



İSKELE BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
İSKELE GENÇLİK MERKEZİ PROJESİ TAMAMLAMA VE ÇEVRE
DÜZENLEME PROJESİ 2. ETAP YAPIM İŞİ İHALESİ
ÖZEL İDARİ ŞARTNAMESİ

1. İhale İle İlgili Yasal Mevzuatlar

Yüklenici, ihale kapsamındaki yapım işini, Projelere, Özel Teknik Şartnamelere, Genel Şartnameye ve tüm ihale dokümanlarının kapsamındaki tüm kural ve koşullara uygun olarak, Teklif usulüne ve Sözleşme Türüne uygun yapıp tamamlamayı taahhüt eder. Yüklenici, sözleşmeye imza attığı tarih itibarı ile 20/2016 sayılı Kamu İhale Yasası ile bu yasanın 86(1)(A) maddesi altında verilen yetki ile hazırlanan “Yapım İşleri İhalelerinde Uygulanacak Esaslar ve Usuller Tüzüğündeki” tüm maddeleri okumuş, anlamış ve maddelerin kendisine yüklediği koşul ve kuralları kabul etmiş sayılır. Sözleşmeye ek olarak maktu form şeklinde Kamu İhale Yasası ile “Yapım İşleri İhalelerinde Uygulanacak Esaslar ve Usuller Tüzüğündeki” koşul ve kurallarını okuduğunu beyan şeklinde imza eder. Bunların yanında İskele Belediyesi tarafından hazırlanan proje ve özel teknik şartnameler esas alınarak, yapım işi, 1’inci sınıf işçilik ve malzeme ile yapılacaktır.

2. Yetki ve Yorum

Yapım işi, projeleri ve özel teknik şartnamelerde belirtilen maddeler üzerinden, tümü ile **birim fiyat** olmak üzere Yükleniciye ihale edilmiştir.

Özel (İdari) Şartname, İdare (İhale Makamı) tarafından yükleniciye ihale edilen her türlü yapım işinin yapılması hususunda uygulanacak özel idari şartları belirleyecek ve akdedilecek diğer ihale dokümanları ile birlikte sözleşmenin ayrılmaz bir parçasını teşkil eder.

3. Kontrol Heyeti (Kontrol)

Kontrol Heyeti (Kontrol), İskele Belediyesi’dir. Sözleşme ile bağlanan her türlü yapım işi, İskele Belediyesi’nin Mimarları ve Mühendislerinin Kontrolü altında yüklenici tarafından icra olunur.

4. Şartname ve Şartlaşmalar

İskele Belediyesi Gençlik Merkezi Tamamlama ve Çevre Düzenleme Projesi II. Etap Yapım İşi İhalesi, yapı genel fenni şartnamesine ve İskele Belediyesi tarafından hazırlanan şartnamelere uygun olacaktır.

5. İhale Dosyalarının Temini

İhale Dosyaları İskele Belediyesi'nden **50.223.189,42TL (Elli Milyon İki Yüz Yirmi Üç Bin Yüz Seksen Dokuz Türk Lirası Kırk İki Kuruş) KDV HARİÇ** karşılığı temin edilecektir.

6. Teklif Verme Şekli

Teklif verecek firmalar tekliflerini bir zarf içerisinde ve banka teminat mektubu ile birlikte koyup kapatacaktır. Zarf üzerine İskele Belediyesi Gençlik Merkezi Tamamlama ve Çevre Düzenleme Projesi II. Etap Yapım İşi İhalesi için teklif yazıldıktan sonra İskele Belediyesi Başkanlık Binasındaki ihale kutusuna en geç **10 Ağustos 2026 saat 10:00'a** kadar atılacaktır. Yeterli Banka Teminat Mektubu sunmayan firmaların teklifleri dikkate alınmayacaktır. Geçici teminat miktarları ihale katılımcısı tarafından, geçici ve kesin teminat mektupları, geçici teminat oranları tüzüğü'nün **4(1)** maddesi oranlar dikkate alınarak hesaplanacaktır. Banka teminat mektubu geçici teminat mektubu olup İskele Belediyesi adına düzenlenecek ve **en az 45** gün süreli olacaktır.

7. İhale Şekli

Teklifler tek fiyat üzerinden **Birim Fiyat, Türk Lirası cinsinden ve KDV Hariç** verilecektir. Bu rakama nasıl ulaşıldığı, detaylı döküm olarak ekte verilecektir. İhale edilen İskele Belediyesi Gençlik Merkezi Tamamlama ve Çevre Düzenleme Projesi II. Etap Yapım İşlerine ait teknik özellikleri ve tanımı bu şartname ile verilen özel teknik şartname ve ek şartnamelerde belirtilmiştir.

8. Katılım Şartları:

İhaleye, inşaat encümenine kayıtlı Yapı İnşaat İşleri kategorisinde **1., 2., 3. Sınıf müteahhitleri** katılabilecektir.

9. Damga Pulu

Sözleşme için gerekli damga pulu masrafları ihaleyi kazanan müteahhit firma tarafından karşılanacaktır.

10. İhale Dokümanlarının Yükleniciye Teslimi

Yapım işi, projeleri ve özel teknik şartnamelerde belirtilen maddeler üzerinden, tümü ile birim fiyat olmak üzere yükleniciye ihale edilmiştir. Bu kapsamda, yapılacak işlerin uygulama projeleri, şartnameler ve diğer teknik belgeler sözleşmenin imzalanması sırasında sözleşme eki olarak imzalanır ve bir tam set olarak yükleniciye verilir.

11. İnşaat Süresi

Yapım İşinin süresi 90 takvim günüdür. İşin süresi, yer teslimi yapıldığı gün dahil olacak şekilde başlar ve yukarıda belirtilen takvim gününün sonunda biter. Takvim günü, hafta sonları ile resmi tatil günleri dahil olmak üzere gece saat 24:00'den ertesi gece saat 24:00'e kadar olan zaman dilimin anlatır.

12. Müteahhidin Sorumlulukları

İhaleyi kazanan müteahhit firma tanımı yapılan işleri hazırlanmış olan projelere, şartnamelere ve “Kontrol firmasına sözleşme tarihinden itibaren **7 gün** içinde sunup onaylanacak olan” iş programına uygun olarak yapmakla ve İdare’ye teslim etmekle yükümlüdür.

Yapım esnasında yapılacak olan hatalı imalatın ve ihmal nedeni ile zarar gören malzemelerin yenilenmesi sözleşme konusu işi yapacak olan müteahhit firmaya ait olacaktır.

Müteahhit işçi istihdamı, iş şartları ve selameti konularında mevcut kanun ve nizamlarına öngördüğü tüm şartları yerine getirmekle yükümlüdür. Özellikle tatil izni, ihtiyat sandığı, resmi tatil günleri worksmans compensation law tahtında iş kazası sigortası ve diğer sigortalarla ilgili yükümlülükleri noksansız olarak müteahhit tarafından yerine getirilecektir.

Müteahhit firma kontrol firmanın yapım esnasında kullanabileceği bir ofis odasını tam teşekküllü bir şekilde (çalışma masası + sandalye) ve işçilerin kullanabileceği PVC seyyar WC düzenlemekle yükümlüdür.

13. Sözleşme

İhaleyi kazanacak olan firma ile İskele Belediyesi arasında, idare tarafından hazırlanacak bir sözleşme imzalanacaktır.

14. Katı teminat

Müteahhit firma işi Kontrol firması tarafından onaylanacak olan iş programına, projelere ve şartnamelere uygun olarak yapıp Mal sahibine teslim edeceğine dair, ihale bedelinin en az **%5'i** tutarında 12 ay geçerli banka teminat mektubu vermekle yükümlüdür.

15. Avans Verilmesi

Avans verilecektir.

16. Fiyat Farkı Uygulaması

Malzeme ve İşçiliğe fiyat farkı uygulaması **verilmeyecektir.**

Müteahhit, ihale tarihinden sonra gerek iş süresi içinde gerekse herhangi bir şekilde uzayan süre içinde taahhüdün tamamen ifasına kadar “Vergilere zam yapılması veya yeni vergiler ve harçlar konması” gibi sebeplere istinat ederek fazla para verilmesi isteğinde bulunamaz.

17. Gecikme Halinde Alınacak Cezalar

Yükleniciye, sözleşmeye uygun olarak işi süresinde bitirmediği takdirde, gecikilen her takvim günü için sözleşme bedelinin **%0.5 (binde beşi)** oranında gecikme gecikme cezası uygulanacaktır. Gecikme cezası, yükleniciye yapılan ödemelerden kesilir. Gecikmeden dolayı ödenmesi gereken tazminat, söz konusu yapım işi için Yükleniciye ödenecek miktardan azaltılarak ödeme gerçekleştirilir. Bu cezanın ödemelerden karşılanamaması halinde, Kontrol Heyeti'nin Yüklenici firmadan ayrıca tahsil etme ve/veya Banka Teminat Mektubuna el koyma yetkisi vardır.

İdare (İhale Makamı) Yükleniciye 3 (üç) takvim günü içerisinde yazılı ihtarda konu işin süresinde bitirilmediğinin bildirimini yapar. İhtarda, konu işin süresinin bittiğinin bildiriminin yapılmasına rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, ihale dokümanlarında belirtilen gecikme cezasını, İdare (İhale Makamı) otuz takvim günü boyunca alma hakkına sahiptir. İdare (İhale Makamı) 30 (otuz) takvim gününün sonunda sözleşmeyi feshetmekte ve kalan işi Yüklenici adına yaptırıp yaptırmamakta serbesttir. Buna ilaveten, işin niteliği, niceliği, kapsamı

ve kapasitesi dikkate alınarak, Yükleniciye ayrıca uyarı yapmaya gerek kalmaksızın, İdare (İhale Makamı), kesin teminatı gelir kaydedilebilecek şekilde sözleşmeyi feshedebilir.

18. Gecikme Hali

İnşaatın iş programlarına aykırı olarak geciktirilmesi ve öngörülen süre içerisinde tamamlanmaması halinde sözleşmenin diğer maddelerine ilaveten idarenin müteahhide gerekli uyarıyı yaptıktan sonra işi başka müteahhide devretmeye ve işi daha fazla geciktirmeyi önlemek amacıyla şantiyede müteahhide ait olan araç, gereç ve malzemenin kullanılmasına yetki vermeye hakkı olacaktır.

19. İş Programları

Müteahhit, sözleşmenin imzalanmasından sonraki 7 gün içerisinde ayrıntılı iş programını kontrol birimine sunarak onayını almakla yükümlüdür.

20. Şantiye Kuruluşu

Gerekli şantiye kuruluş masrafları elektrik, su varsa telefon masrafları müteahhide ait olacaktır. Şantiye kuruluşu inşaat kontrol amirliğinin onayından geçecektir.

21. Sigorta

Yangın, yağmur ve fırtınadan doğabilecek zarar ziyana karşı bina, şantiye ve malzemelerin tam değerinde muteber bir sigorta şirketine iş süresi ve geçici kabule kadar sigorta ettirilmesi müteahhide ait olacaktır.

22. Metraj ve Ataşmanlar

Yapılan işlerin günü gününe hazırlanan metraj ve ataşmanlar inşaatın devamı boyunca sürekli olarak yapılacak ve istihkak raporlarının hazırlanışında bu metraj ve ataşmanlar esas alınacaktır. Metraj ve ataşmanların hazırlanması müteahhide ait olacak ve kontrol tarafından onaylanacaktır.

23. İlave İşler

İlave işler yaptırılması halinde bu işlerin maliyeti KKTC rayiç fiyatlarına, Bayındırlık ve Ulaştırma Bakanlığı birim fiyat analizlerine göre hesaplanacaktır. İşin %20 fazlasını ve eksliğini yaptırmaya, farkını ödemek veya azaltmak kaydıyla kontrolün yetkisi olacaktır.

24. Savaş Çıkması Hali

Savaş çıkması ve inşaatın aksaması halinde ne yapılacağı taraflarca karara bağlanacaktır.

25. İş Sahasının Temizlenmesi

İş sonunda gerek bina ve gerekse inşaat sahası temiz ve her türlü malzeme artıklarından temizlenmiş olarak idareye teslim olacaktır. Şantiye yıktırılması ve malzeme müteahhide ait olacaktır.

26. Teslim Süresi ve İşin Tamamlanması

Söz konusu işlerin tümü birim fiyat teslim olarak **sözleşmenin imza tarihinden itibaren 90 takvim** gününde tamamlanıp geçici kabule hazır hale getirilecektir. İş şartnamelere ve projelere uygun olarak tamamlandıktan sonra geçici kabul için İdareye yazılı olarak başvurulacaktır. İdare geçici kabul muamelesini müteakip yapılacak ödemedeki kabul yapılınca kadar **%5** teminat tutulacaktır. (Yine bu hususta son söz İskele Belediyesi'nin olacaktır.)

27. Ödemeler

Ödeme raporu, Müteahhidin yazılı talebi üzerine, Müteahhit mükellefiyetlerini ihale ve mukavele şartlarına uygun olarak yerine getirdiği zaman ve kontroller tarafından onay alındıktan sonra hakediş tutarına göre müteahhide ödemek zorundadır.

28. Şantiye Şefi ve Teknik Personel

Yüklenici, inşaatın yürütülmesinden sorumlu ve Kontrolünün onaylayacağı bir şantiye şefi ile bir şantiye şef yardımcısını şantiye alanında görevlendirecek ve istihdam edecektir.

Yüklenici inşaat süresi boyunca şantiye şefine ek olarak, yapılan imalatlara uygun olacak şekilde, şantiyede bir mimar, bir inşaat mühendisi, bir makine mühendisi, bir elektrik mühendisi ve bir iç mimar istihdam etmek zorundadır. (Yapım işinin boyutuna göre, şantiye şefine ek olarak, bu meslek disiplinlerinin birisine, birden çoğuna ihtiyaç duyulabilir ve/veya hiç birine ihtiyaç duyulmayabilir. Takdir hakkı Kontrole aittir.)

İskele Belediyesi Gençlik Merkezi Tamamlama ve Çevre Düzenleme Projesi II. Etap Yapım İş İhalesi kapsamında, Bir Mimar ve/veya Bir İnşaat Mühendisi istihdam etmek mecburiyetindedir

29. Bakım Süresi

Bakım süresi, geçici kabulden itibaren on iki aydır. Müteahhit, bu süre için %5 tutarında banka teminat mektubu verir, veya bu miktar Müteahhidin son hakedişinden kesilerek tutulur. Bu teminat alındıktan sonra Müteahhidin son ödemesi yapılır ve Kat'i Teminatı serbest bırakılır.

30. Kat'i Kabul

Geçici kabulden itibaren **on iki ayın** sonuna doğru yapılan iş yeniden tetkik edilir. Müteahhidin sorumluluğunda olan kusurlar varsa yazılı olarak düzeltmeye çağrılır. Bu çağrıya uyup gerekli düzeltme yapılırsa Müteahhidin sorumluluğu sona erer, teminatı iade edilip ilişkisi kesilir. Gerekli işler yapılmazsa Müteahhidin teminatına el konur ve iş başkasına yaptırılır. Kalan para varsa Müteahhide iade edilir. Teminat miktarı yeterli olmazsa, İdare, eksilen miktarı Müteahhitten talep edebilecektir.

31. İhzarat Ödemesi

İhzarat verilmeyecektir

32. Özel Şartlar

- a. İskele Belediyesi en düşük veya herhangi bir teklifi kabul etmek ve/veya bu ihaleyi sonuçlandırmak zorunluluğunda değildir. İhale, yasal şartları eksiksiz karşılayan ve “ekonomik açıdan en avantajlı” sunan katılımcıya verilecektir.
- b. İskele Belediyesi işbu ihale ile İskele Belediyesi Gençlik Merkezi Tamamlama ve Çevre Düzenleme Projesi 2. Etap Yapım İşini yaptırabileceği gibi ihaleyi tümüyle iptal edebilir.
- c. Tekliflerin değerlendirilmesinde fiyat, kalite ve teslim süresi ilişkisi dikkate alınacaktır. Ayrıca, İskele Belediye Meclisi karar vermede teklif yapan müteahhidin taahhütlerine sadakat durumunu dikkate alacaktır.
- d. İhaleye katılıp, ihale sonucuna göre kazanan firmanın ihale sonucu duyuru tarihinden itibaren en geç 10 takvim günü içerisinde Kontrol firma hazırlanan sözleşmeyi imzalamaması halinde kazanma hakkını kaybeder ve geçici teminatlarına el konulur.

e. İhale ile ilgili daha detaylı bilgi İskele Belediyesi Proje Yönetim Birimi İhale Bölümünden edinilebilir.

f. İhaleye teklif verenler istenen belgeleri (sosyal sigortalar, ihtiyat sandığı, çalışma dairesi, müteahhitlik karnesi, güncel vergi borcu olmadığını gösteren belge ve tescil belgeleri) ve/veya malzemelerle ilgili numune, broşür, katalogları teklifleri ile birlikte verecektir. Vermeyenler ihalenin kapanış tarihinden itibaren (tekliflerin okunduğu tarih) en geç üç iş günü içerisinde mesai bitimine kadar söz konusu evrakları tamamlayabilirler. Eksik belgeli teklifler değerlendirmeye alınmayacaktır.

g. Gümrük muafiyeti verilmeyecektir.

h. Müteahhit firma aşağıdaki referans bilgilerini bir dosya ile teklifle sunacaktır.

- Son beş yıl içerisinde tamamlanan projelerin detaylı bilgileri.
- Temmuz 2026 itibariyle yürütülen projelerin detaylı bilgileri.
- Firmanın organizasyon şeması.

i. Müteahhit KKTC Yasalarının öngördüğü Sosyal Güvenlik Mükellefiyetlerini yapmak mecburiyetindedir.

33. İskele Belediyesi Gençlik Merkezi Tamamlama ve Çevre Düzenleme Projesi II. Etap Yapım İşi İhalesine ait Özel İdari Şartname, 8 (sekiz) sayfa ve bu madde dahil 33 (Otuz üç) maddeden ibarettir.