***................................................* ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ**

SÖZLEŞME *TASARISI*

Bu sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Yüklenici arasında sözleşme konusunu teşkil eden işler ile ilgili haklar, yükümlülükler ve diğer her türlü münasebetleri düzenlemek için aşağıdaki şartlar ve süreler dâhilinde tanzim, kabul ve taahhüt edilerek imza edilmiştir.

**(Değ.:24.01.2018/3-016 YKK)** Bu sözleşme; Sözleşme dahilinde satışı söz konusu olan bağımsız bölümlerden dolayı satış geliri elde edilsin veya edilmesin, Yüklenicinin, arsa satışı karşılığı olarak Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ ne taahhüt ettiği **“**Asgari Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payı Toplam Geliri**”** nin, Yüklenici tarafından sağlanması ve/veya ödenmesi taahhüdünü içeren (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, **“**Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar**”** başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla), arsa sahibi olan veya arsayı tasarrufunda bulunduran Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ nin de arsa tahsisinin dışında Yüklenici ile hiç bir ortak çaba içinde olmadığı, dolayısıyla bir adi ortaklık iradesi taşımayan, sonuca katılmalı ve karma nitelikli bir sözleşmedir. Yüklenici, bu durumu gayri kabili rücu kabul ve taahhüt etmiştir.

Bu sözleşme ile eklerinin dili Türkçe’ dir. Sözleşme konusu işin yapımı sırasında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Yüklenici arasında yapılacak olan yazışmaların ve sunulacak olan her türlü belgenin dili Türkçe olacaktır.

# Madde 1- Taraflar (Değ.:01.11.2017/58-187 YKK):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Şirket** | **:** | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| **Adresi** | **:** | *Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL* |
| **Tel. No.** | **:** | *0 216 579 15 15* |
| **Faks No.** | **:** | *0 216 579 16 99 - 0 216 456 48 75* |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Yüklenici** | **:** | *…………. {Buraya, Yüklenicinin/İş ortaklığının tüm ortaklarının ticaret unvanı yazılacaktır. Ortaklık oranları ile pilot ortak ayrıca belirtilecektir.}* |
| **Adresi** | **:** | *…………............* |
| **Tel. No.** | **:** | *……………………* |
| **Faks No.** | **:** | *………...…. {Buraya, Yüklenicinin / İş ortaklığının veya Pilot ortağın tebligata açık adresi ile telefon ve faks numaraları yazılacaktır.}* |

Her iki taraf, yukarıda belirtilen adresleri ile telefon ve faks numaralarını tebligat yeri olarak kabul etmiş olup, bunlarda yapılacak değişiklikler, Noter kanalıyla yazılı olarak karşı tarafa tebliğ edilmedikçe, en son bildirilen faks ve adrese yapılacak tebliğler, ilgili tarafa yapılmış sayılır.

Bu sözleşme maddelerinde aksi belirtilmediği takdirde, Şirket tarafından Yükleniciye gönderilecek yazılı bildirimler, öncelikli olarak Yüklenicinin yukarıda belirtilen faks numarasına (Değişiklik oldu ise yeni faks numarasına) iletilmek ve faks teyidi alınmak suretiyle tebliğ edilir. Daha sonra Yüklenicinin yukarıda belirtilen adresine (Değişiklik oldu ise yeni adrese), iadeli taahhütlü / adi posta veya kurye veya kargo yolu ile gönderilir. Bildirim yazıları, Yüklenicinin yetkilisine veya vekiline imza alınmak suretiyle elden de tebliğ edilebilir.

Yüklenici tarafından Şirkete gönderilecek yazılı bildirimler de aynı şekilde yapılır.

**Madde 2-** **Tanımlar ve Kısaltmalar:**

Bu sözleşmede yer alan bazı tanımların ve kısaltmaların anlamları aşağıda belirtilmiştir.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Şirket** | **:** | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Emlak Konut GYO A.Ş. / EKGYO), |
| **Yüklenici** | **:** | Üzerine ihale yapılan ve sözleşme imzalanan İstekli, |
| **Sözleşme** | **:** | Şirket ile Yüklenici arasında yapılan yazılı anlaşma, |
| **Tespit Edilen Asgari Bedel** | **:** | İhaleye esas arsaların ihaleden önce Şirketçe tespit edilen değeri, |
| **Taahhüt** | **:** | Sözleşme kapsamında yapılması gereken tüm işler, |
| **Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)** | **:** | İhaleye esas arsaların üzerinde yapılması planlanan veya yapılan, satışı söz konusu olan bağımsız bölümlerin satışlarından elde edilecek her türlü gelirler toplamı, |
| **Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO)** | **:** | Yüklenicinin Şirkete ödeyeceği bedelin, ASKSTG göre yüzde olarak oranı, |
| **Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)** | **:** | **(Değ.:24.01.2018/3-016 YKK)** Yüklenicinin ihaleye esas arsaların değerine karşı, ASKSTG üzerinden, ASKŞPGO karşılığında, Şirkete ödeyeceği asgari bedel (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, **“**Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar**”** başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla), |
| **Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO)** | **:** | Yüklenicinin alacağı bedelin ASKSTG göre yüzde olarak oranı, |
| **Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)** | **:** | Yüklenicinin, ASKSTG üzerinden YPGO karşılığı alacağı bedel, |
| **Ödeme Planı** | **:** | **(Değ.:24.01.2018/3-016 YKK)** Yüklenicinin, Asgari ASKŞPTG olarak Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiş olduğu bedelin ödeme oranları ile ödeme takvimini gösteren plan (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, **“**Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar**”** başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla), |
| **Banka Hesabında Toplanan Gelir (BHTG)** | **:** | Satışı söz konusu olan bağımsız bölümlerin satışından dolayı banka hesabında toplanan gelir, |
| **İnşaat İlerleme Durum tespit Tutanağı (İİDTT)** | **:** | Yüklenici tarafından yapılan sözleşme konusu işlerin seviyesinin tespiti için Şirketin Kontrol Teşkilatı ile Yüklenici tarafından düzenlenen tutanak, |
| **Bağımsız Bölüm** | **:** | Sözleşme konusu iş kapsamında yapılacak olan ana gayrimenkulün / gayrimenkullerin, Kat Mülkiyeti Mevzuatı gereğince, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan konut, dükkân, mağaza, ofis, büro, depo vb. gibi bağımsız mülkiyete konu her bir bölümü, |
| **Ticari Ünite** | **:** | Dükkân, mağaza, market vb.’ leri, |
| **Nitelikli Ticari Ünite** | **:** | Ofis bloğu veya ofisler, hastane, özel okul, otel, alışveriş merkezi (AVM), öğrenci yurdu vb.’ leri, |
| **Menkul** | **:** | Gayrimenkulün/gayrimenkullerin hisse senedine çevrilmesi, |
| **Sosyal Donatılar** | **:** | İmar Mevzuatına uygun olarak Şirketçe onaylanacak projelere göre, Yüklenici tarafından yapılacak ve satışı söz konusu olmayan ve Yüklenici tarafından Şirkete veya Şirketin göstereceği kurum veya kuruluşlara veya site yönetimlerine devredilecek olan trafo, yeşile terk alanda oyun veya park alanları, sosyal tesis, okul, kreş vb. bina veya yapılar, |
| **Alt Yüklenici** | **:** | Yüklenicinin taahhüt etmiş olduğu işin belirli bir kısmını, Yüklenici ile yapmış olduğu sözleşmeye dayalı olarak malzemeleri ve / veya makine ve ekipmanları ile birlikte yapan gerçek veya tüzel kişiler, |
| **TİGS** | **:** | Taahhüt konusu işlerin gerçekleşme seviyesinin yüzde (%) olarak oranı, |
| **Satım / Satış** | **:** | Bağımsız bölümler ile birlikte bu bağımsız bölümlere ilişkin her türlü hakkın satılması, |
| **Kiraya Verme** | **:** | Bağımsız bölümler ile bu bağımsız bölümlere ilişkin her türlü hakkın kiraya verilmesi, |
| **Alıcı** | **:** | Bağımsız bölüm ile birlikte bu bağımsız bölüme ilişkin her türlü hakkı satın alan, |
| **Kiracı** | **:** | Bağımsız bölüm ile birlikte bu bağımsız bölüme ilişkin her türlü hakkı kiralayan, |
| **Alt Kiracı** | **:** | Kiracının, kiraladığı yerin bir kısmını veya tamamını kiraya verdiği gerçek veya tüzel kişiler, |
| **TÜİK** | **:** | Türkiye İstatistik Kurumu, |
| **TÜFE** | **:** | TÜİK tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi, |
| **Yİ-ÜFE** | **:** | TÜİK tarafından açıklanan Yurt içi Üretici Fiyat Endeksi, |
| **Ödemeye Esas Tutar (ÖET) (Değ.: 28.03. 2022 /17-041 YKK)** | **:** | YPTG’ nin %70 (yüzdeyetmiş)’ i |

**Madde 3- Sözleşmenin Konusu:**

Bu sözleşmenin konusu; Aşağıda tapu ve inşaat bilgileri verilen ve sözleşme eki vaziyet planında da sınırları belirtilenŞirketin *portföyündeki/tasarrufundaki* arsalar üzerinde, sözleşme kapsamında yapılacak iş, işlem ve yükümlülüklere ilişkin Sermaye Piyasası ile diğer ilgili mevzuata, Şirketin onaylayacağı tüm uygulama projeleri ile detaylarına ve mahal listelerine ve sözleşme ve eklerinde belirtilen şartlara uygun olarak, Şirketten her hangi bir parasal kaynak çıkışı olmadan (sözleşme konusu inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı işleri ile ilgili her ne ad altında olursa olsun hiçbir gider Şirketçe karşılanmayacaktır) ve her türlü inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı ile ilgili tüm masrafların Yüklenici tarafından karşılanması suretiyle ve her türlü sorumluluk Yükleniciye ait olmak üzere, aşağıda ve sözleşme ile eklerindeki diğer maddelerde belirtilmiş olan iş, işlem ve yükümlülüklerin, sözleşme ve eklerinde belirtilen süreleri içerisinde Yüklenici tarafından yerine getirilmesidir.

**A -Yüklenici Tarafından Yerine Getirilecek İş, İşlem ve Yükümlülükler;**

1. *Üstyapı ve altyapı dâhil olmak üzere sözleşme konusu işler ile ilgili gerekli her türlü projeler ile mahal listelerinin, İmar Mevzuatı ve ilgili İdarelerin Şartname ve Yönetmelikleri doğrultusunda hazırlanması ve Şirketin onayına sunulması,*
2. *Şirket tarafından onaylanan yapı ruhsatına esas mimari avan projelerinin, ilgili Belediye ve İdarelerin onayına sunulması ve her türlü ruhsatlarının alınması,*
3. *Şirket tarafından onaylı uygulama projeleri ve detayları ile mahal listelerine uygun olarak, sözleşme ve ekleri ile ilgili İdarelerin şartnameleri doğrultusunda tüm üstyapı (bağımsız bölüm, sosyal donatı vb.) inşaatlarının yapılması,*
4. *Şirket tarafından onaylı uygulama projeleri ile detaylarına uygun olarak, sözleşme ve ekleri ile ilgili İdarelerin şartnameleri doğrultusunda;* 
   1. *Binaların temel drenaj işleri,*
   2. *Atık su, yağmur suyu, içme ve kullanma suyu şebekesi işleri,*
   3. *Açık ve kapalı otopark işleri,*
   4. *Yollar ve tretuvar işleri,*
   5. *İstinat ve ihata duvarı işleri,*
   6. *Sert zemin, bitkisel peyzaj, çocuk oyun alanları vb. çevre düzenleme işleri,*
   7. *Açık/kapalı, süs ve yüzme havuzu işleri (Süs havuzu site içerisinde, açık/kapalı yüzme havuzu sosyal tesis içerisinde olacaktır),*
   8. *Su depoları, hidrofor ve bahçe sulama şebekesi işleri,*
   9. *Yangın suyu depo, pompa istasyonu ve yangın suyu şebekesi işleri,*
   10. *AG-OG elektrik hatları ile trafo tesisi,*
   11. *Yol, otopark ve saha aydınlatmaları işleri,*
   12. *Kablolu ve Uydu TV (yayın merkezi, çanak antenler, receiver vb.) şebekesi işleri,*
   13. *Telefon şebekesi işleri,*
   14. *Doğalgaz şebekesi işleri,*
   15. *Kapalı devre TV (CCTV ve Çevre Güvenlik Sistemi şebekesi işleri),*
   16. *Site girişi otomatik geçişli bariyer sistemi (OGS),*
   17. *Gerekirse, dere ıslahı ve arıtma tesisi gibi altyapı işleri,*
   18. *Gerekirse, her türlü zemin ıslahı, kazık temel vb. imalat işleri,*

*gibi, genel altyapı, ada içi ve ada dışı her türlü yol, teknik altyapı ve ana arterlere bağlantıları ve çevre düzenleme imalatlarının yapılması,*

1. *Asansör ve yürüyen merdiven işleri,*
2. *Evsel atıkların geri dönüşüm ve ayrıştırılması sistemleri işleri,*
3. *Yenilenebilir enerji sistemleri işleri,*
4. *Gerekirse, elektrik, doğalgaz, su vb. gibi her türlü hattın yer altı veya yer üstündeki deplase işleri,*
5. *Üstyapı ve altyapı imalatlarının yapılabilmesi için gerekli her türlü kazı, dolgu, kazılar için iksa vb. imalatların yapılması,*
6. *Üstyapı ve altyapı imalatları için gerekli olan ve ilgili İdarelerce istenen ve/veya ilgili Yönetmelikler uyarınca yapılması gereken her türlü deney, rapor, zemin etüt raporu vb. iş ve işlemelerin yapılması,*
7. *Üstyapı ve altyapı imalatlarının her türlü izinlerinin alınarak Şirkete ve ilgili idarelere çalışır vaziyette devir ve tesliminin yapılması,*
8. *Varsa, arsanın/arsaların* *üzerinde bulunan işgallerin kaldırılması için gerekli iş ve işlemelerin yapılması ve her türlü giderin karşılanması,*
9. *Satışı esas bağımsız bölümlerin tanıtımı, pazarlanması, satışı ve alıcılarına teslimi,*
10. *Pazarlama ofisi ile şantiye binalarının ve Şirket için tahsis edilecek şantiye binasının yapılması (Konaklama, yemekhane, yatakhane vb. ihtiyaçlar için çadır kullanılması halinde, çadırlar yangına dayanıklı malzemeden imal edilmeli, tüm yapıların kaçış ve tahliye yolları da ilgili yönetmeliklere uygun olarak yapılmalıdır.),*
11. *Onaylı ruhsat projelerine göre Kat İrtifakı kurulması ve Yönetim Planı oluşturulması,*
12. *Bağımsız bölümlerin Cins Tashihlerinin yapılması, Yapı Kullanma İzin Belgelerinin (İskân Raporu) ve Kat Mülkiyeti Tapularının alınması,*
13. *Sözleşme konusu üstyapı ve altyapı inşaat yapım işlerinin hayata geçirilmesi ve satışı yapılacak olan bağımsız bölümlerin tanıtımı, pazarlanması, satışı ve alıcılarına teslimi ile ilgili olarak, sözleşme ve eklerinde belirtilmemiş dahi olsa, yapılması gereken her türlü iş, işlem ve yükümlülüklerin Yüklenici tarafından kendi gelir tutarı (YPTG) kapsamında yapılması,*

**B - Sözleşmeye Esas *Arsanın / Arsaların* Tapu ve İnşaat Bilgileri:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **İli** | **İlçesi** | **Mahallesi / Beldesi** | **Pafta No** | **Ada**  **No** | **Parsel No** | **Yapı Cinsi** | **Arsa Alanı (m2)** | **Emsal** | **Emsale Esas İnşaat Alanı**  **(m2)** |
| **a** | **b** | **c = a x b** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  | **Toplam** |  |  |  |
| **Varsa gerekli diğer bilgiler: ……..** | | | | | | | | | |

**Madde 4-Sözleşme Konusu İşlerin ASKSTG, ASKŞPGO, ASKŞPTG, YPGO ve YPTG:**

Yüklenici, sözleşme konusu işin ihalesinin *2. oturumunda* sunmuş olduğu teklifinde de belirtmiş olduğu gibi;

**(Değ.:24.01.2018/3-016 YKK)** Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü **…….........….... TL + KDV (...........……....................................................................................……… .…...... ………………………………………… TürkLirası)** üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak **% ............. (……......…)** oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak **……................... TL + KDV (………….………........…...…………........ …… ……………...…………………….…................ TürkLirası)**’nı, busözleşmede belirtilen hükümler uyarıncaŞirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, **“**Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar**”** başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla). Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) **% ......... (…….*.…)*** olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)’ de **……................… TL + KDV (................................................…..……...............………. TürkLirası)**’dır.

**Madde 5- İşin Süresi:**

Yüklenici, yükümlülüğünde bulunan sözleşme konusu her türlü üstyapı ve altyapı inşaat yapım işlerini, yer teslimi tarihinden başlayarak **….....** **(…...........)** gün içerisinde bitirmek ve geçici kabule hazır hale getirmekle yükümlüdür. Bu süreye, sözleşmenin **12.** maddesinde belirtilen iş ve işlemlere ilişkin süreler dâhildir. Bu sürenin belirlenmesinde, her türlü iklim şartları ve çalışmaya engel olabilecek sair sebepler göz önünde tutulmuştur. Sözleşmenin **35.** maddesinde belirtilen zorlayıcı sebepler dışında, bu süre uzatılmayacaktır. İşin kesin kabul itibar tarihine kadar (Kısmi kesin kabul yapılması durumunda en son kısmın kesin kabul itibar tarihe kadar), bağımsız bölümlerin tanıtım, pazarlama ve satış işlerine devam edilebilir.

# Madde 6- Yer Teslimi:

Şirket, sözleşme tarihinden itibaren, sözleşme tarihi hariç en geç **5 (beş)** iş günü içerisinde sözleşme konusu işin yapılacağı yerin teslimi için, Yükleniciyi yazı ile davet eder. Yükleniciye gönderilecek davet yazısında, yer tesliminin yapılacağı yer, tarih ve saat belirtilir.

**(Değ.:01.11.2017/58-187 YKK)** Yer teslimi, yer teslimine davet yazısının Yükleniciye tebliğ tarihten itibaren, davet yazısının tebliğ tarih hariç en geç **5 (beş)** gün içerisinde, tutanak düzenlenmesi suretiyle Yükleniciye yapılır. Yer Teslim Tutanağı **3 (üç)** asıl nüsha olarak Şirket tarafından düzenlenir ve Şirket yetkilileri ile Yüklenici yetkilisi veya vekili tarafından adları, soyadları ve unvanları yazılarak imzalanır ve iki asıl nüshası Şirkette, bir asıl nüshası da Yüklenicide kalır.

**(Değ.:05.01.2024/10000003-020.01-1 olur)** Yüklenici belirtilen tarihte işin yapılacağı yeri teslim almak zorundadır. Aksi takdirde, her bir gecikme günü için ***6.930 TL (altıbindokuzyüzotuzTürkLirası)*** gecikme cezası, Şirket tarafından Yükleniciye uygulanır. Şayet bu gecikme **45 (kırkbeş)** günü geçerse, Şirket, gecikme cezasını uygulayarak, sözleşmenin **44.** maddesi hükümlerine göre sözleşmeyi tek taraflı feshetmekte serbesttir. Gecikme cezası ilk İİDTT’ nda YPTG’ nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Sözleşmenin feshedilmesi halinde, Yükleniciye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın sözleşme konusu iş tasfiye edilerek, Yüklenicinin kesin teminatı gelir kaydedilir ve varsa ödediği ASKŞPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak **60 (altmış)** gün içerisinde Yükleniciye iade edilir. Ayrıca Şirket, bu gecikme nedeniyle uğrayacağı her türlü zarar ve ziyandan doğacak tazminat ve dava haklarını saklı tutar.

Beklenmeyen olağanüstü her hangi bir sebepten dolayı, yer tesliminin belirtilen tarihte Yükleniciye yapılamaması durumunda, Şirketin belirleyeceği yol izlenir.

**(Değ.:18.12.2015/73-188 YKK)** Yer teslim tarihinden başlayarak, arsaların ve işe başlanılmasından sonra da şantiyenin her türlü güvenliği, Özel Güvenlik firması tarafından sağlanacaktır. Güvenlik sözleşmesi, Şirket, Yüklenici ve Özel Güvenlik firması arasında imzalanacak olup, bu iş ve işlemler ile ilgili her türlü sorumluluk ve masraflar da Yükleniciye ait olacaktır. Güvenlik sözleşmesine, **“**Gerektiği takdirde Emlak Konut GYO A.Ş.’ nin sözleşmeyi tek taraflı feshedebileceği ve bu durumun Yüklenici ile Özel Güvenlik firması tarafından kabul edildiği**”** hususu belirtilecektir.

**(Değ.:28.07.2016/45-109 YKK)** Özel güvenlik firmasının görev yapabilmesi için gerekli olan **“**Özel Güvenlik İzin Belgesi**”**, Şirket tarafından alınacak olup, gerekli olduğunda da **“**Özel Güvenlik İzin Belgesi**”** Şirket tarafından iptal ettirilecektir. Bu bağlamda Yüklenici, **“**Özel Güvenlik İzin Belgesi**”** ne ilişkin tüm iş ve işlemlerin Şirket tarafından yürütülmesini ve **“**Özel Güvenlik İzin Belgesi**”** nin Emlak Konut GYO A.Ş. adına çıkarılmasını, iş bu sözleşme ile kabul ve taahhüt etmiştir.

**(Değ.:24.01.2018/3-016 YKK)** Güvenlik firmasının her türlü hizmet bedeli Yüklenici tarafından ödenir ve bu durum ödemenin yapıldığı tarihten başlayarak **7 (yedi)** gün içerisinde Yüklenici tarafından Şirkete yazılı olarak bildirilir. Aksi durumda ödeme, Şirket tarafından özel güvenlik firmasına yapılacaktır. Yüklenici, Şirket tarafından ödenen bu bedeli kendisine bildirim tarihinden başlayarak en geç **5 (beş)** gün içerisinde Şirkete ödeyecektir. Bu bedelin belirtilen süre içerisinde Yüklenici tarafından ödenmemesi halinde, Şirket bu bedeli, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranını uygulamak suretiyle, bu işlemden sonra yapılacak ilk İİDTT’ nda Yüklenicinin alacağından veya kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir.

# Madde 7- İşe Başlama:

**(Değ.:05.01.2024/10000003-020.01-1 olur)** Yüklenici, ilk **“**Yapı Ruhsatı**”** nın alındığı tarihten başlayarak, en geç **60 (altmış)** gün içerisinde, Şantiye kuruluşu, organizasyon ve mobilizasyon ile birlikte **“**Yapı Ruhsatı**”** alınan kısım veya kısımlara ait temel kazısı işlerine başlamak zorundadır. Aksi takdirde, her bir gecikme günü için ***13.365 TL (onüçbinüçyüzaltmışbeşTürkLirası)*** gecikme cezası, Şirket tarafından Yükleniciye uygulanır. Şayet bu gecikme **45 (kırkbeş)** günü geçerse, Şirket, gecikme cezasını uygulayarak, sözleşmenin **44.** maddesi hükümlerine göre sözleşmeyi tek taraflı feshetmekte serbesttir. Gecikme cezası ilk İİDTT’ nda YPTG’ nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Sözleşmenin feshedilmesi halinde, Yükleniciye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın sözleşme konusu iş tasfiye edilerek, Yüklenicinin kesin teminatı gelir kaydedilir ve varsa ödediği ASKŞPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak **60 (altmış)** gün içerisinde Yükleniciye iade edilir. Ayrıca Şirket, bu gecikme nedeniyle uğrayacağı her türlü zarar ve ziyandan doğacak tazminat ve dava haklarını saklı tutar.

Beklenmeyen olağanüstü her hangi bir sebepten dolayı, Yüklenicinin belirlenen süre sonunda işe başlayamaması durumunda, Şirketin belirleyeceği yol izlenir.

# Madde 8- Kesin Teminat ve İadesi:

**(Değ.:24.01.2018/3-016 YKK**) Bu işe ait kesin teminat tutarı, sözleşmenin **4.** maddesinde belirtilmiş olan asgari ASKŞPTG ’nin **%6 (yüzdealtı)**’ sı olan, **......................... TL (………............................. TürkLirası)** olup, Yüklenici, **..................... TL (................................................... TürkLirası)**’lık kesin teminat vermiştir.

Yüklenici ayrıca, ASKSTG’ nin artması halinde, artanASKSTG’ ne tekabül eden ek kesin teminatı da bu maddeye uygun olarak Şirkete verecektir.

1. Kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.
   1. Tedavüldeki Türk parası,
   2. Türkiye Cumhuriyeti’ nde faaliyet gösteren bankalar veya katılım bankalarından alınacak teminat mektupları ile yurtdışından alınan ve Türkiye Cumhuriyeti’ nde faaliyet gösteren bankalarca kefalet onayı verilen teminat mektupları,
2. Kesin teminat, şayet Türk parası olarak verilecek ise kesin teminat tutarı Şirketin belirteceği banka hesabına yatırılacaktır. Kesin teminat, şayet banka teminat mektubu olarak verilecek ise **“**Teklif Alma Şartnamesi**”** eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş olması şarttır.
3. Yüklenicinin iş ortaklığı olması halinde, ortaklardan herhangi biri veya ortaklar, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın kesin teminat tutarını verebilirler.
4. Kesin teminat süresiz olacaktır.
5. Her ne sebeple olursa olsun Şirketçe alınan kesin teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.
6. Kesin teminat, teminat olarak kabul edilebilecek diğer değerlerle değiştirilebilir.
7. **(Değ.:03.05.2017/24-075 YKK)** Şirket ile arasında konusu teminat mektubu olan herhangi bir hukuki ihtilaf bulunan bankaların veya katılım bankalarının kesin teminat mektupları kabul edilmeyecektir. Bu nedenle, kesin teminat mektupları Şirkete teslim edilmeden önce Şirketin muvafakatı alınacaktır.
8. Sözleşmenin feshi haricinde herhangi bir nedenle;
   1. Şayet, kesin teminatın tamamının sözleşme hükümleri uyarınca Şirketçe tahsil edilmesi halinde, Yüklenici, yeni kesin teminatını, kesin teminatın tahsil edildiği tarihten itibaren, teminatın tahsil edildiği tarih hariç **10 (on)** gün içerisinde Şirkete vermek zorundadır. Aksi halde Şirket, işbu sözleşmeyi **44.** madde hükümleri uyarınca feshetmekte serbesttir.
   2. Şayet, kesin teminatın bir kısmının sözleşme hükümleri uyarınca Şirketçe tahsil edilmesi halinde ise Yüklenici, kesin teminatını, kesin teminatın bir kısmının tahsil edildiği tarihten itibaren, teminatın bir kısmının tahsil edildiği tarih hariç **10 (on)** gün içerisinde tama iblağ etmek zorundadır. Aksi halde Şirket, verilmesi gereken ilave kesin teminat miktarını, ilk İİDTT’ nda YPTG’ nden düşer.
9. Yüklenicinin Sözleşme Konusu İşten Dolayı Şirkette Bulunan Kesin Teminatın İadesi:
   1. Geçici Kabul Yapılması Durumunda;
10. Sözleşme konusu inşaat yapım işlerinin tümünün, sözleşme ve eklerindeki hükümlere uygun olarak Yüklenici tarafından tamamlandığının Şirketçe tespit edilmesinden,
11. Geçici kabul ile ilgili iş ve işlemlerin yapılarak geçici kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanmasından,
12. **“**Yapı Kullanma İzin Belgeleri (İskan Raporu)**”** nin Yüklenici tarafından Şirkete verilmesinden,
13. Yüklenicinin Sosyal Güvenlik Kurumundan alınan teminat iadesine ilişkin ilişiksiz belgesini Şirkete vermesinden,
14. Yüklenicinin ilgili Vergi Dairesinden alınmış vergi borcu olmadığına dair yazıyı Şirkete vermesinden,
15. Yüklenicinin bu işten dolayı Şirkete herhangi bir borcunun olmadığının Şirketçe tespit edilmesinden (Şayet varsa, geçici kabul itibar tarihi ile kesin kabul itibar tarihi arasındaki ASKŞPTG ödeme dilimleri hariç),

sonra, Yüklenicinin Şirkette bulunan kesin teminatın yarısı Yükleniciye iade edilir. Ancak, işin tümü için verilmiş olan kesin teminatın tamamı iade edilemez.

* 1. Kısmi Geçici Kabul Yapılması Durumunda;

1. Kısmi geçici kabule esas inşaat yapım işlerinin, sözleşme ve eklerindeki hükümlere uygun olarak Yüklenici tarafından tamamlandığının Şirketçe tespit edilmesinden,
2. Kısmi geçici kabul ile ilgili iş ve işlemlerin yapılarak kısmi geçici kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanmasından,
3. Kısmi geçici kabulü yapılan kısımlara ait **“**Yapı Kullanma İzin Belgeleri (İskan Raporu)**”** nin Yüklenici tarafından Şirkete verilmesinden,

sonra, Yüklenicinin Şirkette bulunan kesin teminatının, kısmi geçici kabulü yapılmış olan kısma tekabül eden (Yapı ruhsatlarında belirlenmiş olan inşaat alanlarına göre) yarısı Yükleniciye iade edilir.

* 1. Kesin Kabul Yapılması Durumunda;

1. Kesin kabul ve kesin hesapla ilgili iş ve işlemlerin yapılarak Şirketin onay Makamınca onaylanmasından,
2. Yüklenicinin ilgili Vergi Dairesinden alınmış vergi borcu olmadığına dair yazıyı Şirkete vermesinden,
3. Yüklenicinin bu işten dolayı Şirkete herhangi bir borcunun olmadığının Şirketçe tespit edilmesinden,

sonra, Yüklenicinin Şirkette kalan kesin teminatın diğer yarısı Yükleniciye iade edilir.

* 1. Kısmi Kesin Kabul Yapılması Durumunda;

Kısmi geçici kabulü yapılan kısma ait kısmi kesin kabulün yapılarak, kısmi kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanmasından sonra, bu kısma ait kesin teminatın kalan diğer yarısı Yükleniciye iade edilir. Ancak, en son kısmi kesin kabulden sonra Yükleniciye iade edilecek olan kesin teminatın kalan diğer yarısı, kesin kabul yapılması durumundaki şartların sağlanması koşulu ile Yükleniciye iade edilir.

1. Kesin teminat iadelerinde (geçici kabul, kısmi geçici kabul, kesin kabul ve kısmi kesin kabul, yapılması durumları) aşağıda belirtilen husus göz önünde bulundurularak uygulama yapılacaktır.

İşin kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar (Kısmi kesin kabul yapılan işlerde, kısmi kesin kabulü yapılan en son kısmın kısmi kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarih) söz konusu iş ile ilgili olarak açılabilecek her hangi bir dava riskine karşı (alıcılar, ilgili Kurum ve Kuruluşlar, üçüncü kişiler vb. tarafından tüketici hakları, eksik ve kusurlu imalatlar, geç teslim edilen bağımsız bölümler, her türlü vergi ve harçlar vb. ile ilgili olarak açılan davalar), kesin teminatın ***%10 (yüzdeonu)***’ u, Şirkette tutulur. Tutulan kesin teminat, açılan her hangi bir dava yok ise yukarıda belirtilen bu süre sonunda, şayet her hangi bir dava var ise de davanın neticelenmesinden sonra Yüklenicinin yazılı talebi üzerine iade edilir.

# Madde 9- Satış Toplam Gelirin Belirlenmesi ve Paylaşılması:

1. Rayiç Değer Tespiti:

(Değ.:24.01.2018/3-016 YKK) Satışa sunulacak bağımsız bölümlerin satışa esas rayiç değerleri, ilk yapı ruhsatının alınmasını takiben Yüklenicinin yazılı talebi üzerine, Şirket tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu’ nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ve ilgili mevzuatı uyarınca, Şirketçe Sermaye Piyasası Kurulu’ na daha önce bildirilmiş olan bağımsız değerleme firmalarına tespit ettirilir. Değerleme firmalarının her türlü hizmet bedeli Şirket tarafından ödenir ve Yükleniciye fatura karşılığı rücu edilir. Yüklenici, Şirket tarafından ödenen bu bedeli kendisine bildirim tarihinden itibaren 5 (beş) gün içerisinde Şirkete ödeyecektir. Bu bedelin belirtilen süre içerisinde Yüklenici tarafından ödenmemesi halinde, Şirket bu bedeli, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranını uygulamak suretiyle, YPTG’ nden veya Yüklenicinin kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir.

1. Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)’ nin Belirlenmesi ve Artışı:

Satışa esas bağımsız bölümlerin satış fiyatları, tespit edilen rayiç değerinden aşağı olmamak üzere Yüklenici tarafından belirlenecektir. Belirlenen satış fiyatları ile satış yöntem ve şartları, her satış döneminde Yüklenici tarafından Şirketin onayına sunulacak ve ancak Şirketin onayından sonra geçerli olacaktır. Yüklenici, satış fiyatları ile satış yöntem ve şartlarında Şirketin onayını almak şartıyla değişiklik yapabilir. Şirket gerek gördüğü takdirde onay vermiş olduğu satış fiyatları ile satış yöntem ve şartlarında değişiklik yapma hakkına sahiptir.

Satışa esas bağımsız bölümlerden, satışı gerçekleşenlerin peşin satış tutarı ile satışta olanların veya satışa sunulacak olanların gayrimenkul değerleri toplamı, sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan ASKSTG tutarına eşit oluncaya kadar, sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan ASKSTG tutarı, ASKSTG olarak kullanılacaktır.

Satışa esas bağımsız bölümlerden, satışı gerçekleşenlerin peşin satış tutarı ile satışta olanların veya satışa sunulacak olanların gayrimenkul değerleri toplamı, sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan ASKSTG tutarını aşması halinde, bu yeni tutar ASKSTG olarak kullanılacaktır. Bu durumda sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan ASKŞPGO ile YPGO değişmeyecek ve Yüklenici, bu artıştan dolayı artan ASKSTG’ ne tekabül eden ek kesin teminatı sözleşmenin 8. maddesine uygun olarak Şirkete verecektir. Bu artıştan dolayı yeni ASKSTG karşılığında oluşacak olan yeni ASKŞPTG tutarı, Yüklenicinin Şirkete taahhüt ettiği asgari tutar olacak ve bu yeni asgari ASKŞPTG tutarının altına inilmeyecektir.

**(Değ.:17.03.2023/19-048 YKK)** Yüklenici, sözleşmenin **4.** maddesinde belirtilmiş olan ASKSTG tutarının artırılmasını, ancak, **“**Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları**”** listesindeki **“**Toplam Genel Pursantaj Oranı**”** nın **%10 (yüzdeon)** seviyesini aşmasından sonra Şirketten talep edebilecek olup, Şirket, bu talebi kabul veya reddedebilecektir.

1. **Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)’ nin Banka Hesabında Toplanması (BHTG):**

Satışa esas bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek olan ASKSTG, Şirketin uygun göreceği bir bankada Şirket adına açılacak Türk Lirası hesabında toplanacaktır. Bu BHTG, Şirket ve Yüklenicinin sözleşme şartlarına uygun olarak kullanacağı ortak gelirdir. Şirket, BHTG içindeki ASKŞPTG ile YPTG’ nin ayrı ayrı nemalandırılmasını, hesapların kolaylıkla takip edilebilmesini ve işin ilerlemesine paralel olarak YPTG’ nin serbest bırakılmasını sağlamak için, YPTG’ ni Şirket adına açacağı ayrı bir Türk Lirası hesabında takip edecektir. Banka hesabındaki YPTG’ nin nemalandırılma şekline, Şirket ile Yüklenici birlikte karar verecektir.

1. **Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)’ nin Tahsil Edilmesi ve Ödeme Planı (Değ.:24.01.2018/3-016 YKK):**

Asgari ASKŞPTG, bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, “Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar” başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla hesaplanacaktır.

**“**İhaleye Esas Arsaların Şirketçe Tespit Edilen Asgari Bedeli**”** **……..........………. TL (..................… …… …………………………….…………TürkLirası)**’ dır. Bu bedel, ihalenin *2. oturumunun* yapıldığı **…. / …. / …….......** tarihinden başlayarak sözleşmenin **4.** maddesinde belirtilmiş olan asgari ASKŞPTG’ nin tamamının Şirket tarafından tahsil edileceği en son tarihe kadar,**“**Türkiye İstatistik Kurumu tarafından aylık olarak yayınlanan (Yİ-ÜFE+TÜFE) / 2 artışı oranında**”** artırılarak güncellenecektir. Güncelleme işlemlerinde düşüşler dikkate alınmayacaktır.

Aşağıda belirtilen **“**Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı**”** ndaki asgari ASKŞPTG ödeme dilimleri Şirket tarafından Yükleniciden veya BHTG’ den tahsil edildikçe, bu tahsilâtlar, bu tahsilâtların yapıldığı tarihten bir önceki ay itibariyle güncellenmiş **“**İhaleye Esas Arsaların Şirketçe Tespit Edilen Asgari Bedeli**”** nin kalan kısmından düşülecektir.

Güncelleme işleminde, bu maddenin 5. fıkrasında belirtildiği gibi, YPTG hesabında İİDTT’ nda belirtilen tutarı karşılayacak kadar yeterli nakit olmaması nedeniyle, ASKŞPTG hesabından Yükleniciye ödenen fark tutarları da dikkate alınacaktır.

Ayrıca, Asgari ASKŞPTG’ nin artması halinde, güncelleme işlemi yapılırken, Asgari ASKŞPTG olarak, artış tarihi itibariyle bu yeni oluşan asgari ASKŞPTG kullanılacaktır.

Bu işlemler neticesinde **“**İhaleye Esas Arsaların Şirketçe Tespit Edilen Asgari Bedeli**”** ne güncelleme farklarının ilave edilmesi suretiyle bulunacak tutarın;

1. Sözleşmenin **4.** maddesinde belirtilmiş olan asgari ASKŞPTG’ nden az olması halinde, sözleşmenin **4.** maddesinde belirtilmiş olan asgari ASKŞPTG tutarı esas alınacaktır.
2. Sözleşmenin **4.** maddesinde belirtilmiş olan asgari ASKŞPTG’ nden fazla olması halinde ise **“**İhaleye Esas Arsaların Şirketçe Tespit Edilen Asgari Bedeli**”** nin güncellenmesi neticesinde bulunacak tutar esas alınacak olup, aradaki fark tutarı Yükleniciden tahsil edilecektir.

Yüklenicinin taahhüt etmiş olduğu ve sözleşmenin **4.** maddesinde belirtilmiş olan asgari ASKŞPTG sabit olmayıp artabilir, ancak herhangi bir nedenle azalamaz.

Şirket, BHTG içindeki ASKŞPTG’ ni, bu hesaba nakit girişini takiben dilediği tarihlerde kullanmakta serbesttir.

* Aşağıdaki **“**Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı**”** nda belirtilen asgari ASKŞPTG ödeme dilimi oranlarına ait tutarların, bu ödeme planında belirtilen tarihlere kadar BHTG içerisindeki ŞPTG’ nde yeterli nakit olmaması nedeniyle Şirketçe tahsil edilememesi halinde, YPTG hesabında yeterli bakiye varsa bu hesaptan, doğmuş veya doğacak İİDTT alacağına karşılık Şirket tarafından tahsil edilecektir.
* Ayrıca, bu maddenin 5. fıkrasında belirtilen ödemeler nedeniyle, aşağıdaki **“**Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı**”** nda belirtilen asgari ASKŞPTG ödeme dilimi oranlarına ait tutarların Şirketçe tahsil edilememesi halinde, tahsil edilemeyen asgari ASKŞPTG fark tutarları, YPTG hesabında yeterli bakiye varsa bu hesaptan Şirket tarafından tahsil edilecektir.

Şayet, yukarıdaki her iki durumda da YPTG hesabında yeterli bakiye yoksa, aşağıdaki **“**Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı**”** nda belirtilen asgari ASKŞPTG ödeme dilimi oranlarına ait tutarlarının kalan bakiyeleri, ödeme planında belirtilen tarihlerinde Yüklenici tarafından Şirketin banka hesabına yatırılacaktır.

Ödeme gününün tatil gününe rastlaması durumunda, ödeme, takip eden ilk iş gününde aynı şartlarla yapılacaktır.

Ödemelerin, ödeme planında belirtilen tarihte yapılamaması halinde;

1. **60 (altmış)** güne kadar olan geç ödemeler için, ödeme tutarına, ödeme planında belirtilen tarih hariç ödemenin yapılacağı tarihe kadar Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranı uygulanır.
2. **60 (altmış)** günden sonraki geç ödemeler için, ödeme tutarına, ödeme planında belirtilen tarih hariç ödemenin yapılacağı tarihe kadar, ilk **60 (altmış)** gün için Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranı, **60 (altmış)** günden sonrası için de Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranının **3 (üç)** puan fazlası uygulanır.

Ancak bu gecikme **180 (yüzseksen)** günü geçemez. Aksi halde Şirket, işbu sözleşmeyi **44.** madde hükümleri uyarınca feshetmekte serbesttir.

Ödeme dilimlerinin gecikmesi nedeniyle uygulanacak faiz tutarları asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Sözleşmenin 5. maddesinde belirtilmiş olan, sözleşme konusu her türlü üstyapı ve altyapı inşaat yapım işleri süresine, sözleşmenin 35. maddesinde belirtilen zorlayıcı sebepler nedeniyle Şirket tarafından ek süre verilmesi halinde, verilen bu ek süre, “Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı” ndaki 1. ödeme dilimi hariç, diğer ödeme dilimleri sürelerine ilave edilerek, bu ödeme dilimleri ötelenir. Bu durumda, ötelemeden önceki “Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı” na göre, BHTG içerisinde yeterli nakit olmaması nedeniyle Şirketçe tahsil edilememiş ve Yüklenici tarafından ödenmiş olan ödeme dilimleri fark tutarları, ötelemeden sonraki “Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı” na göre vadesi gelmemiş taksitlere isabet eden kısım var ise Şirket tarafından Yüklenici hesabına iade edilir. Yüklenici, ödemiş olduğu ödeme dilimleri fark tutarları için, Şirkete ödediği tarihten kendi hesabına Şirket tarafından iade edildiği tarihe kadar geçen süreye ait olarak, Şirketten faiz, nema vb. nam altında herhangi bir hak talebinde bulunamaz.

Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ödeme  S. No | Ödeme Dilimi Günü | Ödeme  Dilimi Oranı |
| *1.* | *Sözleşme İmzalanmadan Önce,* | *%10* |
| *2.* | *Yer Teslimi Tarihinden Başlayarak 730. Günde,* | *%5* |
| *3.* | *Yer Teslimi Tarihinden Başlayarak 1095. Günde,* | *%5* |
| *4.* | *Yer Teslimi Tarihinden Başlayarak 1460. Günde,* | *%5* |
| *5.* | *Geçici Kabul İtibar Tarihinde,* | *%25* |
| *6.* | *Geçici Kabul İtibar Tarihinden Başlayarak 180. Günde,* | *%25* |
| *7.* | *Kesin Kabul İtibar Tarihinde,* | *%25* |
|  | *Toplam* | *%100* |

**(Değ.:07.01.2021/1-001 YKK)** *Sözleşme imzalanmadan önce Yüklenici tarafından Şirketin banka hesabına yatırılan 1.ödeme dilimi tutarı, bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirlerin toplandığı* ***BHTG içerisindeki ASKŞPTG****’**den**Yükleniciye iade edilir. İade edilecek tutar, 1. ödeme dilimi tutarını geçemez.*

*1.ödeme dilimi tutarının iade edilebilmesi için;*

1. *Bağımsız bölüm satışlarına başlanılmış olması,*
2. *Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirlerin toplandığı BHTG içerisindeki ASKŞPTG’ nde yeterli miktarda gelir olması,*
3. *Yukarıdaki ödeme planına göre ödeme günü gelen ödeme dilimleri tutarlarının tamamının, BHTG’ den Şirketçe tahsil edilmiş olması veya Yüklenici tarafından Şirkete ödenmiş olması,*

*şarttır.*

*1.ödeme dilimi tutarı, yukarıdaki şartların sağlanması halinde ve Yüklenicinin tercihi çerçevesinde, aşağıda belirtilen iki şekilden birisi veya her iki şekil birlikte uygulanmak suretiyle Yükleniciye iade edilir.*

*1. Şekil;*

1. *BHTG içerisindeki ASKŞPTG’ nde, 1. ödeme dilimi tutarının tamamını karşılayacak kadar yeterli tutar var ise 1. ödeme dilimi tutarının tamamı veya 1. ödeme dilimi tutarının tamamını aşmamak kaydı ile Yüklenicinin talep edeceği tutar,*
2. *BHTG içerisindeki ASKŞPTG’ nde, 1. ödeme dilimi tutarının tamamını karşılayacak kadar yeterli tutar yok ise mevcut tutarın tamamı veya mevcut tutarın tamamını aşmamak kaydı ile Yüklenicinin talep edeceği tutar,*

*Yüklenicinin, bu sözleşmenin* ***8.*** *maddesinde belirtildiği şekilde düzenlenen kesin banka teminat mektubunu Şirkete vermesi karşılığında Yükleniciye iade edilir.*

*Banka teminat mektubunun Yükleniciye iadesi ise (a) veya (b)’ de belirtilen işlemden sonra düzenlenecek ilk İİDTT’ ndan başlamak üzere, İİDTT’ larında belirlenen* ***“****Toplam Genel Pursantaj Oranı****”****nda ve**banka teminat mektubunun tamamı iade edilene kadar yapılacaktır.*

*İşin feshi veya tasfiyesi hallerinde, bu banka teminat mektubu ile ilgili değerlendirme sözleşmenin* ***44.*** *maddesindeki hükümlere göre yapılacaktır.*

*2. Şekil;*

*1. ödeme dilimi tutarının iadesi, BHTG içerisindeki ASKŞPTG’ de, yeterli miktarda gelir toplanmış olması durumuna göre kısım kısım olarak, ilk İİDTT’ ndan başlamak üzere, İİDTT’ larında belirlenen* ***“****Toplam Genel Pursantaj Oranı****”*** *nda ve**1. ödeme dilimi tutarının tamamı iade edilene kadar yapılacaktır.*

1. Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)’ nin Hesaplanması, Ödeme Şekli ve İnşaat İlerleme Durum Tespit Tutanağı (İİDTT) (Değ.:28.03.2022/17-041 YKK):

Yüklenici tarafından yapılan imalatlar karşılığı oluşacak tutar, bağımsız bölüm satışlarından dolayı BHTG içerisindeki YPTG hesabından, **“**İnşaat İlerleme Durum Tespit Tutanağı (İİDTT)**”** düzenlenmesi suretiyle Yükleniciye ödenir.

İİDTT’ ları, asgari birer aylık ödeme dönemlerinde Yüklenicinin yazılı talebi üzerine kontrollük teşkilatındaki Şirket elemanları ile Yüklenici tarafından **4 (dört)** asıl nüsha olarak düzenlendikten sonra onay için Şirkete verilir. Şirket tarafından onaylanan İİDTT’ nın **1 (bir)** adedi Yükleniciye verilir.

YPTG’ nin Yükleniciye ödenebilmesi için İİDTT’ nın ekinde, güncel tarihli ilgili Sosyal Güvenlik Kurumu Müdürlüğü’ nden alınmış **“**Hakediş Ödemeleri için Borcu Yoktur**”** yazısı ile ilgili Vergi Dairesi Müdürlüğü’ den alınmış **“**Vergi Borcu Yoktur**”** yazısının ve iş yerinde, işçi sağlığı ve iş güvenliğine ilişkin olarak, **“**4857 Sayılı İş Kanunu**”** ile **“**6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu**”** ve diğer ilgili mevzuatta belirtilen önlemlerin, ilgili ay itibari ile alındığı hususundaki Yüklenici yetkilisi ile İş Güvenliği Uzmanı tarafından imzalı yazılı beyanın olması ve ödenmemiş işçi ücretinin olmadığının belgelenmesi şarttır.

Şirket, İİDTT’ nı, veriliş tarihinden itibaren veriliş tarihi hariç en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde onaylayarak veya değiştirerek Yüklenici payını ödeyecektir. Bankada biriken Yüklenici payı yeterli değilse, banka hesabına yeni nakit girişi oldukça Yükleniciye ödenecektir.

Sözleşmenin **4.** maddesinde belirtilmiş olan YPTG’ nin **%70 (yüzdeyetmiş)**’ i İİDTT’ ndaki **“**Ödemeye Esas Tutar (ÖET)**”** olacaktır. Asgari birer aylık ödeme dönemlerinde, Yüklenici tarafından yapılan imalatlara göre, Özel teknik Şartname ekindeki **“**Seviye Tespitinde Kullanılacak Pursantaj Listeleri**”** esas alınmak suretiyle **“**Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları**”** listesindeki **“**Toplam Genel Pursantaj Oranı**”** tespit edilir. Tespit edilen bu oran ile ÖET çarpılarak, yapılan imalatlar karşılığı Yükleniciye ödenecek toplam tutar belirlenir. Bu toplam tutardan da bir önceki ödeme döneminde Yükleniciye ödenmiş olan tutar düşülerek, bu ödeme döneminde Yükleniciye ödenecek olan tutar belirlenir.

Satılan bağımsız bölümlere ait KDV tutarları ile BHTG içerisindeki YPTG hesabı nemaları da ayrıca Şirket tarafından Yükleniciye ödenir. YPTG hesabı nemaları, **“**Toplam Genel Pursantaj Oranı**”** göre İİDTT’ ları ile Şirket tarafından Yükleniciye ödenir. Şayet, YPTG’ nin tamamı Yükleniciye ödenmiş ise nemaların tamamı da Şirket tarafından Yükleniciye ödenir.

Vadeli satılan bağımsız bölümlerin taksit ödemelerinin kesin kabul itibar tarihini aşması halinde (taksitler Şirket hesabına yatırılacağından), kesin kabul itibar tarihini aşan ve ay içinde Şirket hesabında toplanan hâsılat içindeki Yüklenici payı, takip eden ayın ilk **5 (beş)** iş günü içinde Yüklenici hesabına geçilecektir. Ödeme gününün tatil gününe rastlaması durumunda, ödeme, takip eden ilk iş gününde aynı şartlarla yapılacaktır.

YPTG’ nin ÖET’ dan sonra kalan kısmı, sözleşme konusu işin geçici kabulünün tamamlanması ve geçici kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanmasından sonra düzenlenecek olan İİDTT ile Yükleniciye ödenecektir (Kısmi geçici kabul yapılması durumunda, en sonki kısmın kısmi geçici kabul tutanağına göre ). Bu İİDTT’ nda, ÖET yerine YPTG kullanılacaktır.

Ayrıca, Yüklenicinin yazılı talebi ve Şirketin de onayıyla, YPTG’ nin en fazla **%20 (yüzdeyirmi)**’ sine kadar olan tutar, varsa BHTG içerisindeki YPTG hesabından kısım kısım veya bir defada Yükleniciye ilave olarak verilebilir. İlave ödeme tutarının verilebilmesi için, sözleşmenin **8.** maddesinde belirtildiği şekilde düzenlenen ve verilecek ilave ödeme tutarı kadar olan banka kesin teminat mektubunun Şirkete verilmiş olması şarttır. Bu kesin teminat mektubu, sözleşme konusu işin geçici kabulünün tamamlanması ve geçici kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanmasından sonra Yükleniciye iade edilecektir (Kısmi geçici kabulde, yapı ruhsatlarında belirlenmiş inşaat alanı üzerinden kıst uygulanacaktır). İşin feshi veya tasfiyesi hallerinde, bu banka teminat mektubu ile ilgili değerlendirme sözleşmenin **44.** maddesindeki hükümlere göre yapılacaktır.

1. Sözleşme konusu bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin dışında kalan her türlü gelir de paylaşım oranlarına göre ayrıca taraflarca paylaşılacaktır.
2. Şirket, arsa satışı bedeli karşılığı olarak ASKŞPTG tutarı + KDV (Katma Değer Vergisi)’ ne ait faturayı, Yürürlükteki Vergi Kanunlarının emrettiği şekilde ve sürelerde Yüklenici adına tanzim edecektir. Yüklenici ise alıcılar adına bağımsız bölüm faturası tanzim edecektir.
3. Bu sözleşme ve eklerinin uygulanmasından kaynaklanacak her türlü gider ile birlikte Katma Değer Vergisi (KDV) de Yükleniciye aittir. Yüklenici gelir ve giderleri arasındaki KDV farkından dolayı Şirketten herhangi bir talepte bulunamaz.

# Madde 10-Emsale Esas İnşaat Alanında Değişiklik Olması:

Sözleşmenin imza tarihinden sonra, ilgili Kanunlar ve Mevzuatta değişiklikler olması nedeniyle veya imar durumu alınma safhasında veya projelerin ilgili Belediyesi’ nce onaylanması safhasında veya konu ile ilgili açılan davaya ilişkin Mahkeme Kararıyla, sözleşmenin 3. maddesinde belirtilmiş olan satışa esas kısımlara ait “Emsale Esas İnşaat Alanı” nda artış veya azalış olması durumunda, ihalenin 2. oturumunun sonunda açıklanan ve sözleşmenin 9.4. maddesinde belirtilen “İhaleye Esas Arsaların Şirketçe Tespit Edilen Asgari Bedeli” değişmemek kaydıyla, aşağıda belirtildiği şekilde hareket edilecektir.

1. Emsale Esas İnşaat Alanında Artış Olması Durumda:

Sözleşmenin **4.**maddesinde belirtilmiş olan ASKŞPGO ile YPGO değişmemek kaydıyla, ASKSTG, asgari ASKŞPTG ve YPTG, **“**Emsale Esas İnşaat Alanı**”** ndaki artış oranında artırılarak işe devam edilecek ve Yüklenici, bu artıştan dolayı artan ASKSTG’ ne tekabül eden ek kesin teminatı sözleşmenin **8.** maddesi gereğince Şirkete verecektir.

1. Emsale Esas İnşaat Alanında Azalış Olması Durumda:

2.1.Yüklenicinin Kusuru veya İhmali Dışında Emsale Esas İnşaat Alanında Azalış Olması Durumunda:

Yüklenici işe devam edip etmemekte serbesttir. Ancak, Yüklenicinin, işe devam edip etmeyeceği hususunu, **“**Emsale Esas İnşaat Alanında**”** ki azalışın tespit edildiği tarihten başlayarak en geç **20 (yirmi)** gün içerisinde, yazılı olarak Şirkete bildirmesi zorunludur.

1. Yüklenicinin işe devam etmesi durumunda, sözleşmenin **4.** maddesinde belirtilmiş olan ASKŞPGO ile YPGO değişmemek kaydıyla, ASKSTG, asgari ASKŞPTG ve YPTG, **“**Emsale Esas İnşaat Alanı**”** ndaki azalış oranında azaltılacaktır. Bu azalıştan dolayı azalan YPTG’ ne tekabül eden kesin teminat, Yüklenicinin yazılı olarak talep etmesi halinde, talep yazısının Şirkete verildiği tarihinden itibaren en geç **5 (beş)** gün içerisinde Yükleniciye iade edilecektir.
2. Yüklenicinin işe devam etmemesi veya Yüklenicinin işe devam etmeyeceği hususunu yukarıda belirtilen süre içerisinde Şirkete bildirmesi durumunda, işbu sözleşme ayrıca bir hüküm almaya, ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın kendiliğinden fesholur ve sözleşme konusu iş, Yükleniciye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın tasfiye edilerek Yüklenicinin kesin teminatı ile varsa ödediği asgari ASKŞPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak en geç 30 (otuz) gün içerisinde Yükleniciye iade edilir.

2.2.Yüklenicinin Kusuru veya İhmali Nedeniyle Emsale Esas İnşaat Alanında Azalış Olması Durumunda:

“Emsale Esas İnşaat Alanında” ki azalışa Yüklenicinin kusur veya ihmali ile sebebiyet verdiğinin Şirketçe tespit edilmesi halinde, işbu sözleşme ayrıca bir hüküm almaya, ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın kendiliğinden fesholur ve sözleşme konusu iş, Yükleniciye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın tasfiye edilerek Yüklenicinin kesin teminatı gelir kaydedilir ve varsa ödediği asgari ASKŞPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak en geç 60 (altmış) gün içerisinde Yükleniciye iade edilir. Ayrıca Şirket, bu nedenle uğrayacağı her türlü zarar ve ziyandan doğacak tazminat ve dava haklarını saklı tutar. Yüklenici, sözleşmenin bu maddede belirtilen nedenlerle feshedilmesi halinde hiçbir hak ve talepte bulunmayacağını şimdiden kabul ve taahhüt eder.

# Madde 11- İnşaat İşlerinin Yapılmasında Uyulacak Esaslar:

Yüklenici, sözleşme konusu inşaat işlerinin yapılmasında;

1. Sözleşme ve eklerindeki esaslara,

1. Şirketin ve ilgili İdarelerin onaylayacağı uygulama projeleri ile detaylarına,
2. İlgili Mevzuata, ilgili Bakanlıkların, Kamu Kurum ve Kuruluşları’ nın, imar, afet vb. Yönetmelikleri ile genel ve teknik Şartnamelerine,
3. 4734 ve 4735 sayılı Kamu ihale ve sözleşme Mevzuatı’ nın Yapım işleri Genel Şartnamesine,
4. Türk Standartları Enstitüsü Şartnamelerine,
5. Kontrollük teşkilatının, sözleşme ve ekleri ile diğer belgelere uygun olarak vereceği talimatlara,

uymak ve birinci sınıf işçilikle inşaat yapmak zorundadır.

Yukarıda yazılı olan şartname ve yönetmelikler, sözleşmenin ekinde olmasa dahi sözleşmenin eki sayılacaktır.

**Madde 12- Projeler ve Yapı Ruhsatı İşleri (Değ.:28.07.2016/45-109 YKK - 25.10.2021/48-111 YKK):**

Sözleşme kapsamındaki işlerin tamamına ait **“**Yapı Ruhsatları**”** nın, **“**Yer Teslimi**”** tarihten itibaren, bu tarih hariç en geç **450 (dörtyüzelli)** gün içerisinde alınması zorunludur. Bu süreye, aşağıda belirtilen sürelerin tümü dahildir.

Bu süre içerisinde, Yüklenicinin her hangi bir ihmali veya kusuru olmaksızın tüm yapılara ait **“**Yapı Ruhsatları**”** nın tamamının veya bir kısmının alınamaması ve bunun için Şirketçe ek süre verilmemesi halinde (Yapı ruhsatlarının alınma süresinin uzatılması **35.** madde hükümlerine tabi değildir) işbu sözleşme, ayrıca bir hüküm almaya, ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın kendiliğinden fesholur ve sözleşme konusu iş, Yükleniciye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın tasfiye edilerek, Yüklenicinin kesin teminatı ile varsa ödediği asgari ASKŞPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak **30 (otuz)** gün içerisinde Yükleniciye iade edilir. Yüklenici, sözleşmenin bu nedenle feshedilmesi halinde hiçbir hak ve talepte bulunamaz.

Bu süre içerisinde, Yüklenici tarafından sözleşme kapsamında bulunan tüm yapılara ait **“**Yapı Ruhsatları**”** nın alınmasına yönelik ilgili İdareler nezdinde her hangi bir iş ve işlemde bulunulmadığının Şirketçe tespit edilmesi halinde, işbu sözleşme ayrıca bir hüküm almaya, ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın kendiliğinden fesholur ve sözleşme konusu iş, Yükleniciye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın tasfiye edilerek Yüklenicinin kesin teminatı gelir kaydedilir ve varsa ödediği asgari ASKŞPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak en geç **60 (altmış)** gün içerisinde Yükleniciye iade edilir. Yüklenici, sözleşmenin bu nedenle feshedilmesi halinde hiçbir hak ve talepte bulunmayacak ve Şirketin bu nedenle oluşacak her türlü zarar ve ziyanlarını da karşılayacaktır.

1. **Sözleşme Kapsamındaki İşlerin Tamamına Ait Olarak Yapılacak Olan İş ve İşlemler;**

Aşağıdaki iş ve işlemlerde, belirtilen şartlara ve sürelere uyulması zorunludur.

* 1. **İmar Durumu Alınması (Değ.:22.09.2017/51-165 YKK):**

Şirket, **“**İmar Durumu**”** nun alınması için yer teslimi tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **10 (on)** gün içerisinde ilgili İdareye müracaat edecek ve bu durumu yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Şayet, ihaleye konu taşınmazların kadastral parsel olması veya **“**İmar Uygulama**”** işlemlerinin devam etmesi durumunda, bu hususlar en geç **10 (on)** gün içeresinde yazı ile Yükleniciye bildirilecek ve ilgili iş ve işlemlerin takibi ve sonuçlandırılması Yüklenici tarafından yerine getirilecektir. Bu iş ve işlemlerin sonuçlanmasından sonra, Şirket en geç **10 (on)** gün içerisinde **“**İmar Durumu**”** nun alınması için ilgili idareye müracaat edecek ve bu durumu yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Her durumda da Yüklenici, müracaat tarihinin kendisine bildirilmesinden itibaren, **“**İmar Durumu**”** alınması ile ilgili iş ve işlemleri ilgili İdarelerde Şirket adına takip edecektir.

* 1. **Plankotelerin Hazırlanması:**

Yüklenici, **“**Yer Teslim**”** tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **30 (otuz)** gün içerisinde, plankoteleri **3** **(üç)** nüsha proje ve **1** **(bir)** adet CD olarak hazırlayacak ve proje müellifine imzalattıktan sonra Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde, plankoteleri inceleyerek onaylayacak veya varsa değişikliklere ilişkin görüşlerini yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Yüklenici, varsa değişikliklere ilişkin düzeltmeleri yaparak, Şirketin görüşlerini bildirdiği tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **5 (beş)** gün içerisinde yapılan değişiklikleri onaylayarak yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

**(Değ.:05.01.2024/10000003-020.01-1 olur)** Şirketin onayına sunulacak olan plankotelerin, belirtilen tarihlerden sonra Şirkete sunulması halinde, gecikilen her bir gün için ***3.135 TL******(üçbin yüzotuzbeşTürkLirası)*** gecikme cezası, ilk İİDTT’ nda YPTG’ nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

* 1. **Vaziyet Planı, Siluet Dosyası ve Mimari Avan (ön) Projelerin Hazırlanması:**

Yüklenici, **“**İmar Durumu**”** alınış tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **75 (yetmiş beş)** gün içerisinde, vaziyet planını, siluet dosyasını ve mimari avan (ön) projeleri hazırlayacak ve proje müelliflerine imzalattıktan sonra Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde, bunları inceleyerek onaylayacak veya varsa değişikliklere ilişkin görüşlerini yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Yüklenici, varsa değişikliklere ilişkin düzeltmeleri yaparak, Şirketin görüşlerini bildirdiği tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **5 (beş)** gün içerisinde yapılan değişiklikleri onaylayarak yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

**(Değ.:05.01.2024/10000003-020.01-1 olur)** Şirketin onayına sunulacak olan vaziyet planı, siluet dosyası ve mimari avan projelerin, belirtilen tarihlerden sonra Şirkete sunulması halinde, her birisi için ayrı ayrı olmak üzere, gecikilen her bir gün için ***3.630 TL******(üçbinaltıyüzotuz TürkLirası)*** gecikme cezası, ilk İİDTT’ nda YPTG’ nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

* 1. **Zemin Etüdünün Yapılması:**

Yüklenici, **“**Vaziyet Planı, Siluet Dosyası ve Mimari Avan (ön) Projelerin**”** onaylandığının Şirket tarafından bildirildiği tarihten itibaren, bu tarih hariç en geç **60 (altmış)** gün içerisinde, sondaj lokasyonu ve derinlikleri Şirket ve Yüklenici teknik elemanları tarafından birlikte belirlenecek olan, binaların oturacağı arsa kısımlarının zemin etütlerini, konusunda uzman ve yetkili kuruluşlara yaptırarak, zemin gerilmelerini sıhhatli olarak tespit ettirecek ve hazırlanan zemin etüt raporunu, Jeoloji Mühendisine, Jeofizik Mühendisine, Geoteknik Uzman İnşaat Mühendisine, yapı denetim sorumlularına ve Şirketçe gerekli görülmesi halinde de Şirket tarafından belirlenen ihtisas sahibi Kurum ve Kuruluşlara imzalattıktan sonra Şirketin onayına sunacaktır.

Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde, zemin etüt raporunu onaylayacak veya varsa değişikliklere ilişkin görüşlerini yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Yüklenici, varsa değişikliklere ilişkin düzeltmeleri yaparak, Şirketin görüşlerini bildirdiği tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **5 (beş)** gün içerisinde yapılan değişiklikleri onaylayarak yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

**(Değ.:05.01.2024/10000003-020.01-1 olur)** Şirketin onayına sunulacak olan zemin etüt raporunun, belirtilen tarihlerden sonra Şirkete sunulması halinde, gecikilen her bir gün için ***3.630 TL******(üçbinaltıyüzotuz TürkLirası)*** gecikme cezası, ilk İİDTT’ nda YPTG’ nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Ayrıca Yüklenici, yapı ruhsatı başvurusuna kadar, zemin etüt raporunu ilgili Belediye’ ye onaylatacaktır.

* 1. **Uygulama Projeleri, Hesap Raporları ve Mahal Listelerinin Hazırlanması:**

Yüklenici, **“**Zemin Etüt Raporu**”** nun onaylandığının Şirket tarafından bildirildiği tarihten itibaren, bu tarih hariç en geç **90 (doksan)** gün içerisinde, yapı ruhsatına esas tüm uygulama projelerini, statik-betonarme-çelik, mekanik, elektrik hesap raporlarını ve mahal listelerini hazırlayacak ve proje müellifleri ile yapı denetim sorumlularına imzalattıktan sonra Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **20 (yirmi)** gün içerisinde, yapı ruhsatına esas tüm uygulama projelerini, statik-betonarme-çelik, mekanik, elektrik hesap raporlarını ve mahal listelerini inceleyerek onaylayacak veya varsa değişikliklere ilişkin görüşlerini yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Yüklenici, varsa değişikliklere ilişkin düzeltmeleri yaparak, Şirketin görüşlerini bildirdiği tarihten itibaren, bu tarih hariç en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **10 (on)** gün içerisinde yapılan değişiklikleri onaylayacaktır.

**(Değ.:05.01.2024/10000003-020.01-1 olur)** Şirketin onayına sunulacak olan yapı ruhsatına esas tüm uygulama projelerinin, statik-betonarme-çelik, mekanik, elektrik hesap raporlarının ve mahal listelerinin, belirtilen tarihlerden sonra Şirkete sunulması halinde, her birisi için ayrı ayrı olmak üzere, gecikilen her bir gün için ***13.365 TL******(onüçbinüçyüzaltmışbeşTürkLirası)*** gecikme cezası, ilk İİDTT’ nda YPTG’ nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Ayrıca;

1. Yapı-zemin etkileşimini içeren geoteknik hesap raporları, zemin etüt raporlarının hazırlanmasından sonra, Üniversiteler tarafından hazırlanarak onaylanacak ve yapı denetim sorumlularına imzalatıldıktan sonra Şirketin onayına sunulacaktır.
2. Statik-betonarme-çelik uygulama projeleri ile hesap raporları, Şirkete onaya sunulmadan önce Üniversitelerin inşaat mühendisliği bölümüne onaylatılacaktır.
3. Statik-betonarme-çelik projeler hazırlanırken, Uluslararası alanda kabul görmüş bilgisayar programlarıyla analizler yapılacak ve hesap raporları ile hesap dataları Şirkete sunulacaktır.
4. En düşük yer seviyesinden itibaren yüksekliği en az 60 m olan binalar için, bina kullanım fonksiyonuna uygun olarak Şirketin belirleyeceği performans hedefine göre tasarım yapılacak ve hazırlanan performans analizi, uygulama projeleri ile birlikte Şirketin onayına sunulacaktır.

Ayrıca, performans hesapları ve risk değerlendirmesine altlık teşkil etmesi amacıyla, konusunda uzman Üniversitelere, sözleşme konusu işin bulunduğu bölgeyi kapsayan deprem tehlikesi analizleri ile sözleşme konusu işin uygulanacağı alanı kapsayan deprem ivme spektrumlarına uyumlu ölçeklendirilmiş ivme kayıtları oluşturulması işleri yaptırılarak, Şirketin onayına sunulacaktır.

1. Yüksek yapı sınıfına giren ve en düşük yer seviyesinden itibaren yüksekliği en az 100 m. olan binalar (Binayı tümü ile kuşatan çevre perdelerine sahip bodrum katlar hariç) ile Yüksek yapı sınıfına girmeyen, ancak, denize açık kıyı şeritleri, göl çevreleri ve seyrek yapılaşmanın olduğu geniş alanlar ile konum olarak doğrudan rüzgar etkisine maruz kalan kompleks (Birden fazla yapının bir arada bulunduğu) projelerde, sözleşme eki **“**Rüzgar Tüneli Testi Teknik Şartnamesi**”** neuygun olarak, **“**Rüzgar Tüneli Testi**”** yapılacak ve **“**Rüzgar Tüneli Testi**”** ne ilişkin rapor, uygulama projeleri ile birlikte Şirketin onayına sunulacaktır.
   1. **Yangın Korunum ve Güvenliği (Binaların Yangından Korunması) (Değ.:17.02.2021/08-020 YKK):**

Yüklenici; mimari, statik-betonarme-çelik, mekanik tesisat, elektrik ve asansör tesisatı vb. uygulama projelerinin hazırlanması, raporlanması, kontrolü ve uygunluk onayı iş ve işlemleri sırasında, **“**Yangın Korunum ve Güvenliği (Binaların Yangından Korunması)**”** ne ilişkin olarak;

1. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik,
2. Uluslararası kodlar (NFPA, BS vb.),
3. Uluslararası alanda kabul görmüş bina yönetmeliklerinin/şartnamelerinin yangın ile ilgili bölümleri,
4. Yangın için alınan tedbirlere yönelik teknolojik gelişmelere daha iyi hakim olabilmek ve bu doğrultuda, mimari, statik-betonarme-çelik, mekanik tesisat, elektrik ve asansör tesisatı vb. uygulama projeleri ile yangın söndürme ve algılama projelerinin, yangın güvenliği ve diğer acil durumlar açısından incelenmesi,
5. Bina bünyesinde yer alacak insanların tahliyesi ve müdahalesinin yapılabilmesi,
6. Yangın genişlemesinin önlenmesi, duman kontrolü ve otomatik söndürme sistemleri,
7. Sismik sınırlama,
8. Tehlikeli kimyasal ve gaz güvenliği,
9. Malzeme ve yerleşimin deprem güvenliği,
10. Hava ve iklim bazlı olaylara karşı güvenlik değerlendirmesi,
11. Acil durum senaryolarının oluşturulması, uygulanması ve onay verilmesi,
12. Bina bazlı ulusal ve uluslararası standartlara uygun esnek ve çağdaş çözümlerin belirlenmesi,
13. Sistemlerin entegrasyonunun sağlanması,
14. **“**Yangın Korunum ve Güvenliği**”** ne ilişkin diğer ilgili yerel, Ulusal ve Uluslararası yönetmelik, şartname, standartlar vb.,

konularında/hususlarında, **“**Yangın Korunum ve Güvenliği (Binaların Yangından Korunması)**”** konusundauzman kişi ve/veya kuruluşlardan danışmanlık hizmeti alacak ve uygulama projelerinde bu uzman kişi ve/veya kuruluşların onayı bulunacaktır.

* 1. **Yapı Ruhsatlarının Alınması:**

Şirket, onayladığı yapı ruhsatına esas tüm uygulama projelerini, onayladığı tarih hariç en geç **10 (on)** gün içerisinde, ilgili Belediye’ nin onayına sunacak ve bu durumu yazı ile Yükleniciye bildirecektir. Yüklenici, durumun kendisine bildirilmesinden itibaren, **“**Yapı Ruhsatı**”** alınması ile ilgili iş ve işlemleri ilgili Belediye’ de Şirket adına takip edecektir.

* 1. **Fiziki Maket Yapımı:**

Yüklenici, bağımsız bölüm satışlarına başlanılmasından önce, onaylı projelere göre gerçeğine uygun ölçekli mimari ve yerleşim maketlerini hazırlayarak Şirketin onayına sunacak ve onaydan sonra pazarlama ve satış ofisinde sergileyecektir.

* 1. **Bağımsız Bölüm Listeleri, Tanıtım Dokümanlarında Kullanılacak Görsel ve Teknik Bilgilerin Hazırlanması:**

Yüklenici, bağımsız bölüm satışlarına başlanılmasından önce, satışa esas bağımsız bölüm listeleri ile tanıtım dokümanlarında kullanılacak görsel ve teknik bilgileri hazırlayarak Şirketin onayına sunacak ve onaydan sonra kullanacaktır.

* 1. **Proje Detayları ve Peyzaj Projelerinin Hazırlanması:**

Yüklenici, uygulama projelerine ait detaylar ile sert zemin ve bitkisel peyzaj projelerini, ilgili imalatlara başlanılmasından önceki en az **60 (altmış)** gün içerisinde hazırlayacak ve proje müellifleri ile yapı denetim sorumlularına imzalattıktan sonra Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **20 (yirmi)** gün içerisinde detaylar ile peyzaj projelerini inceleyerek onaylayacak veya varsa değişikliklere ilişkin görüşlerini yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Yüklenici, varsa değişikliklere ilişkin düzeltmeleri yaparak, Şirketin görüşlerini bildirdiği tarihten itibaren, bu tarih hariç en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **5 (beş)** gün içerisinde yapılan değişiklikleri onaylayarak yazı ile Yükleniciye bildirecektir. İmalatlara Şirket onayından sonra başlanacaktır.

* 1. **Bağımsız Bölüm Alıcılarına Verilecek Proje Dokümanlarının Hazırlanması:**

**“**6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun**”** ile **“**Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkındaki Yönetmelik**”** kapsamında, **“**Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi**”** ekinde bağımsız bölüm alıcılarına verilecek olan, **“**Vaziyet Planı, Kat Planı, Daire Planı**”** vb. proje dokümanları, bağımsız bölüm satışlarına başlanılmadan önce, Yüklenici tarafından hazırlanarak Şirketin onayına sunulacaktır.

* 1. **Enerji Kimlik Belgesinin Alınması (Değ.:14.06.2021/29-073 YKK):**

Yüklenici, yapı ruhsatları alınmadan önce her yapı bloğu için, mimari, mekanik ve elektrik tesisatı uygulama projelerinin ve ısı yalıtım raporunun, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’ nın **“**Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği**”** ne uygun olduğunu gösteren, BEP-TR yazılımı ile oluşturulmuş, Enerji Kimlik Belgesi Uzmanı tarafından imzalanmış ve **“**A SınıfıEnerji Kimlik Belgesi**”** ne uygun **“**EKBÖn Hesap Sonuç Raporu**”** nu alarak Şirkete ve ilgili idarelere sunacaktır. Ayrıca Yüklenici, bağımsız bölüm satışlarına başlanılmasından önce, **“**EKBÖn Hesap Sonuç Raporu**”** nu **“**A SınıfıEnerji Kimlik Belgesi**”** ne dönüştürerek Şirkete ve ilgili idarelere sunacaktır.

* 1. **As-Built (Nihai) Projelerin Hazırlanması:**

Yüklenici, geçici veya kısmi geçici kabule başlanılmasından önceki en az **90 (doksan)** gün içerisinde, tüm as-built projeleri **3 (üç)** takım olarak hazırlayacak ve proje müellifleri ile yapı denetim sorumlularına imzalattıktan sonra Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **10 (on)** gün içerisinde, as-built projeleri inceleyerek onaylayacak veya varsa değişikliklere ilişkin görüşlerini yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Yüklenici, varsa değişikliklere ilişkin düzeltmeleri yaparak, Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **5 (beş)** gün içerisinde yapılan değişiklikleri onaylayarak yazı ile Yükleniciye bildirecektir. As-built projelerin Şirket tarafından onaylanmasından sonra, geçici veya kısmi geçici kabule başlanılacaktır.

**(Değ.:05.01.2024/10000003-020.01-1 olur)** Şirketin onayına sunulacak olan as-built projelerin, belirtilen tarihlerden sonra Şirkete sunulması halinde, gecikilen her bir gün için ***6.930 TL******(altıbindokuzyüzotuzTürkLirası)*** gecikme cezası, ilk İİDTT’ nda YPTG’ nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

1. **Projeler ve Yapı Ruhsatı İşlerine İlişkin Genel Hususlar:**
   1. Yüklenici, yer tesliminin yapılmasından itibaren, Şirket ile koordineli olarak çalışacak ve yapmakla yükümlü olduğu tüm iş ve işlemleri, Şirketin öneri ve görüşleri doğrultusunda yerine getirecek ve Şirketin onayına sunacaktır. Yüklenici, Şirketin tüm proje ve dokümanlar üzerine düştüğü notlar ve yazı ile bildirdiği nihai görüşlerini uygulamak ve söz konusu proje ve evrakları nihai görüşler doğrultusunda düzeltmekle yükümlüdür. Yüklenici, yer teslimi tarihinden itibaren yapmış olduğu çalışmaları, öneri ve görüşlerini aylık raporlar halinde Şirkete bildirecektir.
   2. Şirkete onaya sunulacak olan tüm dokümanlar, Şirket tarafından istenecek sayı ve formatta olacaktır.
   3. Yukarıda belirtilen iş ve işlemlerden ilgili olanları, ilgili Kanunlar ile Yönetmeliklere ve ilgili Bakanlıklar ile Kamu Kuruluşları’ nın şartnamelerine uygun olarak hazırlanacak olup, bunların hazırlanması, Şirkette ve ilgili İdareler ile Belediyelerdeki onay iş ve işlemlerinin takibi ve sonuçlandırılması Yükleniciye aittir.
   4. Yüklenici, yapı ruhsatlarının alınmasından sonra, sözleşme konusu işte kullanılmak kaydıyla, Şirket adına, tüm proje müelliflerinin muvafakatnamesini alacak ve Şirkete verecektir.
   5. Yüklenici, sözleşme konusu bölge içinde kalan ada içi teknik altyapı projelerini (yol, atık su, yağmur suyu, içme suyu, doğalgaz, AG-OG elektrik hatları, trafo, saha aydınlatma, telefon, kazı, dolgu, kazılar için iksa, sert zemin peyzajı, bitkisel peyzaj, otomatik sulama sistemi, arıtma tesisi, dere ıslahı, çevre tanzimi vb.), çevrenin genel alt yapısına bağımlı olarak hazırlayacak ve proje müellifleri ile yapı denetim sorumlularına imzalattıktan sonra Şirketin onayına sunacaktır. Şirket onayından sonra da ilgili Belediye ve İdarelerin onayına sunulacaktır.
   6. Yüklenici, araç ve yaya yolları, açık otopark, kent mobilyaları, spor alanları, aydınlatma elemanları vb. ile binalarda çatı, doğrama, dolap, tüm ısı, ses ve su yalıtımları, merdiven, korkuluk ve küpeşte, parapet, denizlik, ıslak hacimlerde duvar ve döşeme kaplamaları, vitrifiye, elektrik ve tesisat elemanları yerleşim ve bağlantıları ve benzeri tüm detay projeleri uygun ölçeklerde hazırlayacaktır.
   7. Ada dışı yol projeleri, ilgili Belediye, atık su, yağmursuyu, içme suyu, doğalgaz, AG-OG elektrik hatları vb. projeler ise ilgili İdareler tarafından onaylanacaktır. Ancak, Yüklenicinin ada içinde ilave konut yerleşimleri nedeni ile bu projelerin etkilenen kısımları revize edilecek ve ilgili İdareler’ in onayı alınacaktır.
   8. Yüklenici, süs havuzunu site içerisinde, açık/kapalı yüzme havuzunu da sosyal tesis içerisinde olacak şekilde projelendirecektir.
   9. Engelliler için, her türlü sosyal ihtiyaçlarını giderebilecek şekilde, gerek projelerin hazırlanması sırasında ve gerekse yapım esnasında, ilgili Yönetmeliğe uygun olarak gerekli tedbirler alınacak ve imalatlarda bu doğrultuda yapılacaktır.
   10. **(Değ.:22.09.2017/51-165 YKK)** Yüklenicinin talebi ve Şirketinde onayıyla, site yönetimi bütçesine gelir getirmesi ve site ortak giderlerinin bir kısmının karşılanması amacıyla ve bağımsız bölüm satışlarına da olumlu etkisi olabileceği göz önünde bulundurularak, her türlü inşaat yapım ve ilgili tüm masrafları Yüklenici tarafından karşılanmak üzere, sözleşme konusu iş kapsamında, konut ve/veya ticari ünite ve/veya sosyal tesis vb. bağımsız bölüm/bölümler yapabilir. Bu bağımsız bölüm/bölümler, tüm bağımsız bölümlerin ortak malı olacak ve tapuda müşterek medhal olarak kaydedilerek, kullanımı site yönetim planı ile belirlenecektir.

**Madde 13- Satışa Esas Bağımsız Bölümlerin Tanıtımı:**

Sözleşme kapsamında bulunan satışa esas bağımsız bölümlerin, her türlü ilan, reklam ve tanıtımı ile ilgili iş ve işlemler Yüklenici tarafından yapılacak olup, bu iş ve işlemlere ait her türlü giderler de Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Yüklenici, satışa yönelik her türlü ilanı, katalogu, broşürü, reklâmı ve medya planlamalarını yayınlamadan önce, Şirketin onayını alacaktır.

Projeye yönelik her türlü ilanlarda, kataloglarda, broşürlerde ve reklâmlarda, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Şirketin adı ve logosu ile Yüklenicinin adı ve varsa logosu birlikte kullanılacaktır.

Yapılacak olan inşaatların veya projenin adı ve/veya logusu Şirket tarafından onaylanması şartı ile Yüklenici tarafından Türkçe olarak belirlenecek olup, proje adı ve/veya logosunda Yüklenici adı yer almayacaktır. Bağımsız bölüm satışları üzerinde pozitif etki yapacağının düşünülmesi halinde ise Şirketin onayıyla projenin adı değiştirilebilecektir.

**(Değ.:05.01.2023/1-001 YKK)** Yüklenici, Şirketin onayından itibaren en geç **10 (on)** işgünü içinde, her türlü masrafı kendisine ait olmak üzere, inşaatların veya projenin adı ve/veya logosunun **“**Fikri Mülkiyet Hukuku**”** kapsamında güvence altına alınması amacıyla **“**Marka Tescili**”** ni Emlak Konut GYO A.Ş. ve/veya kendi adına yapmak üzere ilgili kurum/kuruluşa müracaat edecektir. Marka tescili talebinin herhangi bir nedenle reddedilmesi ve tescilin tamamlanamaması durumunda, ilgili eksiklik Yüklenici tarafından giderilerek yeniden müracaat edilecek ve tescil işlemi tamamlanacaktır. Belirtilen süre içinde marka tescili için müracaat edilmemesi, müracaat edilmiş olsa dahi herhangi bir nedenle tescil işleminin tamamlanamaması durumunda, gerekli tüm iş ve işlemler Şirket tarafından yapılır/ yaptırılır ve her türlü masraf ödenir. Yüklenici, Şirket tarafından ödenen bu bedeli kendisine bildirim tarihinden itibaren **5 (beş)** gün içinde Şirkete ödeyecektir. Ödenmemesi halinde Şirket bu bedeli, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranını uygulamak suretiyle, YPTG’ nden veya Yüklenicinin kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir.

Tanıtım ile ilgili iş ve işlemler ile bu iş ve işlemlerde kullanılacak belgelerin yürürlükteki Mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılmamasından kaynaklanabilecek her türlü fiili ve hukuki sonuçlar ile tanıtım işlemlerindeki eksiklik ve yanlışlıklardan, Yüklenici sorumludur.

Bu iş ve işlemlerle ilgili olarak Şirketin onayının alınmış olması, Şirketi sorumluluk altına sokmaz, Yüklenicinin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz ve azaltmaz.

Şirketin onayı alınmadan yayınlanan **(Değ.:05.01.2024/10000003-020.01-1 olur)**;

* Her bir televizyon kanalındaki televizyon reklamı için günlük ***647.295 TL (altıyüzkırkyedibinikiyüzdoksanbeşTürkLirası)***,
* Her bir gazete reklamı için günlük ***140.250 TL******(yüzkırkbinikiyüzelliTürkLirası)****,*
* Her bir dergi reklamı için ***65.340 TL******(altmışbeşbinüçyüzkırkTürkLirası)****,*
* Her bir mecradaki internet reklamı için günlük ***99.660 TL (doksandokuzbinaltıyüzaltmışTürkLirası)****,*
* Her bir radyo kanalındaki radyo reklamı için günlük ***65.340 TL******(altmışbeşbinüçyüzkırkTürkLirası)****,*

* Medya planlamaları için ***99.660 TL (doksandokuzbinaltıyüzaltmışTürkLirası),***
* Her bir mecradaki tanıtım filmi için günlük ***647.295 TL (altıyüzkırkyedibinikiyüzdoksanbeşTürkLirası),***

* Katalog, broşür vb. yayınların her birisi için ***647.295 TL (altıyüzkırkyedibinikiyüzdoksanbeşTürkLirası,*** (Şirketin yazılı ikazına rağmen, Şirketin onayı olmayan katalog, broşür vb. lerinin yayınlanmasına, Şirketin ikaz yazısı tarihinden itibaren **5 (beş)** günden sonra da devam edilmesi halinde, bu ceza her gün için uygulanır.)
* Reklam, satış vb. amaçla gönderilen SMS ve Mailing için günlük ***412.500 TL (dörtyüzonikibinbeşyüzTürkLirası)***,
* Bunların dışında kalan her bir çalışma için de yukarıdaki hususlar çerçevesinde ***647.295 TL (altıyüzkırkyedibinikiyüzdoksanbeşTürkLirası),***

ceza, bu uygulamaların yapılmasından sonraki ilk İİDTT’ nda YPTG’ nden düşülür. Uygulanan bu cezalar, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

**Madde 14- Satışa Esas Bağımsız Bölümlerin Pazarlanması ve Satışı ile Ticari Üniteler ve Nitelikli Ticari Ünitelerin Kiraya Verilmesi:**

1. **Bağımsız Bölümlerin Pazarlanması ve Satışı:**
2. **Pazarlama ve Satışa Başlanabilmesi İçin Yapılacak İş ve İşlemler (Değ.:12.02.2019/07-013 YKK):**
   1. Satışa sunulacak bağımsız bölümlerin yapı ruhsatlarının alınmış olması,
   2. **(Değ.:14.06.2021/29-073 YKK)** Her yapı bloğu için **“**Projeler ve Ruhsat İşleri**”** başlıklı **12.** maddede belirtilen enerji kimlik belgesininalınmış olması,
   3. Satışa sunulacak bağımsız bölümlerin mahal listelerinin Şirket tarafından onaylanmış olması,
   4. Şantiye tesislerinin kurulmuş olması,
   5. Şirket tarafından belirlenecek kriterlere uygun, tefrişli ve gerekli donanıma sahip pazarlama ve satış ofisi binasının yapılması ve hazır hale getirilmesi ile gerekli nitelik ve sayıdaki personelin bu binada bulundurulması,
   6. Yapı ruhsatı alınan kısımlara ait temel kazısı işlerine başlanılmış olması,
   7. Site yönetim planının Şirket tarafından hazırlanmış olması,
   8. Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin Şirket tarafından hazırlanmış olması,
   9. Tanıtım ile ilgili iş ve işlemlerin Şirket tarafından onaylanmış olması,
3. **Konut Satışı:**

Yetkili değerleme firmasınca tespit edilen bedelden aşağı olmamak üzere, satışa sunulacak olan konutların peşin satış bedelleri veya ihaleye esas muhammen peşin satış bedelleri ile satış yöntem ve şartları, Yüklenicinin önerisi ve Şirketin de onayı ile belirlenir.

Konutlar **“**Açık Satış**”** yöntemi ile satışa sunulur ve asgari peşinatı ilk önce yatıran İstekliye de satış yapılır. Ancak, talebe göre aşağıda belirtilen diğer satış yöntemlerinden herhangi birisi de Şirket onayı ile uygulanabilir.

1. **Ticari Ünite Satışı** (**Dükkân, Mağaza, Market vb.):**

Yetkili değerleme firmasınca tespit edilen bedelden aşağı olmamak üzere, satışa sunulacak olan ticari ünitelerin ihaleye esas muhammen peşin satış bedelleri ile satış yöntem ve şartları, Yüklenicinin önerisi ve Şirketin de onayı ile belirlenir.

Ticari üniteler, **“**Açık Artırma**”** yöntemi ile satışa sunulur.

İhale, aşağıda **“**C**”** bölümünde belirtilen şartlar dahilinde ilan edilir.

**“**Açık Artırma**”** ihalesinde satış gerçekleşmez ise ihale koşullarına aynen sadık kalınmak şartıyla ve Şirket onayı ile ticari üniteler **“**Açık Satış**”** yöntemi ile satışa sunulur ve asgari peşinatı ilk önce yatıran İstekliye de satış yapılır.

**“**Açık Satış**”** yöntemi ile satışa sunulan bu durumdakiticari üniteler, satışa sunulduğu tarihten başlayarak **90 (doksan)** gün içerisinde satılamaz ise tekrar değerlendirme yapılarak ve koşullardeğiştirilerek **7 (yedi)** gün öncesindenŞirketin web sitesinde ilan edilmek suretiyleaçık satışa devam edilebilir ve asgari peşinatı ilk önce yatıran İstekliye de satış yapılır.

1. **Nitelikli Ticari Ünite Satışı (Ofis bloğu veya Ofisler, Hastane, Özel Okul, Otel, Alışveriş Merkezi (AVM), Öğrenci Yurdu vb.):**

Yetkili değerleme firmasınca tespit edilen bedelden aşağı olmamak üzere, satışa sunulacak olan nitelikli ticari ünitelerin ihaleye esas muhammen peşin satış bedelleri ile satış yöntem ve şartları, Yüklenicinin önerisi ve Şirketin de onayı ile belirlenir.

Nitelikli ticari üniteler (Ofis bloğu veya Ofisler hariç), **“**Açık Artırma**”** yöntemi ile satışa sunulur.

İhale, aşağıda **“**C**”** bölümünde belirtilen şartlar dahilinde ilan edilir.

Projedeki ofis sayısı **26** **(yirmialtı)** ve daha fazla ise ofisler, tek tek **“**Açık Satış**”** yöntemi ile satışa sunulur ve asgari peşinatı ilk önce yatıran İstekliye de satış yapılır. Projedeki ofis sayısı **25** **(yirmi beş)** ve daha az ise ofisler, tek tek **“**Açık Artırma**”** yöntemi ile satışa sunulur ve ihale, en uygun teklifi veren İstekli üzerine bırakılır.

1. **Bağımsız Bölüm Satış Yöntemleri:**

**Açık Satış:**

Satışı sunulan bağımsız bölüm, talep eden ve asgari peşinatı ilk önce yatıran İstekliye doğrudan satılır.

**Açık Arttırma:**

İhale, ilanda belirtilen yer ve zamanda İsteklilerin katılımı ile yapılır.

İhalede, İstekliler sözlü olarak tekliflerini sunarlar ve ihale, Şirket onayından sonra en uygun teklifi veren İstekli üzerine bırakılır.

1. **Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar:**
   1. Sözleşme konusu iş kapsamındaki satışa esas bağımsız bölümlerin, pazarlanması, satışı ve alıcılarına teslimi ile ilgili iş ve işlemler Yüklenici tarafından yapılacak olup, bu iş ve işlemlere ait her türlü giderler de Yüklenici tarafından karşılanacaktır.
   2. Satışa sunulacak bağımsız bölümler Şirket onayı ile satılır.
   3. Satışa sunulacak bağımsız bölümler, Şirket onayı ile Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olmak kaydıyla, hisse senedine çevrilerek menkul olarak da satılabilir.
   4. Şirket dilerse, satış şartları dâhilinde kendisi de bağımsız bölüm satışı yapabilecektir.
   5. İhale ile yapılan satışlarda, ihale dosyası Şirket tarafından hazırlanacaktır.
   6. Satış raporları Şirketin belirleyeceği sistem ve şekilde Yüklenici tarafından hazırlanarak güncel olarak Şirkete gönderilecektir.
   7. Pazarlama, satış ve bağımsız bölümlerin alıcılarına teslimi ile ilgili iş ve işlemler ile bu iş ve işlemlerde kullanılacak belgelerin yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılmamasından kaynaklanabilecek her türlü fiili ve hukuki sonuçlar ile pazarlama, satış ve bağımsız bölümlerin Alıcılarına teslimi işlemlerindeki eksiklik ve yanlışlıklardan ve Alıcılara taahhüt edilen imalat ve mahal listelerinden, Yüklenici sorumludur. Bu iş ve işlemlere ilişkin Şirket onayının olması, Şirketi sorumluluk altına sokmaz ve Yüklenicinin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz ve azaltmaz.
   8. **(Değ.:28.07.2016/45-109 YKK)** Bağımsız bölümlerin alıcılarına teslim tarihlerine ilişkin, bağımsız bölümlerin alıcılarına teslim programı, teslimlere başlanılmadan en az **10 (on)** gün önce Yüklenici tarafından Şirkete yazı ile bildirilecektir. Bağımsız bölümlerin Alıcılarına teslim edilememesinden veya geç teslim edilmesinden (Şirket tarafından süre uzatımı verilmiş dahi olsa) veya imalatların, şartnameler, sözleşme ve ekleri ile diğer belgelere uygun olarak yapılmamış olmasından ve kabul sonrası gizli ayıplardan dolayı gelecek her türlü hukuki ve cezai yaptırımdan Yüklenici sorumludur. Bu hususlarda Şirketin hiçbir sorumluluğu yoktur.
   9. **(Değ.:24.01.2018/3-016 YKK)** Satışı yapılan bağımsız bölümün herhangi bir nedenle iade edilmesi veya satışın iptal edilmesi halinde, iade tutarı, BHTG içerisindeki ASKŞPTG ve YPTG’ den düşülür. BHTG’ in yeterli olmaması durumunda iade edilecek tutar, tarafların ASKSTG’ den aldıkları pay oranında taraflarca nakden ödenir. Yüklenici, payına düşen iade tutarını Şirketin hesabına yatıracak olup, alıcıya iade işlemi Şirket tarafından yapılacaktır. Yüklenicinin, payına düşen iade tutarını, bağımsız bölüm satış sözleşmesinde belirtilen süre içerisinde Şirketin hesabına yatırmaması ve Yüklenici payına düşen iade tutarının Şirket tarafından Alıcı hesabına yatırılması halinde, Şirket bu iade tutarını, BHTG içerisindeki Yüklenici payından tahsil eder. Şirket, iade edilen bu tutara, bu tutarın ödendiği tarihten itibaren, tahsil edileceği tarihe kadar Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranını uygulamak suretiyle tahsil eder. Uygulanacak olan faiz tutarı, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.
   10. **(Değ.:28.07.2016/45-109 YKK)** Satışı yapılmış olan bağımsız bölümün/binanın, alıcısına teslim edilmesinden ve satış bedelinin tamamının da ödenmesinden sonra, tapu devrine engel herhangi bir husus da söz konusu değil ise tapu devrinin alıcısına yapılması sağlanacaktır.
   11. Alıcı, ticari amaçlı olarak satın aldığı bağımsız bölümü, kendisine teslim tarihinden başlayarak en geç **90 (doksan)** gün içerisinde yönetim planı ve diğer emredici hükümler çerçevesinde kullanım amacına uygun olarak kullanıma açmak zorundadır. Aksi halde Şirket, **“**Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi**”** ni feshetme hakkını kendinde saklı tutar.
   12. Tapu devri ile ilgili diğer iş ve işlemler, bu sözleşmede belirtildiği şekilde yapılacaktır.
   13. **(Değ.:28.07.2016/45-109 YKK)** Bağımsız bölümün/binanın tapu devri harç bedelinin, satıcının hissesine düşen kısmı Yüklenici tarafından, alıcının hissesine düşen kısmı da alıcı tarafından, tapu devri sırasında ödenecektir. Bu husus **“**Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi**”** nde belirtilecektir.
   14. Tüm bağımsız bölümlerin KDV dahil satış bedelleri, **“**Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi**”** nin Alıcılar ile imzalanması aşamasında Alıcılar tarafından Şirket adına açılan BHTG hesabına yatırılacaktır.
   15. **(Değ.:12.02.2019/07-013 YKK)** Satışı yapılan her bağımsız bölüm için Noter huzurunda, Şirket-Yüklenici (Satıcı) ile Alıcı arasında **“**Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi**”** imzalanacak olup, Noter masrafları da alıcı ve/veya Yüklenici tarafından karşılanacaktır.
   16. **(Değ.:28.07.2016/45-109 YKK)** Alıcısı adına tapu devri yapılabilecek durumda olan, bağımsız bölümün/binanın tapu devri, alıcısının birinci derece yakınları ile hisse oranına bakılmaksızın bu alıcının ortak olduğu tüzel kişilikler hariç, başka gerçek veya tüzel kişilere kesinlikle yapılmayacaktır. Bu husus **“**Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi**”** nde belirtilecektir.
   17. **(Değ.:28.07.2016/45-109 YKK)** Alıcısı adına tapu devri yapılabilecek durumda olmayan, bağımsız bölümün/binanın **“**Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi**”** nin devri, satış sözleşmesinde belirtilen hususlar çerçevesinde başka gerçek veya tüzel kişilere yapılabilecektir. Bu husus **“**Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi**”** nde belirtilecektir.
   18. **(Değ.:28.07.2016/45-109 YKK)** Gerekmesi halinde, vadeli satış nedeniyle oluşacak ipotek tesisi masrafları alıcı tarafından ödenecektir. Bu husus **“**Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi**”** nde belirtilecektir.
   19. **(Değ.:28.07.2016/45-109 YKK)** Abonelik, güvence bedeli vb. Kanunen alıcılara ait olan giderler, Yüklenici tarafından alıcılardan haricen tahsil edilebilir. Bu husus **“**Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi**”** nde belirtilecektir.
   20. **(Değ.:24.01.2018/3-016 YKK)** Sözleşme konusu iş kapsamında bulunan konutlara ait satış dönemlerinde (ticari ünite satışları hariç), bankalarca alıcılara verilen konut kredisi için, aşağıdaki hususlar çerçevesinde bankalara katkı payı ödenecektir.

* Alıcılar tarafından kullanılacak banka konut kredisi tutarı, konutun peşin satış bedelinin en fazla **%80 (yüzdeseksen)**’ i kadar olacaktır.
* Bankalara ödenecek katkı payının, bu sözleşmenin **4**. maddesinde belirtilen **“**ASKŞPGO**”** na tekabül eden kısmı Şirket tarafından ve **“**YPGO**”** na tekabül eden kısmı da Yüklenici tarafından karşılanacaktır.
* Yüklenicinin, söz konusu işin ihalesinin 2. oturumun 2. aşamasında vermiş olduğu yazılı nihai mali teklif mektubu ile taahhüt etmiş olduğu **“**ASKŞPTG**”** azalmayacak şekilde Şirket tarafından katkı payı ödenecektir. Ayrıca, Şirket tarafından ödenecek katkı payı tutarları toplamının, Güncel **“**ASKŞPTG**”** den düşülmesinden sonra kalan Güncel **“**ASKŞPTG**”** de bu sözleşmenin 9.4. maddesinde belirtilen, **“**İhaleye Esas Arsaların Şirketçe Tespit Edilen Asgari Bedeli**”** nin, yine 9.4. maddede belirtildiği şekilde güncellenmesi ile bulunan bedelden aşağı olmayacaktır.

1. **Ticari Üniteler ile Nitelikli Ticari Ünitelerin Kiraya Verilmesi:**
2. **Ticari Üniteler ile Nitelikli Ticari Ünitelerin Kiraya Verilebilmesi İçin Yapılacak İş ve İşlemler (Değ.:12.02.2019/07-013 YKK):**
   1. Kiraya verilecek bağımsız bölümlerin yapı ruhsatlarının alınmış olması,
   2. Kiraya verilecek bağımsız bölümlerin mahal listelerinin Şirket tarafından onaylanmış olması,
   3. Şantiye tesislerinin kurulmuş olması,
   4. Şirket tarafından belirlenecek kriterlere uygun, tefrişli ve gerekli donanıma sahip pazarlama ve satış ofisi binasının yapılması ve hazır hale getirilmesi ile gerekli nitelik ve sayıdaki personelin bu binada bulundurulması,
   5. Yapı ruhsatı alınan kısımlara ait temel kazısı işlerine başlanılmış olması,
   6. Site yönetim planının Şirket tarafından hazırlanmış olması,
   7. Kira sözleşmesinin Şirket tarafından hazırlanmış olması,
   8. Tanıtım ile ilgili iş ve işlemlerin Şirket tarafından onaylanmış olması,
3. **Ticari Ünitelerin Kiraya Verilmesi** (**Dükkân, Mağaza, Market vb.):**

Yetkili değerleme firmasınca tespit edilen bedelden aşağı olmamak üzere, kiraya verilecek olan ticari ünitelerin ihaleye esas muhammen bir aylık/bir yıllık asgari kiraya verme bedelleri ile kiraya verme yöntem ve şartları, Yüklenicinin önerisi ve Şirketin de onayı ile belirlenir.

Ticari üniteler, **“**Açık Artırma**”** yöntemi veya **“**Davet ile Teklif Alma**”** yöntemi ile kiraya verilmek üzere sunulur.

**“**Açık Artırma**”** yönteminde ihale, Şirketin web sitesinde ilan edilir. Gerek duyulması halinde, aşağıda **“**C**”** bölümünde belirtilen diğer ilan yolları ile de ilan edilebilir.

Ticari üniteler için, kiracıya alt kiraya verme yetkisi verilmez.

1. **Nitelikli Ticari Ünitelerin Kiraya Verilmesi (Ofis bloğu veya Ofisler, Hastane, Özel Okul, Otel, Alışveriş Merkezi (AVM), Öğrenci Yurdu vb.):**

Yetkili değerleme firmasınca tespit edilen bedelden aşağı olmamak üzere, kiraya verilecek olan nitelikli ticari ünitelerin ihaleye esas muhammen bir aylık/bir yıllık asgari kiraya verme bedelleri ile kiraya verme yöntem ve şartları, Yüklenicinin önerisi ve Şirketin de onayı ile belirlenir.

Nitelikli ticari üniteler, **“**Açık Artırma**”** yöntemi veya **“**Davet ile Teklif Alma**”** yöntemi ile kiraya verilmek üzere sunulur.

**“**Açık Artırma**”** yönteminde ihale, Şirketin web sitesinde ilan edilir. Gerek duyulması halinde, aşağıda **“**C**”** bölümünde belirtilen diğer ilan yolları ile de ilan edilebilir.

Gerek duyulması halinde, nitelikli ticari ünitelerden sadece **“**Alışveriş Merkezleri**”** için, kiracısına, alt kiraya verme yetkisi de verilebilecektir. Alt kiraya verme şartları Şirketin onayına tabi olacaktır.

1. **Kiraya Verme Yöntemleri:**

**Açık Arttırma:**

İhale, ilanda belirtilen yer ve zamanda İsteklilerin katılımı ile yapılır.

İhalede, İstekliler sözlü olarak tekliflerini sunarlar ve ihale, Şirket onayından sonra en uygun teklifi veren İstekli üzerine bırakılır.

**Davet ile Teklif Alma:**

Şirket tarafından belirlenecek İstekliler, Şirket tarafından yazı ile davet edilir.

İhale, davet yazısında belirtilen yer ve zamanda İsteklilerin katılımı ile yapılır.

İhalede, İstekliler kapalı zarf içerisinde tekliflerini sunarlar ve ihale, Şirket onayından sonra en uygun teklifi veren İstekli üzerine bırakılır. Gerek görülmesi halinde, teklifler alındıktan sonra **“**Açık Artırma**”** da yapılabilir.

1. **Kiraya Vermeye İlişkin Hususlar:**
   1. Sözleşme konusu iş kapsamındaki kiraya verilecek bağımsız bölümlerin, kiraya verilmesi ve kiracılarına teslimi ile ilgili iş ve işlemler Yüklenici tarafından yapılacak olup, bu iş ve işlemlere ait her türlü giderler de Yüklenici tarafından karşılanacaktır.
   2. Bağımsız bölümler, Şirketin onayı ile kiraya verilir.
   3. Kiraya verilen bağımsız bölümün kiracısına teslimi ile ilgili iş ve işlemler ile bu iş ve işlemlerde kullanılacak belgelerin yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılmamasından kaynaklanabilecek her türlü fiili ve hukuki sonuçlar ile bağımsız bölümün kiracısına teslimi işlemlerindeki eksiklik ve yanlışlıklardan ve kiracıya taahhüt edilen imalat ve mahal listelerinden, Yüklenici sorumludur. Bu iş ve işlemlerle ilgili olarak Şirketin onayının alınmış olması, Şirketi sorumluluk altına sokmaz, Yüklenicinin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz ve azaltmaz.
   4. Bağımsız bölümün kiracısına teslimi iş ve işlemleri Yüklenici tarafından yapılacaktır. Bağımsız bölümün kiracısına teslim edilememesinden veya geç teslim edilmesinden (Şirket tarafından süre uzatımı verilmiş dahi olsa) veya imalatların, şartnameler, sözleşme ve ekleri ile diğer belgelere uygun olarak yapılmamış olmasından ve kabul sonrası gizli ayıplardan dolayı gelecek her türlü hukuki ve cezai yaptırımdan Yüklenici sorumludur. Bu hususlarda Şirketin hiçbir sorumluluğu yoktur.
   5. Kiracı, bağımsız bölümün kendisine tesliminden sonra, kirasız dönem talebinde bulunamaz.
   6. Şirket dilerse, kiraya verme şartları dâhilinde kendisi de bağımsız bölüm kiraya verebilecektir.
   7. Bağımsız bölüm kiraya verilmesine ilişkin ihale dosyası, Şirket tarafından hazırlanacaktır. Kiraya verme ihalesi ile ilgili iş ve işlemler Şirket tarafından veya yetki vermesi halinde Yüklenici tarafından yapılacaktır.
   8. Kiraya verilen her bağımsız bölüm için Şirket ile Kiracı arasında **“**Kira Sözleşmesi**”** akdedilecek olup, ilgili masraflar kiracı veya Yüklenici tarafından karşılanacaktır.
   9. Kira süresi, kira bedeli ve ödeme şartları, kira bedelinin ödenmemesi durumunda izlenecek yol, teminat, depozito vb. hususlara ilişkin kira şartları, Şirket ile Yüklenici tarafından belirlenecek ve **“**Kira Sözleşmeleri**”** nde belirtilecektir.
   10. Kiraya verilen gayrimenkul, kiralı hali ile satışa sunulabilecek olup, bu husus **“**Kira Sözleşmeleri**”** nde belirtilecektir.
   11. Kira geliri, **“**Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi**”** için açılmış olan banka hesabı haricinde Şirket adına açılacak ayrı bir banka hesabında toplanacak ve bu hesabın takibi ile nemalandırılması Şirket tarafından yapılacaktır.
   12. Kira geliri, **“**Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi**”** sözleşmesinde belirtilmiş olan **“**Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO)**”** ile **“**Arsa Satışı Karşılığı Yüklenici Payı Gelir Oranı (ASKYPGO)**”** na göre Şirket ile Yüklenici arasında paylaşılacaktır.
   13. Şirket, kira geliri hesabındaki Yüklenici payını, kira bedelinin aylık veya yıllık ödeme durumuna göre, Yüklenicinin banka hesabına aylık veya yıllık olarak gönderecektir.
   14. Kira geliri, **“**Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi**”** sözleşmesinde belirtilmiş olan **“**Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)**”** olarak kabul edilmeyecektir.
2. **Bağımsız Bölümlerin Satışına veya Kiraya Verilmesine İlişkin İhalenin Duyurulması:**

Sözleşme konusu iş kapsamındaki bağımsız bölümlerin, satımına veya kiraya verilmesine ilişkin ihale ilanları ile ilgili iş ve işlemler Yüklenici tarafından yapılacak olup, bu iş ve işlemlere ait her türlü giderler de Yüklenici tarafından karşılanacaktır. Gazetelerde ve Şirketin web sitesinde yayımlanacak olan ihale ilan metinleri, Yüklenici tarafından hazırlanmasından ve Şirketin onayından sonra yayımlanacaktır.

İhale ile ilgili gerekli bilgilerin ve şartların, ihale ilanlarında bulunması zorunludur.

Gazetelerde yayımlanacak olan ihale ilanının, ihale tarihinden en az **15 (onbeş)** gün önce, tirajı yüksek en az **2 (iki)** Ulusal gazetenin hafta içi veya gerek duyulması halinde hafta sonu Türkiye baskılarında, asgari **5 x 25** boyutundayayımlanması zorunludur. Daha sonra gerek görülmesi halinde ihale tarihine kadar ayrıca ilan yapılabilir.

İhale ilanı, gerek görülmesi halinde Şirket onayı ile yukarıdaki şartlar dâhilinde, farklı ilan yolları ile de duyurulabilir. Bir ihalenin gazetelerde ve Şirketin web sitesinde ilan edilmesi, uygun görülen firmalardan teklif istenmesine engel teşkil etmez.

**Madde 15- Sözleşme Konusu Arsa / Arsaların** **Yüklenici Tarafından Satın Alınması:**

Yüklenici, bu sözleşme konusu arsa/arsaları, yazılı talebinin Şirket tarafından uygun bulunması ve aşağıda belirtilen hususların sağlanması şartıyla, aşağıda belirtilen satış şartları dahilinde satın alabilir. Şirket, Yüklenicinin bu talebini kabul edip etmemekte serbesttir.

Yüklenicinin yazılı talebinin Şirket tarafından değerlendirilebilmesi için, sözleşme konusu arsa/ arsalar üzerinde gerçekleştirilecek satışa esas bağımsız bölüm inşaatlarının tümüne ait yapı ruhsatlarının alınmış olması ve sözleşme konusu arsa/arsalar üzerinde gerçekleştirilecek satışa esas bağımsız bölümlerin hiç birisinin satılmamış olması gerekmektedir.

**Satış Şartları:**

1. Sözleşme konusu arsa/arsaların satış bedeli, Yüklenici tarafından Şirkete peşin olarak ödenecek olup, bu bedelin tamamı Şirkete ait olacaktır.
2. Yüklenicinin Şirkete ödeyeceği **“**Peşin Satış Bedeli**”**, Şirket tarafından hesap edilir.

Öncelikli olarak, **“**Peşin Satış Bedeli**”** nin belirlenmesi için kullanılacak olan **“**Peşin Satışa Esas Olacak Tutar**”** lar, aşağıda belirtilen üç hesap şekli ile ayrı ayrı belirlenir.

Hesap Şekli- 1:

Yetkili değerleme firmasınca, proje kapsamında bulunan satışa esas tüm bağımsız bölümler ayrı ayrı belirtilmek üzere, tüm bağımsız bölümlerin satışa esas rayiç değerleri tespit edilir ve bunların toplam tutarı belirlenir. Bu toplam tutara, bu sözleşmenin **4.** maddesinde yazılı olan ASKŞPGO uygulanmak suretiyle bulunacak olan tutar, **“**Peşin Satışa Esas Olacak Tutar- 1**”** dir.

Hesap Şekli- 2:

Sözleşmenin **4.** maddesinde yazılı olan Asgari ASKŞPTG, **“**Peşin Satışa Esas Olacak Tutar- 2**”** dir. Bu tutara herhangi bir güncelleme yapılmayacaktır.

Hesap Şekli- 3:

Sözleşmenin **9.4.** maddesinde yazılı olan **“**İhaleye Esas Arsaların Şirketçe Tespit Edilen Asgari Bedeli**”**, ihalenin 2.oturumunun yapıldığı tarihten başlayarak satışa esas bağımsız bölümlerin tümüne ait satışa esas rayiç değerlerin tespit edildiği tarihe kadar, **“**Türkiye İstatistik Kurumu tarafından aylık olarak yayınlanan (Yİ-ÜFE+TÜFE)/2 artışı oranında**”** artırılarak güncellenecektir. Güncelleme işleminde düşüşler dikkate alınmayacaktır. Güncellenen bu bedel, **“**Peşin Satışa Esas Olacak Tutar- 3**”** dür.

Bu üç ayrı hesap şekli ile belirlenen **“**Peşin Satışa Esas Olacak Tutar**”** lar içerisinden en yüksek olanı, Yüklenicinin Şirkete ödeyeceği **“**Peşin Satış Bedeli**”** olacaktır.

1. Satış işlemi ile ilgili olarak Şirket ile Yüklenici arasında **“**Satış Protokolü**”** akdedilecektir. Bu protokolde aşağıda belirtilen hususlar ile gerekli olan diğer hususlar belirtilecektir.
2. Yüklenicinin Şirkete ödeyeceği KDV hariç **“**Peşin Satış Bedeli**”** nden, şayet varsa Yüklenicinin Şirkete ödemiş olduğu peşinat ve/veya taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar ile faturada belirtilen KDV tutarı toplamı, **“**Satış Protokolü**”** tarihinden başlayarak en geç **5 (beş)** iş günü içerisinde Yüklenici tarafından Şirkete peşin olarak ödenecektir. Aksi takdirde satış iptal edilecektir.
3. **“**Peşin Satış Bedeli**”** nin Yüklenici tarafından Şirkete ödendiği tarihten başlayarak **10 (on)** iş günü içerisinde sözleşme konusu arsa/arsaların tapu devri Şirket tarafından Yükleniciye yapılacaktır.
4. **“**Peşin Satış Bedeli**”** ne KDV ilave edilmek suretiyle arsa/arsaların satış faturası Şirket tarafından düzenlenecektir.
5. Bu satış işlemi ile ilgili gayrimenkul değerleme, tapu devri vb. gibi iş ve işlemlere ait tüm masraflar Yüklenici tarafından karşılanacak olup, satış işlemi ile ilgili her ne ad altında olursa olsun hiçbir masraf Şirket tarafından karşılanmayacaktır.
6. **“**Peşin Satış Bedeli**”** nin Yüklenici tarafından Şirkete ödendiği tarihten itibaren, Şirket ile Yüklenici arasında akdedilmiş olan bu **“**Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi**”** sözleşmesi sona erer. Sözleşmenin sona ermesiyle birlikte Şirketin satışa konu arsa/arsalar ile bu arsa/arsaların üzerinde gerçekleştirilecek tüm alt ve üst yapı inşaatları ile ilgili yükümlülüğü ve sorumluluğu kalmaz. Tüm yükümlülük ve sorumluluk Yükleniciye ait olur.
7. Sözleşmenin **45.** maddesi gereğince şantiye sahasında bulunan, teknik tanıtım levhası, totem tanıtım tabelası ve diğer tanıtım gereçleri, **“**Peşin Satış Bedeli**”** nin Yüklenici tarafından Şirkete ödendiği tarihten başlayarak en geç **10 (on)** gün içerisinde Yüklenici tarafından kaldırılacaktır.
8. Bu sözleşmenin **3.** maddesinde, satışı söz konusu olamayan okul, cami, trafo merkezi, köprü, yol vb. bina, tesis ve yapı inşaatlarının yapılması öngörülmüş ise bu inşaatlar sözleşmede belirlenen sürelerde Yüklenici tarafından yapılarak ilgili Kurum ve Kuruluşlara devir ve teslim edilecektir. Bu inşaatların yaklaşık maliyetleri, sözleşme yılına ait **“**T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri**”** ile diğer ilgili Kurum ve Kuruluşlara ait benzer tebliğ, şartname vb. dokümanlar kullanılarak hesap edilecektir. Yüklenici, hesap edilen bu yaklaşık maliyet tutarının **%50 (yüzdeelli)** fazlasına tekabül eden süresiz kesin teminatı,**“**Satış Protokolü**”** akdedilmeden önce Şirkete verecektir.

Kesin teminat, bu inşaatların tamamlanmasından ve/veya ilgili Kurum ve Kuruluşlara devir ve teslim edilmesinden sonra düzenlenecek ilgi belgelerin bir suretlerinin Şirkete verilme tarihinden başlayarak en geç **5 (beş)** iş günü içerisinde Yükleniciye iade edilecektir.

1. Yüklenicinin bu **“**Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi**”** sözleşmesi gereğince Şirkette bulunan kesin teminatı, Yüklenicinin bu sözleşmeden dolayı Şirkete herhangi bir borcu yok ise **“**Peşin Satış Bedeli**”** nin Yüklenici tarafından Şirkete ödendiği tarihten başlayarak en geç **5 (beş)** iş günü içerisinde Şirket tarafından iade edilecektir. Şayet Yüklenicinin Şirkete herhangi bir borcu var ise bu borç düşüldükten sonraki kalan kesin teminat Yükleniciye iade edilecektir.

# Madde 16- Satışı Yapılamayan Bağımsız Bölümlerin Paylaşımı:

İşin tümüne ait geçici veya kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar satılamayan bağımsız bölümler, Yüklenicinin yazılı talebi üzerine;

1. Ya, işin tümüne ait geçici kabul tutanağının (Kısmi geçici kabul yapılması durumunda en son kısma ait kısmi geçici kabul tutanağı) Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihten sonra,
2. Ya da işin tümüne ait kesin kabul tutanağının (Kısmi kesin kabul yapılması durumunda en son kısma ait kısmi kesin kabul tutanağı) Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihten sonra,

Şirket ile Yüklenici arasında aşağıda belirtildiği şekilde paylaşılacaktır.

1. Satılamayan bağımsız bölümlerin rayiç değerleri, Şirket tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu’ nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ve ilgili mevzuatı uyarınca, Şirketçe Sermaye Piyasası Kurulu’ na daha önce bildirilmiş olan bağımsız değerleme firmalarına tespit ettirilir. Değerleme firmalarının her türlü hizmet bedeli Şirket tarafından ödenir ve Yükleniciye fatura karşılığı rücu edilir.

Yüklenici, Şirket tarafından ödenen bu bedeli kendisine bildirim tarihinden itibaren 15 (on beş) gün içerisinde Şirkete ödeyecektir. Bu bedelin belirtilen süre içersinde Yüklenici tarafından ödenmemesi halinde, Şirket bu bedeli, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranını uygulamak suretiyle YPTG’ nden veya Yüklenicinin kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir.

1. Paylaşım Şekli ve Şartları:
   1. Şirketin Yükleniciden tahsil edeceği herhangi bir meblağ (ASKŞPTG, diğer Şirket alacakları faizler, ceza vb.) yok ise ve satılamayan bağımsız bölümlerin yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri toplamı ile satışı yapılmış bağımsız bölümlerin güncel satış değerleri toplamının toplam tutarı, güncel ASKSTG’ den fazla değil ise satılamayan bağımsız bölümler Yükleniciye kalacaktır.
   2. Şirketin Yükleniciden tahsil edeceği her hangi bir meblağ (ASKŞPTG, diğer Şirket alacakları faizler, ceza vb.) yok ise ve satılamayan bağımsız bölümlerin yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri toplamı ile satışı yapılmış bağımsız bölümlerin güncel satış değerleri toplamının toplam tutarı, güncel ASKSTG’ den fazla ise aradaki fark tutarına tekabül eden satılamayan bağımsız bölümler, yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri üzerinden Şirket ile Yüklenici arasında oranları (ASKŞPGO ve YPGO) dâhilinde paylaşılacaktır.
   3. Şirketin Yükleniciden tahsil edeceği herhangi bir meblağ (ASKŞPTG, diğer Şirket alacakları faizler, ceza vb.) var ise ve satılamayan bağımsız bölümlerin yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri toplamı ile satışı yapılmış bağımsız bölümlerin güncel satış değerleri toplamının toplam tutarı, güncel ASKSTG’ den fazla değil ise Şirketçe Yükleniciden tahsil edilemeyen ASKŞPTG’ nin kalan kısmı ile diğer Şirket alacakları (faizler, ceza vb.) hesap edilecektir. Bu hesap neticesinde belirlenen Şirket alacakları tutarı karşılığı satılamayan bağımsız bölümler, yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri üzerinden Şirkete kalacaktır.
   4. Şirketin Yükleniciden tahsil edeceği herhangi bir meblağ (ASKŞPTG, diğer Şirket alacakları faizler, ceza vb.) var ise ve satılamayan bağımsız bölümlerin yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri toplamı ile satışı yapılmış bağımsız bölümlerin güncel satış değerleri toplamının toplam tutarı, güncel ASKSTG’ den fazla ise öncelikli olarak Şirketçe Yükleniciden tahsil edilemeyen ASKŞPTG’ nin kalan kısmı ile diğer Şirket alacakları (faizler, ceza vb.) hesap edilecektir.

Bu hesap neticesinde belirlenen Şirket alacakları tutarı karşılığı satılamayan bağımsız bölümler, yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri üzerinden Şirkete kalacaktır. Daha sonra artan ASKSTG’ nin fark tutarına tekabül eden satılamayan bağımsız bölümler de yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri üzerinden Şirket ile Yüklenici arasında oranları (ASKŞPGO ve YPGO) dâhilinde paylaşılacaktır.

1. **(Değ.:20.09.2018/50-143 YKK)** Paylaşım neticesinde Şirkete kalan bağımsız bölümlerin tapu devir harç bedelleri (Şirket tarafından ödenecek olan), paylaşım sırasında Yüklenici tarafından Şirkete ödenecektir.
2. Yüklenicinin talebi ve Şirketin de uygun bulması şartıyla, paylaşım sebebiyle Şirketin uhdesinde kalan **(Değ.:24.01.2018/3-016 YKK)**;

* Faizsiz veya vade farksız vadeli alacaklar ile faizli veya vade farklı yapılan satışlarda paylaşım tarihindeki vadeli alacaklar (vade farkı dahil tutar), Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranı ile iskonto edilerek hesaplanır.

* TÜFE’ li satış yöntemi ile yapılan satışlardan kaynaklanan alacaklar ise paylaşım tarihindeki borç bakiyesi üzerinden hesaplanır.

**Madde 17- Kat İrtifakı, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Kat Mülkiyeti ve Tapu İşlemleri (Değ.: 18.12.2015/73-188 YKK):**

1. **Kat İrtifakı Kurulması:**

Kat irtifakı kurulması işlemleri, **“**634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu**”** kapsamında yapılacaktır.

Kat irtifakı kurulması ile ilgili her türlü işlem Yüklenici tarafından yapılacak ve her türlü vergi, resim, harç vb. giderler de Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Yüklenici, kat irtifakı kurulması için, yapı ruhsatlarının alınmasından sonra en geç geçici kabul/ kısmi geçici kabul yapılmasına ilişkin talep yazısı tarihine kadar, gerekli liste, belge ve projeleri hazırlayarak onay için Şirkete sunacaktır.

Şirket, Yüklenici tarafından sunulan liste, belge ve projeleri uygun bulması halinde, olduğu gibi, aksi halde gerekli düzeltmeleri yaparak onaylayacaktır.

Onaylanan liste, belge ve projeler, kat irtifakı kurulması için, Şirket tarafından ilgili Tapu Müdürlüğüne yazılan yazı ile birlikte Yükleniciye verilecektir. Yüklenici, bu yazı ve ekleri ile birlikte ilgili Tapu Müdürlüğüne müracaat ederek, Şirket adına kat irtifakı kurulmasını sağlayacaktır.

Şirket, kat irtifakı kurulması işlemlerinin yürütülmesi için Yüklenicinin veya bildireceği kişi / kişilerin adına vekâletname de verebilir.

Kat irtifakı kurulduktan sonra, Yüklenici, ilgili Belediye’ ye beyanname verecek ve durumu en geç beyanname tarihinden başlayarak **15 (onbeş)** gün içerisinde yazı ile Şirkete bildirecektir. Yazı ekinde beyanname ve kat irtifakı tapuları da olacaktır.

1. **Yapı Kullanma İzin (iskan) Belgesi Alınması:**

Yapı kullanma izin (iskan) belgesi alınması işlemleri, ilgili mevzuat kapsamında yapılacaktır.

Yapı kullanma izin (iskan) belgesi alınması ile ilgili her türlü işlem Yüklenici tarafından yapılacak ve her türlü vergi, resim, harç vb. giderler de Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Şirketin onay Makamınca onaylanan geçici kabul/kısmi geçici kabul tutanağı, yapı kullanma izin (iskan) belgesi alınması için, Şirket tarafından ilgili Belediyeye yazılan yazı ile birlikte Yükleniciye verilecektir. Yüklenici, bu yazı ve ekleri ile birlikte ilgili Belediyeye müracaat ederek, yapı kullanma izin (iskan) belgesi alınmasını sağlayacaktır.

**(Değ.:05.01.2024/10000003-020.01-1 olur)** Yapı kullanma izin (iskan) belgesinin, Şirket tarafından ilgili Belediyeye yazılan yazının Şirket tarafından Yükleniciye verildiği tarihten itibaren **60 (altmış)** gün içerisinde alınamaması halinde (Yüklenicinin kusuru ve ihmali dışında, Şirketin de kabul edebileceği gecikme sebepleri hariç), Şirket, her bir gecikme günü için ***46.860 TL (kırkaltıbinsekizyüzaltmışTürkLirası)*** gecikmecezasını Yüklenicinin alacağından düşecek olup, aksi bir durumda ise kesin teminatından kesecektir. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

1. **Kat Mülkiyeti Kurulması:**

Kat mülkiyeti kurulması işlemleri, **“**634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu**”** kapsamında yapılacaktır.

Kat mülkiyeti kurulması ile ilgili her türlü işlem Yüklenici tarafından yapılacak ve her türlü vergi, resim, harç vb. giderler de Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Yapı kullanma izin (iskan) belgesi, kat mülkiyeti kurulması için, Şirket tarafından ilgili Tapu Müdürlüğüne yazılan yazı ile birlikte Yükleniciye verilecektir. Yüklenici, bu yazı ve ekleri ile birlikte ilgili Tapu Müdürlüğüne müracaat ederek, kat mülkiyeti kurulmasını sağlayacaktır.

Şirket, kat mülkiyeti kurulması işlemlerinin yürütülmesi için Yüklenicinin veya bildireceği kişi/kişilerin adına vekâletname de verebilir.

Kat mülkiyeti kurulduktan sonra, Yüklenici, ilgili Belediye’ ye beyanname verecek ve durumu en geç beyanname tarihinden başlayarak **15 (onbeş)** gün içerisinde yazı ile Şirkete bildirecektir. Yazı ekinde beyanname ve kat mülkiyeti tapuları da olacaktır.

1. **Tapu İşlemleri (Değ.:28.07.2016/45-109 YKK):**

Tapu işlemleri, **“**634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu**”** ile diğer ilgili mevzuat kapsamında yapılacaktır.

Tapu devri ile tapu işlemlerine ilişkin olarak, Tapu Müdürlüğünde ve diğer Kurum ve Kuruluşlarındaki her türlü işlem Yüklenici tarafından yapılacaktır. Bu işlemlerin yürütülmesi için Şirket, Yüklenicinin veya bildireceği kişi/kişilerin adına vekâletname verecektir.

Satış ve tapu işlemlerinde, satış sözleşmesi ve tapu devri nedeniyle, Tapu Müdürlüğü ile diğer ilgili Kurum ve Kuruluşlarda yapılacak her türlü işlemlere bağlı olarak oluşabilecek satıcıya ait tüm masraflar Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

**(Değ.:24.01.2018/3-016 YKK)** Tapu devirleri, giderleri Yükleniciye ait olmak üzere Şirketçe de yapılabilecek olup, oluşacak zorunlu giderler Yüklenici tarafından devir işleminden önce Şirkete ödenecektir. Aksi takdirde, ödenecek tutara, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranı uygulanmak suretiyle, BHTG içerisindeki YPTG’ nden ve/veya Yüklenicinin kesin teminatından ve/veya hükmen tahsil edilecektir. Tahsil edilen bu tutar, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

# Madde 18- Site Yönetim Planı, Geçici Site Yönetim ve Denetim Kurulları:

Site Yönetim Planı, Yüklenicinin talebi üzerine, Şirket tarafından hazırlanıp onaylanacak ve onaylı hali fotokopi/CD olarak bağımsız bölüm alıcılarına verilecektir.

**(Değ.:22.09.2017/51-165 YKK)** Sözleşme konusu iş kapsamında bulunan, Kat Mülkiyeti Kanunu’ nun **4.** maddesine konu ortak yerlerin kullanım hakları ile bu alanların veya bir kısmının belli bağımsız bölümlere tahsis olunup olunmayacağı ve tahsis şekli (Sözleşmenin **“**Projeler ve Yapı Ruhsatı İşleri**”** başlıklı **12.** maddesinin 2. fıkrasının 10. bendi göz önünde bulundurulacaktır.), Kat Mülkiyeti Kanunu’ nun **4.** maddesine aykırı olmamak üzere, mimari proje ile vaziyet planında gösterilmek ve tam bir uyum içinde olmak kaydıylaŞirket tarafından belirlenecek ve **“**Site Yönetim Planı**”** nda gösterilecektir. Yüklenici, bu şartları taşımayan veya ilgili bağımsız bölümün arsa payı oranını mutad ölçünün dışında aşacak tahsis talebinde bulunamaz.

Geçici Site Yönetim Kurulu, Şirketin belirleyeceği sayıda en az 3 ve en fazla 5 üyeden oluşacaktır. Geçici Site Yönetim Kurulu’ nun 3 üyeden oluşması halinde, 2 üye Şirket personelinden olmak üzere Şirketi temsilen, 1 üye de Yüklenici personelinden olmak üzere Yükleniciyi temsilen görev yapacaktır. Geçici Site Yönetim Kurulu’ nun 5 üyeden oluşması halinde ise 3 üye Şirket personelinden olmak üzere Şirketi temsilen, 2 üye de Yüklenici personelinden olmak üzere Yükleniciyi temsilen görev yapacaktır.

Geçici Site Denetim Kurulu 3 üyeden oluşacak olup, bu 3 üye de Şirket personelinden olmak üzere Şirketi temsilen görev yapacaktır.

Şirket isterse, Geçici Site Yönetim Kurulu ile Geçici Site Denetim Kurulunda Şirketi temsilen görev yapacak üye sayılarını düşürebilir.

**(Değ.:24.01.2018/3-016 YKK)** Yüklenici, **“**Site Yönetim Ofisini**”**, Şirketin belirleyeceği nitelik ve sayıda, büro mobilyaları ve malzemeleri, bilgisayar, yazıcı, faks, fotokopi vb. ile birlikte tam donanımlı ve tefrişli olarak Şirkete teslim edecektir. Yüklenicinin bu yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde, bu belirtilenler Şirket tarafından temin edilir. Yüklenici, Şirket tarafından ödenen bedeli kendisine bildirim tarihinden başlayarak en geç **5 (beş)** gün içerisinde Şirkete ödeyecektir. Bu bedelin belirtilen süre içerisinde Yüklenici tarafından ödenmemesi halinde, Şirket bu bedeli, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranını uygulamak suretiyle, bu işlemden sonra yapılacak ilk İİDTT’ nda Yüklenicinin alacağından veya kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir.

# Madde 19- İş Programı:

Yüklenici, yapı ruhsatları alınan inşaat kısımlarına ait ayrıntılı iş programını, yapı ruhsatlarının alınış tarihinden başlayarak en geç **30 (otuz)** gün içerisinde, işlerin miktar, tarih, süre ve sırasını göstererek ve bilgisayar destekli (paket programlarla) hazırlayarak, onay için Şirkete vermek zorundadır. Yüklenici, iş Programını, bağımsız bölümlerin, altyapıların ve sosyal donatıların yapımını ve teslimini dikkate alarak düzenleyecektir.

Şirket, Yüklenici tarafından hazırlanarak onaya sunulan iş programını, aynı şekilde kabul ederek veya varsa gerekli düzeltmeleri yaparak, Yüklenici yazısı tarihinden itibaren bu yazı tarihi hariç en geç **10 (on)** gün içerisinde yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

İş programı Şirketçe onaylandıktan sonra geçerli olacaktır. Yüklenici onaylı iş programını, işin durumuna göre gerekli durumlarda güncelleyecektir.

**(Değ.:05.01.2024/10000003-020.01-1 olur)** İş programının, belirtilen süre içerisinde onay için Şirkete verilmemesi halinde, her bir gecikme günü için ***3.630 TL (üçbinaltıyüzotuzTürkLirası)*** gecikmecezası, ilk İİDTT’ nda YPTG’ nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

İş programında yapılacak revize işlemleri de yukarıdaki usul ve şartlarda yapılacaktır.

# Madde 20- Yüklenicinin Teknik Personeli (Değ.:01.04.2021/20-052 YKK):

Yüklenici, aşağıda asgari nitelik ve sayısı belirtilmiş olan teknik personeli, inşaata başlanılmasıyla birlikte inşaat sahasında (şantiyede) bulundurmak zorundadır.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *1 Kişi* | *Proje Müdürü (İnş. Müh. veya Mimar)* | *En az 10 Yıl Tecrübeli* |
| *1 Kişi* | *Şantiye Şefi (İnş. Müh. veya Mimar)* | *En az 10 Yıl Tecrübeli* |
| *.. Kişi* | *İnşaat Mühendisi veya Mimar (Saha)* | *En az 5 Yıl Tecrübeli* |
| *.. Kişi* | *İnşaat Mühendisi veya Mimar (Ofis)* | *En az 5 Yıl Tecrübeli* |
| *.. Kişi* | *Makine Mühendisi* | *En az 5 Yıl Tecrübeli* |
| *.. Kişi* | *Elektrik Mühendisi* | *En az 5 Yıl Tecrübeli* |
| *.. Kişi* | *Harita Mühendisi* | *En az 5 Yıl Tecrübeli* |
| *.. Kişi* | *İnşaat Teknikeri* | *En az 3 Yıl Tecrübeli* |
| *.. Kişi* | *Makine Teknikeri* | *En az 3 Yıl Tecrübeli* |
| *.. Kişi* | *Elektrik Teknikeri* | *En az 3 Yıl Tecrübeli* |
| *.. Kişi* | *Harita Teknikeri veya Topograf* | *En az 3 Yıl Tecrübeli* |
| *.. Kişi* | *Peyzaj Mimarı* | *En az 3 Yıl Tecrübeli* |

Yukarıda belirtilen teknik elemanların **%20 (yüzdeyirmi)**’ si, yeni mezun veya mezuniyetinin üzerinden en fazla **3 (üç)** yıl geçmiş teknik elamanlardan olacaktır.

Yüklenici, yukarıda belirtilen teknik elemanların (Peyzaj Mimarı hariç diğerleri) ve Şirketin muhatabı olacak yetkili imza sahibi veya sahiplerinin isimlerini, özgeçmişlerini, Noter onaylı diploma suretlerini, oda kayıt belgesi asıllarını ve Noter onaylı taahhütnamelerini, ilk yapı ruhsatının alındığı tarihten başlayarak en geç **15** **(onbeş)** gün içerisinde, peyzaj mimarına ilişkin belgeleri de, çevre düzenlemesi (sert zemin ve bitkisel peyzaj vb.) ile ilgili imalatlara başlanılmasından önce yazı ile Şirketin onayına sunacaktır. Şirket bu elemanlar hakkında gerekli incelemeyi yaptıktan sonra, kabul edip etmediğini veya varsa değişiklik talebini, Yüklenici yazısı tarihinden itibaren bu yazı tarihi hariç en geç **10 (on)** gün içerisinde yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

**(Değ.:05.01.2024/10000003-020.01-1 olur)** Teknik eleman bildiriminin, belirtilen süre içerisinde onay için Şirkete verilmemesi halinde, her bir gecikme günü için ***3.630 TL (üçbinaltıyüzotuzTürkLirası)*** gecikmecezası, ilk İİDTT’ nda YPTG’ nden düşülür. Yüklenici, Şirketin yazılı bildirimindeki hususlara uymak zorunda olup, Şirketçe yazılı bildirim yapılmadığı takdirde ise Yüklenici tarafından bildirilen teknik personeller kabul edilmiş sayılacaktır.

Ayrıca Yüklenici, işin durumuna göre, yukarıda belirtilen teknik personellere ilave olarak yeterli nitelik ve sayıdaki teknik personeli de inşaat sahasında bulundurmak zorunda olup, bu teknik personelleri de Şirketin onayına sunacaktır. Bu teknik personellerin Şirketçe onayı için de yukarıda belirtilen usul izlenecektir.

Yüklenici, Şirket tarafından onaylanmayan teknik personeli inşaat sahasında (şantiyede) bulunduramaz ve çalıştıramaz.

Yüklenicinin, inşaat sahasında (şantiyede) bulundurması gereken teknik elemanı (bu elemanlardan birini, birkaçını veya hepsini) bulundurmadığı takdirde, kontrollük tarafından tespit edilecek günlere ait olmak üzere;

* **(Değ.:05.01.2024/10000003-020.01-1 olur)** Proje Müdürü/Şantiye Şefi’ nin inşaat sahasında (şantiyede) bulunmadığı her bir gün için ***7.920 TL (yedibindokuzyüzyirmiTürkLirası)***,
* **(Değ.:05.01.2024/10000003-020.01-1 olur)** Mühendis veya Mimarlardan her birinin inşaat sahasında (şantiyede) bulunmadığı her bir gün için ***4.125 TL (dörtbinyüzyirmibeşTürkLirası)***,
* **(Değ.:05.01.2024/10000003-020.01-1 olur)** Tekniker veya Topograflardan her birinin inşaat sahasında (şantiyede) bulunmadığı her bir gün için ***3.135 TL (üçbinyüzotuzbeşTürkLirası)***,

ceza, ilk İİDTT’ nda YPTG’ nden düşülür. Uygulanan bu cezalar, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Personellerin hastalık sebebiyle işe devam edememesi durumunda, Sosyal Güvenlik Kurumu’ nca veya resmi tabip tarafından verilmiş olan hastalığa ait raporun, Şirkete sunulması şarttır. Ancak, hastalığın bir yıl içerisinde toplam **30 (otuz)** günden fazla devam etmesi halinde ise Şirketin de onaylayacağı yeni bir elemanın görevlendirilmesi zorunludur. Aksi halde bu husustaki cezai hükümler uygulanır.

Personeller, Şirketten yazılı onay alınmak şartı ile yıllık izinlerini kullanabilir ve işe ilişkin seyahatlere gidebilir.

Yüklenici, Şirketin verdiği sürede, Şantiye Müdürü dâhil Şirketin değiştirilmesine gerek gördüğü elemanları değiştirmek zorundadır. Yapılacak eleman ve işçi değiştirmelerinden dolayı, Yüklenici, Şirketten hiçbir bedel, tazminat ve süre isteyemez.

Yüklenici, inşaat sahasında (şantiyede) bulunduracağı teknik elemanlar ve işçilerle ilgili olarak, Şirketin ve/ veya kontrollük teşkilatının uyarı ve talimatları ile **“**T.C. Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı Mesleki Yeterlilik Kurumu**”** nun yürürlükte olan **“**Mesleki Yeterlilik Belgesi Zorunluluğu Getirilen Mesleklere İlişkin Tebliğ**”** lerine uyacaktır.

# Madde 21- Alt Yüklenici Çalıştırılması ve Sorumluluklar (Değ.:08.08.2017/41-129 YKK):

1. İnşaat sahasında (şantiyede) Alt Yüklenici çalıştırılması ve buna ilişkin her türlü sorumluluk, ilgili mevzuat dahilinde Yükleniciye aittir.

Ancak, bu sözleşme kapsamında bulunan üstyapı inşaat yapım işlerinin bir bölümünü, komple bina inşaatı olarak, kaba ve ince inşaat imalatları ile elektrik ve mekanik tesisat imalatları dahil anahtar teslim olarak yapacak Alt Yükleniciler, yapacakları işe başlamadan önce Yüklenici tarafından yazılı olarak Şirketin onayına sunulacaktır.

Onaya sunulan Alt Yükleniciye ilişkin olarak, Yüklenici yazısı ekinde aşağıdaki belgelerin bulunması zorunludur.

1. Ticaret ve/veya Sanayi Odası Faaliyet/Kayıt Belgesi’ nin aslıveya Noter tasdikli sureti verilecektir. Bu belge, Yüklenici yazısı tarihinden önceki **30 (otuz)** gün içerisinde alınmış olacaktır. İsteklinin gerçek kişi olması halinde, **“**Ticaret ve/veya Sanayi Odası**”** na kayıtlı olduğunu gösterir belge, İsteklinin tüzel kişi olması halinde ise **“**Ticaret ve/veya Sanayi Odası Faaliyet Belgesi**”** veya tüzel kişiliğin Şirket merkezinin bulunduğu yer mahkemesinden veya benzeri bir makamdan tüzel kişiliğin siciline kayıtlı olduğunu gösterir belge verilecektir.
2. Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’ nin aslı veya Noter veya Ticaret Sicil Memurluğu’ nca tasdikli sureti verilecektir. İsteklinin tüzel kişi olması halinde, ilgisine göre tüzel kişiliğin ortakları, üyeleri veya kurucuları ve hisse oranları ile tüzel kişiliğin yönetimindeki görevlileri belirten son durumu gösterir Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi, bu bilgilerin tamamının bir Ticaret Sicil Gazetesinde bulunmaması halinde, bu bilgilerin tümünü göstermek üzere ilgili Ticaret Sicil Gazeteleri veya bu hususları gösteren belgeler verilecektir.
3. İmza Sirküleri veya Beyanı’ nın Noter tasdikli aslı verilecektir. İsteklinin gerçek kişi olması halinde imza beyanı, İsteklinin tüzel kişi olması halinde ise imza sirküleri verilecektir.
4. Alt Yüklenicinin gerçek veya tüzel kişi olması halinde, mevzuat hükümleri uyarınca, Türkiye genelinde kesinleşmiş sosyal güvenlik prim borcu olmadığına dair, Sosyal Güvenlik Kurumun’ dan alınmış belgenin aslı verilecektir. Bu belge, Yüklenici yazısı tarihinden önceki **30 (otuz)** gün içerisinde alınmış olacaktır.
5. Alt Yüklenicinin gerçek veya tüzel kişi olması halinde, mevzuat hükümleri uyarınca, Türkiye genelinde kesinleşmiş gelir, kurumlar, stopaj, KDV ve diğer vergi borcu olmadığına dair ilgili İdareden alınmış belgenin aslı verilecektir. Bu belge, Yüklenici yazısı tarihinden önceki **30 (otuz)** gün içerisinde alınmış olacaktır.
6. Alt Yüklenicinin, bu işe ait **“**Teklif Alma Şartnamesi**”** nin, **11.** maddesinin 1. fıkrasının (c) bendi ile 3. fıkrasının (a) bendinde belirtilen durumlarda olmadığına dair, Ticaret Odasından alınmış belgenin aslı verilecektir. Bu belge, Yüklenici yazısı tarihinden önceki **30 (otuz)** gün içerisinde alınmış olacaktır. 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu’ na uygun olarak düzenlenen belgelerde kabul edilecektir.
7. Alt Yüklenicinin, bu işe ait **“**Teklif Alma Şartnamesi**”** nin, **11.** Maddesinin 3. fıkrasının (c) bendinde belirtilen durumlarda olmadığına dair, ilgili Ticaret Sicil Memurluğundan alınmış belgenin aslı verilecektir. Bu belge, Yüklenici yazısı tarihinden önceki **30 (otuz)** gün içerisinde alınmış olacaktır. 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu’ na uygun olarak düzenlenen belgede kabul edilecektir.
8. Alt Yüklenicinin, Türk Ticaret Kanunu hükümleri gereğince;

* Anonim şirket olması halinde Yönetim Kurulu üyelerinin tamamının,
* Limited şirket olması halinde şirket müdürünün, yoksa ortaklarının tamamının,
* Kolektif şirket olması halinde ortakların tamamının,
* Komandit şirket olması halinde komandite ortakların tamamının, komanditer ortaklardan kendilerine şirketi temsil yetkisi verilmiş olan ortakların tamamının,

bu işe ait **“**Teklif Alma Şartnamesi**”** nin, **11.** maddesinin 1. fıkrasının (b) bendi ile 3. fıkrasının (b) bendinde belirtilen durumlarda olmadığına dair, T.C. Adalet Bakanlığı Adli Sicil İstatistik Genel Müdürlüğüne bağlı birimlerden alınmış belgenin aslı verilecektir. Bu belge, Yüklenici yazısı tarihinden önceki **30 (otuz)** gün içerisinde alınmış olacaktır. Ayrıca, sermaye şirketinde Yönetim Kurulu üyesi veya limited şirket müdürü olmasa dahi, şirketin idaresinde hakim etkisi bulunan ortak veya ortaklarda bu belgeyi verecektir.

1. Şirket, onaya sunulan Alt Yüklenicileri onaylayıp onaylamadığını, Yüklenici yazısı tarihinden itibaren bu yazı tarihi hariç en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde Yükleniciye yazı ile bildirecektir.
2. İşin tamamı Alt Yüklenicilere yaptırılamaz.
3. Bu sözleşme konusu işin Yüklenicisi veya Yüklenici iş ortaklığı ise ortaklık oranına bakılmaksızın tüm ortaklar, bu sözleşme konusu işte Alt Yüklenici olamaz.
4. Alt Yüklenici iş ortaklığı olamaz.
5. Yüklenicinin, Şirket tarafından onaylanan Alt Yükleniciler ile bunlar işe başlamadan önce bedel içeren sözleşme yapması ve Noter onaylı suretini Şirkete vermesi zorunludur.
6. Şirket tarafından onaylanmış Alt Yüklenicilerin ve/veya bunlara ait iş kısımlarının işin devamı sırasında değiştirilerek, işin başka Alt Yüklenicilere yaptırılması da Şirketin iznine ve yukarıdaki şartlara tabidir.
7. Alt Yüklenicilerin yaptığı bütün işlerden Şirkete karşı Yüklenici sorumludur. Alt Yüklenicilerin Şirket tarafından kabul edilerek onaylanması bu sorumluluğu hiçbir şekilde değiştirmez.
8. Şirket, Alt Yüklenici tarafından yapılan işlerin, bu sözleşme ve eklerindeki hükümlere ve şartlara uygun olmadığını tespit ederse, Alt Yüklenicinin değiştirilmesini her zaman isteyebilir.
9. Yüklenici ve Alt Yükleniciler, sözleşme konusu işlerin fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılmaması, hileli malzeme kullanılması ve benzeri nedenlerle ortaya çıkabilecek zarar ve ziyandan, işe başlama tarihinden itibaren kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihine kadar sorumlu olacakları gibi, kesin kabul onay tarihinden itibaren de **15 (onbeş)** yıl süreyle müteselsilen sorumludurlar. Bu zarar ve ziyan genel hükümlere göre Yüklenici ve Alt Yüklenicilere ikmal ve tazmin ettirilir.
10. Bu sözleşme kapsamında bulunan üstyapı inşaat yapım işlerinin bir bölümünü, Yüklenici ile akdetmiş olduğu bedel içeren tek bir sözleşme kapsamında, komple bina inşaatı olarak, kaba ve ince inşaat imalatları ile elektrik ve mekanik tesisat imalatları dahil anahtar teslim olarak, işin ilk başından itibaren yapmış ve tamamlamış Şirket tarafından onaylı Alt Yüklenicilere, aşağıdaki şartlar dahilinde Şirket tarafından **“**İş Deneyim Belgesi (Alt Yüklenici-İş Bitirme)**”** düzenlenir.
11. Sözleşme konusu işin tümünün **“**Geçici Kabulü**”** nün veya Alt Yüklenici tarafından tamamlanan kısmın **“**KısmiGeçici Kabulü**”** nün yapılmış olması şarttır.
12. Alt Yüklenicinin yazılı olarak Şirkete talepte bulunması ve talep yazısı ekinde;
13. Yüklenici ile Alt Yüklenici arasında akdedilen sözleşmenin ve varsa eklerinin Noter tasdikli suretinin,
14. Varsa sözleşmeye ek protokollerin ve varsa eklerinin aslının, bu protokoller parasal değer içeriyor ise damga vergisinin ödendiğine dair belgenin aslının,
15. Sosyal Güvenlik Kurumu nezdinde Alt Yüklenici adına bu iş yeri için açılış yapıldığına dair belgenin aslı ile Sosyal Güvenlik prim ödemelerinin yapıldığına dair belgelerin aslının,
16. Sözleşmenin uygulanmasına ilişkin olarak, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu’ nun ilgili hükümleri çerçevesinde Alt Yüklenici tarafından Yüklenici adına düzenlenmiş faturaların, yeminli mali müşavir veya serbest muhasebeci mali müşavir veya serbest muhasebeci tarafından onaylı suretlerinin,

bulunması şarttır.

1. Asıl olarak sunulan belgeler, Şirket tarafından fotokopileri alındıktan ve incelendikten sonra Alt Yükleniciye iade edilir.
2. **“**İş Deneyim Belgesi (Alt Yüklenici-İş Bitirme)**”** nde;

* **“**Belge Tutarı**”** olarak, Alt Yüklenici tarafından yapılan işlerin ruhsata esas toplam inşaat alanı ile Yüklenici ile Alt Yüklenici arasında akdedilen sözleşmenin imzalandığı yıla ait T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğde inşaatın sınıfına ve grubuna göre belirlenen yapı birim maliyetinin çarpılması suretiyle hesaplanan bedelin **%60 (yüzdealtmış)**’ ı,
* **“**Belge İnşaat Alanı**”** olarak da Alt Yüklenici tarafından yapılan işlerin ruhsata esas toplam inşaat alanı,

belirtilir.

1. Yüklenici ile akdedilmiş olan sözleşmenin devretmesi halinde, devreden ve devir alan Alt Yüklenici için **“**İş Deneyim Belgesi (Alt Yüklenici-İş Bitirme)**”** düzenlenmez. Ayrıca, Alt Yüklenicinin Yüklenici ile akdetmiş olduğu sözleşmenin feshedilmesi veya işin tasfiye edilmesi halinde de **“**İş Deneyim Belgesi (Alt Yüklenici-İş Bitirme)**”** düzenlenmez.
2. **“**İş Deneyim Belgesi (Alt Yüklenici-İş Bitirme)**”**, sadece Şirketin gelir paylaşımı ve diğer üstyapı inşaat yapım ihalelerinde kullanılmak üzere düzenlenir. Bu belgenin Şirket ihaleleri dışındaki ihalelerde kullanılması halinde, sorumluluk tamamen belge sahibine ait olup, Şirketin hiçbir sorumluluğu ve yükümlülüğü olmayacaktır.

**Madde 22- Makine, Teçhizat ve Ekipman Bulundurulması:**

Yüklenici, işin durumuna ve iş programına göre gerekli olan cins ve sayıdaki makine, teçhizat ve ekipmanı (kamyon, kazıcı, yükleyici, kule vinç, yük asansörü, betonyer, vibratör, tünel veya konvansiyonel kalıp, vb.) iş sahasında bulunduracaktır. Yüklenici, bu konu ile ilgili olarak Şirketin ve Kontrollük teşkilatının uyarı ve talimatlarına da uyacaktır.

# Madde 23- İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği (Değ.:29.11.2016/68-183 YKK):

Yüklenici, işçi sağlığı ve iş güvenliği ile ilgili olarak, **“**4857 sayılı İş Kanunu**”** nda, **“**6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu**”** nda ve ilgili diğer mevzuatta belirtilen hükümleri yerine getirmekle ve tüm giderleri kendisine ait olmak üzere, Alt Yüklenicilere ait çalışanlar dâhil, işyerindeki tüm çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlüdür.

Yüklenici, yapım esnasında oluşabilecek kazalardan ve bu kazaların sebep olacağı maddi ve manevi zararlardan doğrudan doğruya sorumludur.

Bu çerçevede;

* Çalışanların, iş güvenliği uzmanı, iş yeri hekimi ve zorunlu olması halinde diğer sağlık personeli tarafından sunulan hizmetlerden yararlanması,

* Çalışanların sağlık gözetiminin yapılması,
* Mesleki risklerin önlenmesi,
* Çalışanlara eğitim ve bilgi verilmesi,
* İşyerinde her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması,
* Sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi,
* İşyerinde alınan iş sağlığı ve güvenliği tedbirlerine uyulup uyulmadığının izlenmesi, denetlenmesi ve uygunsuzlukların giderilmesi,

gibi, yukarıda belirtilen Kanunlar ve ilgili diğer mevzuat kapsamında, iş sağlığı ve güvenliğine ilişkin alınması zorunlu tüm tedbirler, Yüklenicinin sorumluluğundadır.

Yüklenici, yukarıda belirtilen Kanunlar ve ilgili diğer mevzuat hükümlerinde istenilen sayıda ve sınıftaki **“**İş Güvenliği Uzmanı**”** nı ve **“**İş Yeri Hekimi**”** ni kendi bünyesinde istihdam edecek veya ilgili Bakanlık tarafından yetkilendirilen **“**OSGB (Ortak Sağlık Güvenlik Birimi)**”** firmasından bu hizmeti alacaktır.

Sözleşme konusu işe, bu sözleşmenin **“**İşe Başlama**”** başlıklı **7.** maddesinde belirtildiği şekildebaşlanılabilmesi için, istihdam edilecek **“**İş Güvenliği Uzmanı**”** na ve **“**İş Yeri Hekimi**”** ne veya hizmet alınacak **“**OSGB (Ortak Sağlık Güvenlik Birimi)**”** firmasına ait ilgili belgelerin (İş Güvenliği Uzmanının ve İş Yeri Hekiminin uzmanlık belgeleri ve Noter onaylı taahhütnameleri, OSGB firması ile Hizmet Alan İşyeri arasındaki sözleşme, vb.) yazı ile Şirkete sunulması şarttır. Aksi takdirde Yüklenici işe başlayamaz.

Yüklenici, iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili olarak, Şirketin, kontrollük teşkilatının, yapı denetim elemanlarının ve Şirketin iş sağlığı ve güvenliği danışmanlık firması elemanlarının uyarı ve talimatlarına da uyacaktır.

# Madde 24- İşçi Alacakları ve Malzeme Bedelleri:

Yüklenici, işçi ve Alt Yüklenici alacakları ile inşaatta kullanılacak malzeme bedellerini zamanında ödemekle yükümlüdür. Zamanında ödenmeyen işçi ve Alt Yüklenici alacakları ile malzeme bedelleri için 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu çerçevesinde düzenlenmiş olan Yapım işleri Genel Şartnamesinin ilgili hükümleri uygulanacaktır.

# Madde 25- Kullanılacak Malzemeler:

Sözleşme kapsamında yapılacak işlerde, standartlara (TSE ve/veya TSE tarafından kabul gören uluslararası standartlara) uygun, fenni nitelik ve şartlara sahip malzemeler, cihazlar vb. kullanılacaktır. Yüklenici, bu konu ile ilgili olarak Şirketin ve Kontrollük teşkilatının uyarı ve talimatlarına da uyacaktır.

İmalatlarda kullanılacak malzemelere ilişkin belgeler, Yüklenici tarafından Şirketin onayına sunulacak ve ancak onaydan sonra kullanılabilecektir. Şirket tarafından onaylanmayan malzemeler kesinlikle kullanılmayacaktır. Yabancı menşeli malzemelere ilişkin belgeler ise yeminli tercüman tarafından tercüme edilmiş olacaktır.

Şirket, söz konusu malzemelerin fenni nitelik ve şartlarını tespit amacıyla, her türlü gideri Yükleniciye ait olmak üzere uygun göreceği kuruluşlardan test raporu isteyebilir. Ayrıca, yapım süresince gerek duyulan her türlü testlerin şantiyede yapılması ve/veya Şirketin onaylayacağı laboratuvarlarda yaptırılması Yüklenicinin yükümlülüğündedir.

Yukarıda belirtilen şartlara uymayan malzemeler şantiye sahasında bulundurulmayacaktır. Uygun olmayan malzeme kullanılmasından doğacak, gizli ayıplardan veya bu nedenle konut alıcıları, diğer üçüncü şahıs ve kurumlardan gelecek her türlü talep dâhil olmak üzere tüm sorumluluk Yükleniciye aittir.

# Madde 26- İş ve İşyerinin Sigortalanması (Değ.:17.04.2015/30-081 YKK):

Yüklenici;

1. Sözleşmenin **3.** maddesinde belirtilen inşaat işlerinin tümünü (inşaat yapımı ile ilgili imalat, ihzarat vb.),
2. Sözleşme konusu işlerin biten kısımlarını,
3. İşleri yapmak üzere işyerinde kullandığı her türlü aracı, iş ve hizmet makineleri ve ekipmanlarını, taşıtları, şantiye tesislerini, şantiye binalarını (idari binalar, satış ofisi, depolar, işçi barınakları, yemekhaneler vb.), malzemeleri ve donanımları ile benzerlerini,

özellik ve niteliklerine göre, yangın, deprem, sel, seylap vb. gibi her türlü doğal afetlerin ve hırsızlık, terör, sabotaj, kötü niyetli hareketler, grev, lokavt, kargaşalık, halk hareketleri ve bunların gerektirdiği askeri ve inzibati hareketlerin ve benzerlerinin sebep olduğu her türlü hasar ve kayıplar ile meydana gelebilecek her türlü tehlikelere karşı, aşağıda belirtilen hususlar çerçevesinde ve Şirketin uygun göreceği sigorta dallarında, mutabakatlı kıymet poliçeleri ve enflasyona endeksli olarak her yıl sigorta ettirerek, iş için kullanılması gerekecek söz konusu donanımı yenileyecek toplam bedel için düzenleterek, hizmete devamlılığı sağlayacaktır.

**(Değ.:05.01.2023/1-001 YKK)** Yüklenici, sigortaya esas teşkil eden inşaat maliyet bedeli/sigorta değeri değişikliklerini zeyilnameyle güncelleyecektir (yıllar itibariyle olan artışlar dahil).

Sigorta süresi, İşveren Mali Mesuliyet, Üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet ve İnşaat All Risk sigortaları için, şantiye binalarının veya tesislerinin yapımına başlanıldığı tarihten veya işyerinde kullanılacak iş ve hizmet makineleri ve ekipmanlarının şantiyeye ilk geldiği tarihten, başlayarak geçici kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar olacaktır.

**(Değ.:27.02.2017/11-038 YKK)** Geçici kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarih ile kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar geçecek **“**Bakım Devresi**”** nde ise **“**Bakım Klozu**”** uygulanacak ve her bir bağımsız bölüm için **“**DASK Sigortası**”** ile **“**Yangın Sigortası**”** ve ayrıca ortak alanlar için de sadece **“**Yangın Sigortası**”** yapılacaktır.

İnşaat All Risk, Üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet Sigorta Poliçeleri ile Zeyilnamelerde;

* Riziko Adresi Olarak: Bu sözleşmenin **3.** maddesinde belirtilen sözleşmeye esas arsa / arsalar ile üzerinde yapılacak inşaat işleri,
* Sigorta Konusu İşler Olarak: Yukarıda 1 ve 2’ de belirtilenler,
* Sigortalı ve Adresi Olarak: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) ve bu sözleşmede belirtilen tebligat adresi (Yüklenici ve adresi yazılmayacaktır),
* Sigorta Ettiren ve Adresi Olarak: Yüklenici ve bu sözleşmede belirtilen tebligat adresi,

yazılacaktır.

İşveren Mali Mesuliyet Sigorta Poliçeleri ile Zeyilnamelerde;

* Riziko Adresi Olarak: Bu sözleşmenin **3.** maddesinde belirtilen sözleşmeye esas arsa/arsalar ile üzerinde yapılacak inşaat işleri,
* Sigorta Konusu İşler Olarak: Yukarıda3’ de belirtilenler,
* Sigortalı ve Sigorta Ettiren ile Adresi Olarak: Yüklenici ve bu sözleşmede belirtilen tebligat adresi,

yazılacaktır.

Sigorta primleri ile sigorta işlerine ilişkin her türlü gider Yüklenici tarafından önenecektir.

Yüklenici, sigorta poliçelerinin ve zeyilnamelerin birer nüshasını Şirkete vermek zorundadır.

Yüklenici, bu maddede tanımlanan sigorta işlemlerini yaptırmak ve ilgili belge ve poliçeleri ekleri ile beraber Şirkete ibraz ederek onay almak yükümlülüğündedir. Onay alındıktan sonra poliçeler yürürlüğe girecektir. Ancak, Şirketin gerek poliçelere gerekse düzenlenecek zeyilnamelere vereceği onay, Yüklenicinin iş bu sözleşme gereği sigorta yükümlülüğünü hiçbir şekilde etkilemeyecektir. Şöyle ki, Şirket tarafından onaylanmış sigorta poliçeleri, ilgili belgeleri ve zeyilnameler bu maddede belirtilen Yüklenicinin sigorta yükümlülüğüne göre, Yüklenicinin ve/veya Sigortacının eksik ve kusurlu sigorta işlemi yapmış olmasının Şirket onayından sonra tespit edilmesi halinde dahi Yüklenici Şirketin de en geniş manada her türlü zarar ve ziyanlarına karşıda mali ve hukuki olarak tüm sonuçlarıyla birlikte sorumludur.

Sigortanın süresi dolduktan sonra, Yüklenici, sigorta şirketinden prim borcu olmadığına dair temiz belgesini Şirkete ibraz edecektir. Aksi takdirde kesin kabul onay işlemi ve teminatın iade edilmesi işlemi Şirketçe yapılmayacaktır.

Sigorta poliçelerinin tümü Şirkete ibraz edilmedikçe ve sigorta primleri ödemeleri Yüklenici tarafından yapılmadıkça ve ayrıca poliçelerin zeyilnamelerinin güncelleştirilmesi aşamasına gelindiğinde, Şirketçe talep edilen miktar ve şartlarda zeyilname düzenlenip Şirket tarafından onay verilmedikçe YPTG ödenmeyecektir.

**(Değ.:24.01.2018/3-016 YKK)** Şirketin uyarı ve ihtarlarına rağmen, sigorta primlerinin veya zeyilname tutarlarının Yüklenici tarafından ödenmemesi durumunda, Şirket, bu ödemeleri Yüklenici alacağından keserek sigortacıya ödeyebilir. Şayet Yüklenici alacağı yok ise bu ödemeler Şirket tarafından yapılır. Şirket bu ödemeleri, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranını uygulamak suretiyle, bu işlemden sonra yapılacak ilk İİDTT’ nda Yüklenicinin alacağından veya kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir.

**Yüklenicinin Sigorta Yükümlülüğüne İlişkin Özel Şartlar ve Hükümler:**

1. **Sigortaların Genel Şartları:**
   1. Yüklenici, sözleşmenin bu maddesinde öngörülen sigorta yükümlülüğü kapsamında, sigortaların yapılması öncesinde, Sigorta Genel Şartları Hükümleri gereği **“**Sigorta Ettirenin Beyan Yükümlülüğü**”** nü taşır. Yüklenici, rizikoların hakiki durumunu bildirmek üzere teklifname, soru formu veya talep formu gibi belgelerde, poliçe ve eklerinde yazılı beyanda bulunacaktır.

Yüklenici, sigorta değerini belirlerken Şirketin onayını alacaktır. Poliçe kesilmiş ve sigorta bedeli maliyet bedelinin altında kalmış ise zeyilname ile bedel düzeltilecektir.

* 1. Yüklenici, yaptırmakla yükümlü olduğu poliçelerde aşağıdaki hususları kaydettirecektir;

1. Şirketin yazılı izni ve onayı olmaksızın poliçe değiştirilemez, feshedilemez ve/veya hasar bedeli ödenemez.
2. Sigortacı, bu poliçenin sigorta süresini sigortalının (Şirket) talebi üzerine zeyilname düzenlenmesi şartı ile uzatmak zorundadır.
3. Sigortacı bu poliçenin sigorta teminatını, sigortalının talebi üzerine zeyilname düzenlenmesi şartı ile bedel artışına ait resmi evrak ve ana poliçe fiyatı ile arttırmak zorundadır.
4. Sigorta şirketinin ihbar ve tebliğlerinin birer kopyası Şirketin Sözleşmede belirtilen tebligat adresine yapılacaktır. Yalnızca sigorta ettiren olarak Yükleniciye yapılacak ihbar ve tebliğler geçersizdir.
5. Sigortacı, kendisine ait sigorta sorumluluğunun başladığına dair belgeyi Şirkete ulaştırmakla yükümlü olup, sigorta sorumluluğu başladıktan sonra fesih klozu iş bu poliçe, İnşaat Sigortaları Genel Şartlarında tarafların hakları saklı kalmak kaydı ile Şirketin yazılı onayı olmadan değiştirilemez ve iptal edilemez.
6. Sigorta Genel Şartları ve/veya plasmanların yapılacağı reasürans şirketlerine ait standart hükümler ve/veya özel şartlar bu poliçede yer alan özel şartlara aykırı olamaz. Bu özel şartları poliçede belirttiği takdirde, hukuki olarak sigortacı sorumludur.
7. Bu poliçede aşağıda belirtilen istisnalar dışında zeyilname düzenlenemez ve / veya özel şart ilave edilemez.
8. Sigorta süresi ve/veya sigorta teminatının değiştirilmesi ile ilgili olarak Şirketin Yükleniciden yazılı talepte bulunması,
9. Şirket tarafından yazılı onay verilmesi,
10. Sigortacı bir hasar veya ziyan durumunda, hasar bedelini ödemekten imtina ettiği takdirde, Yüklenicinin başvuru tarihini takiben en geç **30 (otuz)** gün içinde ödeme yapmamasındaki gerekçeleri Şirkete yazılı olarak bildirmek zorundadır.
11. Yüklenici bu poliçenin Genel Şartları **“**Sigorta Ettirenin Beyan Yükümlülüğü**”** hükümleri altında Soru Formu veya Teklifnameyi tam ve kusursuz bir şekilde düzenleyerek sigortacıya ibraz edecektir. Bahse konu teklifname bu poliçenin ekidir.
    1. Yüklenici, sigorta poliçelerini düzenleyen ve kendisinden prim tahsili yapan kişi veya kuruluşun, sigorta şirketi tarafından yetkilendirildiğine dair belgeler ile primlerin ödendiğine dair tarihli, imzalı ve kaşeli makbuzun aslını, poliçeler ile birlikte Şirkete ibraz edecektir.

Yüklenici, Türk Ticaret Kanunu’ nun 1295. ve 1297. Maddeleri kapsamında sigorta primlerinin taksitle ödenmesi kararlaştırılmış ise sigorta şirketi tarafından onaylı **“**Sigorta Primi ödeme Planı**”** nın bir örneği ile peşinatın ödendiğine dair makbuzun aslını, poliçeler ile birlikte Şirkete ibraz edecektir.

Yüklenici ayrıca, Sigorta primi taksitlerinin **“**Sigorta Primi Ödeme Planı**”** nda öngörülen vadelerde ödendiğine dair tarihli, imzalı ve kaşeli makbuz asıllarını da ödeme tarihinden başlayarak **30** **(otuz)** gün içerisinde Şirkete ibraz edecektir.

* 1. Yukarıda **1.1.**’ de belirtilen beyanların, poliçelerin ve eklerinin düzenlenmesinde veya güncelleştirilme nedeniyle düzenlenecek zeyilnamelerde hakikate aykırı veya eksik olduğu gerekçesiyle, Şirketin uğrayacağı maddi ve/veya manevi kayıplar Şirkete maliyeti ne olursa olsun **%10 (yüzdeon)** fazlası ile Yüklenici alacaklarından, alacağı yoksa teminatından kesilecektir.
  2. **(Değ.:24.01.2018/3-016 YKK)** Süresi geçtiği halde Yüklenicinin sigorta sorumluluğunu yerine getirmemesi veya sigorta süresini uzatacak zeyilnameyi ibraz etmemesi ya da poliçe bedelini ödememesi durumunda, risklerin teminatsız kalmaması için söz konusu iş ve işlemler Şirket tarafından yapılır ve bedeli ödenir. Şirket, ödediği bedeli, ödeme tarihinden başlayarak, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranını uygulamak suretiyle ilk İİDTT’ nda Yüklenicinin alacağından düşecek olup, aksi bir durumda ise kesin teminatından kesecektir. Kesilen bu bedel asgari ASKŞPTG olarak kabul edilemez.

1. **İşveren Mali Mesuliyet Sigortası:**

**(Değ.:27.02.2017/11-038 YKK)** Düzenlenecek bu poliçe, işyerinde meydana gelebilecek iş kazaları sonucunda Yükleniciye terettüp edecek hukuki sorumluluk nedeniyle, Yükleniciye ve/veya Alt Yüklenici firmalara bir hizmet akdi ile bağlı işçiler ve/veya stajyerler veya bunların hak sahipleri tarafından Yükleniciden talep edilecek veya Sosyal Güvenlik Kurumu tarafından Yükleniciye karşı iş kazalarından dolayı ikame edilecek rücu davaları sonunda ödenecek tazminat miktarlarını, poliçede yazılı meblağlara kadar temin edecektir.

* 1. Teminat Kapsamına Ayrıca Alınacak Haller **(Değ.:27.02.2017/11-038 YKK)**;

1. İşçilerin ve/veya stajyerlerin, Yüklenici tarafından sağlanan bir taşıtla işin yapıldığı yere toplu olarak getirilip götürülmeleri sırasında meydana gelen iş kazaları,
2. Meslek hastalıkları sonucunda vaki olacak tazminat talepleri,
3. Manevi Tazminat Talepleri,
4. İşyerinde Yüklenici tarafından verilen yemekler nedeniyle gıda zehirlenmesinden doğan tazminatlar,
5. Türkiye Cumhuriyeti sınırları dışında meydana gelen iş kazaları,
6. Sigortalının Alt Yüklenicilerinin, sigortalı adına yürüttükleri faaliyetleri esnasında meydana gelebilecek iş kazaları sonucunda sigortalıya yöneltilebilecek hukuki sorumluklar,
7. **(Değ.:05.01.2024/10000003-020.01-1 olur)** Sosyal Güvenlik Kurumu tarafından sevk edilmeksizin hayati tehlike oluşması sebebi ile özel hastanede yapılacak tedavi masrafları, olay başına ***282.975 TL (ikiyüzseksenikibindokuzyüzyetmişbeşTürkLirası)*** ve poliçe süresince de toplam ***926.805 TL*** ***(dokuzyüzyirmialtıbinsekizyüzbeşTürkLirası)*** ile teminata dahildir,
   1. **(Değ.:05.01.2024/10000003-020.01-1 olur)** Bahse konu sigorta teminatına ilişkin olarak asgari limitler:

* Bedeni Zararlarda kişi başına: ***5.312.010 TL (beşmilyonüçyüzonikibinonTürkLirası)***,
* Bedeni Zararlarda kaza başına: Bedeni Zararlarda kaza başına: ***15.947.085 TL (onbeşmilyondokuzyüzkırkyedibinseksenbeşTürkLirası)***,

tespit edilecek olup, uygulanacak toplam sigorta meblağı asgari ***34.035.210 TL (otuzdörtmilyonotuzbeşbinikiyüzonTürkLirası)*** olacaktır.

* 1. Yüklenici, poliçe hitamında sigorta süresi içinde işçi ve personeline yaptığı kati gayri safi ödemeler yekûnunu sigorta şirketine bildirecek ve bildirdiğini ve prim borcu olmadığına dair belgeyi getirmediği takdirde kesin teminatı serbest bırakılmayacaktır.

1. **Üçüncü Şahıslara Karşı Mali Sorumluluk Sigortası:**

Yüklenici, bu Sözleşmenin yürütülmesinden doğabilecek üçüncü şahıslarca iddia ve talep edilebilecek bedeni, maddi ve manevi zarar ve tazminatlara karşı her türlü sorumluluğunu aşağıdaki maddelerde belirtilen hükümleri yerine getirmek suretiyle temin edecektir.

* 1. Sigorta şirketi Yüklenici ve/veya Alt Yüklenici firmalar ve/veya Şirketi yapılabilecek tüm tazminat iddialarından koruyacağına dair kefil olacak ve bu koşul düzenlenecek poliçede belirtilecektir.
  2. Çapraz Sorumluluk Teminatı bahse konu sigorta poliçesinde belirtilen teminat hükümleri altında teminata dâhil edilecek ve poliçede belirtilecektir.
  3. Üçüncü şahısların maruz kalacağı zararlar dolayısıyla Yüklenici ve/veya Alt Yüklenici ve/ veya onun adına hareket eden Müşavir firma’ ya düşecek hukuki sorumluluklar poliçe kapsamına dâhil edilecektir.
  4. **(Değ.:05.01.2024/10000003-020.01-1 olur)** Bahse konu sigorta teminatına ilişkin olarak limitler, **“**Bedeni**”** ve **“**Maddi**”** ayrımı olmaksızın ***10.623.855 TL (onmilyonaltıyüzyirmiüç binsekizyüzellibeşTürkLirası)*** olup, proje süresince ***46.290.255 TL (kırkaltımilyonikiyüzdoksanbinikiyüzellibeşTürkLirası)*** olacaktır.
  5. **(Değ.:05.01.2024/10000003-020.01-1 olur)** Üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet Sigortasında azami uygulanacak tenzili muafiyet tutarı ***6.930 TL (altıbindokuzyüzotuzTürkLirası)*** olacaktır.
  6. **(Değ.:05.01.2023/1-001 YKK) “**Sigorta Genel Şartnamesi**”** hükümleri çerçevesinde, **“**Vibrasyon/Titreşim Teminatı**”** yapılması zorunludur.

1. **Teminat Miktarları:**
   1. Sözleşme Konusu İşler:

İlk bildirimi yapılan sigorta teminatı, artırmaya izin verecek şekilde düzenlenecek olup, fiyat, işlerin miktar ve şartlarındaki değişiklikler nedeniyle doğacak teminat artırımı genel şartlarda bahis olunan sigorta bedeli maddesi gereğini yapmak yükümlülüğünde olan Yüklenici, eksik sigorta bildirimi durumuna düşmeyecek tedbirleri alacak ve hasar durumunda hasarlı işlerin yeniden ikmal edilmesi şartlarında sigorta teminatını güncelleştirecektir.

* 1. Deprem Teminatı **(Değ.:28.07.2016/45-109 YKK)**:

Deprem riskine karşı işlerin tamamı, bu madde açıklanan miktar ve şartlarda sigortalanacaktır. Deprem teminatı için en fazla **20/80** koasürans uygulanır. Her bir bina hasarında, bina sigorta bedeli üzerinden azami **%2** **(yüzdeiki)** oranında bir tenzili muafiyet uygulanır.

* 1. Enkaz Kaldırma Teminatı:

**(Değ.:05.01.2023/1-001 YKK)** Asgari sözleşme bedelinin **%4(yüzdedört)**’ü oranında olacaktır. Hasar neticesi enkazın kaldırılmasına ait her türlü masraflar, uçak dışında kalan seri vasıtalarla yapılan nakliye masrafları ve fazla çalışma ücretleri iş bu teminat dâhilinde olacaktır.

* 1. Şantiye Tesisleri Sigorta Teminatı:

**(Değ.:05.01.2024/10000003-020.01-1 olur)** Asgari ***3.305.940 TL (üçmilyonüçyüzbeşbindokuzyüzkırkTürkLirası)*** olarak ilk bildirim yapılacak ancak tesislerin faturaları ya da ekspertiz değer raporu sigorta poliçesinin ekine konulacaktır. İş için kullanılması gerekecek söz konusu tesisler donanımı ile toplam bedel üzerinden, herhangi bir hasar veya kayıp durumunda yenilecek şartlarda sigortalanarak hizmetin devamlılığı sağlanacaktır.

* 1. Makine-Ekipman Teminatı:

**(Değ.:05.01.2024/10000003-020.01-1 olur)** Yüklenici, bu sözleşme kapsamındaki işleri yapmak üzere (malzeme ve makine- ekipmanını) yukarıda açıklanan risklerden dolayı meydana gelecek her türlü hasar ve kayıplara karşı asgari ***5.312.010 TL (beşmilyonüçyüzonikibinonTürkLirası)***,teminatla Makina-Ekipman Sigortasını, iş için kullanılması gerekecek söz konusu makine-ekipmanı yenileyecek tutarda düzenleterek hizmette devamlılığı sağlayacaktır. İşin İlerlemesi ile birlikte sahaya getireceği ve/veya götüreceği makine-ekipman sigortacıya ayrıntılı olarak bildirerek zeyilname düzenleme zorunluluğunda olacaktır. Ayrıntılı olarak düzenlediği listeye faturalarını ya da ekspertiz değer raporunu ekleyerek sigortacıya bildirimde bulunacaktır.

* 1. Terör Teminatı:

**“**Sigorta Genel Şartnamesi**”** hükümleri çerçevesinde, **“**Terör Teminatı**”** yapılması zorunludur.

* 1. Yıkım Teminatı **(Değ.: 27.02.2017/11-038 YKK)**:

Sözleşme kapsamındaki inşaat imalatlarına başlanılmadan önce, işin yapılacağı arsa/ arsalar üzerindeyıkılacak bina/binalar mevcut ise **“**Sigorta Genel Şartnamesi**”** hükümleri çerçevesinde **“**Yıkım Teminatı**”** yapılması zorunludur.

# Madde 27- İşin Kontrolü (Değ.:25.10.2021/48-111 YKK):

Sözleşme konusu işlerin kontrolü, kontrollük teşkilatı tarafından yapılacaktır. Kontrollük teşkilatında, Şirketin kendi teknik elemanları ile yapı denetim firması teknik elemanları görev yapacak ve sözleşme konusu inşaat işlerinin resmi makamlar nezdindeki tüm fenni sorumluluğu da (TUS vb.) yapı denetim elemanları tarafından üstlenilecektir.

Yapı denetim firmasının T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’ nca elektronik ortamda belirlenmesinden sonra, Şirket ile yapı denetim firması arasında sözleşme akdedilecek ve kontrollük teşkilatında görev yapacak Şirket teknik elemanları ile yapı denetim firmasının unvanı ve teknik elemanlarının isim ve sıfatları Şirket tarafından yazı ile Yükleniciye bildirilecektir.

Yapı denetim firmasının her türlü hizmet bedeli Şirket tarafından ödenir ve Yükleniciye fatura karşılığı rücu edilir. Yüklenici, Şirket tarafından ödenen bu bedeli kendisine bildirim tarihinden itibaren 5 (beş) gün içerisinde Şirkete ödeyecektir. Bu bedelin belirtilen süre içerisinde Yüklenici tarafından ödenmemesi halinde, Şirket bu bedeli, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranını uygulamak suretiyle, YPTG’ nden veya Yüklenicinin kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir.

Kontrollük teşkilatı, sözleşme konusu işlerin, sözleşme ile eklerine, ilgili teknik şartnamelere ve uygulama projeleri ile detaylarına uygun olarak yapılmasını ve iş programına göre yürütülmesini Şirket adına denetleyecektir.

Yüklenici, kontrollük teşkilatının, sözleşme ile eklerine, ilgili teknik şartnamelere ve uygulama projeleri ile detaylarına uygun olarak vereceği talimatlara uymak zorundadır.

Kontrollük teşkilatının yapılan işi veya imalatı uygun bulması, sözleşme ile eklerinde, ilgili teknik şartnamelerde ve uygulama projeleri ile detaylarında belirtilen hükümlerdeki Yüklenici sorumluluğunu ortadan kaldırmaz, sözleşme konusu işlerin bu belirtilen hükümlere uygun olarak yapılmasına yönelik tüm sorumluluk Yükleniciye aittir.

Şirket tarafından onaylanmış proje ve imalatlarda yapılacak her türlü değişikliğin Şirketin yazılı müsaadesiyle olması şarttır. Bu esasa uyulmayan hallerde, Yüklenici, her türlü gider kendisine ait olmak üzere değişiklikleri Şirketin isteyeceği şekle getirmesi zorundadır.

Yüklenici, vekili veya temsilcisi, kontrollük teşkilatı tarafından tutulacak olan günlük şantiye defterini, her gün imzalamak zorundadır.

Yüklenici, bu işin yürütülmesi sırasında kontrollük teşkilatı tarafından kullanılmak üzere, inşaat sahası (şantiye) içerisinde en az ***250 m²*** tam donanımlı ve tefrişli bağımsız girişi ve çıkışı olan bir mahalli, hizmetli personeli ile birlikte, işe başladığı tarihten başlayarak, işin kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar (Kısmi kesin kabul yapılması durumunda, en son kısmın kısmi kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar) Şirkete verecektir. Şirkete verilecek bu mahallin elektrik, su, ısınma, temizlik, bakım, yakıt, sabit telefon ve faks vb. gibi tüm işletme giderleri Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Yüklenici, kesinleşen vaziyet planlarının onaylanmasından itibaren en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde şantiye düzenlemesi ile ilgili projeyi onaylanmak üzere Şirkete verecektir.

# Madde 28- Kültür Varlıklarının Korunması:

Yüklenici, sözleşme konusu işlerin iş sahasında bulunacak fosil, para, değerli veya antika buluntular ile jeolojik ve arkeolojik değeri olan objelerden hak iddia edemez. Yüklenici, bu tür objeler bulunduğunda, kültür varlıkları hakkında 21.07.1983 tarih ve 2863 sayılı **“**Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma**”** Kanunu uyarınca işlem yapar ve durumu derhal Şirket ile birlikte ilgili Kurum ve Mercilerle bildirir. Aksi durumda tüm sonuçlardan Yüklenici sorumludur.

# Madde 29- Kanalizasyon, Su, Elektrik vb. Gibi Teknik Altyapı Bağlantıları ve Devri (Değ.:18.12.2015/ 73-188 YKK):

Sözleşme konusu iş kapsamında bulunan ve Yüklenici tarafından yapılacak olan, kanalizasyon, yağmursuyu, temiz su, elektrik, doğalgaz, telefon vb. altyapı imalatlarının geçici kabulü Şirket tarafından yapılacak ve bu imalatların ilgili Kurum ve Kuruluşlara kabul ve devir işleri ise Yüklenici tarafından yapılacaktır. Devir işlerine ilişkin tutanaklar veya belgeler, devir işleminden sonra Yüklenici tarafından Şirkete teslim edecektir.

Bu imalatların şebekeye bağlanmasına ve ilgili Kurum ve Kuruluşlara kabul ve devir işlerine ait tüm masraflar ile katılım payları, altyapı yapım teminatları ve diğer ilgili tüm masraflar da Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

# Madde 30- İş Sahasının Temizlenmesi:

1. Yer tesliminde iş sahasında bulunan ve işin yapılmasını engelleyici tüm obje ve şartların ortadan kaldırılması,
2. İnşaatların yapımı esnasında, Kontrolün lüzum görmesi halinde inşaat sahasındaki, çukurların doldurulması, moloz ve toprak yığınlarının temizlenmesi ve sahanın tesviye edilmesi,
3. İşin tamamlanmasından sonra, iş sahasında Yükleniciye ait var ise fazla malzeme ile inşaat kalıntılarının kaldırılması, baraka depo gibi geçici tesislerin sökülmesi ve iş sahasının temizlenmesi,

vb. ile ilgili tüm işlerin yapılması ve bunlarla ilgili tüm masraflar Yükleniciye aittir.

Şirket, verilen süre içinde istenilen işler yapılmazsa, bu işleri yaptırmaya ve masrafları **%50 (yüzdeelli)** ceza ilavesi ile birlikte YPTG’ nden veya Yüklenicinin kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir.

# Madde 31- Geçici Kabul (Değ.:18.12.2015/73-188 YKK):

Sözleşme kapsamında bulunan üstyapı ve altyapı tüm inşaat işlerinin, sözleşme ve eklerindeki şartlar dâhilinde tamamlanarak geçici kabule hazır hale getirildiği, Yüklenici tarafından yazı ile Şirkete bildirilecektir. Şirket, Yüklenici yazısının Şirkete kayıt tarihinden başlayarak en geç **10 (on)** gün içerisinde kontrollük teşkilatı marifetiyle işin ilk muayenesini yaparak, işin geçici kabule hazır bir şekilde tamamlanıp tamamlanmadığına karar verir ve kontrollük teşkilatı tarafından **“**Geçici Kabul Teklif Belgesi**”** düzenlenir.

İşin tamamının geçici kabule hazır olabilmesi için, sözleşme konusu işin **“**Genel Pursantaj**”** listesinde, üstyapı işlerindeki her bir blok ilealtyapı ve çevre düzenleme işleri içinayrı ayrı olarak belirlenmiş olan **“**İnşaat İmalatları (Üstyapı ve Altyapı)**”** pursantaj oranının en az **%95 (yüzdedoksanbeş)**’ lik kısmının tamamlanmış, kalan **%5** **(yüzdebeş)**’lik kısmı ile varsa kusurlu imalatların da, yapının veya tamamlanan kısımların kullanılmasına mani olmayacak nitelikte olması şarttır.

İşin geçici kabulüne mani bir durumunun bulunmadığının tespit edildiği takdirde, **“**Geçici Kabul Teklif Belgesi**”** tarihinden itibaren, bu belge tarihi hariç en geç **20 (yirmi)** gün içerisinde, kabul heyetinin kimlerden oluştuğu ve kabul başlangıç tarihi, Şirket tarafından yazı ile Yükleniciye bildirilir ve bu süre içerisinde de kabule başlanır.

Yüklenici veya vekili veya temsilcisi yazılı bildiriye rağmen Şirket tarafından belirtilen tarihte işyerinde hazır bulunmaz ise geçici kabul ertelenmez. Ancak, bu durum geçici kabul tutanağında belirtilir.

Geçici kabul heyeti, Şirket tarafından bildirilen tarihte Yüklenici veya vekili veya temsilcisi ile birlikte işleri kontrol etmek üzere işyerinde bulunur. Geçici kabul heyeti işlerin sözleşme, proje, şartname ve teknik gereklere göre yapılıp yapılmadığını, kabule elverişli olup olmadığını inceler ve bu hususta gerekirse bütün giderleri Yükleniciye ait olmak üzere her türlü muayene ve deneyi yaptırabilir. Bu inceleme sonunda, yapılan imalatların geçici kabule elverişli olduğu görülürse, usule uygun olarak **“**Geçici Kabul Tutanağı**”** tanzim edilerek, heyet üyeleri ve Yüklenici veya vekili veya temsilcisi tarafından işyerinde imzalanır ve geçici kabul tamamlanmış olur.

Geçici kabul heyeti tarafından yapılan incelemede, noksan ve kusurlu imalatların olduğunun tespit edilmesi halinde, geçici kabul heyetince, bu noksan ve kusurlu imalatların neler olduğunu gösteren bir liste hazırlanarak, geçici kabul tutanağına eklenir. Ayrıca, tespit edilen noksan ve kusurlu imalatların tamamlanması için uygun bir süre tayin edilir. Noksan ve kusurlu imalatların tamamlanması için verilen süre, tutanağın işyerinde imzalandığı tarihten başlayacaktır. Bu süre gecikme cezasına tabi değildir. Noksan ve kusurlu imalatların, verilen süre sonunda Yüklenici tarafından giderilmesinden sonra yapılacak inceleme sonunda, yapılan imalatların geçici kabule elverişli olduğu görülürse, geçici kabul tamamlanmış olur.

Geçici kabulün tamamlanmasından sonra, kesin teminatın iadesine ilişkin hususlarda, sözleşmenin **“**Kesin Teminat ve İadesi**”** başlıklı **8.** maddesi çerçevesinde uygulama yapılır.

Kabul heyeti tarafından tespit edilen noksan ve kusurlu imalatların;

* Verilen süre sonunda, Yüklenici tarafından giderilmediğinin Şirket tarafından tespit edilmesi halinde,

veya

* Verilen süre içerisinde, Yüklenici tarafından giderilemeyeceğinin Şirket tarafından anlaşılması halinde,

veya

* Giderilemeyeceğinin Yüklenici tarafından yazı ile Şirkete bildirilmesi halinde,

bu noksan ve kusurlu imalatlar Şirket tarafından yaptırılacak ve bu imalatların bedeli ile bu imalatların tamamlanmasına kadar geçecek süre için uygulanmak üzere, her bir gecikme günü için, Şirket tarafından yaptırılan imalatların bedelinin ***%0,05 (onbindebeş)***’i oranındaki gecikme cezası, YPTG’ den kesilecektir. YPTG’ nin yeterli olmaması halinde ise kalan bakiye, Yüklenicinin sözleşme akdedilirken vermiş olduğu kesin teminatı ile varsa ek kesin teminatlarından karşılanacak olup, teminatların kalan kısmı ise kesin kabul işlemlerinin tamamlanmasına kadar Şirkette tutulacaktır. Şayet, bu imalatların tutarı ile gecikme cezası toplamı, teminatların toplam tutarından fazla ise kalan bakiye, Şirket tarafından Yükleniciden hükmen tahsil edilecektir. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Kabul heyeti tarafından tespit edilen noksan ve kusurlu imalatların Şirket tarafından yaptırılması durumunda, sözleşme konusu işin Yüklenicisi, Şirket ihalelerine iştirak ettirilmeyecektir.

Ayrıca, geçici kabul heyetince yapılan incelemede, teknik olarak kabulünde sakınca görülmeyen ve giderilmesi de mümkün olmayan veya fazla harcama ve zaman kaybını gerektiren kusur ve noksanlıklar görülecek olur ise bu kusur ve noksanlıklar için uygun görülecek bir nefaset bedeli, YPTG’ nden kesilecektir. YPTG’ nin yeterli olmaması halinde ise kalan bakiye, Yüklenicinin sözleşme akdedilirken vermiş olduğu kesin teminatı ile varsa ek kesin teminatlarından kesilecek olup, teminatların kalan kısmı ise sözleşmenin **“**Kesin Teminat ve İadesi**”** başlıklı **8.** maddesi çerçevesinde Yükleniciye iade edilecektir. Şayet, nefaset bedeli, teminatların toplam tutardan fazla ise kalan bakiye, Şirket tarafından Yükleniciden hükmen tahsil edilecektir. Şirket, işi bu hali ile de kabul edebilir. Bu gibi kusur ve noksanlıkların niteliği ve kesilecek nefaset bedeli, geçici kabul tutanağında belirtilecektir. Yüklenici bu işleme razı olmaz ise her türlü gideri kendisine ait olmak üzere kusur ve noksanlıkları verilen sürede düzeltmek ve gidermek zorundadır.

İşin geçici kabule hazır olduğunu bildiren ve kontrollük teşkilatı tarafından düzenlenmiş olan **“**Geçici Kabul Teklif Belgesi**”** ndeki işin bitirilme tarihi, **“**Geçici Kabul İtibar Tarihi**”** olarak esas alınacak olup, bu tarih geçici kabul heyeti tarafından geçici kabul tutanağına yazılacaktır.

Geçici kabul tutanağı, **3 (üç)** asıl nüsha olarak düzenlenecek, **2 (iki)** adedi Şirkette ve **1 (bir)** adedi de Yüklenicide kalacaktır.

Geçici kabul tutanağı, Şirketin onay Makamınca onaylanmasından sonra yürürlüğe girecektir.

Geçici kabul, işin kesin kabulü anlamına gelmez.

İşin erken bitirilmesi halinde, Şirket, geçici kabul işlemi yapabilir. Bu durumda bakım ve muhafaza dönemi, geçici kabulün itibar edildiği tarihten itibaren başlar.

**Kısmi Geçici Kabul:**

Yüklenicinin yazılı talebi ve Şirketinde uygun bulması halinde, yukarıdaki geçici kabul şartları dâhilinde kısmi geçici kabul yapılabilir. Kısmi geçici kabulü yapılan işlerde, kısmi geçici kabulü yapılan en son kısmın kısmi geçici kabul itibar tarihi, işin tümü için geçici kabul itibar tarihi olarak kabul edilecektir. Bu itibar tarihinden itibaren, bu tarih hariç **365 (üçyüzaltmışbeş)** gün sonra işin tümü için kesin kabul yapılabilecektir. Kısmi geçici kabulü yapılan kısımlar için ise Yüklenicinin yazılı talebi ve Şirketinde uygun bulması halinde, kısmi geçici kabul itibar tarihinden itibaren, bu tarih hariç **365 (üçyüzaltmışbeş)** gün sonra kısmi kesin kabul yapılabilecektir.

Ayrıca, işin yapımı tamamlanmadan önce, işin bitmiş kısımları Şirketin isteği üzerine geçici kabulü tazammun etmemek şartıyla Yüklenici ile birlikte yapılacak bir tutanak ile Şirkete teslim edilir. Bu hususta Şirketçe yapılacak talebe Yüklenici itirazda bulunulamaz. Teslim sırasındaki eksik ve kusurlu işlerin tam bir listesi çıkartılarak tutanağa eklenecektir.

# Madde 32- Kesin Kabul (Değ.:18.12.2015/73-188 YKK):

Geçici kabul itibar tarihinden itibaren, itibar tarihi hariç (Kısmi geçici kabul yapılması durumunda, en son kısmın geçici kabul itibar tarihinden) **365 (üçyüzaltmışbeş)** gün sonra, işin kesin kabule hazır olduğu, Yüklenici tarafından yazı ile Şirkete bildirilecektir. Şirket, Yüklenici yazısının Şirkete kayıt tarihinden başlayarak en geç **10 (on)** gün içerisinde oluşturacağı teknik heyet marifetiyle işin kesin kabule hazır olup olmadığına karar verir ve teknik heyet tarafından **“**Kesin Kabul Teklif Belgesi**”** düzenlenir.

İşin kesin kabule mani bir durumun bulunmadığı tespit edildiği takdirde, **“**Kesin Kabul Teklif Belgesi**”** tarihinden itibaren, bu belge tarihi hariç en geç **20 (yirmi)** gün içerisinde, kabul heyetinin kimlerden oluştuğu ve kabul başlangıç tarihi, Şirket tarafından yazı ile Yükleniciye bildirilir ve bu süre içerisinde de kabule başlanır.

Yüklenici veya vekili veya temsilcisi yazılı bildiriye rağmen Şirket tarafından belirtilen tarihte işyerinde hazır bulunmaz ise kesin kabul ertelenmez. Ancak, bu durum kesin kabul tutanağında belirtilir.

Kesin kabul heyeti, Şirket tarafından bildirilen tarihte Yüklenici veya vekili veya temsilcisi ile birlikte işleri kontrol etmek üzere işyerinde bulunur. Kesin kabul heyeti işlerin sözleşme, proje, şartname ve teknik gereklere göre yapılıp yapılmadığını, kabule elverişli olup olmadığını inceler ve bu hususta gerekirse bütün giderleri Yükleniciye ait olmak üzere her türlü muayene ve deneyi yaptırabilir. Bu inceleme sonunda, işin kesin kabule elverişli olduğu görülürse, usule uygun olarak **“**Kesin Kabul Tutanağı**”** tanzim edilerek, heyet üyeleri ve Yüklenici veya vekili veya temsilcisi tarafından işyerinde imzalanır ve kesin kabul tamamlanmış olur.

Kesin kabul heyeti tarafından yapılan incelemede, kullanım sonucu meydana gelen normal aşınma ve eksilmeden doğan durumlar dışındaki (böyle durumlar varsa bu husus tutanakla ayrıca belirtilir), işin kötü yapılmasından dolayı geçici kabul esnasında tespit edilememiş veya geçici kabul ile kesin kabul arasında geçen süre içinde ortaya çıkan noksan ve kusurlu imalatların olduğunun tespit edilmesi halinde, kesin kabul heyetince bu noksan ve kusurlu imalatların neler olduğunu gösteren bir liste hazırlanarak, kesin kabul tutanağına eklenir. Ayrıca, bu noksan ve kusurlu imalatların tamamlanması için uygun bir süre tayin edilir. Noksan ve kusurlu imalatların tamamlanması için verilen süre, tutanağın işyerinde imzalandığı tarihten başlayacaktır. Noksan ve kusurlu imalatların, verilen süre sonunda Yüklenici tarafından giderilmesinden sonra yapılacak inceleme sonunda, yapılan imalatların kesin kabule elverişli olduğu görülürse, kesin kabul tamamlanmış olur.

Kesin kabulün tamamlanmasından sonra, kesin teminatın iadesine ilişkin hususlarda, sözleşmenin **“**Kesin Teminat ve İadesi**”** başlıklı **8.** maddesi çerçevesinde uygulama yapılır.

Kabul heyeti tarafından tespit edilen noksan ve kusurlu imalatların;

* Verilen süre sonunda, Yüklenici tarafından giderilmediğinin Şirket tarafından tespit edilmesi halinde,

veya

* Verilen süre içerisinde, Yüklenici tarafından giderilemeyeceğinin Şirket tarafından anlaşılması halinde,

veya

* Giderilemeyeceğinin Yüklenici tarafından yazı ile Şirkete bildirilmesi halinde,

bu noksan ve kusurlu imalatlar Şirket tarafından yaptırılacak ve bu imalatların bedeli ile bu imalatların tamamlanmasına kadar geçecek süre için uygulanmak üzere, her bir gecikme günü için, Şirket tarafından yaptırılan imalatların bedelinin ***%0,05 (onbindebeş)***’i oranındaki gecikme cezası, YPTG’ nden kesilecektir. YPTG’ nin yeterli olmaması halinde ise kalan bakiye, Yüklenicinin sözleşme akdedilirken vermiş olduğu kesin teminatı ile varsa ek kesin teminatlarından karşılanacak olup, teminatların kalan kısmı ise sözleşmenin **“**Kesin Teminat ve İadesi**”** başlıklı **8.** maddesi çerçevesinde Yükleniciye iade edilecektir. Şayet, bu imalatların tutarı ile gecikme cezası toplamı, teminatların toplam tutarından fazla ise kalan bakiye, Şirket tarafından Yükleniciden hükmen tahsil edilecektir. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Kabul heyeti tarafından tespit edilen noksan ve kusurlu imalatların Şirket tarafından yaptırılması durumunda, sözleşme konusu işin Yüklenicisi, Şirket ihalelerine iştirak ettirilmeyecektir.

Ayrıca, kesin kabul heyetince yapılan incelemede, geçici kabulden tespit edilenlerin haricinde, teknik olarak kabulünde sakınca görülmeyen ve giderilmesi de mümkün olmayan veya fazla harcama ve zaman kaybını gerektiren kusur ve noksanlıklar görülecek olur ise bu kusur ve noksanlıklar için uygun görülecek bir nefaset bedeli, YPTG’ nden kesilecektir. YPTG’ nin yeterli olmaması halinde ise kalan bakiye, Yüklenicinin sözleşme akdedilirken vermiş olduğu kesin teminatı ile varsa ek kesin teminatlarından kesilecek olup, teminatların kalan kısmı ise sözleşmenin **“**Kesin Teminat ve İadesi**”** başlıklı **8.** maddesi çerçevesinde Yükleniciye iade edilecektir. Şayet, nefaset bedeli, teminatların toplam tutardan fazla ise kalan bakiye, Şirket tarafından Yükleniciden hükmen tahsil edilecektir. Şirket, işi bu hali ile de kabul edebilir. Bu gibi kusur ve noksanlıkların niteliği ve kesilecek nefaset bedeli, kesin kabul tutanağında belirtilecektir. Yüklenici bu işleme razı olmaz ise her türlü gideri kendisine ait olmak üzere kusur ve noksanlıkları verilen sürede düzeltmek ve gidermek zorundadır.

İşin kesin kabule hazır olduğunu bildiren ve teknik heyet tarafından düzenlenmiş olan **“**Kesin Kabul Teklif Belgesi**”** ndeki işin kesin kabul tarihi, **“**Kesin Kabul İtibar Tarihi**”** olarak esas alınacak olup, bu tarih kesin kabul heyeti tarafından kesin kabul tutanağına yazılacaktır.

Kesin kabul tutanağı, **3 (üç)** asıl nüsha olarak düzenlenecek, **2 (iki)** adedi Şirkette ve **1 (bir)** adedi de Yüklenicide kalacaktır.

Kesin kabul tutanağı, Şirketin onay Makamınca onaylanmasından sonra yürürlüğe girecektir.

**Kısmi Kesin Kabul:**

Kısmi geçici kabulü yapılan kısımlar için Yüklenicinin yazılı talebi ve Şirketinde uygun bulması halinde, kısmi geçici kabul itibar tarihinden itibaren, bu tarih hariç **365 (üçyüzaltmışbeş)** gün sonra yukarıdaki kesin kabul şartları dâhilinde kısmi kesin kabul yapılabilir. Kısmi kesin kabulü yapılan işlerde, kısmi kesin kabulü yapılan en son kısmın kısmi kesin kabul itibar tarihi, işin tümü için kesin kabul itibar tarihi olarak kabul edilecektir.

# Madde 33- Kesin Hesap:

İşin kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanmasından (Kısmi kesin kabul yapılan işlerde, kısmi kesin kabulü yapılan en son kısmın kısmi kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanmasından), iş kapsamındaki tüm bağımsız bölümlerin satışlarının tamamlanmasından veya satılamayan bağımsız bölümlerin Şirket ile Yüklenici arasında paylaşılmasından ve tapu muamelelerinin tamamlanmasından sonra, Yüklenici tarafından kesin hesap dosyası **2 (iki)** nüsha olarak düzenlenecek ve Şirket tarafından onaylanacaktır.

Kesin hesap dosyasında aşağıdaki dokümanlar bulunacaktır.

1. Kesin hesap yapılması ile ilgili Yüklenici yazısı fotokopisi,
2. Kesin hesap raporu,
3. Varsa kesin hesap ile ilgili Şirket Birimleri yazıları fotokopisi,
4. Varsa bağımsız bölümlerin paylaşım protokolü fotokopisi,
5. Geçici Kabul Tutanağı fotokopisi,
6. Kesin Kabul Tutanağı fotokopisi,
7. SGK İlişiksiz Belgesi fotokopisi,
8. Vergi borcu yoktur yazısı fotokopisi,
9. İlgili Yerel İdarelere teslim ve kabul tutanakları fotokopisi,
10. Yüklenici Payı Ödemeler Tablosu,
11. İnşaat İlerleme Durum Tespit Tutanakları kapakları fotokopisi,
12. Yapı Kullanma İzin Belgeleri (İskan) fotokopisi,
13. Yapı (Temel) Ruhsatları fotokopisi,
14. SGK İşyeri Bildirgesi fotokopisi,
15. Yer Teslim Tutanağı fotokopisi,
16. Sözleşme dosyasının, **“**Sözleşme Bölümü**”** ve varsa Ek Protokollerin fotokopisi,

# Madde 34- Bakım ve Muhafaza Dönemi (Değ.:18.12.2015/73-188 YKK):

Yüklenici, yapımı tamamlanarak geçici kabulü yapılan, sözleşme kapsamındaki tüm işlerin bakım ve muhafazası ile ortaya çıkabilecek kusurların giderilmesinden, kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanacağı tarihe kadar sorumludur (Kısmi kesin kabul yapılması durumunda, en son kısmın kısmi kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanacağı tarihe kadar).

Yüklenici, sözleşme kapsamındaki işler içerisinde yer alan, cami, okul vb. sosyal donatılar ile teknik altyapı alanlarının bakım ve muhafazası ile ortaya çıkabilecek kusurların giderilmesinden de, bunların ilgili Kurum/ Kuruluşlara bir tutanakla devredileceği tarihe kadar sorumludur. Tutanaklar, Şirketin kendi personel kadrosundan görevlendirdiği kişinin veya teknik müşavirin imzası ile geçerli olacaktır. Her türlü sorumluluk Yükleniciye aittir.

Yüklenici, aşağıda belirtilen ve konularında vasıflı olan teknik elemanları, yapımı tamamlanarak geçici kabulü yapılan sözleşme kapsamındaki tüm işlerde ortaya çıkabilecek kusurların giderilebilmesi için, kesin kabul/en son kısmın kısmi kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar, Şirketin site yönetimlerinden sorumlu biriminin emrinde çalışmak üzere görevlendirecektir. Yüklenici görevlendireceği bu teknik elemanların isimleri ile özgeçmişlerini, geçici kabul/en son kısmın geçici kabul yapılmasına ilişkin yazısı ile birlikte Şirkete verecektir.

|  |  |
| --- | --- |
| *.. Kişi* | *Ekip Sorumlusu* |
| *.. Kişi* | *İnşaat İşleri Teknik Elemanı* |
| *.. Kişi* | *Mekanik İşleri Teknik Elemanı* |
| *.. Kişi* | *Elektrik ve Asansör İşleri Teknik Elemanı* |
| *.. Kişi* | *Ahşap / Marangozluk İşleri Teknik Elemanı* |

**(Değ.:05.01.2024/10000003-020.01-1 olur)** Yapılan kontrollerde, iş başında bulunmayan teknik elemanlar için Şirket görevlileri tarafından tutanak tanzim edilecek olup, Şirket, bulunmayan her bir teknik eleman için günlük ***5.775 TL (beşbinyediyüzyetmişbeşTürkLirası)***’ lıkcezayı, Yüklenicinin alacağından veya kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir. Uygulanan bu ceza, asgari ASKŞPTG olarak kabul edilemez.

# Yüklenici ayrıca, bu sözleşmenin “Yüklenicinin Genel Sorumlulukları” başlıklı 38. maddesinde de belirtildiği gibi, sözleşme konusu işlerin fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılmaması, hileli malzeme kullanılması vb. nedenlerle ortaya çıkabilecek zarar ve ziyandan, kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihten itibaren (Kısmi kesin kabul yapılması durumunda, en son kısmın kısmi kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihden itibaren) 15 (onbeş) yıl süreyle sorumludur.

# Madde 35- Süre Uzatımı Verilebilecek Haller ve Şartları:

Sözleşmenin **5.**maddesinde belirtilmiş olan sözleşme konusu işin süresi, aşağıda belirtilmiş olan zorlayıcı haller söz konusu ise zorlayıcı hallerin iş üzerindeki tesir derecesine göre uzatılabilir.

1. Yüklenicinin kusuru dışında, Şirketin de kabul edebileceği gecikme sebepleri,
2. Olağanüstü doğal afetlerden doğan hasar neticesinde işte gerileme olması,
3. Kanuni grev vuku bulması,
4. Genel veya kısmi seferberlik ilan edilmesi,
5. Bulaşıcı ve salgın hastalık çıkması ve bu yüzden işçi çalıştırılamaması dolayısıyla işin önemli derecede aksaması,

Yukarıda belirtilen hallerin zorlayıcı sebep olarak kabul edilmesi ve süre uzatımı verilebilmesi için, zorlayıcı sebep olarak kabul edilecek durumun;

1. Yüklenicinin kusurundan kaynaklanmamış olması,
2. İşlerin yerine getirilmesine engel teşkil edecek nitelikte olması,
3. Yüklenicinin, engelleri önlenmeye veya ortadan kaldırılmaya gücünün yetmemiş olması,
4. Zorlayıcı sebebin meydana geldiği tarihten başlayarak en geç **10 (on)** gün içerisinde, ilgili İdare/ İdareler tarafından da onaylanmış şekilde Yüklenici tarafından yazılı olarak Şirkete bildirilmesi,

Bu hususların takdiri ile süre uzatımı verilmesi yetkisi tamamen Şirkete aittir. Yüklenicinin süre uzatımına hak kazanması, kendisine zarar ve tazminat gibi başkaca herhangi bir hak tanınmasına ve ASKŞPGO ile asgari ASKŞPTG’ nin değiştirilmesine yönelik bir talepte bulunması için sebep teşkil etmez.

Çalışılmayan kış süreleri, verilen iş süresinde göz önüne alınmış olup kışın sert ve yağışlı geçmesi gibi nedenlerle süre uzatımı verilmez. Süre uzatımında 4734 ve 4735 sayılı Kamu ihale ve sözleşme Mevzuatı’ nın Yapım işleri Genel Şartnamesinin ilgili hükümlerine uyulur.

# Madde 36- Genel Gecikme Süresi ve Gecikme Cezası:

Sözleşmenin **35.** maddesinde kabul edilen zorlayıcı haller dışında, Yüklenicinin sözleşme konusu işleri, sözleşmenin **5.** maddesinde belirtilmiş olan süre içerisinde bitirememesi halinde, **“**Taahhüt Konusu İşlerinGenel Pursantaj Oranları**”** ile **“**İş Kalemleri Genel Pursantajı**”** kullanılarak, kalan her iş kaleminin **“**Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları**”** nda ve **“**İş Kalemleri Genel Pursantajı**”** ndayazılı kendi iş kalemine oranı hesaplanır. Hesaplamalarda, her iş kalemi için **“**İmalatların Yapılması**”** pursantaj oranı dikkate alınacak olup, diğer pursantaj oranları dikkate alınmayacaktır.

Kalan her iş kalemine ayrı ayrı uygulanmak üzere her bir gecikme günü için hesaplanan bu oran ile tespit olunan tarihteki her iş kalemine düşen YPTG’ nin çarpımının **%0,05 (onbindebeş)**’i oranında gecikme cezası YPTG’ nden veya kesin teminatından kesilir. Gecikme cezası asgari ASKŞPTG olarak kabul edilemez.

Bu gecikme **30 (otuz)** günü geçerse, Şirket, her gün için bu cezayı alarak **30 (otuz)** gün daha beklemek ve bu süre sonunda da iş bitmediği takdirde, sözleşmeyi bozup Yüklenicinin teminatı gelir kaydetmek veya cezalı sürenin devamına müsaade edip etmemek yetkisine sahiptir.

# Madde 37- Fiyat, Ücret, Vergi ve Resimlerdeki Artışlar:

Yüklenici, inşaatın maliyetine ve/veya bağımsız bölümlerin satışına tesir eden, vergi, resim, harç, fon, SGK primleri, malzeme, taşıma ve işçi ücretleri vb. giderlerinin artması ve yeni vergi vb. giderler nedeniyle Şirketten, sözleşme şartlarında değişiklik, süre uzatımı vb. herhangi bir hak ve alacak talebinde bulunamaz.

# 

# Madde 38- Yüklenicinin Genel Sorumlulukları:

Yüklenici, sözleşme konusu işlerin gerçekleşmesi sırasında, bu sözleşme ve eklerinde maddeler halinde belirtilmiş olan hususlar ile birlikte, aşağıda belirtilmiş olan iş ve işlemler ile ilgili sorumluluklarını yerine getirecektir.

1. Yüklenici, bağımsız bölüm satışlarının yetersiz olduğunu öne sürerek işi yavaşlatamaz ve durduramaz. İşe, kendi mali kaynakları ile devam etmek zorundadır.
2. **(Değ.:24.01.2018/3-016 YKK)** Yüklenici, arsa satışı karşılığı olarak Şirkete taahhüt ettiği asgari ASKŞPTG’ ni sağlamak ve/veya **“**Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı**”** doğrultusunda ödemekle yükümlüdür (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, **“**Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar**”** başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla),
3. Gerekli her türlü kroki, plan, proje, rapor vb. evrak ve dokümanın hazırlanması,ilgili Makam ve Merciler nezdinde her türlü onay, tasdik, ruhsat ve müsaade alınması iş ve işlemleri, Şirketin onayı alınarak Yüklenici tarafından yapılacaktır.
4. Satışı söz konusu olmayan trafo vb. yapıların inşaat işleri de konutların inşaat işleri ile aynı sürede tamamlanacak, Şirket veya Şirketin göstereceği kurum veya kuruluşlara devir ve teslimi Şirketin onayı ile Yüklenici tarafından yapılacaktır.
5. Yüklenici, iş programına göre her ay gerçekleştirdiği iş ilerleme raporlarını Şirkete verecektir.
6. Yüklenici, üstlenmiş olduğu işi, sorumlu bir meslek adamı olarak sözleşme ve ekleri ile fen ve sanat kurallarına uygun şekilde yapmak zorundadır.
7. **(Değ.:01.11.2017/58-187 YKK)** Bağımsız bölümlere ait emlak vergileri, ek emlak vergileri, çevre temizlik vergileri ve ek çevre temizlik vergileri, bağımsız bölümlerin tapu devrinin yapılmasına kadar Yüklenici tarafından ödenecektir.
8. Gerek bu işin ihalesi ile ilgili, gerekse bu sözleşme konusundan doğan ve sözleşmenin imzalanmasından kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanmasına kadar geçen süre içerisindeki, sözleşmenin düzenlenmesi, uygulanması, yürütülmesi, hizmete girmesi, kabulünün yapılması vb. ile ilgili;
9. Toprak döküm yerleri bedel ve harçları,
10. ÇED raporu, zemin etüt raporu, uygulama projeleri vb. her türlü hizmet karşılığı giderler,
11. Noter masrafları,
12. SGK primleri,
13. **(Değ.:01.11.2017/58-187 YKK)** Sözleşme konusu işe ait kat irtifakı için plan proje suret harçları, ifraz, tevhid, trampa, irtifak, taksim, tashih harçları, cins tashih harçları, yapı kullanım harçları, 2 nolu beyanname harçları, ilgili idarelere ödenecek katılım bedel ve harçları,
14. Sözleşmenin Noterce tasdik tarihinden sonra yeniden konacak vergi, resim ve harçlar,
15. Katılım payları (yol, kanal, su, doğalgaz, Telekom vb.), ilgili kurum ve kuruluşlara verilecek olan teknik altyapı yapım teminatı bedelleri,
16. Sözleşme ve eklerinde belirtilmediği halde sözleşme konusu işler ile ilgili olarak, ilgili İdarelere ödenmesi gereken diğer her türlü vergi, resim ve harçlar,

1. Sözleşme ve eklerinde belirtilmediği halde sözleşme konusu işler ile ilgili diğer her türlü masraflar,

Yüklenici tarafından karşılanacak olup, sözleşme konusu iş ile ilgili olarak her ne ad altında olursa olsun hiçbir gider Şirketçe karşılanmayacaktır.

1. Sözleşme kapsamında yapılacak tüm işler ile ilgili olarak, ilgili İdareler ile yapılacak yazışmalar Şirket tarafından yapılacak olup, Yüklenici bu yazışmaları takip etmekle yükümlüdür.
2. Yüklenici, bu sözleşme kapsamında yükümlülüğünde bulunan proje, inşaat yapım ve satışı işlerini gerçekleştirmesi için, gereken her türlü kadro ve teçhizatları iş yerinde bulunduracaktır.
3. İnşaat sırasında mevcut tesislerde (yol, köprü, altyapı vb.) meydana gelebilecek hasardan Yüklenici sorumlu olacaktır.
4. Ocaklardan her cins malzeme çekilmesi için gerekli yol, köprü, tesisler, servis yolları ve servis köprüleri, Yüklenicinin sorumluluğundadır. Mevcut yol, köprü, altyapı vb. şeylerde oluşacak hasar, zarar ve ziyanlar Yüklenici sorumluluğunda olup bunlar nedeniyle istenecek maddi ve manevi tazminatlardan Şirket sorumlu olmayacaktır.
5. Geçici Site Yönetiminin kurulup faaliyete geçmesi ve Site Yönetimi ortak giderlerinin oluşmasına rağmen Yükleniciden kaynaklanan nedenlerden dolayı konut teslimleri gecikirse, konutların teslimine kadar geçen süre boyunca Site Yönetimi ortak gider katılım payları Yüklenici tarafından karşılanacaktır.
6. Şirketin kabulünün yanı sıra, ilgili Belediye ile diğer ilgili Kurum ve Kuruluşlarca yapılması gereken kabul işlemlerinin de yaptırılması ve bununla ilgili her türlü masrafların Yüklenici tarafından karşılanması.
7. Bağımsız bölüm sahiplerinin bireysel elektrik, su ve benzeri hususlarda gereken abonelik işlemleri ve bununla ilgili evrak takipleri Yüklenici tarafından bedelsiz olarak hazır hale getirilecektir.
8. Yüklenici, Sermaye Piyasası Kurulu’ nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ve Sermaye Piyasası Kurulu ile ilgili mevzuatın amir hükümlerine ve düzenlemelere uymayı kabul eder.
9. Yüklenici, sözleşme konusu işlerin fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılmaması, hileli malzeme kullanılması vb. nedenlerle ortaya çıkabilecek zarar ve ziyandan, kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihten itibaren (Kısmi kesin kabul yapılması durumunda, en son kısmın kısmi kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihten itibaren) **15 (onbeş)** yıl süreyle sorumludur. Bu zarar ve ziyan genel hükümlere göre Yükleniciye ikmal ve tazmin ettirilir.
10. **(Değ.:01.11.2017/58-187 YKK)** Yüklenicinin veya Yüklenicinin iş ortaklığı olması halinde ortakların tümünün, bu işe ait **“**Teklif Alma Şartnamesi**”** nin **“**İhaleye Katılamayacak Olanlar, Yasak Fiil veya Davranışlar ve İhale Dışı Bırakılma Nedenleri**”** başlıklı **11.** maddesinin **5.** fıkrasında belirtilen durumlarda olmadıklarını, sözleşme tarihinden başlayarak işin İnşaat ilerleme seviyesi **%80** **(yüzdeseksen)** olana kadar, her yılın şubat ve temmuz ayları içerisinde, ilgili idarelerden alınan belgeleri Şirkete vermek suretiyle tevsik etmeleri şarttır.

**(Değ.:05.01.2024/10000003-020.01-1 olur)** Bu belgelerin Şirkete verilmemesi veya verilen belgelerin Şirket tarafından incelenmesi neticesinde, Yüklenicinin veya Yüklenicinin iş ortaklığı olması halinde ortaklarından herhangi birisinin, bu işe ait **“**Teklif Alma Şartnamesi**”** nin **“**İhaleye Katılamayacak Olanlar, Yasak Fiil veya Davranışlar ve İhale Dışı Bırakılma Nedenleri**”** başlıklı **11.** maddesinin **5.** fıkrasında belirtilen durumlarda olduğunun tespit edilmesi halinde, bu durumu düzeltmesi hususu, Şirket tarafından Yükleniciye yazılı olarak bildirilir ve Yüklenici bu durumu düzeltene kadar, her bir gün için Yükleniciye ***46.860 TL (kırkaltıbinsekizyüzaltmışTürklirası)*** ceza uygulanır. Bu ceza, Şirket yazısından sonraki ilk İİDTT’ ndan başlayarak, her İİDTT’ nda YPTG’ nden düşülür.

Şirket, her bir gün için bu cezayı uygulayarak **180 (yüzseksen)** gün daha beklemek ve bu süre sonunda da durumun düzeltilmemesi halinde, sözleşmeyi bozup Yüklenicinin kesin teminatını gelir kaydetmek yetkisine sahiptir.

Cezalar, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

1. **(Değ.:24.01.2018/3-016 YKK)** Sözleşme konusu iş kapsamında bulunan site, blok vb. yapıların, Şirket tarafından belirlenen yerlerine, işin geçici kabulü yapılmadan önce, projenin/işin Şirket tarafından yaptırıldığını belirten bir ifade ile Şirket adı ve logosu, yine Şirket tarafından belirlenen malzeme ve şartlar dahilinde Yüklenici tarafından konulacaktır. Bu işlerin Yüklenici tarafından yapılmaması durumunda, Şirket, bu işleri yaparak bedelini, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranını uygulamak suretiyle Yüklenicinin alacağından düşecek olup, aksi bir durumda ise kesin teminatından kesecektir.
2. **(Değ.:25.10.2021/48-111 YKK)** Yüklenici, 6698 Sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu’ na uyacak ve kanunun getirdiği yükümlülükleri de yerine getirecektir. Yüklenici, bu sözleşmenin imza tarihten itibaren, çalışanlar, alt yükleniciler, irtibatta olduğu potansiyel alıcılar, müşteriler ve iş ilişkisi içinde olduğu diğer üçüncü kişilere ait olarak elde ettiği ad soyad, T.C. no, telefon, adres, mail, e-posta, adres, banka bilgileri, satış veya kira sözleşmesi vb. tüm kişisel verileri/bilgileri, söz konusu kanun gereğince saklamakla yükümlüdür. Bu verilerin/bilgilerin, bu kişilerin rızası olmadan üçüncü şahıslarla paylaşması halinde tüm sorumluluk ve cezai yükümlülük Yükleniciye ait olup, Şirketin herhangi bir sorumluluğu ve cezai yükümlülüğü yoktur. Ayrıca Şirket, bu kapsamda Yükleniciye cezai işlem uygulama yetkisine de sahiptir.

# Madde 39- Şirketin Genel Görevleri:

1. Yüklenicinin sözleşme konusu işlere ilişkin olarak, ilgili makam ve merciler nezdinde çap, röperli çap/kroki, imar durumu ve projelerin tasdiki istemlerinde bulunabilmesi ve imar, inşaat, ruhsat vb. işleri takip ve intaç edebilmesi için, Yüklenicinin talep edeceği tevkil yetkisini içeren vekâletname, Şirket tarafından Yüklenici adına düzenlenerek tevdi edilecektir.
2. Yüklenici tarafından, Şirkete onay için teslim edilen proje, rapor, iş programı vb. dokümanlar üzerinde yapılan teknik kontroller aksi yönde bir hüküm bulunmadıkça en fazla **15 (onbeş)** iş günü içinde tamamlanır. Ancak belgelerde eksiklik bulunması halinde, eksik belgenin tamamlanması talep tarihi ile bu belgenin tamamlandığı tarih arasında geçecek süre, bu süreye ilave edilir. Bundan dolayı Yüklenici herhangi bir süre uzatımı talebinde bulunamaz.
3. Şirket, ilgili mevzuattan ve sözleşmeden doğan yetki ve görevlerini resen kullanmakta serbesttir.

# Madde 40- Devir ve Temlik (Değ.:10.05.2022/26-065 YKK):

Yüklenici, bu sözleşmede öngörülen her türlü hak ve menfaatlerini Şirketin yazılı izni olmadan üçüncü kişilere kısmen veya tamamen devir ve temlik edemez. Sözleşmenin izinsiz devri veya Yüklenicinin sözleşmeden kaynaklanan hak ve menfaatlerinin izinsiz temliki veya Yüklenicinin izinsiz iş ortaklığı oluşturulması veya iş ortaklığı olan Yüklenicinin kendi aralarında hisse devri yapması veya yeni ortak alınması halinde, Şirket, sözleşmeyi tek taraflı fesih hakkına sahip olur. Şirketin fesih hakkını kullanması halinde sözleşme konusu iş sözleşmenin **44.** maddesindeki hükümlere göre tasfiye edilerek Yüklenicinin kesin teminatı gelir kaydedilir. Yüklenici sözleşmenin bu nedenle feshedilmesi halinde her ne ad altında olursa olsun hiçbir hak ve talepte bulunmayacağını şimdiden gayri kabili rücu olarak kabul ve taahhüt eder.

**Devir:**

Sözleşme konusu iş, kısmen dahi olsa Şirketin onayı ile üçüncü şahıslara devredilebilir. Ancak, devralacakların devir talep tarihi itibariyle bu işin Teklif Alma Şartnamesinde belirtilen şartlara haiz olmaları zorunludur.

Yüklenicinin ortak almak suretiyle iş ortaklığı oluşturması durumu ile iş ortaklığı olan Yüklenicinin hissedarlarının kendi aralarındaki hisse devri ve/veya yeni ortak alınması durumu da bu madde kapsamında mütalaa edilecektir.

İş ortaklığı olan Yüklenicinin, ihale aşamasında daha önce kurulmuş olan bu iş ortaklığının gerçekleştirdiği bir işten elde ettiği iş deneyim belgesini sunmuş olması halinde;

1. İş deneyimi sahibi ortaklardan herhangi birinin ortaklıktan ayrılabilmesi için yeni ortak alınması ve bu ortağın talep tarihi itibariyle bu işin Teklif Alma Şartnamesinde belirtilen şartlara haiz ve ihalede istenilen iş deneyim belgesine sahip olması,
2. Mevcut oluşuma yeni ortak almak istemeleri halinde de yeni ortağın talep tarihi itibariyle bu işin Teklif Alma Şartnamesinde belirtilen şartlara haiz olması ile birlikte ihalede istenilen iş deneyim belgesine sahip olması,

gereklidir. Aksi halde Şirket, sözleşmeyi tek taraflı fesih hakkına sahip olur. Ayrıca, bu işin **“**Teklif Alma Şartnamesi**”** nin **11.** maddesinde belirtilen durumlarda olanlar, bu işin Yüklenicisi ile iş ortaklığı oluşturmak suretiyle bu işe ortak olamazlar veya Yüklenici iş ortaklığı ise bu iş ortaklığına ortak olamazlar veya bu işin sözleşmesini devir alamazlar. Aksi halde Şirket, sözleşmeyi tek taraflı fesih hakkına sahip olur.

**Temlik:**

Yüklenici, sözleşmenin **4.** maddesinde belirtilmiş olan YPTG’ nin, en fazla **%30 (yüzdeotuz)**’ una kadar olan kısmını, Şirketin yazılı izni ile bir defada veya kısım kısım temlik edebilir. Şirketçe izin verilen temlikin bir kısmının veya tamamının kapatılması halinde, kapatılan tutar kadar tekrar aynı şartlar dahilinde Yükleniciye temlik izni verilebilir. Yüklenicinin toplam temlik borcu, sözleşmenin **4.** maddesinde belirtilmiş olan YPTG’ nin **%30 (yüzdeotuz)**’ undan fazla olamaz.

# Madde 41- Sözleşmede Değişiklik Yapılması:

Sözleşme ve ekleri ile diğer belgelerdeki hükümlerde değişiklik yapılması veya yeni bir hüküm eklenmesi gerektiği takdirde, tarafların karşılıklı mutabakatı ile **“**Sözleşmeye Ek Protokol (Mutabakat Metni)**”** düzenlenmesi suretiyle değişiklik yapılabilir.

## **Madde 42- Çeşitli Hükümler:**

1. Sözleşmede gün olarak belirtilen tüm süreler aksi yönde bir hüküm bulunmadıkça takvim günü olarak değerlendirilecektir.
2. Sözleşme ve eklerindeki hükümler gereğince, Yükleniciye uygulanacak cezalar, cezalara ilave edilecek faiz tutarları ve tamamının veya bir kısmının gelir kaydedilmesi halinde kesin teminat tutarı, asgari ASKŞPTG olarak kabul edilemez.
3. Sözleşme ve eklerindeki hükümler gereğince, Yükleniciye uygulanacak cezalar ile cezalara ilave edilecek faiz tutarları, şayet YPTG’ nden veya Yüklenicinin kesin teminatından tahsil edilemez ise hükmen tahsil edilir.
4. İş ortaklıklarında, pilot ortak sözleşmenin yürütülmesi hususunda tek başına tam yetkili ve yükümlüdür. Pilot ortak dâhil ortaklarından herhangi birinin veya birkaçının ortaklıktan çıkması durumunda, Şirketin onayı ile iş ortaklığının yeni yapısının bu işe ait **“**Teklif Alma Şartnamesi**”** nde belirtilen şartları taşıması şarttır. Ayrıca, yeni pilot firma işi devam ettirmek ve bitirmekle yükümlüdür.

# Madde 43- Hükümler Arasında Çelişme:

Bu sözleşmenin yorumu; Teklif Alma Şartnamesinin **1.** maddesinde, sözleşmenin **3.** maddesinde ve sözleşmenin **1.** maddesinden önceki bölümde belirtilen hususlar çerçevesinde yapılır ve Yüklenicinin tüm bu hususları bilerek, sözleşme konusu tüm işlerin her türlü sorumluluğunu üstlenerek sözleşmeye taraf olduğu, öncelikli ve asgari olarak baz alınır. Sözleşme ve eklerindeki hükümler arasında çelişme olması halinde, Şirketin lehine olan hükümler geçerlidir. Lehe olan hükmü Şirket belirler.

**Madde 44-** **Sözleşmenin Bozulması (Fesih) ve Tasfiye Durumu:**

**Sözleşmenin Bozulması (Fesih):**

Sözleşmenin feshine ilişkin olarak, bu sözleşmenin diğer maddelerinde öngörülen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, sözleşme yapıldıktan sonra Yüklenicinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi halinde, Şirketin Noter aracılığı ile göndereceği bir uyarı yazısı ile ve nedenleri açıkça belirtilerek gereğinin yapılması için kendisine belirli bir süre verilir. Bu süre, ivedi durumlar dışında, uyarı yazısının Yükleniciye tebliği tarihinden başlamak üzere **10 (on)** günden aşağı olamaz. Verilen bu süre, sözleşme süresini etkilemeyeceği gibi gecikme cezasının uygulanmasını da engelleyemez. Bu süre içinde Yüklenici uyarı yazısındaki talimata uymazsa ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın Şirket, sözleşmeyi bozmak hak ve yetkisine sahip olur.

Sözleşmenin bozulması halinde Yüklenicinin tüm hak ve alacakları Şirketçe bloke edilir ve sözleşme imzalanmadan önce vermiş olduğu kesin teminatı ile varsa ek kesin teminatları paraya çevrilerek, bu kesin teminatların toplam tutarından, varsa Yüklenicinin Şirkete olan toplam borç tutarı düşülür ve geriye kalan kısmı da Şirkete gelir kaydedilir. Şayet, Yüklenicinin Şirkete olan toplam borç tutarı, kesin teminatların toplam tutarından fazla ise kalan bakiye, Yükleniciden hükmen tahsil edilir.

Bozulan sözleşme konusu işlerin hesabı genel hükümlere göre yapılır ve böylece Yüklenicinin Şirket ile ilişkisi kesilmiş olur. Bunun için de sözleşmenin bozulması tarihinde işlerin mevcut durumu, Yüklenici tarafından onaylı proje ve mahal listelerine uygun olarak yapılan taahhüt konusu üstyapı ile altyapı ve çevre düzenleme işlerinin sahadaki son durumu itibariyle oluşan fiziki gerçekleşme seviyesi, Şirket tarafından görevlendirilen Tespit Komisyonu marifetiyle, Yüklenici veya vekili ile birlikte yapılacak tespitlere dayanarak işin sonunda değerlendirilmek üzere tespit edilir ve bu tespitler doğrultusunda **“**Hâlihazır Durum Tespit Tutanağı**”** tanzim edilir. Yüklenici veya vekilinin, Şirket tarafından bildirilen tespit çalışmalarına katılmaması halinde bu husus **“**Hâlihazır Durum Tespit Tutanağı**”** nda belirtilir. Yüklenici, bu durumda Şirket tarafından yapılan tespitlere itirazda bulunamayacağını ve Şirket tarafından yapılacak tespitleri aynen kabul etmiş sayılacağını şimdiden kabul ve taahhüt eder.

Hazırlanan **“**Hâlihazır Durum Tespit Tutanağı**”**, düzenlendiği tarihten itibaren **10 (on)** gün içinde Noter marifetiyle Yükleniciye gönderilir. Daha sonra, iş kapsamında bulunan taahhüt konusu konut, ticaret, okul vb. üstyapı işlerinin, yapı ruhsatlarında yazılı yapı sınıflarının (İlgili Bakanlık) yapı ruhsatı tarihindeki m2 birim fiyatları ile yapı ruhsatlarında yazılı inşaat alanları çarpılarak, konut, ticaret, okul vb. üstyapı işlerinin her birinin ayrı ayrı maliyeti ve bağlı olarak da üstyapı işlerinin tümünün toplam maliyeti hesap edilir. Özel teknik şartname eki **“**Seviye Tespitinde Kullanılacak Pursantaj Listeleri**”** ndeki **“**Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları**”** listesinde yazılı olan **“**Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri**”** genel pursantaj oranının, **“**Üstyapı İşleri**”** genel pursantaj oranına olan oranı hesap edilmek suretiyle de, **“**Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri**”** nin, **“**Üstyapı İşleri**”** nin yüzde kaç oranına tekabül ettiği hesap edilir. Hesap edilen bu oran ile üstyapı işlerinin tümünün toplam maliyeti çarpılarak **“**Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri**”** nin toplam maliyeti hesap edilir.

Konut, ticaret, okul vb. üstyapı işlerinin her biri için ayrı ayrı hesap edilen maliyeti ile Tespit Komisyonu tarafından tespit edilen konut, ticaret, okul vb. üstyapı işinin sahadaki son durumu itibariyle oluşan fiziki gerçekleşme seviyesi çarpılarak, yapılan konut, ticaret, okul vb. üstyapı işine ait maliyet ve bağlı olarak da yapılan üstyapı işlerinin tümünün toplam maliyeti hesap edilir.

Altyapı ve çevre düzenleme işlerinin hesap edilen toplam maliyeti ile de Tespit Komisyonu tarafından tespit edilen altyapı ve çevre düzenleme işlerinin sahadaki son durumu itibariyle oluşan fiziki gerçekleşme seviyesi çarpılarak, yapılan altyapı ve çevre düzenleme işlerinin toplam maliyeti hesap edilir.

Yapılan üstyapı işlerinin tümünün toplam maliyeti ile yapılan altyapı ve çevre düzenleme işlerinin tümünün toplam maliyetinin toplamı, taahhüt konusu üstyapı ve altyapı işlerinin yapılan kısımlarına ait toplam maliyettir.

Sözleşmenin feshedilmesi halinde Yüklenici, Şirketin iznini almaksızın iş yerindeki tesislerin ve bunlarla ilgili tesisatın hiçbirini bozup yerinden kaldırmak ve işyerinde bulunan ihzarat ve diğer malzeme, araç ve makinelerinden herhangi birini başka yere götürmek veya herhangi bir şekilde başkasına devretmek veyahut işyerinde değişiklik yapmak hakkına sahip değildir. Yüklenicinin bu hususlarda herhangi bir fiilini önlemek için Şirket, gerekli gördüğü takdirde işyerine el koyarak Yüklenicinin teşkilatını işbaşından uzaklaştırabilir.

Şirket dilerse, Şantiye tesislerini, satış ofisini ve ihzarat malzemelerini güncel değerlerini tespit ettirerek, tespit edilen bedelin **%10 (yüzdeon)** eksiği ile satın alabilir. Bu değer Yükleniciye nakit olarak ödenmeyecek olup, iş sonunda yapılacak fesih hesaplarında değerlendirilecektir. Bu bedelin tespiti için yapılacak her türlü harcamalar Yüklenici hesabına borç kaydedilecektir. Şirket şayet, Şantiye tesisleri ile satış ofisini satın almaz ise bunlar **“**Hâlihazır Durum Tespit Tutanağı**”** nda tespit edilecek fiziki gerçekleşme seviyesine dahil edilmez.

**(Değ.:24.01.2018/3-016 YKK)** Ayrıca sözleşme konusu işte kullanılmak üzere şantiye sahasında depolanan malzemelerin marka, model, tip ve miktarları tespit edilerek **“**Hâlihazır Durum Tespit Tutanağı**”** nda belirtilir. Şantiye sahasında bulunan ancak sözleşme konusu işte kullanılmayacak olan malzemeler ise tutanakla Yüklenici veya vekiline teslim edilir. Yüklenici bu malzemeleri Şirketçe belirlenecek sürede teslim almadığı takdirde Şirketçe ödenecek her türlü kira, hamaliye, nakliye, depo vb. giderleri, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranı uygulanmak suretiyle Şirkete ödemek zorunda olacağı gibi teslim almadığı malzemelerden dolayı herhangi bir hak ve alacak talebinde de bulunamaz.

Şirket bozma işleminden sonra işi dilediği usulde ihale etmekte serbesttir. Geri kalan işlerin başka bir Yükleniciye ihalesinden dolayı, Yüklenici hiçbir hak iddiasında bulunamaz.

İşi feshedilen Yüklenici, Şirket ihalelerine iştirak ettirilmeyecektir.

**Sözleşmenin Tasfiye Durumu:**

Yüklenici ile Şirketin Borçlar Kanunu hükümleri çerçevesinde karşılıklı anlaşması durumunda sözleşme tasfiye edilir. Tasfiye halinde işin Yüklenici tarafından yapılmış kısımları için, tasfiye onay tarihi geçici kabul tarihi sayılmak üzere, geçici kabul, teminat süresi ve bu süredeki bakım sorumluluğu, kesin kabul ve teminatın geri verilmesi hakkında sözleşmesinde bulunan hükümlerde normal şekilde bitirilmiş işlerde olduğu gibi aynen uygulanır. Ancak işin yapılmış kısmının son İİDTT’ ndaki miktarına göre hesaplanacak kesin teminat miktarından fazlası, tasfiye protokolünün imzasından sonra Yükleniciye geri verilir. Teminatın iadesi de **“**Kesin Teminat ve İadesi**”** maddesine göre yapılır.

Tasfiye edilmiş işin, kendi teminat süresi içinde veya daha sonra ortaya çıkabilecek kusur ve hataları Şirketçe görevlendirilecek bir komisyon tarafından, Şirketçe yapılacak tebligat üzerine hazır bulunması halinde Yüklenici veya vekili ile birlikte tespit edilir. Yüklenicinin veya vekilinin hazır bulunmaması halinde ise Şirketçe tek taraflı olarak tespit edilir. Bu duruma Yüklenici herhangi bir hak iddia edemez.

Sözleşmenin tasfiyesi halinde, Yüklenicinin tesis, araç ve makineleri Şirketçe satın alınmak istendiği takdirde Yüklenicinin buna razı olması şartı aranır.

# Madde 45- İhtilafların Çözüm Şekli ve Yeri (Değ.:25.09.2020/49-117 YKK):

Sözleşme ve ekleri ile diğer belgelerin uygulanmasından doğabilecek her türlü ihtilafların çözümünde, İstanbul Anadolu Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri, Türkiye Cumhuriyeti’ nin ilgili mevzuatı çerçevesinde yetkilidir.

## **Madde 46- Şantiyede Bulunacak Şantiye Tanıtım Levhası, Totem Tanıtım Tabelası ve Diğer Tanıtım Gereçleri (Değ.:24.01.2018/3-016 YKK):**

Şantiye tanıtım levhası, totem tanıtım tabelası ve diğer tanıtım gereçlerine ilişkin iş ve işlemler, aşağıda belirtildiği şekilde Yüklenici tarafından yapılacaktır.

Şantiye tanıtım levhası, totem tanıtım tabelası ve diğer tanıtım gereçleri ile ilgili taslak çalışmalar ve provalar, imalat ve montaj işleri yapılmadan önce Şirketin görüşüne ve onayına sunulacaktır.

1. **(Değ.:05.01.2024/10000003-020.01-1 olur)** Yüklenici, yer teslimi tarihinden başlayarak en geç **20 (yirmi)** gün içerisinde inşaatın yapılacağı sahada Şirketçe gösterilecek yere, sözleşme ekindeki yapım şartları ile örneğine uygun **1 (bir)** adet **“**Şantiye Tanıtım Levhası**”** koyacaktır. Belirtilen bu süre içerisinde şantiye tanıtım levhası konulmaz ise Şirket, günlük ***4.125 TL (dörtbinyüzyirmibeşTürkLirası)*** gecikmecezasını, ilk İİDTT’ nda Yüklenicinin alacağından düşecektir. Şayet bu gecikme **20 (yirmi)** günü geçerse, Şirket, şantiye tanıtım levhasının konulması ile ilgili iş ve işlemeleri yaparak, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranını uygulamak suretiyle, bedelini ve şantiye tanıtım levhasının konulduğu güne kadarki gecikme cezasını, ilk İİDTT’ nda Yüklenicinin alacağından düşecek olup, aksi bir durumda ise kesin teminatından kesecektir. Gecikme cezası asgari ASKŞPTG olarak kabul edilemez.
2. **(Değ.:05.01.2024/10000003-020.01-1 olur)** Yüklenici, yer teslimi tarihinden başlayarak en geç **90 (doksan)** gün içerisinde inşaatın yapılacağı sahada Şirketçe gösterilecek yere, sözleşme ekindeki yapım şartları ile örneğine uygun **1 (bir)** adet **“**Totem Tanıtım Tabelası**”** koyacaktır. Belirtilen bu süre içerisinde totem tanıtım tabelası konulmaz ise Şirket, günlük ***7.920 TL (yedibindokuzyüzyirmiTürkLirası)*** gecikmecezasını, ilk İİDTT’ nda Yüklenicinin alacağından düşecektir. Şayet bu gecikme **20 (yirmi)** günü geçerse, Şirket, totem tanıtım tabelasının konulması ile ilgili iş ve işlemeleri yaparak, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranını uygulamak suretiyle, bedelini ve totem tanıtım tabelasının konulduğu güne kadarki gecikme cezasını, ilk İİDTT’ nda Yüklenicinin alacağından düşecek olup, aksi bir durumda ise kesin teminatından kesecektir. Gecikme cezası asgari ASKŞPTG olarak kabul edilemez.
3. **(Değ.:05.01.2024/10000003-020.01-1 olur)** Yüklenici, inşaat sahasında Şirketçe belirlenecek binaların cephesi ve/veya cephelerine, istinat duvarlarına vb. yerlere, Şirket tarafından belirlenecek özellik ve şartlarda Şirketin adı, logosu ve işin yapım yılı yazılı tabelaları ve inşaat sahasında Şirketçe belirlenecek kule vinç, bina cephesi vb. yerlere de led aydınlatma, neon yazı, baskı logo ve levhaları, Şirket tarafından uygulamaların yapılacağı yerlerin belirlenmesinden başlayarak en geç **30 (otuz)** gün içerisinde monte edecektir. Belirtilen bu süre içerisinde montaj işleri yapılmaz ise Şirket, yukarıda belirtilen her bir montaj işi için ayrı ayrı günlük ***4.950 TL (dörtbindokuzyüzelliTürkLirası)*** gecikmecezasını, ilk İİDTT’ nda Yüklenicinin alacağından düşecek olup, aksi bir durumda ise kesin teminatından kesecektir. Gecikme cezası asgari ASKŞPTG olarak kabul edilemez.

# Madde 47- Sözleşmenin Ekleri:

Bu sözleşme kapsamındaki işler için Yüklenicinin hazırlayacağı ve Şirketin onaylayacağı bütün iş programları, tüm uygulama projeleri ve detayları ile benzerlerinin yanı sıra aşağıdaki belgeler sözleşmenin ekleridir.

1. Yüklenicinin teklifi,
2. *Varsa, zeyilnameler ve/veya açıklamalar* *(Zeyilnameler ve/veya Açıklamalar tarih ve numarası ile belirtilecektir)*,
3. *Varsa, sözleşme konusu işin yapımı sırasında Şirket ile Yüklenici arasında imzalanmış olan Sözleşmeye Ek Protokoller (Mutabakat Metni),*
4. Sözleşmenin **11.** maddesinde belirtilmiş olan Şartnameler ve Yönetmelikler (Bunlar, sözleşmenin ekinde olmasa dahi sözleşmenin eki sayılacaktır.),
5. Özel Teknik Şartname,
6. Özel Teknik Şartname Ekleri,
7. Şantiye Tanıtım Levhası Yapım Şartları,
8. Totem Tanıtım Tabelası Yapım Şartları,
9. Vaziyet planı (A3 olarak) ve İmar planı (CD veya DVD ortamında),
10. Teklif Alma Şartnamesi,
11. Teklif Alma Şartnamesi Ekleri,

**Madde 48-** **Yürürlük:**

Bu sözleşme, **48** maddeden ibaret olup, taraflarca tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra … / … / … tarihinde imza altına alınarak, … (…....)nüsha olarak düzenlenmiş ve imzalandığı tarihte yürürlüğe girmiştir.

|  |  |
| --- | --- |
| **YÜKLENİCİ** | **ŞİRKET**  **EMLAK KONUT**  **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** |