**………………………..................................PROJESİNE AİT**

**ÖZEL İDARİ ŞARTNAME**

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 usulune 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 ***…..Planlama ve İnşaat Dairesi ……***tarafından hazırlanan proje ve özel teknik şartnameler esas alınarak, yapım işi, 1’inci sınıf işçilik ve malzeme ile yapılacaktır.

1. **Yetki ve Yorum**

***...........................................................................Projesi***, projeleri ve özel teknik şartnamelerde belirtilen maddeler üzerinden, tümü ile ***….. anahtar teslimi / birim fiyat…*** olmak üzere Yükleniciye ihale edilmiştir.

Özel İdari Şartname, ***......KKTC Bayındırlık İşleri ile ilgili Bakanlık adına hareket eden Planlama ve İnşaat Dairesinin.......*** Kontrol ettiği ve 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.

***....Planlama ve İnşaat Dairesi***, Kontrollük işlerinin yansıra, kendine verilen yetkileri aşmamak şartı ile İdare (İhale Makamı) adına ve ihale dokümanlarında belirtilen işleri yapar ve yürütür.

1. **Kontrol Heyeti (Kontrol)**

Kontrol Heyeti (Kontrol), *...... Planlama ve İnşaat Dairesi.....* tarafından görevlendirilecektir. Sözleşme ile bağlanan her türlü yapım işi, *...... Planlama ve İnşaat Dairesi.....* mühendislerin, mimarların, iç mimarların ve teknisyenlerin Kontrolü altında yüklenici tarafından icra olunur.

1. **Şantiye Şefi ve Teknik Personel** 
   1. Yüklenici, inşaatın yürütülmesinden sorumlu ve Kontrolünün onaylayacağı bir şantiye şefi ile bir şantiye şef yardımcısını şantiye alanında görevlendirecek ve istihdam edecektir.
   2. 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.)

Yüklenici, ...............................................................................................**Projesi kapsamında,**

**........(rakam ve yazı ile belirtilecektir ) ......Mimar**

**........(rakam ve yazı ile belirtilecektir ) ......Inşaat Mühendisi**

**........(rakam ve yazı ile belirtilecektir ) ......Makine Mühendisi**

**........(rakam ve yazı ile belirtilecektir ) ......Elektrik Mühendisi**

**........(rakam ve yazı ile belirtilecektir ) ......İç Mimar**

**........(rakam ve yazı ile belirtilecektir ) .....Peyzaj Mimar** istihdam etmek mecburiyetindedir.

1. **İhale Dokümanlarının Yükleniciye Teslimi**

***...........................................Projesi,*** projeleri ve özel teknik şartnamelerde belirtilen maddeler üzerinden, tümü ile ***…… anahtar teslimi /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.

1. **İnşaat Süresi**

Yapım İşinin süresi .....................................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.

1. **Gecikme Halinde Alınacak Cezalar**

Yükleniciye, sözleşmeye uygun olarak işi süresinde bitirmediği takdirde, gecikilen her takvim günü için **................** TL ( **.............................**Türk Lirası ) 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 teminatına 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.

1. **Malzeme ve İşçilik Yüzdeleri**

Yapılacak İşin:

***.......%60 (Yüzde Altmış )*** Malzeme

***......%40 (Yüzde Kırk)*** İşçilik olarak hesaplanmıştır.

1. **Fiyat Farkı Uygulaması**

Malzeme ve İşçiliğe fiyat farkı uygulaması **………*verilecektir/verilmeyecektir.***

**Fiyat Farkı verilmesi aşağıdaki koşullar çerçevesinde yapılır.**

Yüklenici, işin başlangıç tarihinden sonra gerek iş süresince gerekse herhangi bir şekilde uzayan süreçte taahhüt ettiği işin bitimine kadar “vergilere zam yapılması veya yeni vergiler ve resimler konulması” gibi sebepleri ileri sürerek fazla para verilmesi ve süre uzatılması isteğinde bulunamaz. Yine mücbir sebepler dışında doğan gecikme süresinde Yüklenici fiyat farkı (malzeme, işçilik) talep edemeyeceği gibi,

* Çimento-Kireç-Kum ve Çakıl,
* İnşaat demiri, Alüminyum ve diğer profil malzemeleri,
* Ahşap malzemeleri, cam,
* Tuğla, kiremit, saç levha, oluklu saç ve alüminyum saç ve levha malzemeleri,
* Karo mozaik, fayans, seramik ve halı,
* Boya ve dekorasyon malzemeleri,
* Sıhhi tesisat ana aksamları ve armatürleri,
* Elektrik malzemeleri, aksam ve armatürleri (şalter, kablo, otomatik, elektrikli motor, pompalar),
* Isıtma-Soğutma ana cihazları ve aksamları,
* İzolasyon malzemeleri, asfalt ve dolgu malzemeleri,

dışında hiçbir malzemeye herhangi bir şekilde fiyat farkı uygulanmayacaktır.

Fiyat farkı öngörülen malzemelere, ihale süresi 20 (yirmi) aya kadar olanlar için sözleşme tarihinden itibaren ¼ (dörtte bir) oranında, 20 (yirmi) ayı geçenler için ise 5 (beş) ayı geçmeyecek süre dahilinde fiyat farkı uygulanır.

Özellikli yapılar ile tamirat ve tadilat gibi işlerde fiyat farkı uygulaması ve avans konusundaki şartlar İdare (İhale Makamı) tarafından ihale dokümanlarında belirtilerek ihale edilir.

Sözleşme tarihinden itibaren ihale süresinin ¼ (dörtte bir) ve 5 (beş) ay içinde yukarıda belirtilen fiyat farkı uygulanabilecek malzemelerin, fiyatlarında doğan fiyat farkları, şantiye alanında bulunan kullanılmamış malzeme bedeli oranında hesaplanarak Yükleniciye ödeme yapılır.

Fiyat farkı öngörülen malzemelerin verilen süre içerisinde şantiyeye getirilen kısmına fiyat farkı uygulaması için, sözleşme günü yukarıda belirtilen inşaat ana malzemesinin cins ve kalite itibarı ile satış fiyatları, Bayındırlık İşleri ile ilgili Bakanlık ile ortaklaşa ve ticaretle ilgili Bakanlığın denetimi ve onayı ile tespit edilerek sözleşmeye ek olarak yazılır. Sözleşme tarihinden itibaren 30 (otuz) gün sonraki ilk ödemede bu yazılı fiyatlar dikkate alınır. Ayni ödeme raporuna ikinci 30 (otuz) gün sonra yapılacak ödemede kullanılmak üzere o günkü fiyatlar ek olarak yazılır ve bu işlem malzemelere fiyat farkı öngörülen süre içerisindeki her ödemede tekrarlanır.

Verilen bu süre içinde Yüklenici ödeme talebinde bulunsun veya bulunmasın, her hak ediş tarihinde durum tespiti yaptırmaya zorunlu olup yaptırmadığı takdirde Kontrol Heyetinin inşaat yerinde yaptığı tespitlere itiraz hakkı olmayacaktır.

Bu sürenin dışında getirilen hiçbir malzemeye “çimentonun bir kısmı hariç” fiyat farkı uygulaması yapılmayacaktır.

Keşfin hazırlanmasında kullanılan ahşap fiyatları dikkate alınarak keşif bedeline göre ahşap yüzdesi İdare (İhale Makamı) tarafından saptanır ve ihale dokümanlarında belirtilir. İhale bedelinin keşif bedeli ile oranına göre yeniden ahşap yüzdesi tespit edilir ve sözleşmede belirtilir. İhale dokümanlarında belirtilen şekilde bir ve/veya birkaç ahşap nevinin fiyat farkı ve/veya ortalaması dikkate alınıp fiyat farkı yüzdesi tespit edilir ve sözleşmede belirtilen ahşap yüzdesine uygulanır.

Yapılacak işin ihale bedelinin %40’nın işçilik olduğu esas alınarak, KKTC’de uygulanmakta olan asgari ücretin değişmesi halinde meydana gelecek ücret farkı % 2’si geriye kalan işçilik tutarının % 90’na, iş programı dikkate alınarak hak edişlerle birlikte ödenir.

1. **Avans Verilmesi**

**Avans *.....verilecektir / verilmeyecektir.....***

**Avans verilmesi aşağıdaki koşullar çerçevesinde yapılır.**

**.......................................................... Projesi ile ilgili** yapılacak işin (KDV Hariç) ihale bedeli dikkate alınarak, şantiye kuruluşunu tamamlayan, teknik personel listesi ve detaylı iş programı veya programlarını en az 2 suret olarak hazırlayıp Kontrol Heyetine onay ettirdikten sonra avans bedelinin tamamını karşılayacak miktarda ve en az işin süresi kadar banka teminat mektubu karşılığında (KDV Hariç) ihale bedelinin **% 20'si** ( Yüzde yirmi ) avans verilmesi uygun görülmüştür. Avansın muhtelif sebeplerle öngörülenden geç ödenmesinden dolayı yüklenici İdareden (İhale Makamından) hiçbir suretle süre uzatımı, tazminat ve benzeri taleplerde bulunmamayı taahhüt eder.

Yüklenici, işin başlangıç tarihinde getirdiği avans teminat mektubunundaki toplam tutardan, ihale sürecinin herhangi bir ödeme aşamasında yapılacak avans kesintisi miktarının toplam avans miktarından çıkartılması sonucu bulunacak avans tutar miktarı kadar yeni bir avans teminat mektubu getirmesi halinde işin başında getirdiği avans teminat mektubu kendisine iade edilir.

Avans Kesintisi, sözleşmede belirtilen işe başlama tarihinden sonraki ilk ödeme raporunda kesilmeye başlanır. Avans kesintisi ihale dokümanlarında belirtilen sürelerde aşağıda belirtilen formüller kullanılarak hesaplanacak miktarlarla yapılan kesintilerle tamamlanır. İlk yapılacak kesinti, ilk yapılacak ödeme ile başlar ve söz konusu ödeme ile sözleşmede belirtilen işe başlama tarihi arasında yer alan sürenin toplam süreye oranı ile çarpılarak yapılır.

Kontrol Heyeti, iş programının aksaması veya avansın şartlara uygun sarf edilmemesi veya 10 (on ) takvim günü içerisinde işe başlanılmamış olması hallerinde, hesaba geçirilmemiş avansı veya bakiyesini, veya bu halleri takip eden ilk hak edişten bir defada kesmeye, bu yetmediği veya hak edişi bulunmadığı takdirde de avans teminatını nakde çevirmeye her zaman yetkilidir.

Yapılacak diğer kesintiler, kesinti yapılamamış son ödeme ile kesinti yapılacak ödeme raporları arasında yer alan sürenin ( takvim gününün ) toplam süreye (xx takvim gününe) oranı ile çarpılarak yapılır. Avans kesintilerinin tamamlanma tarihinden sonra bakiye avans miktarı kalması durumunda, yapılacak ilk ödemede kalan bakiyenin tamamı kesilerek avans kesintileri tamamlanır.

İşin tasfiye edilmesi halinde, Yüklenici tasfiye kabul tarihinden itibaren otuz takvim günü içerisinde avans bakiyesini peşin ödemek zorundadır. Bu süre sonunda ödeme yapılmadığı takdirde, avans bakiyesi avans teminatı nakde çevrilerek mahsup edilir. Avanslar hiçbir suretle başkalarına temlik edilemez. Avans teminatları haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

İşe başlama tarihi – ilk avans kesintisi yapılacak

ödeme raporu tarihi

----------------------------------------------------------------------- X avans miktarı = ilk avans kesinti miktarı

xx (xx ) takvim günü ( ihale bedelinin % 20'si )

(KDV Hariç)

avans kesintisi yapılmış avans kesintisi yapılacak

son ödeme raporu tarihi --- ödeme raporu tarihi

----------------------------------------------------------------------- X avans miktarı = avans kesinti miktarı

xxx (xx) takvim günü ( ihale bedelinin % 20'si)

(KDV Hariç)

1. **İhzarat Ödemesi**

**İhzarat*.....verilecektir / verilmeyecektir.....***

**İhzarat verilmesi aşağıdaki koşullar çerçevesinde yapılır.**

İhzaratın miktarının belirlenip ödeme yapılması amacı ile hak ediş raporlarına eklenebilmesi için, ihzarat malzemelerinin işin bünyesine girecek esas malzemeden olması gerekmektedir. Özel İdari şartnamelerde aksine bir hüküm yoksa, işbaşına getirilmemiş ve/veya depolanmamış ihzaratın bedeli ödenmez. Yüklenici ihzarat verilecek malzemelerin özelliklerine göre Kontrol Heyeti ve İdarenin (İhale Makamının) kabul edip onay vereceği tamamen kapalı depolama alanları sağlayacaktır. Depo alanlarının güvenliği ve güvenirliliği Yüklenici sorumluğunda olacak ve Yüklenici tarafından sağlanacaktır.

İhzarat ödemelerinde, şantiyede bulunan ve/veya depolanan ihzarata girebilecek malzemelere ait, keşfin hazırlandığı tarihteki Bayındırlık işleri ile ilgili Bakanlığın Birim Fiyatları dikkate alınır. İhzarat ödemeleri ihale bedelinin keşif bedeli ile oranına göre hesaplanılarak (kırım oranı katsayısı) hesaplanır ve hesaplanan değerinin % 80’i olarak ödenir. Kapı, pencere, dolap, korkuluk, mozaik, v.s. gibi işler Yüklenicinin kendi atölyelerinde hazırlanacaksa bu malzemelere ödenecek ihzarat miktarı ihzarat bedelinin % 50’si kadarı olur. İhzarat ödemleri, en yakın tarihteki hak ediş raporu ile yapılır.

İhzarata konu olan ve İdare (İhale Makamı) tarafından ödenmiş tüm malzemenin mülkiyeti hiç bir işleme gerek olmaksızın İdareye (İhale Makamına) intikal eder ve Yüklenici bunlar üzerinde hiç bir hak iddia edemez. Bedeli ödenmiş ihzarat malzemesi, ancak Kontrol Heyetinin yazılı onayı ile şantiyeden çıkarılabilir.

Yapım işlerinde Maliye işleri ile ilgili Bakanlığının nakit pozisyonunun uygunluğu ve projenin ihtiyacına göre, bazı durumlarda ihzarata yönelik ödeme yapılabilecektir. Bu tip işlemde Yüklenicinin malzemeyi depolaması, İdarenin (İhale Makamının) adına sigorta yaptırması ve malzemenin fatura ve ödediği meblağa ait makbuz bedelinin tümünü karşılayacak şekilde, kesin teminat mektubu ve/veya banka teminat mektubu sunması gerekecektir.

Herhangi bir ödeme için ödemeye yeni giren imalatların tutarı, ihzarat kalemlerindeki eğer varsa eksilen ihzarat malzemelerinin tutarını karşılayamaması halinde hak ediş ödemesi yapılmaz.

İhale müddetinin bitiminden en fazla üç ay önce, ihzarat ödemesi yapılmaz. Son üç ay içerisinde ihzarat kapsamında hiçbir malzeme kalmayacaktır.

1. **Özel Şartlar**

**.....................(Varsa Yazılacaktır)................**

**ÖRN. METRAJ İSTENİRMİ.**

1. **.........*.............................................................*Projesine** ait Özel İdari Şartname, ...6....(altı) sayfa ve bu madde dahil 13 (On üç) maddeden ibarettir.

**İnitial - ....../....../201.. -PİD**