**57 ADA, MANOLYA 3 BLOKLARI**

**DIŞ CEPHE TAMİR BAKIM ONARIM UYGULAMA İŞLERİ**

**İDARİ ŞARTNAME**

### Madde 1: İhale Konusu İşe İlişkin Bilgiler:

Manolya 3 Sitesine ait on sekiz ( 18 ) binanın balkonlar dahil dış cephelerinin, giriş, bodrum, sahanlık, çöp odaları ve yangın merdivenleri ile kapılarının boya işlerinin (işçilik ve malzeme dahil) yapılması, bu işten dolayı zorunlu- gerekli olan diğer tamirat, onarım ve koruma imalatlarının **150 takvim günü** içerisinde yapılmasıdır.

### Madde 2: Tanımlar;

Bu şartname de, Manolya 3 Sitesi Yönetim Kurulu, SİTE YÖNETİMİ veya İŞVEREN olarak, teklif verecek olan ve/ veya ihaleyi kazanan kurum, şirket veya kuruluşlar YÜKLENİCİ veya İSTEKLİ olarak tanımlanmıştır.

### Madde 3: İşe Başlama ve İşi Bitirme Tarihi:

Sözleşme imzalandığı tarihten itibaren 10 takvim günü içerisinde yüklenici işe başlamak zorundadır. İşe başlama tarihinde yüklenici ile site yönetimi karşılıklı olarak işe başlama tutanağı düzenler, bu tarihten itibaren azami **150 takvim günü** içerisinde (bu sözleşmenin maddesindeki süreler hariç) sözleşme konusu işin tekniğine uygun bir şekilde tamamlanarak kesin kabul tutanağının düzenlenmesi gerekmektedir. Aksi takdirde işveren bu sözleşmenin 7. maddesinde belirtilen cezai işleme başlayabilir.

**Çalışma saatleri hafta içi 09.00-19.30, Cumartesi günü ise 09.00-18.00 saatleri arasında olacaktır. Bu çalışma saatleri dışındaki sürelerde çalışmalar Site Yönetiminin iznine tabidir.**

### Madde 4: Yapım İşlerinde Çalışılamayacak Günler:

Çalışılmayacak günler bu sürenin hesabında dikkate alınmıştır. Yüklenici bu sürelerde faaliyette bulunamadığı gerekçesiyle süre uzatımı isteyemez.

### Madde 5: Süre Uzatımı Verilebilecek Haller ve Şartları:

* 1. Mücbir sebepler nedeniyle süre uzatımı verilebilecek haller aşağıda sayılmıştır:
     1. İşe başlanmasının akabinde uygulamanın yapılamadığı yağmurlu günler sözleşme süresine ilave edilir. Bu durumda yüklenici Site Yönetiminden yağmur nedeni ile uygulamanın yapılamadığı günlere ait bir belge almak zorundadır. Site Yönetimi tarafından belgelendirilmeyen günler için süre ilavesi yapılmaz.
     2. Genel salgın hastalık,
     3. Kısmi veya genel seferberlik ilanı,
     4. Gerektiğinde işveren tarafından belirlenecek benzeri diğer haller

**5.2**Yukarıda belirtilen hallerin mücbir sebep olarak kabul edilmesi ve yükleniciye süre

uzatımı verilebilmesi için, mücbir sebep olarak kabul edilecek durumun;

1. Yüklenicinin kusurundan kaynaklanmamış olması,
2. Taahhüdün yerine getirilmesine engel nitelikte olması,
3. Yüklenicinin bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemesi,
4. Mücbir sebebin meydana geldiği tarihi izleyen 20 gün içinde yüklenicinin İşverene yazılı olarak bildirimde bulunması,
5. Yetkili merciler tarafından belgelendirilmesi, zorunludur.

### Madde 6: Ödeme Yeri ve Şartları:

### 6.1 Yüklenicinin avans dışındaki ödemeleri Site Yönetimi tarafından sözleşme aşamasında taraflar arasında yapılan ödeme şartlarına göre yapılacaktır.

### Madde 7: Gecikme Halinde Uygulanacak Cezalar ve Sözleşmenin Feshi:

### 7.1Sözleşme süresi işin teslim süresi, Sözleşme imzalanarak yerin teslim edilmesinden itibaren 150 iş günü olup, Yüklenici süre aşımı durumunda süreyi aşan her takvim günü için Yönetime 2000 TL ceza ödemeyi taahhüt eder. İş bitiminde işin süresi Ceza Hukuku Takvim Hesaplama yöntemiyle hesaplanacaktır. Bulunan süre tutanakla tespit edilerek Yönetim ve de Yüklenici tarafından ayrı ayrı ıslak kaşe+imza ile imzalanacaktır. Ayrıca deprem, hava muhalefeti ve benzeri nedenlerle çalışılmayan günler iş gününe ilave edilecektir.

### 7.2 İhtarda belirtilen sürenin bitmesine rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, gecikmeye karşılık gelen ceza tutarı ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın yükleniciye yapılacak ödemelerinden kesilir.

### Madde 8: Denetim Muayene ve Kabul İşlemlerine İlişkin Şartlar:

Sözleşme konusu işin denetim ve kabul işlemleri sözleşme tasarısında belirtilen hükümlere göre gerçekleştirilecektir.

#### Site yönetimi tarafından yetkilendirilmiş kontrolör, teknik ve idari şartnameye uygun olmayan uygulamaları denetlemeye ve uygun olarak yaptırtmaya tam yetkilidir.

**Madde 9: Konutların Korunması:**

**9.1** Yapım işi ile ilgili her türlü araç, malzeme, iş ve hizmet makineleri, taşıtlar, tesisler vb. işe başlama tarihinden kesin kabul tarihine kadar sözleşme konusu yapım işinin korunmasından, yüklenici sorumludur.

**9.2** Yüklenici, kazaların, zarar ve kayıpların meydana gelmesini önlemek amacı ile gerekli bütün tedbirleri almak ve yapı denetim görevlileri tarafından, kaza, zarar ve kayıp ihtimallerini azaltmak için verilecek talimatlara uymak zorundadır.

**9.3** Yüklenici işyerinde kullanılan araç, gereç ve makinelerle patlayıcı veya yanıcı maddelerin yol açabileceği kazalardan korunma usullerini ve tedbirlerini almak ve çalışanlara öğretmek zorundadır.

**9.4**Yüklenici çalışanlarına koruyucu ekipman-donanım temin etmek ve kullanılmasını sağlamakla yükümlüdür.

**9.5** Yüklenici İSG uzmanı istihdam etmek veya bağımsız bir şirketten ISG hizmeti almak, ona göre riskler için önlem almak zorundadır.

**9.6** Yüklenici işe başlama tarihinden itibaren sözleşme konusu işi teslim edene kadar binanın ve sakinlerinin güvenliğini sağlamak için akşam iş bitiminden sonra, ertesi gün iş başlama saati arasında, yeterli sayıda Güvenlik Görevlisi bulundurmak zorundadır. Bulundurmadığı her gün için **500 TL güvenlik görevlisi bulundurmama cezası** kesilir.

### Madde 10: İşveren Denetim Görevlisinin Yetkileri:

### 10.1 Yüklenici bütün işleri işverenin tayin ettiği kontrolör ve Site Yönetiminin, sözleşme ve eklerindeki hükümlere aykırı olmamak şartı ile vereceği talimata göre yapmak zorundadır.

### 10.2 Yüklenici kullanacağı her türlü malzemeyi işveren denetim görevlisi ve yönetim kuruluna gösterip iş için elverişli olduğu onayını almadan kullanamaz. Malzemenin teknik şartnamelere uygun olup olmadığını inceleyip gözden geçirmek için işveren denetim görevlisi istediği şekilde deneyler yapabilir. Deney sonucu sözleşme şartlarına aykırı bulunan malzemeyi Yüklenici aynı gün işyerinden kaldırıp uzaklaştırmak zorundadır. Bunu yapmadığı takdirde işveren denetim görevlisi bu malzemeyi, bütün zarar ve giderleri yükleniciye ait olmak üzere işyeri çevresi dışına çıkarmaya yetkilidir.

**10.3** Yüklenici tarafından sözleşme hükümlerine, fen ve sanat kurallarına aykırı olarak kusurlu yapıldıkları anlaşılan işleri yıktırıp yükleniciye yeniden yaptırmak hususunda işveren denetim görevlisi yetkilidir.

**10.4** Yüklenici, bu konuda kendisine yazılı olarak verilen talimat üzerine, belirlenen süre içinde söz konusu iş kısımlarını ayrıca bir bedel talep etmeksizin yeniden yapmak zorundadır. Bu hususta bir gecikme olursa sorumluluğu yükleniciye aittir.

### Madde 11: Yüklenicinin İş Başında Bulunması:

Yüklenici üstlenmiş olduğu işin devamı süresince, iş yerinde şantiye sorumlusu mühendis veya tekniker bulundurmakla yükümlüdür. Bulundurmadığı her gün için **500 TL teknik eleman bulundurmama cezası** kesilir. Yüklenici veya vekilinin iş yerinden ayrılmalarını gerektiren hallerde, Yönetim veya kontrolörden görevlisinden yazılı izin almak zorundadır.

### Madde 12: Çalışma Saatleri, Çalışma Düzeni ve Temizlik:

### 12.1 Çalışma Saatleri Hafta içi 09:00-19.30, hafta sonları ise 09.00-18.00 saatleri arasında olacaktır. Öğlen yemeği sırasında Site Yönetiminin göstereceği yerde toplu olarak yemek yenecek, yemek sonrası temizlik yapılacaktır. Herhangi bir çöp tespit edilmesi durumunda günlük gecikme cezası uygulaması devreye girecektir.

### 12.2 Bahçe düzenlemesinin zarar görmemesi için, iskele kurulu alana bant şeklinde 3m genişliğinde naylon serilecektir. Akşam paydostan sonra, bu naylonun üzeri temizlenecek ve bahçe düzenlemesinin zarar görmemesi için yanlarından kaldırılarak iskeleye asılacaktır. Ertesi sabah tekrar serilerek çalışmaya devam edilecektir. Bu operasyonun kontrolünde site görevlileri tam yetkilidir. Yüklenici bahçe düzenlemesinin zarar görmemesini sağlamak için gerekli tüm tedbirleri almakla yükümlüdür.

### 12.3 İşin yapımı esnasında tüm site ve çevreye verilecek her türlü zarar ve ziyandan yüklenici sorumlu olacak hasar giderilmediği takdirde bedel yükleniciye yapılacak ödemelerden kesilecektir.

### 12.4 İşin yapımı süresince site içinde tüm inşaat artıkları düzenli olarak temizlenecektir. Toplanan her türlü inşaat atığı atık bertaraf sistemine uygun olarak yetkili noktalara teslim edecek ve teslim evrakını Yönetim’e teslim edecektir.

### 12.5 İş başlangıcında pencere ve balkon kapı camları ile doğramalar naylon ile kapatılacak iş bitiminde temizlenerek teslim edilecektir.

### Madde 13: İşin Yürütülmesi İçin Gerekli Personel ve Araçlar:

### 13.1 Sözleşmenin imzalanmasından sonra yüklenici, üstlenmiş olduğu işin önemine ve iş programına uygun olarak gerekli her türlü makine, araç ve yardımcı tesisleri hazırlamak, her türlü malzemeyi ve işçileri temin ederek malzemeleri korumak zorundadır.

### 13.2 İşin başlangıcında ve devamı sırasında, işin programına uygun olarak yürütülmesini teminen yüklenici tarafından yapılan hazırlıkların ve alınan tedbirlerin yeterli olup olmadığının takdir hakkı işverene aittir.

**13.3**Yüklenici, işin sözleşme süresi içinde bitirilmesi için gerekli miktarda malzemeyi ve planlanan sayıda işçiyi her an iş başında bulunduracaktır. Yüklenici işlerin sağlıklı bir şekilde yürütülmesi için sürekli işin başında şantiye sorumlusu olarak bir teknik elemanı çalıştırmak zorundadır. Yüklenici sözleşme imzalandıktan sonra **10 gün içinde iş programı yaparak** çalıştıracağı işçi ve teknik eleman listesini site yönetimine vermek, değişiklik olduğu takdirde bu değişikliği de çalışmaya başlatmadan önce site yönetimine bildirmek zorundadır.

**13.4**  Şantiyede çalışan işçilerin tamamı SGK'na yüklenici tarafından sigorta ettirilecek ve sigortasız işçi çalıştırılmayacaktır.

**13.5**  Çalıştıracağı personelin her türlü giderleri, SGK primleri ve bunlarla ilgili vergi, harç giderleri yükleniciye aittir. Yüklenici bunlarla ilgili sigorta prim bildirgelerini her ay Yönetim’e ibraz edecektir.

**13.6**  Projede uygulayıcı olarak çalışacak tüm işçilerin uygulamada yetkili kılınmış firmalarca eğitilmiş ve ustalık belgesi sahibi olması gerekmektedir.

### Madde 14: İş ve İşyerinin Sigortalanması:

### 14.1 Yüklenicinin iş yerlerindeki her türlü araç, malzeme, ihzarat, iş ve hizmet makineleri, taşıtlar, tesisler ile sözleşme konusu iş için, işin özellik ve niteliğine göre, işe başlama tarihinden kabul tarihine kadar geçen süre içinde oluşabilecek deprem, su baskını, toprak kayması, fırtına, yangın gibi doğal afetler ile hırsızlık, sabotaj gibi risklere karşı işverenin herhangi bi yükümlülüğü yoktur.

### 14.2 Yüklenici tarafından çalıştırılan tüm işçilerin ve diğer personelinin sosyal güvencesi yükleniciye aittir ve yüklenici sorumluluğundadır. Çalıştırılacak işçilerle ilgili her türlü emniyet tedbirini almak, SGK güvenceli yapmak yüklenici firmaya aittir. Olabilecek her tür kazalar ve neticelerin sorumluluğu yüklenici firmaya aittir.

### 14.3 Yüklenici firma tarafından ALL-RİSK (işveren mesuliyet sigortası) sigortası yaptırarak sigorta poliçesini Site Yönetime teslim edecektir.

### Madde 15: Çalışanların Sağlık İşleri:

Yüklenici bütün giderleri kendisine ait olmak üzere hizmetinde çalışanlar için gerek teker teker ve gerekse topluca yaşadıkları ve çalıştıkları yerlerde, yürürlükte olan sağlık ve güvenlik mevzuatı hükümlerine uygun olarak her türlü sağlık ve güvenlik önlemlerini almak ve çalışanların bulundukları şartlara göre sağlıklı bir şekilde yiyip içmeleri, yatıp kalkmaları ve yıkanmaları, hastalıklardan korunmaları, hastalık veya bir kaza halinde tedavileri konularında ilgili mevzuat hükümlerine ve işverenin tayin ettiği kontrolörün vereceği talimata uymak zorundadır.

### Madde 16: Çalışanların Kazaya Uğramaları:

**Yüklenici**, her türlü kazaya karşı faaliyetleri ile ilgili tüm mevzuatların öngördüğü tedbirleri almakla yükümlü olup, olacak kazalardan ve bu kazaların orada çalışan işçilere **Site** ve üçüncü şahıslara vereceği zararlardan doğrudan doğruya ve istihdam eden sıfatıyla sorumlu olacaktır. Yüklenici, çalışanların can ve mal güvenliğini sağlamak, kaza halinde kazaya maruz kalanların tedavilerini yaptırmakla yükümlüdür.

Ancak yüklenicinin sözleşme hükümlerine göre tedbirler almasına rağmen olabilecek kazalarda yüklenicinin işçi ve personelinden kazaya uğrayanların tedavilerine ilişkin giderlerle kendilerine ödenecek tazminat ve mevzuat gereği ödenecek diğer bedeller yükleniciye aittir. Ayrıca işçi ve personelden iş kazası sonucu ölüm gerçekleşmesi halinde defin giderleri ile ailelerine ödenecek tazminat ve mevzuat gereği ödenecek diğer bedeller yüklenici tarafından karşılanır.

### Madde 17: Yüklenicinin Çalıştırdığı Kişilerin Uygunsuzlukları:

Yüklenici, çalıştırdığı personelin siteye ve site sakinlerine verebileceği her türlü zarar ve ziyandan doğrudan sorumludur. Bu nedenle çalışmalar esnasında bu duruma azami dikkat gösterilecek, site sakinlerini rahatsız edebilecek tavır ve davranışlardan özenle kaçınılacak ve çalışanlar bu konularda yüklenici tarafından bilgilendirilecektir. Yüklenicinin teknik ve yönetici personeli ile hizmetli, işçi arasında her ne şekilde olursa olsun iş başında bulunmasına engel durumları tespit edilenler, site yönetimi veya işveren kontrolörü tarafından yapılacak uyarı üzerine yüklenici tarafından derhal

iş yerinden uzaklaştırılır. Bu durumda yüklenici en kısa sürede aynı sayı ve nitelikte personeli istihdam etmek zorundadır.

### Madde 18: İşyerinin Temizlenmesi ve Tesislerin Kaldırılması:

Yüklenici tarafından işin sonunda işyerleri her türlü inşaat ve çalışma artıklarından çevreyle uyumlu olacak şekilde temizlenir. Çevrede bulunan bitkiler, çimler ve ağaçlara tamir, onarım ve boya esnasında verilen zararlar yüklenici tarafından önceki durumdaki gibi teslim etmek zorundadır. Yönetim kurulu ve onun adına denetçi olarak çalışan kişinin öngördüğü şekilde zarar verilen bitki, çim ve ağaçlar yeniden eski planda olduğu gibi yapılır. Yapılmadığı takdirde işveren tarafından zarar verilen alanlar eski haline getirilir ve tutarı yüklenicinin teminatından irat kayıt edilir.

Bundan başka yüklenici tarafından kendi ihtiyaçları için yapılmış olan atölye vb. tesis var ise işin sonunda yüklenici tarafından sökülerek götürülür ve bu işler için kendisine hiçbir bedel ödemez. Yüklenicinin yükümlülüğü olan bu işlerin yapılmaması veya eksik yapılması halinde idarenin takdir edeceği bir bedel yükleniciye yapılacak ödemelerden, alacağı kalmamışsa teminatından kesilir.

### Madde 19: İş Güvenliği:

### 19.1Yüklenici işi yapacak personelin sabıka kaydını, nüfus cüzdanı fotokopileri ile SSK bildirgelerini, işe başlamadan önce ibraz etmekle yükümlüdür. İş başlangıç tarihi için yüklenici firma ile Site Yönetimi iş başlangıcında tutanak düzenleyip imzalayacaktır.

### 19.2 SİTE yönetimi, periyodik olarak, şantiye de bulunan çalışan işçi SSK belgeleri ile Şantiyede fiilen çalışan işçilerin isim karşılaştırması kontrolünü yapacaktır. Bu konuda Sahada bulunan yüklenici temsilcisi, Site Yönetimine her türlü kolaylığı sağlayacaktır.

### 19.3 Yüklenici çöp ve molozlarını site yönetiminin gösterdiği noktalarda, variller içerisinde depolayacaktır. Hiçbir moloz açıkta kalmayacaktır ve her gün akşam site dışına çıkaracaktır.

### 19.4 Yüklenici, şantiyede çalışan tüm işçilere Baret, Paraşüt Tipi Emniyet Kemeri sağlamak ve bunların kullanımını anlatmak ve sürekli kullanımını sağlamakla mesuldür. Tüm çalışanlar, hem ekipmanlarını tam ve çalışır durumda aldıklarına hem de nasıl kullanacağını eğitimini aldıklarına dair tutanak imzalayacaklardır. Kişisel koruyucu donanımı olmayan her çalışan için yönetim ve yetkilendirdiği kontrolör tutanak tutarak firmadan her bir kişi/gün için 500 TL ceza tutarını firmanın hak edişinden kesmeye yetkilidir.

### 19.5 Bu tutanakların birer orijinal kopyası Site Yönetiminde kalacak ve Yüklenici de olası bir iş kazası ya da benzer bir kazada tek sorumlunun kendisi olduğunu, Site Yönetiminin hiçbir sorumluluğu olmadığını ve olmayacağını beyan eden bir tutanak düzenleyecektir.

### 19.6 Olası bir iş kazası ya da benzeri durumda kullanılması gerekli olabilir diye, Yüklenici, binek ya da benzeri bir aracı, çalışma olduğu sürece, şantiyede bulunduracaktır.

### 19.7 Özellikle çocukların bulunduğu bölgelerde çalışmalar daha dikkatli yapılacaktır.

### Madde 20: Devir:

İhale konusu işin tamamı veya bir kısmı, alt yüklenicilere veya bir başkasına devir edilemez.

### Madde 21: Teminata İlişkin Esaslar :

### 21.1 Teminat olarak tedavüldeki Türk parası veya Banka Kesin Teminat Mektubu kabul edilecektir.

### 21.2 İşin ihale dokümanlarına ve tekniğine uygun tamamlandığı site Yönetim Kurulu tarafından kabul edildikten ve yüklenicinin bu iş ile ilgili olarak site yönetimine veya diğer kişi ve kuruluşlara borcunun olmadığına kanaat getirildikten sonra teminat tutarı yükleniciye iade edilir. Aksi takdirde yüklenicinin borçları tahsil edildikten sonra kalan teminat tutarı iade edilir.

### 21.3 Yüklenicinin siteye olan borcu veya zararının teminat tutarından fazla olması durumunda teminat tutarı kadar kısmı teminatından karşılanır, kalan kısmı yasal yollardan tahsil edilir.

### Madde 22: Kesin Kabul :

İşin ihale dokümanlarına ve tekniğine uygun şekilde tamamlandığı Site Yönetimi tarafından kabul edildikten yüklenici ile Site Yönetimi karşılıklı olarak bir kesin kabul tutanağı düzenler. Bu tutanakta kesin kabul koşulları, teminatın iadesinden sonra garanti süresi içinde yüklenicinin garanti yükümlülüğünün esasları belirtilir. Gerekirse Site Yönetimi tarafından garanti süresi içinde ilave güvenceler istenebilir (senet, taahhütname, teminat mektubu gibi).

### Madde 23: Garanti:

Yüklenici ve uygulayıcı firmalar kullanılan malzemeler ve yapılan uygulama ile ilgili olarak sistemi garanti etmek zorundadırlar. Garanti süresi uygulama için **5** YIL' dır.

Bu süre içerisinde oluşacak dökülme, bozulma, solma, su sızdırma gibi izler veya

sistemi bozacak her türlü düzensizlikler yüklenici garantisinde olacaktır.

### Madde 24: Sözleşme Bedeli ve Giderleri:

Bu Sözleşmenin akdedilmesi ile ilgili her türlü vergi ve giderler, yüklenici tarafından ödenecektir.

### Madde 25: AnlaŞmazlık Durumu:

Anlaşmazlıkların çözülememesi durumunda İstanbul Anadolu Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.