

**T.C.**  
**GÜNEYSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İHALE ŞARTNAMESİ**

**Madde 1. İHALENİN KONUSU, ŞEKLİ, İŞİN NİTELİĞİ, NEVİ VE MİKTARI**

Güneysu Belediye Başkanlığına ait aşağıda tapu bilgileri olan taşınmaz üzerinde, ekli teknik şartnamede belirtilen şartlarla “Gayrimenkul Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapılması” işi ihalesi 2886 Sk. un 35/a Md.ne istinaden yapılacaktır.

|                      |                                           |
|----------------------|-------------------------------------------|
| İLİ                  | RİZE                                      |
| İLÇESİ               | GÜNEYSU                                   |
| MAHALLESİ            | ULUCAMI                                   |
| ADA / PARSEL NO      | 161/2-3                                   |
| TAŞINMAZIN YÜZÖLÇÜMÜ | (687,53+1.301,95) 1.989,48 M <sup>2</sup> |
| TAPUDAKİ VASFI       | ARSA                                      |
| İMAR PLANI           | A-5 TİCARET + KONUT                       |
| HİSSE                | TAM                                       |

**Madde 2. İHALE ŞARTNAMESİ İLE İLGİLİ İRTİBAT ADRESİ VE İHALE DOKÜMANININ TEMİNİ:**

2.1- İhale ile ilgili ihale dokümanları, Güneysu Belediye Başkanlığı Yazı İşleri Müdürlüğünde bedelsiz olarak görülebilir. Ayrıca [www.guneysu.bel.tr](http://www.guneysu.bel.tr) adresinden “gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat Yapılması İhalesi” ihale şartnamesine ulaşılabilir, (464) 3441105 Dahili:2) nolu telefondan bilgi alınabilir.

2.2- İhale şartname bedeli **10.000,00- TL. (OnbinTürkLirası)** dir. İhaleye katılacak gerçek ve tüzel kişiler şartname bedelini Belediyemiz tahsilat servisine veya Ziraat Bankası Güneysu Şubesindeki TR27 0001 0008 1926 7168 8350 03 hesaba yatırarak şartnameyi temin edecektir.

**Madde 3.MUHAMMEN BEDEL VE GEÇİCİ VE KESİN TEMİNAT**

3.1-İhale 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 35/a Maddesi gereği kapalı teklif usulü ile belediyeye bırakılacak bağımsız bölümlere ilave olarak belirlenen muhammen bedelin artırılması sureti ile yapılacaktır.

3.2- Yapılacak inşaat III sınıf B grubu yapı olup yapı maliyeti 5008,68 m<sup>2</sup> \* 4.275,00 TL.= 21.412.107,00 TL.

3.3- 2022 yılı arsa Emlak Beyan rayiç değeri 700,00 TL \* 1.989,48 m<sup>2</sup> = 1.392.636,00 TL.

3.4- İhalede sunulacak tekliflerde idareye ödenecek nakdi bedel olarak artırım 100.000,00 TL. den (Yüzbin) başlayacaktır. Bu bedelin üzerindeki en yüksek teklif ihaleyi kazanan istekli belirleyecektir.

3.5- Geçici teminat bedeli; Yapı Maliyeti + arsa bedeli ve ihale artırımına esas bedel toplamı olan 22.854.743,00 TL. nin %3 ü olan 685.642,29 TL. dir. İhaleye katılacak gerçek ve tüzel kişiler, ihale günü saat 14.30 dan önce geçici teminatı Belediyemiz Tahsilat Servisine veya 2.2 Maddesinde belirtilen banka hesabına yatıracak veya bu miktardan az olmayacak şekilde teminat mektubu vereceklerdir.

3.7- İhaleyi alamayanların teminatları bildirdikleri banka hesabına aktarılacak veya teminat mektupları iade edilecektir.

3.8- Kesin Teminat Bedeli; 21.412.107,00 TL. + 1.392.636,00 TL. + (3.4. Maddeye göre) teklif edilen miktar toplamının % 6’sı kadardır. İhaleyi alan istekli ihale kararının tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içerisinde kesin teminatını Belediyemiz Tahsilat Servisine veya 2.2 Maddesinde belirtilen banka hesabına yatıracak veya bu miktardan az olmayacak şekilde süresiz teminat mektubu verecektir.

**T.C.**  
**GÜNEYSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İHALE ŞARTNAMESİ**

**Madde 4.İHALENİN NEREDE, HANGİ TARİH VE SAATTE YAPILACAĞI**

4.1- İhalenin Güneysu Belediyesi Meclis Toplantı Salonunda, **01 Mart 2023 Çarşamba günü saat 14:30' da yapılacaktır.**

4.2- İhaleye iştirak edeceklerin, 5. maddede sıralanan belgelerin olduğu ihale dosyasını elden veya posta ile en son **08 Mart 2023 günü saat 14:00'a kadar,** Merkez Mahallesi Adnan Menderes Cad. No:8/201 Güneysu/RİZE adresindeki, Güneysu Belediye Başkanlığı Belediye Encümeni (İhale Komisyonu Başkanlığına) teslim edilecektir. Bu saatten sonra posta ile teklif gelmesi halinde ihaleye konulmayacak, bu husus bir tutanak düzenlenerek tespit edilecektir.

**Madde 5.İHALEYE KATILIM DOSYASINDA YER ALACAK BELGELER:**

Teklif dosyası aşağıdaki bilgi ve belgeleri içerecek şekilde 2886 Sk. un 37. Maddesinde belirtildiği şekilde hazırlanacaktır.

**A.İÇ ZARF**

Teklif mektubundan oluşur. Teklif Mektubu, ihaleye iştirak edecek gerçek ve tüzel kişilerce veya kanuni vekillerince imzalanacak ve bu teklifte şartname ve eklerinin aynen kabul edildiği belirtilecektir. Teklifler hem rakamla hem de yazıyla açık olarak yazılacaktır. Bunlardan herhangi birine uygun olmayan veya üzerinde kazıntı, silinti ve düzeltme bulunan teklifler reddedilecektir.

Teklif mektubu bir zarf (iç zarf) içerisine konulup kapatıldıktan sonra zarf üzerine isteklinin adı, soyadı ve tebligata esas olan açık adresi yazılacaktır. Zarfın yapıştırılan yeri istekli tarafından imzalanır veya mühürlenir.

**B. DIŞ ZARF**

Dış zarf aşağıdaki bilgi ve belgeleri içerir;

-Teklif mektubunu içeren iç zarf,

-Gerçek kişilerin T.C. kimlik numarasını, tüzel kişilerin ise vergi kimlik numarasını bildirmeleri,

-Tebliğat için Türkiye sınırları içerisinde adres göstermesi (ikametgâh ilmühaberi / yerleşim yeri belgesi / adres beyanı), ve telefon numarası bildirmesi,

-Teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren imza beyannamesi veya imza sirküleri,

a) Gerçek kişi olması halinde, noter tasdikli imza beyannamesi,

b) Tüzel kişi olması halinde, ilgisine göre tüzel kişiliğin ortakları, üyeleri veya kurucuları ile tüzel kişiliğin yönetimdeki görevlileri belirten son durumu gösterir Ticaret Sicil Gazetesi veya bu hususları tevsik eden belgeler ile tüzel kişiliğin noter tasdikli imza sirküleri aslı,

c) İstekliler adına vekâleten ihaleye katılma söz konusu ise, istekli adına teklifte bulunacak kimselerin noter tasdikli vekaletnameleri ve noter tasdikli imza sirküleri,

-Tüzel Kişiler için ihalenin yapıldığı yılda kayıtlı olduğu odadan alınmış oda kayıt belgeleri,

-Ortak girişim olması halinde ortakların hisse oranlarını gösterir Noter tasdikli ortak girişim beyannamesi, (Ortak girişimi oluşturan gerçek ve tüzel kişilerin her biri için belirtilen belgelerin verilmesi gerekir.)

-İş bitirme belgesi

a) Son beş yıl içerisinde muhammen bedelin e az % 50 si kadar,(1 Haziran 2011 tarih ve 27961 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yapım İşleri Benzer İş Gurupları Tebliği ekindeki B Üstyapı (Bina) İşleri benzer iş olarak kabul edilecektir.

b) Mezuniyet belgeleri/ diplomalar: İnşaat Mühendisi

**T.C.**  
**GÜNEYSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İHALE ŞARTNAMESİ**

- İstekli tarafından her sayfası imzalanmış şartname,
- Şartname bedelinin ödendiğine dair belge,
- Geçici teminatın yatırıldığını gösterir belge,

**C-DİŞ ZARFIN KAPATILMASI**

Yukarıda belirtilen belgeler ve iç zarf bir zarfa konarak kapatılacaktır. Bu zarfın üzerine isteklinin adı-soyadı, açık adresi ve teklifin hangi işe ait olduğu yazılarak kapatılacaktır. İç zarfta olduğu gibi dış zarfında yapıştırılan yerinin mühürlenip imzalanması gerekmektedir.

**Madde 6. İDARENİN YETKİSİ**

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 29. maddesine göre; İhale Komisyonu gerekçesini belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta ve uygun bedeli tespitte yetkilidir.

**Madde 7. İHALENİN ONAYI VEYA İPTALİ**

İhale Komisyonları tarafından alınan ihale kararları karar tarihinden itibaren en geç 15 (onbeş) iş günü içinde İta Amirlerince onaylanır veya iptal edilir. İta Amirince onaylanan ihale kararı, onaylandığı günden itibaren en geç 5 (beş) iş günü içinde üzerine ihale yapılana veya vekiline imzası alınmak suretiyle bildirilecektir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanacaktır. Mektubun tebellüğ tarihinin bilinmemesi, tebliğin postaya verilmesini takip eden 7. (yedinci) günden sonra yapılması veya tebliğin hiç yapılmaması hallerinde, mektubun postaya verilmesini takip eden 7. (yedinci) gün kararın istekliye tebliğ tarihi sayılacaktır.

İhale kararlarının İta Amirince iptal edilmesi halinde de durum, istekliye aynı şekilde bildirilecektir.

**Madde 8. İSTEKLİNİN YETKİSİ**

Kapalı Teklif Usulü ile ihaleye katılıp ta ihale üzerinde kalanlar bu ihalenin bozulmasını isteyemezler. Aksine hareket edenlerin teminatları irad kaydedilir ve haklarında 2886 sayılı Yasanın İlgili hükümlerince işlem yapılır.

**Madde 9. YASAK VE CEZALAR**

İhalelerde; Hile, desise, nüfus kullanma ve çıkar sağlama suretiyle veya başka yollarla ihaleye ilişkin işlemlere fesat karıştırma veya buna teşebbüs etmek,

Yapılan ihalelerde isteklileri tereddüde düşürecek veya rekabeti kıracak söz söylemek, istekliler arasında anlaşmaya çağırma ima edecek işaret ve davranışlarda bulunmak veya ihalenin doğruluğunu bozacak biçimde görüşme tartışma yapmak,

Yasak olup, yasaklara uymayanlar hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 84. ve 85. maddelerindeki hükümlere göre işlem yapılır.

**Madde 10. TESLİM VE ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER**

10.1- Şartname eki Anahtar Teslimi; Müteahhit tarafından yapılacak ve ilgili kurumlarda tasdik ettirilecek mimari projelere göre yapımı yüklenilen 2 adet işyeri ve 24 adet konut tarzındaki bağımsız bölümlerin tasdikli mimari, statik, tesisat projelerine, inşaat ruhsatına, teknik yapı şartnamesine ve işbu şartname hükümlerine uygun olarak eksiksiz ve kusursuz bitirilmesi, Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin ve kat mülkiyetinin her türlü vergilerinin ve harçlarının yüklenici tarafından ödenerek alınmasıdır.

10.2- Şartname eki teknik şartnamede belirtilen özelliklere göre, inşaatın tamamının yapılarak anahtar teslimi olarak, ayrıntıları kat irtifak tablosunda belirtildiği şekilde; zemin katta bulunan 1 nolu işyeri ve eklentileri ile 1. Katta bulunan 5 ve 6 nolu konutlar S.S. 53/5 Rize Merkez Tarımsal Kalkınma Kooperatifi' nin; 2, 3 ve 4 nolu konutlar Güneysu Belediyesi'nin olacaktır. Bağımsız

**T.C.**  
**GÜNEYSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İHALE ŞARTNAMESİ**

bölgümlerin her türlü maddi ve hukuki ayıplardan azade bir şekilde iskânlı, önce kat irtifaklı ve sonra kat mülkiyetli tapuları ile anahtarlarının arsa sahiplerine teslim edilmesidir.

10.3- İhalesi üzerinde kalan istekli, ihale sonucunun tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde kesin teminatı yatırarak, (ek-3) “Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” ni imzalamayı peşinen kabul etmiş sayılacaktır.

10.4- İhale sonucundan, anahtar teslimine kadarki surede; Haritacılık, ifraz, tevhit, parselasyon, imar planı değişiklikleri, yapı alanına ait sondaj ve zemin etüt raporu, gerekmesi halinde CED Raporu bedelleri, sözleşme giderleri, avanproje ve uygulama proje bedelleri (mimari, statik, makine-elektrik tesisatı, zemin etüdü, harita işleri) vb. üst yapı projeleri ile alt yapı ve çevre düzenleme projeleri, teknik şartname, mahal listeleri ve özel birim fiyat tarifleri), danışmanlık ve denetim hizmetleri, her türlü plan ve proje tasdiki, meslek odaları vize ücretleri, her türlü inşaat ruhsatı alımı, su, telefon, doğalgaz, elektrik vb. bağlantılarının yapılması ve abonelik işlemlerinin tamamlanması, yapı kullanma izin belgesinin alınması, işin feshi halinde ortaya çıkacak fesih ve tasfiye giderleri, her türlü katılım payları ile işçi çalıştırılması, SGK primi ya da buna benzer giderlerin tümü ve mevzuat gereği tahakkuk edecek KDV dahil her türlü vergi, resim ve harç bedelleri ile tapuda yapılacak arsa devrine (tescile) ilişkin her türlü vergi, döner sermaye, masraf ve harç bedelleri yüklenici tarafından karşılanacaktır.

10.5- Mimari, statik, makine-elektrik tesisatı, zemin etüdü, harita işlerini kapsayan anahtar teslim projeler kurum tarafından hazırlanmış olup 150.000,00 TL + KDV karşılığında kurumdan temin edilecektir.

**Madde 11.TAAHHÜDÜN YAPILMAMASI HALİ**

İta amirlerince onaylanan ihale kararları üzerine ihale yapılanı veya vekiline 2886 Sayılı Yasanın 32.maddesine göre tebliğ edilir ve 37.maddeye göre tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde istekli sözleşmeyi imzalayarak yer teslimini almaması durumunda, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat gelir kaydedilir.

**Madde 12. DİĞER HUSUSLAR**

Bu şartnamede bulunmayan sair hususlarda ihale kanunu hükümleri ve ihale komisyonunun alacağı karar aynen uygulanır.

İhaleye katılan tüm istekliler bu şartname hükümlerini peşinen kabul ve beyan ederler.

**Madde 13. İHTİLAFLARIN ÇÖZÜMÜ**

Bu şartname ve ekleri, sözleşme ve eklerinin uygulanmasından doğabilecek ihtilaflar Rize Mahkemelerinde ve İcra Dairelerinde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri doğrultusunda çözümlenir.

**Madde 14.YAZILI OLMAYAN HUSUSLAR**

İş bu şartnamede yazılı olmayan hususlar 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabidir.

**Madde 15. BEYAN VE TAAHHÜT**

Bu şartname ve eklerinde yazılı hususları tamamen okuyup anladığımı, idari şartname, teknik şartname ve Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde yazılı maddeleri aynen kabul ederek ve ihalesine girdiğim arsayı görüp inceleyerek ihaleye girdiğimi, şartname gereği vermem gereken tüm belgeleri eksiksiz vereceğimi, ihale ile ilgili her çeşit tebligatın aşağıda yazılı adresime yapılacağını beyan ve taahhüt ederim.

**ŞARTNAME EKLERİ:**

1-Teknik şartname (Ek-1)

2- Kat planı (Ek-2)

3-Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Ek-3)

**T.C.**  
**GÜNEYSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İHALE ŞARTNAMESİ**

**Taahhüt Eden veya Vekili**

İmzası : .....

Adı-Soyadı : .....

T.C. Nosu : .....

Yasal Adresi : .....

: .....

Telefon-Faks: .....

**Tarih :01/02/2023**

***İşbu şartname 5 sayfa ve 15 (onbeş) maddeden ibarettir.***

**T.C.**  
**GÜNEYSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İHALE ŞARTNAMESİ**

**GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ**  
**(TEMLİK SÖZLEŞMESİ)**

**MADDE 1 - SÖZLEŞMENİN TARAFLARI VE KONUSU:**

Güneysu Belediye Başkanlığı adına Belediye Başkanı ..... (arsa sahibi) ve ..... şirketi adına ..... T.C.NO:.....) (müteahhit) adasında, Rize İli Güneysu İlçesi *Tapuda Rize İli Güneysu İlçesi Ulucami Mahallesi 161 ada 2 ve 3 parsellerde* kayıtlı 1.989,48 M<sup>2</sup> 'lik arsa üzerinde (2 işyeri ve 24 konut) bağımsız bölümler olmak üzere toplam ( 26 ) adet bağımsız bölümden oluşan bir bina inşa etmek koşuluyla, gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi (temlik sözleşmesi) düzenlenmesi.

**MADDE 2 - SÖZLEŞMENİN DAYANAĞI:**

Sözleşme, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunun 35/a Maddesine istinaden yapılmış olan ihale sonucuna bağlı olarak düzenlenmiştir.

**MADDE 3 - İNŞAATIN YAPIM ŞARTLARI VE BAŞLAMA SÜRESİ:**

3.1- Müteahhit, Tapuda Rize İli Güneysu İlçesi Ulucami Mahallesi nolu parsellerde kayıtlı 1.989,48 m<sup>2</sup> 'lik arsa üzerinde 2 işyeri ve 24 konut olmak üzere toplam (26) adet bağımsız bölümden oluşan bina inşa edecektir.

3.2- Müteahhit, sözleşmede yazılı Güneysu Belediyesine verilecek bağımsız bölümleri sözleşmeye uygun olarak yapıp, teslim etmeyi, inşaatta sözleşmede yazılı olan malzemeyi kullanmayı, inşaatı anahtar teslim yöntemi ile tamamlamayı peşinen kabul etmiş olacaktır.

3.3- Müteahhit, bu sözleşmenin tanzim ve tasdik tarihinden itibaren en geç ( 60 ) gün içerisinde inşaat ruhsatını alarak inşaata başlamış olacaktır. Bu süre içerisinde inşaat ruhsatı alınmaz ve inşaata başlanmaz ise arsa sahibi müteahhide en fazla (bir) ay daha ek süre verecek, verilecek bu ek süre içerisinde de inşaat ruhsatı alınmaz, inşaata başlanmaz ise arsa sahibi sözleşmeyi tek taraflı olarak fesh edebilecektir. Bu durumda müteahhit, arsa sahibinden herhangi bir bedel, hak ve alacak talebinde bulunmayacaktır.

Ancak müteahhidin tasarrufu dışında gerek arsa sahibine ve gerekse resmi makamlarca yapılabilecek engellemeler ile savaş, tabii afetler ve sosyal hayatı etkileyecek derecedeki krizlerden dolayı meydana gelebilecek gecikmeler inşaat ruhsatı alma ve inşaatı teslim etme süresine ilave edilecek ve bu süreler cezai şart ve fesh işlemlerine konu teşkil etmeyecektir.

**MADDE 4 - İNŞAATIN BİTİM SÜRESİ:**

Arsa sahibi, arsa üzerindeki yapıların yıkılmasını, elektrik, su, çevre temizlik, emlak vergisi gibi ve sair tüm vergi ve abonelik ilişkilerini sona erdirilmesini, arsa üzerindeki yapılarda ikamet edenleri tahliye edilmesini sağlayacak, arsayı inşaat ruhsatı almaya hazır vaziyette sorunsuz olarak müteahhit tarafa teslim edecektir.

Müteahhit sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren gayrimenkul ile ilgili yapılması gereken, terk, ihdas, tevhit, ifraz gibi işlemlere hemen başlayacak ve bu gibi işlemlerin bitiminden sonra, gerekli projeleri hazırlayıp inşaat ruhsatı alacaktır.

Müteahhit, inşaatı **(31.12.2024)** tarihinde anahtar teslim yöntemi ile teslim edilecek şekilde eksiksiz, bu sözleşmenin şartlarına uygun, iskan müsaadesi alınmış olarak arsa sahibine teslim etmek zorundadır.

-Yukarıda belirtilen süre içerisinde, belirtilen koşullarda müteahhit tarafından arsa sahibine yapılacak teslim işleri gerçekleşmediği takdirde, müteahhit, arsa sahibine ait her bir bağımsız bölüm ve her geçen ay için, ( 20.000,00 ) TL kira bedeli ödenecektir.

**MADDE 5 - BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAYLAŞIM PLANI:**



**T.C.**  
**GÜNEYSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İHALE ŞARTNAMESİ**

5.1 - Arsa sahibi sıfatıyla, "(Tapuda Rize İli Güneysu İlçesi Ulucami Mahallesi 161 ada 2 ve 3 parsellerde ) taşınmazın satış vaadi nedeniyle müteahhitten inşaaat karşılık bedel alınmamış olup, buna karşılık müteahhit tarafından yapılan bağımsız bölümlerden, ihale şartnamesi ekinde bulunan (Ek-2) avam projede gösterildiği şekilde;1 nolu işyeri ve eklentileri ile 5 ve 6 nolu konutlar S.S. 53/5 Rize Merkez Tarımsal Kalkınma Kooperatifi' nin; 2, 3 ve 4 nolu konutlar Güneysu Belediyesi'nin olacaktır.

5.2 - Bunların dışında kalan ;( 2 nolu işyeri, 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 ve 24 nolu konutlar ise müteahhide bırakılacak ve bu bağımsız bölümlere ait ferağ Güneysu Belediyesi tarafından verilecektir.

5.3 - Taraflar bu sözleşme ile belirlenen ve paylaşımı kararlaştırılan bağımsız bölümler dışında diğerinden herhangi bir hak talebinde bulunmayacaklardır.

5.4 - İnşaat, Güneysu Belediyesi tarafından onaylanmış projesine uygun olarak yapılacaktır. Müteahhit, inşaatın herhangi bir aşamasında, bağımsız bölüm sayılarını, eklentilerini, yer ve konumlarını, cinslerini değiştirecek şekilde tadilat ve düzeltme yapmayacaktır. Bu hususlarda yapılması lazım gelen her türlü tadilat, düzeltme ve değişiklikler için arsa sahibinden ayrıca yazılı muvafakat alınacaktır.

**MADDE 6 - İNŞAAT GİDERLERİ:**

6.1 -Bu gayrimenkulün sözleşme tarihine kadar olan tüm vergileri ve masrafları arsa sahibine ait olacaktır. Sözleşme tarihinden itibaren arsa sahibine verilecek olan bağımsız bölümlerin teslimine kadar geçecek süreler içerisindeki tüm vergiler, vergi cezaları işgaliyeler ve sair ödemeler müteahhide ait olacaktır.

6.2 - Bu inşaatın bitiminden sonra doğacak her türlü giderler müteahhide aittir. İnşaat giderleri ile ilgili olarak müteahhit arsa sahibinden hiçbir talepte bulunmayacaktır.

6.3 - İnşaatın ikmali ile ilgili olarak; işçilik, malzeme, SGK primleri, muhtasar beyanname vergileri, yasalarla tanzim edilmiş ileride yürürlüğe girecek olan yasa ve mevzuatlardan kaynaklanan işçi ve işveren müessesesinde yer alan giderler, ücretler, belediye işgaliye ücretleri, hafriyat, elektrik su kanal ve otopark ücretlerinin tamamının ödenmesi; komşu parsellere yapılabilecek zarar ve tecavüzlerden dolayı doğacak zararların giderimi; sözleşmenin tanziminden arsa sahibine kalan bağımsız bölümlerin teslimine kadar doğabilecek her türlü vergiler, iş kazalarının getireceği tüm cezai ve mali yükümlülükler müteahhit tarafından ödenecek ve arsa sahibine yukarıda yazılan ödemelerden dolayı hiçbir şekilde rücu edilmeyecektir.

6.4 -Malzeme fiyatlarının ve işçilik ücretlerinin artmasından dolayı müteahhit arsa sahibinden hiçbir fark ve alacak talebinde bulunmayacaktır.

6.5 - Arsa sahibine kalacak bağımsız bölümlerin elektrik su doğal gaz Telekom abone masrafları arsa sahibine aittir.

-Müteahhit tarafından inşaat bitiminde sigorta primleri ödenerek, ilgili tüm özel, tüzel kamu kurum ve kuruluşlarından ilişik kesme (borcu yoktur) belgesi alınacaktır.

-Tüm mali, hukuki ve cezai mesuliyetlerin tamamı ile iskan müsaadesi alınıp anahtar teslimi yapıncaya kadar tahakkuk eden emlak vergisi ve bedelleri ve cezaları ile

her türlü plan, proje, çizim ve tasdik masrafları, vergi ve harçları ile bu hususlardaki teknik eleman ücretleri ve vergileri, her türlü ruhsatların harç ve vergileri ve cezaları ile hafriyat işleri ve inşaatın yapımı sırasında verilebilecek cezaların tamamı,

-Her türlü hafriyat, kazı, inşaat malzemesi, işçilik ve nakliye giderleri ve bunların zamlanmasından dolayı meydana gelecek fiyat, artışları, fark bedelleri, inşa edilecek bina alanının enkazlarının kaldırılması, hafriyatlarının yapılması, binanın bahçe ve çevre tanzimi, kanalizasyon, elektrik, su doğal gaz, TV, telefon, vb tesisat giderleri, şantiye elektrik ve su giderleri, her türlü işçi ve teknik eleman ücretleri, bunların vergi ve sigorta primleri, doğabilecek cezaları, işçi ve teknik elemanlarının sosyal güvenlikleri, kaza, hastalık, sakatlık ve daimi sakatlık ve ölüm tazminatları, kan bedelleri, inşaat alanı

**T.C.**  
**GÜNEYSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İHALE ŞARTNAMESİ**

içerisinde veya dışarısında bulun menkul ve gayrimenkullere verilebilecek zarar, ziyan ve tazminatlar ile şahıslara verilebilecek her türlü namrlar altındaki zarar ve ziyanlar ve tazminatlar ile her türlü namrlar altındaki maddi ve manevi tazminatları, resmi makamlarca bu hususlarda verilebilecek her türlü cezaları, inşaatın yapımı sırasında veya iskân alınmasından sonra imalat hatalarından dolayı meydana gelebilecek maddi veya manevi zarar ve giderlerin ve bu hususlardaki tüm cezaların tamamı, müteahhide ait olacaktır.

**MADDE 7 - KAT İRTİFAKININ KURULMASI:**

Taraflar arasında kabul edilen projeye göre, belediye ruhsatından sonra kat irtifakı kurulacaktır. Kat irtifakı kurulduktan sonra, arsa sahibi ve müteahhit kendilerine düşen bağımsız bölümlere ait tapulara hak kazanacak ve alacaktır.

Binanın kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması giderleri ve binanın umumi iskân harçları, Müteahhit tarafından üçüncü şahıslara yapılacak satışlara, bağımsız bölüm şartlarından dolayı meydana gelebilecek emlak kıymet artışı, mali denge, kazanç vergisi ve cezaları ile ilgili yasa hükümleri gereğince arsa sahibi adına yatırılması gereken yapı denetim hizmet bedelleri ve harçları tamamen müteahhit tarafa ait olacak ve bu hususlarda arsa sahibinden herhangi bir bedel ve alacak talebinde bulunmayacaktır.

Sözleşmenin imzalanması ve onayından sonra inşaatın yapımı ile ilgili olarak kanun yönetmelik ve sair nedenlerle yapılacak değişikliklerden dolayı doğabilecek bedeller ile inşaatın yapımı ile ilgili yeni vergi ve harçların konulması halinde müteahhit taraf, arsa sahibinden hiçbir bedel talebinde bulunmayacaktır.

Mülkiyet hakkı ile ilgili olarak hali hazırdaki vergiler dışında yeni vergi çıkartıldığı takdirde taraflar kendilerine ait vergileri ödeyecektir.

**MADDE 8 - DEVİR YETKİSİ:**

Arsa sahibi, kat irtifakı kurulmadan önce arsa üzerindeki hak ve hisselerinin tamamını veya bir kısmını, müteahhidin muvafakati olmadan 3. şahıslara satamazlar, takas veya trampa yapamazlar, devir ve temlik edemezler, kendi borçlarına karşılık rehin ve ipotek ettiremezler.

Müteahhit taraf, arsa sahibinin muvafakati olmadan, bu sözleşme ile kendisine tanınan müteahhitlik hak, hizmet ve tasarrufları ile mesuliyetlerini kısmen veya tamamen üçüncü şahıs veya şirketlere devir ve temlik edemez.

**MADDE 9 - MÜTEAHHİDE KALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞ YETKİSİ:**

Arsa sahibi müteahhide kalacak bağımsız bölümlerin satışını veya satış yetkisini müteahhidin kendisine veya göstereceği kişiye verecektir.

**MADDE 10 - VEKÂLETNAME:**

Bu sözleşme şartlarının yerine getirebilmesi için, gerekli her türlü yetkiyi içeren vekâletname arsa sahibi tarafından müteahhide ve müteahhidin göstereceği kişi veya kişilere verecektir.

**MADDE 11 - TAPUYA ŞERH VERİLMESİ:**

Müteahhit, satış vaadine konu taşınmazın kayıtlı olduğu Tapu Sicil Müdürlüğüne müracaat ederek, bu sözleşmeyi münferiden şerh ve kayıt ettirmeye yetkilidir.

**MADDE 12 - TAŞINMAZA AİT BİLGİ VE BELGELER:**

Sözleşmenin tanzimi sırasında göstermiş olduğumuz belgelerin tarafımızdan ibraz edildiğini, bu belgelerin sözleşmenin ayrılmaz bir parçasını teşkil ettiğini, sözleşmeye konu gayrimenkulün tüm tapu kayıtlarının tarafımızdan incelendiğini ve bilindiğini sözleşmenin yapılmasını engel teşkil edecek herhangi bir yasal engelin bulunmadığını, bu hususlar nedeniyle Güneysu Belediyesinin sorumlu tutulmayacağını Müteahhit peşinen kabul etmiş olacaktır.

**MADDE 13 - İNŞAAT GARANTİSİ**

Müteahhit, inşa edeceği binadan ve dairelerdeki her türlü gizli ve açık ayıplardan ve noksanlıklardan dolayı, iskân alımından itibaren 5 yıllık süre ile sorumludur. Müteahhit bu gizli ve açık ayıpları bertaraf



**T.C.**  
**GÜNEYSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İHALE ŞARTNAMESİ**

etmek ve gerektiğinde yenisi ile değiştirmek ile yükümlüdür. Müteahhit kullandığı ürünlerin garanti belgelerini arsa sahibine teslim etmekle yükümlüdür.

**MADDE 14 - TEKNİK ŞARTNAME**

İnşaat yapım standartları yukarıda yazan kurallar çerçevesinde, ihale idari şartnamesi eki (E-1) teknik şartnamede belirtilen hususlar dâhilinde projelere uygun olarak yapılacaktır.

b) Kullanılacak malzemeler işbu teknik şartnamede belirtilmiş olup, ilgili standartlara uygun kalitede kullanılacaktır.

c) Bu binada bütün işler 1. sınıf malzeme ve 1. sınıf işçilikle yapılacaktır.

d) Malzeme belirlenmesi ve değişikliği iki tarafın ortak kararı ile gerçekleşecektir.

**MADDE 15 - MUAYENE KABUL TESLİM**

Muayene Kabul Komisyonu Güneysu Belediyesi tarafından belirlenecek işin uzmanı üç kişiden oluşacaktır.

Bu sözleşmede hükümleri gereğince müteahhidin yazılı olarak işin bittiğini arsa sahibine bildirmesi üzerinde inşaat bağımsız bölümleri müteahhit ve arsa sahibi veya vekilleri huzurunda muayene kabul komisyonunca muayene edilir. Binanın ortak alanları ve Belediyenin alacağı dairelerde varsa kusurlu işler, tutanak ile saptanır. Kabule engel bir kusur yoksa kabulü yapılır, bu durum tutanakla tespit edilir. Daireler arsa sahibine teslim edilir.

**MADDE 16- YÖNETİM PLANI**

Muteahhit inşaat süresi içinde tüm üretim aşamasında sevk ve idareden sorumlu olup, inşaatın bitiminden sonra idareyi site yönetimine devir edecektir.

İşbu sözleşmeye konu gayrimenkulün emlak vergisi rayiç değerinin (1.392.636,00 TL) olduğunu, bu değer Harçlar Kanununa göre yeniden değerlendirme ile bulunan emlak vergi rayiç değerinden ve emlak vergisi beyannamesinde beyan edilen değerden az olamayacağı hususunun taraflarca bildirilmiş olduğunu, bu sözleşmedeki değer sözleşmeye konu gayrimenkulün en son emlak vergisi beyannamesinde beyan edilen değerden az olması halinde, bu sözleşmenin tarafları olarak müştereken ve müteselsilen sorumlu olunacağı peşinen kabul edilmiştir.

İşbu onaltı maddeden oluşan temlik sözleşmesi karşılıklı olarak ....../...../ 2023 tarihinde ittifakla imzalanmıştır.

**SATIŞ VAADİNDE BULUNAN SATIŞ VAADİNİ KABUL EDEN**

**(ARSA SAHİBİ) (MÜTEAHHİT)**

**GÜNEYSU BELEDİYESİ Adına**