

S.S. BAŞISKELE KARMA SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ KAT  
KARŞILIĞI 112 ADET ÇEŞİTLİ BOYUTLARDA ANAHTAR TESLİMİ  
İŞ YERİ YAPIM İŞİ (TOPLAM 16.954,50 M2)  
İHALE ŞARTNAMESİ

BİRİNCİ BÖLÜM  
Genel Hususlar

S.S. Başiskele Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi'nce, aşağıda özellikleri belirtilen gayrimenkuller; İhale ilanı, ihale şartnamesi, sözleşme ve eki teknik şartnameler ile belirtilen şartlar çerçevesinde kat karşılığı inşaat yaptırılmak üzere, kapalı teklif usulü ile ihaleye çıkarılmıştır.

Madde 1 - İdareye ilişkin bilgiler<sup>1</sup>

İdarenin;

- Adı: S.S.Başiskele Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi
- Adresi: Sepetlipınar Mah. Arpalık Cad. No:118 Blok No:5 Kapı No :1 Başiskele/KOCAELİ
- Telefon numarası: 0 262 4132681 - 0 555 1404170
- Faks numarası: -
- Elektronik posta adresi: golcukyeniikoysanayi@hotmail.com

Madde 2 - İhale konusu işe ilişkin bilgiler ve tanımlar

2.1.Tahmin Edilen Bedel:

Tahmin edilen bedel, idarece ihaleye çıkarılan bölümlerin tamamının tahmini değeri ile varsa nakit para toplamıdır.

2.2 ihale Bedeli:

İhalede yapılan artırım teklifleri neticesinde ihaleye çıkarılan bağımsız bölüm satış değeri<sup>2</sup> ve nakit para toplamıdır.

2 2. l'de belirtilen tahmini bedelin hesabına konu olan bağımsız bölümlerin satış değeridir.

**S.S. BAŞISKELE KARMA SANAYİ  
SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ**

Sepetlipınar Mah. Arpalık Cd. No:118 Blok No:5 Kapı No:1

Başiskele/KOCAELİ - Tel: 0262 413 26 81

Tic. Sic. No: 23906

Mersis No: 0781005924700014

### 2.3.Gayrimenkulün:<sup>1</sup>

İli :KOCAELİ  
İlçesi : BAŞİSKELE  
Mahallesi : Ş.YENİKÖY  
Mevkii : ARPALIK  
Cinsi : ARSA  
Yüzölçümü : 182.274,78 m2  
Ada No : 625  
Parsel No : 1  
Maliki : S.S.Başiskele Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi

### 2.4.Asgari Şartlar:<sup>2</sup>

Yukarıda 2.3. maddede özellikleri belirtilen, mülkiyeti S.S.Başiskele Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi taşınmaz üzerine, S.S.Başiskele Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Yönetim Kurulunun 07.01.2026 tarihli ve 2026/03 sayılı Kararına istinaden, Kooperatifimizin yukarıda bilgileri yazılı olan taşınmazı üzerinde 112 adet bağımsız bölüm ve işyerinden oluşan kat karşılığı 16.954,50 m2 toplam inşaat alanı olan yapım işi kapalı zarf usulü ile ihaleye çıkarılmıştır. İhale Bahçecik Kılıçarslan Mahallesi Türkeli Sokak No:7 BAHÇECİK KÜLTÜR MERKEZİ Başiskele/KOCAELİ adresinde 22.01.2026 tarihinde saat 14:00 da yapılacaktır.

#### Madde 3. ihale Tarihi ve Yapılacağı Yer

3.1.İsteklilerin, belirtilen belgeleri bir dosya halinde kapalı zarf halinde, 22.01.2026 günü saat: 14.00 kadar Bahçecik Kılıçarslan Mahallesi Türkeli Sokak No:7 BAHÇECİK KÜLTÜR MERKEZİ Başiskele/KOCAELİ adresine teslim etmeleri gerekmektedir.

3.2.İhale 22.01.2026 günü saat: 14.00 kadar Bahçecik Kılıçarslan Mahallesi Türkeli Sokak No:7 BAHÇECİK KÜLTÜR MERKEZİ Başiskele/KOCAELİ adresinde yapılacaktır.

3.3.Tekliflerin sunulacağı yer: Bahçecik Kılıçarslan Mahallesi Türkeli Sokak No:7 BAHÇECİK KÜLTÜR MERKEZİ Başiskele/KOCAELİ

#### Madde 4. Şartname Eklere

4.1. İşbu şartname sözleşmenin eki ve ayrılmaz parçası olup ihale dokümanını oluşturan belgelerdendir. İdareyi ve yükleniciyi bağlar. Ancak, sözleşme hükümleri ile ihale dokümanını oluşturan belgelerdeki hükümler arasında çelişki ya da farklılık olması halinde, sözleşmede yer alan hükümler esas alınır.

**S.S. BAŞİSKELE KARMA SANAYİ  
SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ**

Sepehiler Mh./Arpalık Cd. No:118 Blok No:5 Kat:5  
Başiskele/KOCAELİ - Tel: 0262 413 26 81  
Bahçecik V.D.: 781 005 92 47 - Tic.Sic.No:23906  
Mersis No: 0781005924700014

#### 4.2. İhale dokümanını oluşturan belgeler aşağıdaki gibidir:

- 1 - Kat Karşılığı İnşaat Yapımı İhale Şartnamesi,
- 2- Bağımsız Bölüm Paylaşım Tablosu,
- 3- İmar Durum Belgesi,
- 4- Avan ve Uygulama Projeleri (varsa),
- 5- Özel Teknik Şartnameler,
- 6- Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi,
- 7- Birim Fiyat Tarifleri Kitabı,

İhale onay belgesinde, ihale dokümanının satılmasının öngörülmesi durumunda isteklilerce satın alınır. İdare, varsa ihale dokümanını oluşturan diğer belgeleri burada tek tek sayacaktır.

4.3. İhale üzerinde kalan istekli ile sözleşmenin imzalanmasından sonra Kat Karşılığı Yapım Sözleşmesi ile birlikte Kat Karşılığı İnşaat Yapım İş İhale Şartnamesi, Bağımsız Bölüm Paylaşım Tablosu, Özel Teknik Şartnameler ve S.S. Başiskele Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Yönetim Kurulu Kararı da noterlikçe tescil edilir.

## İKİNCİ BÖLÜM İhaleye Katılım Şartları

### Madde 5. İhaleye Katılabilmek İçin Gereken Belgeler

İsteklilerin ihaleye katılabilmeleri için aşağıda sayılan belgeleri teklifleri kapsamında sunmaları gerekir.

a) Türkiye'de tebligat için adres beyanı, telefon numarası ve faks numarası ile elektronik posta adresini gösteren kaşe ve imzalı belge,

b) Kayıtlı olduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odası ya da Esnaf ve Sanatkarlar Odası veya ilgili meslek odası belgesi,

b. I Gerçek kişi olması halinde, ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış Ticaret ve/veya Sanayi Odası veya ilgili meslek odasına kayıtlı olduğunu gösterir belgenin aslı veya aslının idareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti,

b.2. Tüzel kişi olması halinde, mevzuat gereği tüzel kişiliğin siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odasından, ihalenin yapıldığı yıl içerisinde alınmış tüzel kişiliğin siciline kayıtlı olduğuna dair belgenin aslı veya aslının idareye ibraz edilmesi şartıyla idarece onaylanmış sureti (Türkiye'de şubesi bulunmayan yabancı tüzel kişinin belgelerinin, bu tüzel kişinin bulunduğu ülkedeki Türkiye Konsoloslüğünca veya Türkiye Dışişleri Bakanlığınca onaylanmış olması gerekir).

**S.S. BAŞISKELE KARMA SANAYİ  
SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ**

Sepetlikönar Mh. Arpalık Cd. No:118 Blok No:5 Kat:10  
Başiskele(KOCAELİ) - Tel: 0262 413 26 81  
Tepecik V.D.: 781 005 92 47 - Tic.Sic.No:23906  
Mersis No: 0781005924700014

c) Teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren ve ihale tarihi itibarıyla geçerliliği devam eden noter tasdikli İmza Beyannamesi veya İmza Sirkülerinin aslı ya da aslının idareye ibraz edilmesi şartıyla idarece onaylanmış sureti,

c. I. Gerçek kişi olması halinde, Ticaret Sicil Gazetesi ile noter tasdikli imza beyannamesinin aslı veya aslının idareye ibraz edilmesi şartıyla idarece onaylanmış sureti,

c.2. Tüzel kişi olması halinde; ilgisine göre tüzel kişiliğin ortakları, üyeleri veya kurucuları ile tüzel kişiliğin yönetimindeki görevlileri belirten son durumu gösterir Ticaret Sicil Gazetesi veya bu hususları tevsik eden belgeler ile tüzel kişiliğin noter tasdikli imza sirkülerinin aslı veya aslının idareye ibraz edilmesi şartıyla idarece onaylanmış sureti.

d) İstekli adına vekâlet edilmesi halinde, istekli adına teklifte bulunacak vekilin ihale tarihi itibarıyla geçerliliği devam eden noter tasdikli vekâletnamesi ile noter tasdikli imza beyannamesinin aslı veya aslının idareye ibraz edilmesi şartıyla idarece onaylanmış sureti,

e) Bu şartnamenin 12.3 üncü maddesinde yazılı geçici teminat mektubu veya geçici teminat bedelinin yatırıldığına dair makbuz,

f) İsteklilerin ortak girişim olması halinde idareden temin edilecek ortak girişim beyannamesi,

g) 5.000.000,00-TL (BeşmilyonTürklirası) kullanılmamış nakit kredisi veya teminat kredisini gösterir banka teminat mektubu<sup>7</sup> ( Banka teminat mektuplarının ihaleyi yapan idare adına, ihalenin ilk ilanından sonra -ilk ilan günü dahil - düzenlenmiş olması gerekmektedir),

h) İhale tarihi itibarı ile geçerli olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığında alınmış işin büyüklüğüne göre en az (E1) grubu müteahhitlik karnesi<sup>9</sup> veya son on beş yıl<sup>10</sup> içerisinde bina inşaat işlerine ait 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu veya 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamında alınmış %100 "İş Deneyim Belgesi" veya ilgili Belediyeden alınmış isteklinin müteahhit olduğunu gösterir Yapı Kullanma İzin Belgesi veya bina inşaatına ait İş Bitirme Tutanağı ve eki İnşaat Ruhsat Belgesinin aslı ya da noter tasdikli sureti veya aslının idareye ibraz edilmek suretiyle fotokopisi, Sunulacak iş deneyim belgesinin tutarı ihale konusu işin sınıfına göre ihale tarihi itibarı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından en son açıklanan "Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" tablosu kullanılarak hesaplanan ihale konusu 16.954,50m<sup>2</sup> işe ait tutarın % 60 inden az olamaz. Sunulacak iş deneyim Belgeleri Kamu İhale Kurumu ihale yöntemleri ile güncellenecektir.

7 a) Banka referans mektubu ilgili bankadan alınır. İdare gerekli görmesi halinde teyit yazısı talep edebilir.

b) Teyit yazılarının; doğrudan ilgili bankanın Genel Müdürlüğü yerine bu konuda yetkili kıldığı Bölge Müdürlüğü veya şubesi tarafından verilmesi (bu hususun teyit yazılarında belirtilmiş olması şartı ile) halinde de teyit yazıları değerlendirilmeye alınır.

**S.S. BAŞISKELE KARMA SANAYİ**

**SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ**

Sepetlipınar Mh. Arpalık Cd. No:118 Blok No:5 Kat:100

Başıskele/KOCAELİ - Tel: 0262 413 26 81

Tepecik V.D.: 781 005 92 47 - Tic.Sic.No:23908

Mersis No: 0781005924700014

c)Banka referans mektuplarının doğrudan ilgili bankanın Genel Müdürlüğünce verilmiş olması halinde, ayrıca teyit şartı aranmaz. Ancak bu durumda Yeterlilik Komisyonları gerektiğinde ilgili Genel Müdürlüğün bilgisine başvurabilir.

d)Banka referans mektubu ve teyit yazılarının, değerlendirmeye alınabilmesi için;

(1) Tarih

(2) Sayı

(3)En az iki banka yetkilisinin imzası ve bu imza sahiplerinin isim ve unvanlarının belirtilmiş olması (4)Nakit ve teminat mektubu kredi miktarlarının hem rakam ve hem de yazı ile yazılmış olması gerekir.

Nakit ve teminat mektubu kredilerinin, ilgili bankanın Genel Müdürlüğünden (veya yetkili kıldığı banka şubesinden) faks ile teyit edilmesi halinde, Genel müdürlük faksı, referans mektubunu veren banka şubesince aslına uygunluğu isim ve unvanları belirtilen en az iki banka yetkilisince tasdik edilmiş olmalıdır. Bu şekilde işlem görmemiş fakslar değerlendirmeye alınmaz.

e) İsteklinin, taahhüt konusu için Tahmin edilen bedelinin en az %10'u kadar kullanılmamış nakit kredisi veya en az %10 kadar kullanılmamış teminat mektubu kredisi olması şarttır.

Ortak girişimlerde pilot firmaya ait nakit ve teminat mektubunun bedelinin kredi miktarları tam olarak, ortak firmalara ait kredi miktarları ise %50 oranında değerlendirilir.

8 Bu bedel %50'den az olamaz.

9 Kamenin süre yönüyle geçerli olabilmesi için, süresinin ihale tarihinden önce (ihale tarihi dahil) dolmamış olması gerekir.

10 İsteklinin yapmış olduğu bina inşaatı benzer işler kriterinin değerlendirilmesinde son "15 Yıllık süre" olarak kamu kurum ve kuruluşlarına taahhüt edilen işlerde, değerlendirmeye alınacak işin geçici kabul itibar tarihi ile ihale konusu işin ihale tarihi arasındaki süre, Özel Sektöre yapılan işlerde ise "Yapı Kullanma İzin Belgesi „tarihi ile ihale konusu işin ihale tarihi arasındaki süre esas alınır.

İş deneyimi kriterinin uygulanmasında; yurt dışında yabancı ülke kamu kurum ve kuruluşlarına taahhüt edilerek kabulü yaptırılan işlerin, son keşif bedellerinin sözleşme tarihindeki Merkez Bankası efektif alış kuru üzerinden tutarının %50'si değerlendirilir,

h. 1 .Müteahhit veya taşeron olarak yurt içinde veya yurt dışında kamu kurum ve kuruluşlarına taahhüt edilerek geçici kabulü yaptırılan işlerde İş Bitirme <sup>11</sup> Belgesi,

h.2.Yurt içinde kamu kurum ve kuruluşlarına taahhüt edilmiş olan işlerde müteahhide karşı taşeron olarak (idarenin onayladığı noter tasdikli taşeronluk sözleşmesinde yazılı tutarı aşmamak üzere) taahhüt edilerek geçici kabulü yaptırılan işlerde idarenin onayına haiz noter tasdikli Taşeronluk Sözleşmesi, İş Bitirme Belgesi,

h.3.Müteahhit veya taşeron olarak yurt içinde özel sektöre taahhüt edilerek kabulü yaptırılan işlerde ise Belediyesinden alınmış İş Bitirme Tutanağı ve eki İnşaat Ruhsat Belgesi,

1) İlk ilan tarihinden sonra ilgili vergi dairesinden alınmış vergi borcu olmadığına dair belgenin aslı ya da noter tasdikli sureti veya aslının idareye ibraz edilmesi şartıyla idarece tasdikli sureti ya da Gelirler İdaresi Başkanlığının internet vergi dairesi adresi üzerinden alınacak vergi borcu olmadığına dair belge ,12

i) İlk ilan tarihinden sonra ilgili Sosyal Güvenlik Kurumundan alınan Türkiye genelinde prim borcu olmadığına dair belgenin aslı veya noter tasdikli suretinin verilmesi veya aslının idareye ibraz edilmesi şartıyla idarece tasdikli suretinin verilmesi ya da Sosyal Güvenlik Kurumunun internet adresi üzerinden alınacak Türkiye genelinde prim borcu olmadığına dair

**S.S. BAŞISKELE KARMA SANAYİ**  
**SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ**  
Şişli/Beşiktaş/İstanbul  
Sipariş Adresi: Mh. Arpalıy Cd. No:118 Blok No:5 Kapı No:1  
Başiskele/KOCAELİ - Tel: 0262 413 26 81  
Tepecik V.D.: 781 005 92 47 - Tic.Sic.No:23906  
Mersis No: 0781005924700014

belge veya elektronik imza kanunu uyarınca düzenlenen belgelerin internet üzerinden doğrulama aracı kullanılmak suretiyle teyidi yapılabilen belgeyi sunması,13

j) İhalelere katılmaktan yasaklı olunmadığına ilişkin yazılı beyanını vermesi,14

11 Yurtdışında yapılan işlere istinaden alınan Bitirme Belgeleri yeminli tercüme bürolarınca Türkçeye çevrilmiş olarak verilir.

12 İsteklinin en son mükellefi olduğu Vergi Dairesinden başka, diğer Vergi Daireleri ile daha önce (Gelir veya Kurumlar Vergisi yönünden) mükellefiyeti olmuşsa, bu Vergi Dairelerinin her birinden (mükellefi olduğu dönemlere ait) alınacak belgelerin de eklenmesi gerekmektedir.

Kolektif Şirketlerde, ortaklardan her birinin yukarıdaki şekilde, vergi borcu olmadığını ayrı ayrı belgelendirmesi gerekmektedir.

Ortak girişim halinde, ortaklığı oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin her birinin yukarıdaki şekilde vergi borcu olmadığını belgelendirilmesi gerekmektedir.

Vergi borçlarının taksitlendirilmesi halinde; Vergi Borcuna ilişkin olarak Vergi Dairelerinden alınan belgelerinde borçlarının taksitlendirildiğine dair kayıt bulunan isteklilerin, ihalelere katılmalarında bir sakınca bulunmamaktadır.

13 Prim borçlarının taksitlendirilmesi halinde; Prim Borcuna ilişkin olarak Sosyal Güvenlik Kurumundan alınan belgelerinde borçlarının taksitlendirildiğine dair kayıt bulunan isteklilerin, ihalelere katılmalarında bir sakınca bulunmamaktadır.

14 İsteklinin ihalelerden yasaklı olmasının tespit edilmesi halinde, bu istekli ihale dışı bırakılarak geçici teminatı gelir kaydedilir. Şayet bu durumun tekliflerin değerlendirilmesi aşamasında tespit edilememesi nedeniyle üzerine

k) İhale dokümanının satılması halinde satın alındığına dair makbuz,

l) İhale konusu taşınmazların yerinde görüldüğüne dair teklif sahibinin ekli yazılı beyanı

Ortak girişimlerde her bir ortak ayrı ayrı (c), (d), (f), (i), (j) ve (l) bentlerindeki belgeleri temin etmekle mükelleftir. İstekliler, yukarıda sayılan belgelerin aslını/uygunluğu noterce onaylanmış örneklerini veya aslının idareye ibraz edilmesi şartıyla idarece onaylanan suretini vermek zorundadır.

Noter onaylı belgelerin aslına uygun olduğunu belirten bir şerh taşıması zorunlu olup, sureti veya fotokopisi görülerek onaylanmış olanlar ile "ibraz edilenin aynıdır" veya bu anlama gelecek bir şerh taşıyanlar geçerli kabul edilmez. Ancak, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi Nizamnamesinin 9. maddesinde yer alan hüküm çerçevesinde, gazete idaresince veya Türkiye Odalar ve Borsalar Birliğine bağlı odalarca "aslının aynıdır" şeklinde onaylanarak verilen Ticaret Sicili Gazetesi suretleri veya bunların noter onaylı suretleri de kabul edilir.

Madde 6. İhaleye Katılmayacak Olanlar ve İhale Süresince Yasak Fiil ve Davranışlar

6.1. Aşağıdaki şahıslar doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar:

1. İhaleyi yapan idarenin;

a) Yönetim Kurulu üyeleri,

**S.S. BAŞISKELE KARMA SANAYİ  
SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ**  
Sepetlipınarı Mh. Arpalık Cd. No:118 Blok No:5 Kat:5  
Başiskele/KOCAELİ - Tel: 0262 413 28 81  
Tic. Sic. No: 23906  
İdarece Onaylı

- b) İhale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar,  
c) (a) ve (b) bentlerinde belirtilen şahısların eşleri ve ikinci dereceye kadar (ikinci derece dahil) kan ve sıhri hısımları,  
d) (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen şahısların ortakları (bu şahısların yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç).

2. Bu Kanun ve diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar.

#### 6.2. Yasak fiil ve davranışlar :

İhale işlemlerinin hazırlanması, yürütülmesi ve sonuçlandırılması sırasında;

- a) Hile, desise, vaat, tehdit nüfuz kullanma ve çıkar sağlama suretiyle veya başka yollarla ihaleye ilişkin işlemlere fesat karıştırmak veya buna -teşebbüs etmek,

---

ihale yapılmış ise ihale iptal edilir ve geçici teminatı gelir kaydedilir. Sözleşme yapılmış ise sözleşmesi feshedilerek kesin teminatı gelir kaydedilir ve o ana kadar sözleşme konusu iş ile ilgili yaptığı tüm masraf ye imalat İdareye terk ve teberru edilmiş sayılır.

- b) İhale sırasında isteklileri tereddüde düşürecek veya rekabeti kıracak söz söylemek ve istekliler arasında anlaşmaya çağırma ima edecek işaret ve davranışlarda bulunmak veya ihalenin doğruluğunu bozacak biçimde görüşme ve tartışma yapmak,

- c) İhale işlemlerinde sahte belge veya sahte teminat kullanmak veya kullanmaya teşebbüs etmek, taahhüdünü kötü niyetle yerine getirmemek, taahhüdünü yerine getirirken idareye zarar verecek işler yapmak veya işin yapılması veya teslimi sırasında hileli malzeme, araç veya usuller kullanmak yasaktır.

Bu yasaklara rağmen ihaleye katılan istekliler ihale dışı bırakılarak geçici teminatları gelir kaydedilir. Şayet bu durumun tekliflerin değerlendirilmesi aşamasında tespit edilememesi nedeniyle üzerine ihale yapılmış ise ihale iptal edilir ve geçici teminatı gelir kaydedilir, sözleşme yapılmış ise sözleşmesi feshedilerek kesin teminatı gelir kaydedilir ve o ana kadar sözleşme konusu iş ile ilgili yaptığı tüm masraf ve imalat idareye terk ve teberru edilmiş sayılır.

Bu yasaklara uymayanlar hakkında 2886 sayılı Kanunun ilgili maddeleri uygulanır.

#### Madde 7. İş Ortaklığı

7.1. Birden fazla gerçek veya tüzel kişi, iş ortaklığı oluşturmak suretiyle ihaleye teklif verebilir.

7.2. İş ortaklığında en çok hisseye sahip ortak, pilot ortak olarak gösterilmek zorundadır. Ancak bütün ortakların hisse oranlarının eşit olduğu veya diğer ortaklara göre daha fazla hisse oranına sahip ve hisseleri birbirine eşit olan ortakların bulunduğu iş ortaklıklarında ise bu ortaklardan

biri pilot ortak olarak belirlenir. Ortakların hisse oranları, ortaklık anlaşmasında (iş ortaklığı beyannamesi) ve ortaklık sözleşmesinde gösterilir.

7.3. İhalenin iş ortaklığı üzerinde kalması halinde, iş ortaklığından sözleşme imzalanmadan önce noter tasdikli ortaklık sözleşmesini vermesi istenir.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM Tekliflerin Sunulması ve İhale Kararı

### Madde 8. İhalede Sunulacak Belgeler

8.1 İç zarf: Anlaşılır ve açık teklif mektubu ve eki teklifini belirtir pay cetvelini (bağımsız bölüm listesi) içerir. iç zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı ve tebligata esas açık adresi yazılır ve yapıştırılan kısmı istekli tarafından kaşelenmek suretiyle imzalanır.

a) Teklif mektupları: Yazılı ve imzalı olarak sunulur. Teklif mektuplarında kazıntı, silinti, düzeltme bulunmaması, ad, soyadı veya ticaret unvanı yazılmak suretiyle yetkili kişilerce imzalanmış olması gerekir.

Teklif mektuplarının istekli tarafından imzalanması ve teklif edilen pay cetveli (bağımsız bölüm listesi) dikkate alınarak teklifin rakam ve yazı ile açık olarak yazılması zorunludur. İş ortaklığı olarak teklif veren isteklilerin teklif mektuplarının ise ortakların tamamı tarafından veya yetki verdikleri kişiler tarafından imzalanması gerekir.

Taşınması zorunlu bu hususlardan herhangi birini taşımayan teklif mektupları değiştirilmez, düzeltilmez veya diğer eksiklikleri giderilmez. Teklif mektubu usulüne uygun olmayan isteklinin teklifi değerlendirme dışı bırakılır.

b) Pay Cetveli (Bağımsız Bölüm Listesi): İstekliler pay cetvelinde idareye ve yükleniciye ait bağımsız bölümleri göstermek zorundadır. İlk yazılı teklifte ilave bağımsız bölüm verilmesi halinde bu ilave bağımsız bölüm/bölümlerin de pay cetvelinde ve teklif mektubunda belirtilmesi zorunludur. Aksi takdirde istekliye ait teklif mektubu değerlendirme dışı bırakılır. Pay Cetvelinin gerçek veya tüzel kişinin unvanı yazılmak suretiyle yetkili kişilerce imzalanmış olması, iş ortaklığı olarak teklif veren isteklilerin, pay cetvelinin ortakların tamamı tarafından veya yetki verdikleri kişiler tarafından imzalanması zorunludur.

8.2. Dış Zarf: İç zarfı ve bu şartnamenin 5. maddesinde istenilen diğer belgeleri içerir.

Şartnamenin 5. maddesinde istenilen tüm belgeler yukarıda belirtilen biçimde hazırlanarak dış zarfın içerisine konulduktan sonra zarf kapatılıp, üzerine isteklinin adı—soyadı, ticari unvanı ile açık adresi ve teklifin hangi işe ait olduğu yazılır. Zarfın yapıştırılan kısmı, istekli tarafından kaşelenmek suretiyle imzalanır.

**S.S. BAŞISKELE KARMA SANAYİ  
SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ** 8  
Başiskele/İzmir Arpalık Cd. No:118 Blok No:5 Kat:1/007  
Başiskele/KOCAELİ - Tel: 0262 443 28 81  
Tepecik V.D.: 781 005 92 47 - Tic. Sic. No: 23906  
Mersis No: 0781005924700014

Tekliflerin hazırlanması ve sunulması ile ilgili bütün masraflar isteklilere aittir. İdare, ihalenin seyrine ve sonucuna bakılmaksızın, isteklinin üstlendiği bu masraflardan dolayı hiçbir şekilde sorumlu tutulmaz.

8.3. Bu işin ihalesine katılmak üzere, kendi adına asaleten ve/veya başkaları adına vekaleten sadece tek bir başvuruda bulunulabilir. Aksi halde yapılacak başvurular değerlendirilmeye alınmaz.

8.4. Telgraf veya faksla yapılacak müracaatlar kabul edilmez.

Madde 9. Ekonomik ve mali yeterliğe ilişkin belgeler ve bu belgelerin taşınması gereken kriterler:

9.1. İsteklinin ihalenin yapıldığı yıldan önceki yıla ait yıl sonu bilanço ve gelir tablosu

a) İlgili mevzuatı uyarınca bilançosunu yayımlatma zorunluluğu olan isteklilerin, yıl sonu bilançosunu veya bilançonun gerekli kriterleri sağlandığını gösteren bölümlerini,

b) İlgili mevzuatı uyarınca bilançosunu yayımlatma zorunluluğu olmayan isteklilerin, yıl sonu bilançosunu veya bilançonun gerekli kriterleri sağladığını gösteren bölümlerini ya da bu kriterlerin sağlandığını göstermek üzere yeminli mali müşavir veya serbest muhasebeci mali müşavir tarafından standart forma uygun olarak düzenlenen belgeyi (Standart Form: KİK024.1/Y) sunmaları gerekmektedir.

Sunulan bilanço ve gelir tablosunda;

Belli sürelerde nakit akışını sağlayabilmesi için gerekli likiditeye ve kısa dönem (bir yıl) içinde borç ödeme gücüne sahip olup olmadığını gösteren cari oranın (dönen varlıklar/kısa vadeli borçlar) en az 0,60 olması, (hesaplama yapılırken; yıllara yaygın inşaat maliyetleri dönen varlıklardan, yıllara yaygın inşaat hakediş gelirleri ise kısa vadeli borçlardan düşülecektir),

b) Aktif varlıkların ne kadarının öz kaynaklardan oluştuğunu gösteren öz kaynak oranının (öz kaynaklar/toplam aktif) en az 0,15 olması, (hesaplama yapılırken, yıllara yaygın inşaat maliyetleri toplam aktiflerden düşülecektir),

c) Kısa vadeli banka borçlarının öz kaynaklara oranının 0,75'ten küçük olması,

ve belirtilen üç kriterin en az ikisinin birlikte sağlanması zorunludur. Sunulan bilançolarda varsa yıllara yaygın inşaat maliyetleri ile hakediş gelirlerinin gösterilmesi gerekir.

Yukarıda belirtilen kriterleri bir önceki yılda sağlayamayanlar, son üç yıla kadar olan yılların belgelerini sunabilirler. Bu takdirde belgeleri sunulan yılların parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterlik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

Ayrıca katılımcının ihale tarihinden önceki yıla ilişkin kurumlar vergisi beyannamesi ile son geçici vergi beyannamesi ve beyannameye kaynak teşkil eden genel mizanın mali müşavirce onaylanmış şekilde ibrazı gereklidir.

Yabancı ülkede düzenlenen bilanço veya bilançonun yukarıda belirtilen kriterlerin sağlandığını gösteren bölümlerinin ise o ülke mevzuatına göre düzenlenmesi ve bu belgeleri düzenlemeye yetkili merci tarafından onaylanmış olması gereklidir.

  
**S.S. BAŞİSKELE KARMA SANAYİ**  
**SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ**  
Şişli/Beşiktaş/İn. Arpalık Cd. No:118 Blok No:5 Kat: No: 9  
Başiskele/KOCAELİ - Tel: 0262 413 25 91  
Tepcek V.D.: 781 005 92 47 - Tic.Sic.No:23906  
Mersis No: 0781005924700014

Yabancı ülkede düzenlenen yayımlanması zorunlu olmayan bilançoların veya bunların bölümlerinin ibraz edilmemesi durumunda, yukarıda belirtilen kriterlerin sağlandığı o ülke mevzuatına göre bu belgeleri düzenlemeye yetkili merci tarafından onaylanmış belge ile tevsik edilebilir.

İsteklinin ortak girişim olması halinde, ortakların her birinin istenen belgeleri ayrı ayrı sunması ve yukarıda belirtilen kriterleri sağlaması zorunludur.

#### Madde 10. Tekliflerin Sunulacağı Yer, Teklif Verilecek Son Tarih ve Saat

10.1 Teklifler, ilanda belirtilen gün ve saate kadar sıra numaralı alındılar karşılığında ihale komisyonu başkanlığına verilir. Alındı numarası zarfın üzerine yazılır.

10.2 Tekliflerin sunulacağı yer, teklif verme son tarih ve saati;

- Tekliflerin sunulacağı yer: Bahçecik Kılıçarslan Mahallesi Türkeli Sokak No:7 BAHÇECİK KÜLTÜR MERKEZİ Başiskele/KOCAELİ
- Teklif verilecek son tarih: 22.01.2026
- Teklif verilecek son saat : 14.00 dan önce

10.3. Teklifler teklif verilecek son tarih ve saate kadar yukarıda belirtilen yere verilebilecektir. Teklif verilecek son saate kadar İdareye ulaşmayan teklifler değerlendirmeye alınmaz.

10.4. İdareye verilen veya ulaşan teklifler herhangi bir sebeple geri alınamaz.

10.5. İhale için tespit olunan tarihin tatil gününe rastlaması halinde, ihale takip eden ilk iş gününde yukarıda belirtilen saatte aynı yerde yapılır ve bu saate kadar verilen teklifler kabul edilir.

10.6. Çalışma saatlerinin sonradan değişmesi halinde de ihale yukarıda belirtilen saatte yapılır.

10.7. Saat ayarlarında, Türkiye Radyo ve Televizyon Kurumunun (TRT) ulusal saat ayarı esas alınır.

#### Madde 11. Tekliflerin Açılması

##### 11.1. Dış Zarfların Açılması

- İhale komisyonunca, bu şartnamenin 3. maddesinde ve ilanda belirtilen ihale tarih ve saatinde; isteklilerin veya bunların noter tasdikli vekâletnameyi haiz kanuni temsilcilerinden hazır bulunanların huzurunda verilen teklif sayısı bir tutanakla belirlenir.
- Dış zarflar, alınış sırasına göre açılarak istenilen belgelerin ve geçici teminatın tam olarak verilip verilmediği ile usulüne uygun olup olmadığı tespit edilir. Dış zarfın üzerindeki alındı sıra numarası, iç zarfın üzerine de yazılır.

**S.S. BAŞISKELE KARMA SANAYİ  
SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ**  
Beşliköy/İnönü Arpalık Cd. No:118 Blok No:5 Kapı No:1  
Başiskele/KOCAELİ - Tel: 0262 413 26 81  
Tepecik V.D.: 781 005 92 47 - Tic.Sic.No: 28906  
Mersis No: 0781005924700014

c) İstenilen belgeler ve teminatı usulüne uygun ve tam olmayan isteklilerin teklif mektubunu taşıyan iç zarfları açılmayarak, başkaca işleme konulmadan diğer belgeler ile birlikte, bir tutanak düzenlenerek kendilerine veya vekillerine iade olunur. Bunlar ihaleye alınmayıp ihale odasından çıkartılırlar.

d) İhale sırasında hazır bulunmayan veya noterden tasdikli vekâletnameyi haiz vekil göndermeyen istekliler, ihalenin yapılış tarzına ve sonucuna itiraz edemezler.

### 11.2.İç Zarfların Açılması

a) Teklif mektubu ve eki pay cetvelini ihtiva eden iç zarflar açılmadan önce, ihaleye katılması kararlaştırılan isteklilerin dışındaki istekliler, ihale odasından çıkarılır.

b) Zarflar numara sırası ile açılarak, teklifler ihale komisyon başkanı tarafından okunur veya okutulur ve bir liste yapılır.

c) Bu liste ihale komisyonu başkan ve üyeleri tarafından imzalanır. Şartnamelere uygun olmayan veya başkaca şartlar taşıyan veya 2886 sayılı kanunun 37. maddesinin son fıkrası hükmüne uygun olmayan teklif mektupları kabul edilmez.

### 11.3 ihale Oranı

İhalede yapılan artırım teklifleri neticesinde ulaşılan bağımsız bölüm satış değeri ve nakit değer toplamının bağımsız bölümlerin toplam satış değerine oranı ihale oranı olarak kabul edilir. İhale oranı hiç bir sebeple azaltılamaz ve azaltılması teklif edilemez.

### Madde 12. Teklif Fiyata Dahil Olan Giderler

12.1. "2464 sayılı Belediye Gelirler Kanununun "Ücrete Tabii İşler" kenar başlıklı 97. maddesinde (Değişik:04.12.1985-3239/125 md.) yer alan "Belediyeler bu kanunda harç veya katılım payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı olarak ifa edecekleri her türlü hizmet için Belediye Meclisince düzenlenecek tarifelere göre ücret almaya yetkilidir" hükmü gereği ilgili Belediyelerce talep edilebilecek tüm ödemeler yüklenici tarafından karşılanır.

12.2. Sözleşmenin uygulanması sırasında ilgili mevzuat gereğince ödenen ve ödenecek olan her türlü tapu ve devir işlemleri, sigorta masrafları ve primleri, vergi, resim ve harç masrafları ile sözleşme yapılmasına ilişkin tüm masraflar, belediyenin talep edeceği otopark ücretleri, inşaat ruhsat bedeli ve kullanım izinlerinin alınması dahil taahhüdün tamamen ifasına kadar yapılacak masraflar veya herhangi bir kurum veya kuruluşça talep edilecek izin, masraf vb. sair masrafların tümü yüklenici tarafından karşılanır. Bu giderlerin karşılanmasına ilişkin olabilecek gecikme ve aksaklıklardan dolayı idareden süre uzatımı veya bedel talep edilmez.

**S.S. BAŞISKELE KARMA SANAYİ  
SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ**

Sepetlikçi İlç. Arslan Cd. No:118 Blok No:5 Kapı No:1

Başiskele/KOCAELİ - Tel: 0262 413 26 21

Tepeyi V.D.: 781 005 92 47 - Tlc.Sic.No:23906

Mersis No: 0781005924700014

İnşaatta çalışacak işçilerin, teknik personelin, taşeronların, sair eleman ve personelin bilcümle ücretleri, hak edişleri, sosyal sigorta primleri, vergi stopajları, ikramiyeleri, her çeşit tazminatları ve haklarının tamamı yüklenici tarafından karşılanır.

Gerek arsa sahiplerinin ve gerekse müteahhidin olmak üzere binaların tamamının bağımsız bölümlerinin yapı kullanma izin (iskan) belgelerinin alınması ile ilgili bilcümle vergi, harç ve masraflarının tamamı ile, iskan harç ve vergileri, kat irtifakı kurulması ile ilgili tüm masraflar yüklenici tarafından karşılanır.

İnşaat yapımının kontrolü müteahhit firmanın ruhsat alma aşamasında sözleşme yapacağı ve kanun gereği kurulmuş olan, yapı denetim firması ödemelerinin tamamı yüklenici tarafından karşılanır.

İnşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren on gün içinde başlatılmak üzere yapı kullanma izin belgesinin alınma tarihine kadar geçen süre için "All Risks" sigortası yüklenici tarafından yaptırılır. Sigorta poliçesi idareye ibraz edilmedikçe inşaaata başlanmaz.

12.3. İstekliler tarafından teklif edilen fiyatların; 11.2. maddede yer alan gider kalemlerinde artış olması ya da benzeri yeni gider maddelerinin oluşması durumlarında oluşabilecek artışları kapsadığı kabul edilir. Yüklenici, bu artış ve farkları ileri sürerek herhangi bir hak talebinde bulunamaz. Yüklenici, ihale tarihinden taahhüdün tamamen ifasına ve kesin kabule kadar vergilere zam yapılması, yeni vergi, resim ve harçlar konulması, malzeme, nakliye ve işçi ücretlerinin artması gibi sebeplere istinaden herhangi bir hak ve bedel talebinde bulunamaz.

## Madde 13. Teminata İlişkin Esaslar

### 13.1. Teminat Olarak Kabul Edilecek Değerler

Geçici veya kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda belirtilmiştir:

- Tedavüldeki Türk parası,
- Bankalar ve Özel Finans Kurumlarını tarafından 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 26. ve 27. maddelerine uygun olarak düzenlenmiş süresiz ve limit içi banka teminat mektupları,
- İlgili mevzuatına göre Türkiye'de faaliyette bulunmasına izin verilen yabancı bankaların düzenleyecekleri teminat mektupları ile Türkiye dışında faaliyette bulunan banka veya benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantisini üzerine Türkiye'de faaliyette bulunan bankaların veya özel finans kurumlarının düzenleyecekleri teminat mektupları da teminat olarak kabul edilir.

Teminatlar, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir. Her ne suretle olursa olsun, idarece alınan teminatlar hacedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

### 13.2 Teminatların Teslim Yeri

Banka veya yasaların teminat vermeye yetkili kıldığı özel finans kurumlarınca verilen süresiz ve limit içi teminat mektupları dışındaki teminatların, istekliler tarafından S.S. Başiskele Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Halk Bankası Gölcük şubesi Hesap No: 0444-43000002 İban No.; TR12 0001 2009 4440 0043 0000 02 no'lu hesabına yatırılması zorunlu olup, bunlar İhale Komisyonu'nca teslim alınamazlar. Ancak bu türden teminatların alındı makbuzunun dış zarf içerisinde yer alması zorunludur.

Üzerine ihale yapılan isteklinin teminat mektubu ihaleden sonra iade edilmez. İhale komisyonunca S.S. Başiskele Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Yönetim Kuruluna teslim edilir. Üzerine ihale yapılmayan isteklilerin geçici teminatları ise ihaleden sonra hemen geri verilir.

### 13.3. Geçici Teminat

Bu işin geçici teminat miktarı 5.000.000,00 TL ( BeşmilyonTürklirası)

İsteklinin ortak girişim olması halinde, toplam geçici teminat miktarı ortaklık oranına bakılmaksızın ortaklardan biri veya birkaçı tarafından karşılanabilir.

Bu şartname eki 2886 Sayılı Devlet İhale Kanuna göre düzenlenmeyen banka geçici teminat mektupları kabul edilmez. Üzerinde suç unsuru tespit edilen teminat mektupları gerekli kovuşturma yapılması için Maliye Bakanlığına intikal ettirilir. Her teminat mektubunda daha önce ilgili banka şubesince verilen teminat mektupları toplamı ile aynı şubenin limitlerinin de gösterilmesi zorunludur.

### Madde 14. ihale Kararı

İhale Komisyonunca teklifler incelenerek;

14.1.İhalenin yapıldığı, ancak Yönetim Kurulunun onayına bağlı kaldığı,

14.2.Tekliflerin daha ayrıntılı bir şekilde incelenmesi için süreye ihtiyaç duyulduğu ve ihalenin 15 gün geçmemek üzere başka bir güne bırakıldığı,

14.3. İhalenin yapılmadığı,

hususlarından birine karar verilir ve bu husus gerekçeli bir karar veya karar özeti halinde yazılarak, komisyon başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır ve ihalede hazır olanlara yazılı ve sözlü olarak bildirilir.

Kararlarda; isteklilerin isimleri, adresleri, teklif ettikleri bedeller, ihalenin hangi tarihte ve hangi istekli üzerine hangi gerekçelerle yapıldığı, ihale yapılmamış ise nedenleri belirtilir.

**S.S. BAŞISKELE KARMA SANAYİ**

**SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ**

Sepellipınkırı Mh. Arpaalık Cd. No:118 Blok No:5 Kat:1 No:7

Başiskele/KOCAELİ - Tel: 0262 413 29 61

Tepecik V.D.: 791 005 92 47 - Tic.Sic.No:23906

Mersis No: 0781005924700014

## Madde 15. İhale Komisyonunun İhaleyi Yapıp Yapmamakta Serbest Olması

İhale komisyonu, gerekçesini belirtmeksizin ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonun ihaleyi yapmama kararı kesindir.

Kooperatif ihaleyi yapıp yapmamakta, ihale yapılsa bile ihaleyi sebep bildirmeksizin sözleşme öncesi iptal etmekte serbesttir.

Ayrıca ihaleye katılacaklar veya katılanlar bakımından aranan şartlar, gerek görüldüğü takdirde, Kooperatif menfaatine olacak şekilde her aşamada yeniden belirlenebilir, değerlendirilebilir, değiştirilebilir, güncellenebilir.

## Madde 16. İhale Kararının Onayı ve İptal Edilmesi

İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları, Yönetim Kurulunun karar tarihinden itibaren en geç 15 (on beş) işgünü içinde onaylanır veya iptal edilir. Yönetim Kurulunca karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

## Madde 17. Kesinleşen İhale Kararının Tebliği

İhale üzerinde kalan istekliye kesinleşen ihale kararı ve sözleşmeye davet yazısı aynı bildirim ile yapılır. S.S. Başiskele Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Yönetim Kurulunca onaylanan ihale kararı, onaylandığı günden itibaren 5 (beş) iş günü içerisinde, üzerine ihale yapılabilecek veya vekiline imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır. İhale kararının ita amirince iptal edilmesi halinde de durum istekliye aynı şekilde bildirilir. Tebligatın istekliye ulaştığı tarih, tebliğ tarihi sayılır. Adres değişiklikleri usulüne uygun şekilde idareye tebliğ edilmedikçe, en son bildirilen adrese yapılacak tebliğ, ilgili tarafa yapılmış sayılır.

## Madde 18. Kesin Teminat

18.1. Kesin teminat' 15.000.000,00 TL (Onbeşmilyon Türk Lirası) 'dır.

18.2. İhale üzerinde kalan isteklinin iş ortaklığı olması halinde, ortaklar hisseleri oranında kesin teminat verebilecekleri gibi, toplam kesin teminat miktarı ortaklardan biri veya birkaçı tarafından da karşılanabilir.

## Madde 19. Kesin Kabul İşlemleri

Geçici kabul onay tarihinden itibaren bir yıldan az olmamak üzere; yüklenicinin başvurusu üzerine inşaatın kesin kabulü yapılır. Kesin kabul işlemlerinde uygulanacak yöntem ve usul geçici kabuldeki gibidir.

Kesin kabulde, kesin kabul heyeti tarafından; geçici kabulden sonra geçen sürede yüklenici tarafından yapılması gereken sürekli bakım niteliğindeki işlerin yapılıp yapılmadığı ve yüklenicinin yapım sırasındaki ihmalden kaynaklanan kusur ve hataların bulunup bulunmadığı tespit edilir. Bu kapsamda; yapılarda kullanma ve işletme nedeniyle oluşanlar

hariç yıpranma ve aşınmalar, işçilik ve malzeme hatalarından kaynaklanan eskimeler, zeminde kayma veya oturma nedeniyle oluşacak hasarlar ile peyzaj ve çevre düzenlemesindeki kusur ve hatalar varsa tespit edilir.

Teminat süresi içinde yüklenicinin, bütün yükümlülüklerini yerine getirmiş olduğunun ve kendisine yüklenebilecek, kesin kabulü engelleyecek bir kusur ve eksikliğin bulunmadığının tespit edilmesi halinde kesin kabul tutanağı düzenlenir. Eğer bu süre içinde, sorumluluğu yükleniciye yöneltilemeyecek bir aksaklık veya eksiklik tespit edilmişse bu da tutanakta ayrıca belirtilir.

İşin kesin kabulüne engel herhangi bir durum görüldüğü takdirde, kabulü engelleyen kusur ve eksiklikler kabul heyeti tarafından bir tutanakla tespit edilir ve kesin kabul işlemi yapılmaksızın kusur ve eksikliklerin giderilmesi için bir süre belirlenerek durum idareye bildirilir. İdare bu kusur ve eksikliklerin tutanakta belirlenen süre içerisinde giderilmesi hususunu yükleniciye tebliğ eder. Kusur ve eksikliklerin yüklenici tarafından giderildiği, idarece tespit edildiğinde kabul işlemi sonuçlandırılır. Kusur ve eksiklikler yüklenici tarafından giderilmediği takdirde, idare, bu kusur ve eksiklikleri yüklenici hesabına kendisi giderir ve yapılan bu gideri yüklenicinin teminatından kesmeye yetkilidir.

Kesin kabul tutanağının yetkili makam tarafından onaylanması ile kesin kabul işlemi tamamlanmış olur. Kat mülkiyeti tapuları alınmadan kesin kabul yapılmaz.

## Madde 20. Kesin Teminatın Geri Verilmesi

Taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirildiği idare tarafından anlaşıldıktan ve yüklenicinin bu işten dolayı idareye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra Sosyal Güvenlik Kurumundan ilişiksizlik belgesinin getirilmesi halinde; geçici kabul tutanağının idarece onaylanması ve geçici kabulde görülen kusurların giderilme bedelinin kesin teminatın yarısından fazla olmaması şartlarıyla, kesin teminatın yarısı, kesin kabul tutanağının idarece onaylanmasından sonra ise kalan yarısı yükleniciye geri verilir.

Yüklenici tarafından, bu iş nedeniyle idareye ve Sosyal Güvenlik Kurumuna olan borçlarının ve ücret ya da ücret sayılan ödemelerden yapılan kanuni vergi kesintilerinin, kesin kabul tarihine kadar ödenmemesi halinde kesin teminat nakde çevrilerek borçlarına karşılık tutulur, varsa kalanı yükleniciye geri verilir.

**S.S. BAŞISKELE KARRMA SANAYİ  
SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ**  
Saplıpınar Mh. Arpalık Cd. No:118 Blok No:5 Kapı No:1  
Başiskele/KOCAELİ - Tel: 0262 413 26 81  
Tepecik V.D.: 781 005 92 47 - Tic.Sic.No:23906  
Mersis No: 0781005924700014

**DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**  
**Sözleşmenin Yapılmasına İlişkin Hususlar**

**Madde 21. İhalenin Sözleşmeye Bağlanması**

21.1. Yapılan bütün ihaleler bir sözleşmeye bağlanır. Sözleşmeler idarece hazırlanır ve S.S. Başiskele Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Yönetim Kurulu ile yüklenici tarafından imzalanır. Yüklenicinin ortak girişim olması halinde, sözleşmeler ortak girişimin bütün ortakları tarafından imzalanır. Sözleşmelerin notere tescili ve onaylattırılması zorunludur. Sözleşmenin idarece onaylı bir örneği yükleniciye verilir.

21.2. İhale dokümanında belirtilen şartlara aykırı sözleşme düzenlenemez.

21.3. Sözleşmenin yapılmasına ait vergi, resim ve harçlarla diğer sözleşme giderleri yükleniciye aittir.

**Madde 22. Sözleşme Yapılmasında İsteklinin Görev ve Sorumluluğu**

22.1. Üzerine ihale kalan istekli Yönetim Kurulunca onaylanan ihale kararının, kendisine tebliğ edildiği tarihten itibaren 15 (on beş) gün içinde kesin teminatın tamamını S.S. Başiskele Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Yönetim Kurulunun belirttiği hesaba yatırdıktan (ihale şartnamesinin 12.2. maddesinde belirtilen şekilde verildikten) sonra noter huzurunda S.S. Başiskele Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Yönetim Kurulunun ile sözleşme imzalamak ve noterlikçe tescil edilmiş sözleşmeyi idareye vermek zorundadır. Yüklenici, nakit ödemeyi taahhüt ettiği bedeli yer teslim tarihine kadar ödemekle yükümlüdür. Sözleşmenin yapılmasından sonra geçici teminat iade edilir.

22.2 İsteklinin, üzerine ihale yapıldığı halde usulüne göre sözleşme yapmaması durumunda; ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozular ve geçici teminat gelir kaydedilir. .

Üzerine ihale yapıldığı halde usulüne göre sözleşme yapmayan istekliler hakkında kurumun bundan sonra yapacağı ihalelere yasaklı olarak alınmayacaktır.

22.3 Yüklenicinin ortak girişim olması halinde sözleşme tüm ortaklar tarafından imzalanır.

**S.S. BAŞISKELE KARMA SANAYİ  
SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ**  
Şişli/Beşiktaş/İstanbul  
Başiskele/İstanbul  
Tepecik V.D.: 781 065 92 47 - Tic.Sic.No:23906  
Mersis No: 0731005924700014

## Madde 23. Sözleşme Yapılmasında İdarenin Görev ve Sorumluluğu

İdare, 2886 sayılı Kanununun 57. maddesinde yazılı süre içinde sözleşme yapılması hususunda kendisine düşen görevleri yapmakla yükümlüdür. İdarenin bu yükümlülüğü yerine getirmemesi halinde, istekli sürenin bitmesini izleyen günden itibaren en geç 15(on beş) gün içinde, on gün süreli bir noter ihbarnamesi ile bildirmek şartıyla, taahhüdünden vazgeçebilir.

Bu taktirde geçici teminat geri verilir ve istekli ihaleye girmek ve teminat vermek için yaptığı belgelendirilmiş giderleri istemeye hak kazanır.

## BEŞİNCİ BÖLÜM

### Sözleşmenin Uygulanmasına İlişkin Hususlar

## Madde 24. Sözleşmenin Uygulanmasında İdarenin Yükümlülükleri

İdare, aşağıda belirtilen işlemleri yapmakla yükümlüdür.

- 1- Üzerine ihale yapılan yüklenici ile sözleşme yaptıktan,
- 2- Yükleniciye ihale konusu taşınmaz/taşınmazları teslim etmeden,
- 3- Proje hazırlama aşamasından yapının kullanılabilir hale gelmesine kadar her aşamada gerekli olan izin, ruhsat ve benzeri belgelerin tamamının temini konusunda gerekli belge, izin ve görüşleri vermekten,
- 4- Komisyonca ve ilgili kurum veya kuruluşlarca uygun görülen projeleri onaylamaktan ve bu projelerle mahal listeleri ve teknik şartnameleri inşaatın başlatılması için istekliye teslim etmeden,
- 5- İnşaatı belirli periyotlarda denetlemekten,
- 6-Sözleşmenin 21. maddesi gereği yüklenicinin hak ettiği tapu devirlerini yaptıktan sorumludur.

## Madde 25. Sözleşmenin Uygulanmasında Yüklenicinin Yükümlülükleri

Yüklenici ihale konusu işe ait Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesinde belirtilen yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır.

## Madde 26. İşin Başlaması ve Bitirilmesi

26.1. Sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren, yüklenici yer tesliminin yapılması için 5 (beş) gün içinde idareye yazılı talepte bulunur. Yüklenicinin başvurusunu takiben 5 (beş) gün içinde kontrol teşkilatı tarafından mahal boş olarak yükleniciye teslim edilir. Bu hususta iki taraf arasında yer teslimi tutanağı düzenlenir. İşin yapılacağı yerde kiracı veya işgalci varsa yer

teslimi taşınmazın boş hale getirilmesinden sonra yapılır. Bu durumda, işin süresi yer teslim tarihi itibariyle başlar.

Yüklenici yer teslimi talebinde bulunmadığı takdirde sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 10. gün yer teslimi yapılmış kabul edilir. Bu tarih itibariyle yüklenici yer teslimi tutanağını imzalamış sayılır.

26.2 Yüklenici, inşaat başlamadan önce; inşaat ruhsatlarını almakla ruhsat bedellerini ilgili belediyeye ödemekle, Yapılacak tüm iş yerleri ve bölümlerin S.S. Başiskele Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi adına kat irtifakı kurarak tapuların tamamını idareye vermekle ve yapı kullanma izin belgelerini aldıktan sonra kat mülkiyetine geçilmesi ile ilgili işlemleri yapmakla sorumludur.

26.3 Yüklenici taahhüdün tümünü, işyeri teslim tarihinden itibaren. 540 gün içinde tamamlayarak; Binaların yapı kullanma izin belgeleri ile her türlü sıhhi ve mekanik tesisat kullanma izinlerini almış, elektrik, su, varsa doğalgaz, kablolu TV ve güvenlik (yangın, CCTV, v.b.) sistemlerini kurarak bağlantılarını yaptırmış olarak idareye teslim eder. Bu teslim sırasında revize, as-built proje ve detayların orijinalleri ile inşaatın her safhasına ait açıklayıcı nitelikteki fotoğrafların dijital kopyalarını CD/DVD olarak idareye verir. Revize proje ve detaylar için yükleniciye herhangi bir bedel ödenmez.

26.4 Belirlenen süreler takvim günü esasına göre dir. Bu sürenin hesaplanmasında, havanın fen noktasından çalışmaya uygun olmayan devresi ile resmi tatil günleri dikkate alındığından, bu nedenlerden dolayı ayrıca süre uzatımı verilmez.

26.5. İşin erken bitirilmesi halinde, idare işin bitim tarihini beklemeksizin Genel Şartnamedeki hükümlere uygun olarak kabul işlemlerini tamamlar.

26.6. İşin süresi dolmasına rağmen inşaatın geldiği seviye %85'in altında ise sözleşmenin 33 üncü maddesine göre işlem yapılır.

Cezalı çalışma süresi, inşaatın gelmiş olduğu seviyenin en az %85 olması koşuluyla, kontrol teşkilatının önerisi üzerine idarece (inşaat yasağı veya resmi tatiller nedeniyle çalışılmayacak günler hariç tutulmak üzere) takdir edilir. Takdir edilen cezalı çalışma süresinin dolmasına rağmen inşaatın eksiklikleri tamamlanmamış ise idare sözleşmenin 33. maddesine istinaden işi feshedebilir veya yüklenicinin iyi niyetine kanaat getirmesi halinde iş tamamlanmaya kadar cezalı çalıştırabilir. İkinci defa verilen bu cezalı çalıştırma süresi (altı) aydan fazla olamaz.

İnşaata ilişkin imalatlar ile binada gerekli olan su, elektrik, doğalgaz, telefon, güvenlik, diğer yeraltı ve yer üstü hatları ve" varsa hava hatlarının tamamı ile kalorifer tesisatına ilişkin ve yapı kullanma izinleri gibi tüm yükümlülükler, ilgili mevzuatlar gereği ve sözleşmenin 9. maddesinde öngörülen şartlara uygun yapılmaması veya eksik yapılması halinde; geçen her takvim günü için, yüklenici adına günlük 75.000,00 TL (YetmişbeşbinTürk Lirası) gecikme cezası kesilir. Bu ceza S.S. Başiskele Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Yönetim

**S.S. BAŞISKELE KARMA SANAYİ**  
**SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ**  
Şepetlinar Mh. Araplık Cd. No:118 Blok No:5 Kat:5  
Başiskele/KOCAELİ - Tel: 0262 473 26 81  
Tic. Sic. No: 23906

Kurulunun gösterdiği hesap numarasına yatırılıp eksiklikler tamamlanmadan, yüklenici uhdesinde kalan bağımsız bölümlerin tapu devir işlemleri yapılmaz.

## Madde 27. Yükleniciye Verilecek Bağımsız Bölümler

27.1. İdare tarafından hazırlanmış olan projelerinin ve ilgili belediyeden idare adına inşaat ruhsatı alınmasının ardından; Sözleşme eki pay (puan) cetvelinde belirtilen bağımsız bölümlere ait arsa payları üzerinden, tamamı S.S. Başiskele Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi'ne "Kat İrtifakı" kurulur. Hisseli taşınmazlarda hissesi oranında S.S. Başiskele Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi adına kat irtifakı kurulur.

Yüklenicinin talebi ve S.S. Başiskele Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Yönetim Kurulunun uygun görmesi ile ihale neticesinde yükleniciye bırakılacak bağımsız bölümlerden arsa payı esas olmak kaydıyla;

- a- Sözleşme gereği S.S. Başiskele Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifine bırakılan Bloklardan 31-32-33. Bloklar tamamen tamamlandığında yükleniciye bırakılan kısmın %30 i, (yüzde otuz)
- b- S.S. Başiskele Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifine bırakılan Dükkânlardan %90 tamamlandığında yükleniciye bırakılan kısmın %30'u (yüzde otuz) daha,
- c- Kontrol teşkilatınca geçici kabule mani bir hal olmadığının (Yapı kullanma izin belgesi hariç) belirlenmesi durumunda %35 i (yüzde otuzbeş) daha,
- d- Yapının inşaatı tamamlanarak; yapı kullanma izin belgesi alındıktan, geçici kabule ilişkin tutanaklar idare tarafından onaylandıktan, yüklenicinin varsa cezaları/idare alacakları tahsil edildikten, su, elektrik, doğalgaz, telefon, güvenlik, diğer yeraltı ve yer üstü hatları ve varsa havai hatların tamamı ile kalorifer tesisatına ilişkin kullanma izinleri alındıktan, asbuit projeler ile revize projelerin orijinaleri idareye teslim edildikten ve kat mülkiyetine geçildikten sonra yüklenicinin uhdesinde kalan dükkanların % 5 i (yüzde beş) kapsayan kat mülkiyeti tapularının devirleri yüklenici adına yapılır.

İdareimiz tarafından üçüncü şahıslar adına tapu devri yapılmaz.

27.2. Birden fazla blok olması halinde ise,

Blok veya blokların sözleşmedeki paylaşım oranında 27.1. madde bentlerinde tariflenen herhangi bir inşaat aşamasına gelmesi şartıyla, yükleniciye talebi halinde blok bazında değerlendirme yapılarak tapu ferağı verilebilir (Yüklenici, hem idareye hem kendisine ait hissede 27. I. madde bentlerinde geçen aşamaları tamamlaması durumunda tapu ferağı almaya hak kazanır).

**S.S. BAŞISKELE KARMA SANAYİ  
SİTESİ YAPİ KOOPERATİFİ**

Başiskele/İzmir, Arpaçlı Cd. No:118 Blok No:5 Kat No:1  
Başiskele/KOCAELİ - Tel: 0262 413 26 80  
Tic Sicil No: 23906  
Mersis No: 0781005924700014

## Madde 28. Süre Uzatımı

Belgelere dayalı, idare tarafından kabul edilecek mücbir sebeplerden veya idarenin neden olduğu sebeplerden dolayı süre uzatımı verilebilir. Süre uzatımı hususunda İdarece oluşturulacak süre uzatım komisyonu yetkilidir.

28.1. Aşağıda belirtilen hallerin, iş süresinin uzatılmasında mücbir sebep sayılabilmesi için, bu hallerin, yükleniciden kaynaklanan bir kusurdan ileri gelmemiş olması, taahhüdün yerine getirilmesini engelleyecek nitelikte olması, yüklenicinin bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemesi gerekir. Yüklenicinin mücbir sebebin meydana geldiği tarihi izleyen on gün içinde idareye yazılı olarak bildirimde bulunması ve bu durumun yetkili merciler tarafından belgelendirilmesi zorunludur.

Mücbir sebep halleri:

- Doğal afetler,
- Kanuni grev,
- Genel salgın hastalık,
- Kısmî veya genel seferberlik ilânı,
- İdare tarafından öngörülemeyen durumların ortaya çıkması ve diğer haller.

28.2. Kamu kurumlarındaki işlemlerin gecikmesi halinde veya idarenin sözleşmede ve şartnamede sözleşmenin ifasına ilişkin yükümlülüklerini öngörülen sürede yerine getirmemesi (yer teslimi, projelerin onaylanması gibi) nedeniyle; Sorumluluğu yükleniciye ait olmayan gecikmelerin meydana gelmesi, bu durumun taahhüdün yerine getirilmesine engel nitelikte olması, yüklenicinin bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemesi hallerinde, durum idarece incelenerek işi engelleyici sebeplere ve yapılacak işin niteliğine göre işin bir kısmına veya tamamına ait süre uzatılır. Bu durumda yüklenicinin on gün içinde idareye yazılı olarak bildirimde bulunması şartı aranmaz.

28.3 Sözleşmenin 9. maddesinde belirtilen inşaat süresinin hesabında resmi tatil günleri ve inşaat mıntıkasında resmen çalışılmayacağı belirlenen günler dikkate alındığından, bu gerekçeler için süre uzatımı verilmez.

28.4. İnşaat ruhsatı vermeye yetkili kamu kurum ve kuruluşların izni ve idarenin de onay verdiği inşaat alanındaki her türlü artışlar sözleşmede verilen bitirme süresi ile kıyas edilerek ek süre verilir.

## Madde 29. Taahhüdün Yerine Getirilmemesi

Yüklenici, sözleşme yapıldıktan ve yer tesliminden sonra 540 gün içinde (süre uzatımı verilmiş ise verilen sürenin sonunda) taahhüdünü yerine getirmek zorundadır.

 **S.S. BAŞİŞKELE KARMMA SANAYİ**  
**SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ**  
Sapelliçin, 444. Arpalık Cd. No:118 Blok No:5 Kat: 1  
Başışkele/KOCAELİ - Tel: 0262 413 26 34  
Tepecik V.D.: 701 005 92 47 - Tic. Sic. No: 23906  
Mersis No: 0781005924700014

Ayrıca, kesin kabulden önce idaremize ait bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti tapularını teslim etmekle yükümlüdür. Yüklenicinin taahhüdünden vazgeçmesi, taahhüdünü şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, inşaatı herhangi bir safhada yarım bırakması veya taahhüdünü üçüncü kişilere izin almaksızın devir ve temlik etmesi halinde bu durum idarenin en az on gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarnâme ile yükleniciye tebliğ edilir. İhtar süresinin dolmasına rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir ve kesin teminat gelir kaydedilir.

Sözleşmenin feshedilmesi halinde genel hükümlere göre tasfiye işlemleri sırasında inşaat imalat bedelleri fesih yılı için geçerli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Birim Fiyatları üzerinden hesaplanır. Yüklenicinin 3. kişilere tapu devri yapmış olması halinde, devri yapılan bağımsız bölümlerin rayiç bedeli mahkemece belirlenerek imalat bedellerinden mahsup edilir.

İnşaatın idarece tamamlanması halinde ise; üçüncü kişilere tapu devri yapılan bağımsız bölümlerin eksik imalat bedelleri Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri gereğince maliklerinden alınır.

Yüklenici adına sözleşmenin 21. maddesi hükmünce kat irtifakı tapu devri yapılmış ve yüklenici bunu 3. şahıslara satmış ise; taahhüdün yerine getirilmemesi halinde idarenin 3. şahıslara karşı hiçbir sorumluluğu bulunmaz ve hiçbir taahhütte bulunmuş sayılmaz. Bu hükmü yüklenici peşinen kabul etmiş ve 3. şahıslara kat irtifakı tapu devri yaparken de bildirmiş sayılır.

## ALTINCI BÖLÜM

### Anlaşmazlıkların Çözümü

#### Madde 30. Hüküm Bulunmayan Haller

Bu şartname ve eklerinde hüküm bulunmayan hallerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, sözleşme eki şartnameler ile mahal listeleri ve Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının inşaat işlerinin yapım ve uygulama esaslarına dair yürürlükteki şartnameleri ile geneleleri ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

#### Madde 31. Anlaşmazlıkların Çözüm Yeri

31.1. İşin yürütülmesi sırasında çıkabilecek anlaşmazlıkların; öncelikle, idare tarafından sözleşme ve sözleşme eklerindeki hükümler dikkate alınmak suretiyle çözülmesi esastır. Böyle durumlarda yüklenici, anlaşmazlığa neden olan durumun ortaya çıktığı günden başlamak üzere on beş gün içinde itiraz ve şikâyetlerinin nedenlerini ve niteliklerini açıklayan bir dilekçe ile idareye başvurur. İdare, bu dilekçeyi aldığı tarihten itibaren en çok 60(altmış) gün içinde inceleyip bu husustaki kararını yükleniciye bildirir.

**S.S. BAŞİSKELE KARMIA SANAYİ**  
**ŞİFESİ YAPI DİJİTAL PERAKETİFİ** 21  
Başiskele Sanayi Bölgesi, Cd. No: 118 Blok No: 5 Kat: 201  
Başiskele/KOCAELİ - Tel: 0262 413 10 01  
Tic. Sic. No: 23906  
Mersis No: 0781005924700014

Yüklenici, 60(altmış) gün içinde kendisine bir cevap verilmemesi halinde bu sürenin bittiği tarihten, bu süre içinde idarece verilen karara razı olmaması durumunda ise kararın kendisine bildirildiği günden başlayarak altı ay içinde Kocaeli ili adli ve idari mahkemeleri ile icra dairelerine başvurur. Aksi takdirde, idarenin kararına uymuş sayılır.

İhtilaf halinde Kooperatif karar, defter, kayıt ve belgeleri ile İdarenin görevlendirdiği Kontrol Teşkilatı tespit ve tutanakları yegâne delil teşkil edecektir.

31.2. Sözleşme hükümlerinin uygulanması hususunda çıkabilecek anlaşmazlıkları çözüme hususunda Kocaeli ili Adli ve İdari Mahkemeleri ile İcra Daireleri yetkili kılınmıştır.

**S.S. BAŞİSKELE KAMUYA SAHİP  
SİYESİ YAPI KOOPERATİFİ**  
Sepetlipınar Mh. Arpaçlı Cd. No:118 Blok No:5 Kat: No:4  
Başiskele/KOCAELİ - Tel: 0262 443 26 81  
Tic. Sic. V.D: 701 005 92 47 - Tic.Sic.No:23906  
Mersis No: 0781005924700014

