



PERPA TİCARET MERKEZİ KAT MALİKLERİ YÖNETİCİLİĞİ
TEMSİLCİLER ÜST KURULU
PERPA TİCARET MERKEZİ A VE B BLOK

BİNA DIŞ CEPHE TADİLATI VE BOYANMASI İŞLERİ

İDARİ ŞARTNAMESİ

İçindekiler Tablosu

I.	TANIMLAR	4
	MADDE 1-.....	4
II.	İHALENİN KONUSU VE SÜRESİ	5
	MADDE 2-.....	5
III.	TEKLİFİN ŞEKLİ	5
	MADDE 3-.....	5
IV.	TEMİNATA İLİŞKİN ESASLAR VE MİKTARLARI.....	5
	MADDE 4-.....	5
V.	İHALE TARİHİ VE YERİ.....	6
	MADDE 5-.....	6
VI.	İHALE ŞARTLARI, İSTENEN BELGE VE BİLGİLER.....	6
	MADDE 6-.....	6
VII.	İHALEYE KATILAMAYACAK OLANLAR.....	9
	MADDE 7-.....	9
VIII.	TEKLİFLERİN HAZIRLANMASINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR.....	10
	MADDE 8-.....	10
IX.	TEKLİFLERİN VERİLMESİ VE TEKLİFLE İLGİLİ MASRAFLAR..	11
	MADDE 9-.....	11
X.	TEKLİFLERİN AÇILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ	11
	MADDE 10-.....	11
XI.	İŞVEREN'İN İHALEYİ YAPIP YAPMAMAKTA SERBESTİYETİ:....	13
	MADDE 11-.....	13
XII.	İSTEKLİNİN TEKLİFİNDEN GERİ DÖNEMEYECEĞİ:.....	13
	MADDE 12-.....	13
XIII.	İŞVEREN'İN İHALEYİ YAPIP YAPMAMAKTA SERBESTİYETİ:....	13
	MADDE 13-.....	13
XIV.	KESİN TEMİNAT:	13
	MADDE 14-.....	13
XV.	AVANS ÖDEMESİ:.....	14
	MADDE 15-.....	14
XVI.	VERĐİ, RESİM, HARÇ VE SÖZLEŞME GİDERLERİ:	14
	MADDE 16-.....	14
ÇVII.	İHALEYE KATILAMAYACAK OLANLAR.....	15
	MADDE 17-.....	15
	MADDE 18-.....	16

VIII.	HAKEDİSLER VE ÖDEME:	16
	MADDE 19-	16
XIX.	FİYAT FARKI VE SÜRE UZATIM:	16
	MADDE 20-	16
XX.	İHALE EVRAKI LİSTESİ:	16
	MADDE 21-	16
XXI.	DİŐER HUSUSLAR:	17
	MADDE 22-	17
XXII.	İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM SEKLİ:	17
	MADDE 23-	17

TANIMLAR

MADDE 1-



Bu ihale şartnamesinde aşağıdaki kelime, ifade ve deyimler metin aksini gerektirmediği sürece burada kendilerine verilen anlamları ifade edecektir.

İŞVEREN: PERPA TİCARET MERKEZİ TEMSİLCİLER ÜST KURULU

İSTEKLİ: İhaleye katılan/katılanları

YÜKLENİCİ: Üzerine ihale yapılan Gerçek veya Tüzel Kişi İSTEKLİ veya İSTEKLİ'leri

TARAFLAR: Müştereken İŞVEREN ve YÜKLENİCİ'yi

İŞ: İstanbul İli Şişli ilçesinde bulunan Perpa Ticaret Merkezi Kat Malikleri Yöneticiliği Temsilciler Üst Kurulu Perpa Ticaret Merkezi A ve B Blokları'na ait dış yüzeylerin tamamının (A ve B Bloklarının) ve yaya viyadüklerinin gerekli bakım ve onarım işlerinin yapılarak tüm binanın tadilat ve boyama işinin bitirilip İŞVEREN'e teslim edilmesi işlerini,

İHALE DOSYASI: İhale Şartnamesi, İSTEKLİ'lere Talimatlar, Özel Birim Fiyat Tarifleri, Sözleşme Taslağı, Projeler, Özel Teknik ve İdari Şartnameler, Genel Teknik Şartname, İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Şartnamesi, Yapı İşlerinde Sağlık ve Güvenlik Yönetmeliği ve bunların ek bölümleri ile bunlara eklenmiş ve eklenmesi öngörülen tüm proje ve dokümanları,

SÖZLEŞME: İŞVEREN ve YÜKLENİCİ arasında tanzim, kabul ve imza edilen SÖZLEŞME'yi,

PROJE YÖNETİMİ: İşyerinde İŞVEREN Temsilcisi ile birlikte hareket eden "Proje Teknik Koordinatörü (Mühendis) ve "KONTROL" ekibini,

KONTROL: İŞVEREN adına İş'in SÖZLEŞME ve eklerine uygun olarak yapılmasını izlemek ve KONTROL etmekten sorumlu kişiyi veya İŞVEREN'in bir kuruluşunu,

TEKLİF BEDELİ: İSTEKLİ'lerin İş'in yapımı için bu ihale Şartnamesi uyarınca tekliflerinde verdikleri bedeli,

SÖZLEŞME BEDELİ: İhalenin İŞVEREN tarafından onaylanmasını takiben, İŞVEREN ve YÜKLENİCİ tarafından imzalanan SÖZLEŞME'de yazılı olan bedeli,

GEÇİCİ KABUL BELGESİ: GEÇİCİ KABUL'ün yapıldığına dair YÜKLENİCİ'ye verilen belgeyi,

İŞYERİ: Üzerinde, altında, içinde fiilen ya da dolaylı olarak işlerin yapıldığı ya da yapılacağı arazi ve öteki yerler ile, bu konuda SÖZLEŞME ve eklerinde kayıtlı işler için İŞVEREN tarafından sağlanan bina, binanın dış cephesi, arazi gibi yerler,

İŞ GÜNÜ: Resmi dairelerin ve bankaların açık olduğu günü,

GÜN: Bir takvim gününü,

YAZILI: E-posta, faks, el yazısı ve basılı her türlü muhaberatı

GARANTİ MÜDDETİ: Kesin Kabul tarihinden itibaren beşinci yıl sonuna kadar olan süreyi ifade eder.

İHALENİN KONUSU VE SÜRESİ

MADDE 2-

İŞVEREN'in, İstanbul ili Şişli ilçesinde bulunan Perpa Ticaret Merkezi Kat Malikleri Yöneticiliği Temsilciler Üst Kurulu Perpa Ticaret Merkezi A ve B Blok Bina Dış Cephe Tadilat ve Boyanmasına İlişkin tadilat ve boya işlerinin yapılması ve tüm binanın boya ve tadilatının yapılmış halde İŞVEREN'e teslim edilmesi işlerinin, bu SÖZLEŞME ve eklerinde yer alan şart ve hükümlerine göre yapımının götürü bedel anahtar teslimi fiyat esasında YÜKLENİCİ'ye ihale edilmesidir.

Aşağıda ana başlıklar halinde belirtilen boya ve tadilat işleri, İş kapsamına girmektedir.

İşveren tarafından belirlenen görsel ve ihale dosyasının ekinde yer alan teknik şartnameye uygun olarak bina dış cephesinin tamir, tadilat ve boyama işlerinin yapılmış olarak işverene teslimi.

İSTEKLİ'ler yukarıda detaylandırılan İş'i SÖZLEŞME tarihinden itibaren 120 (yüz yirmi) gün (takvim günü) sonunda tamamlayıp, teslim edeceklerdir. Ancak, İş'in yapımı esnasında, Perpa Ticaret Merkezinin çalışır durumda bir iş merkezi olduğu hususları da özellikle dikkate alınacaktır.

İSTEKLİ'ler tekliflerini vermeden önce İhale Dosyası muhtevası proje ve hesaplar ile teknik şartnameler ve işyerini inceleyeceklerdir. İSTEKLİ'ler tekliflerinde yapacakları tüm işleri malzeme temini, nakliye, iş programı ve teslim prosedürüne uygun olarak ve önemli işleri de tek tek açıklayacak şekilde İhale Dosyası hükümlerine göre hazırlayacakları "Yapım Metodlarını" teklifleri ekinde vermek zorundadırlar.

İş'in tayin edilen şekil, kalite ve sürede yapılması esastır.

TEKLİFİN ŞEKLİ

MADDE 3-

Madde 2'de belirtilen işler, belirtilen şartlarda ve İhale Dosyası hükümlerinde tanımlanan işler olup, İSTEKLİ'ler davet edilerek kapalı teklif (zarf) usulü ile birim fiyat esasında götürü anahtar teslim bedelle ihale edilecektir. İş Götürü bedel üzerinden ihale edileceğinden İSTEKLİ vereceği teklifte gerekli düzeltmeleri yapmakla mükelleffir.

TEMİNATA İLİŞKİN ESASLAR VE MİKTARLARI

MADDE 4-

İSTEKLİ, ihaleye katılabilmek için **Geçici Teminat** vermekle yükümlüdür.

İhale üzerinde kalan YÜKLENİCİ "**Kesin Teminat**" vermek zorundadır.

- 4.1. Geçici teminat** teklif edilecek bedelin **%5'i (Yüzde beş)** tutarında banka kat'i teminat mektubudur.
- 4.2. Kesin Teminat** miktarı, SÖZLEŞME bedelinin **%10'u (yüzde on)**'dur. Kesin teminat, SÖZLEŞME'nin imzalanması sırasında YÜKLENİCİ tarafından İŞVEREN'e verilecektir.

Geçici Teminat ve Kesin Teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.

- 4.2.1.** İŞVEREN'ce kabul edilecek bir bankadan alınacak (ekte yer alan örneğe uygun) limit içi, kat'i ve süresiz, ilk talepte ödemeli ve Türk Lirası olarak hazırlanmış kesin teminat mektubu,
- 4.2.2.** Tedavüldeki Türk Lirası.
- 4.3.** Teminatların teslim yeri, **PERPA TİCARET MERKEZİ KAT MALİKLERİ YÖNETİCİLİĞİ TEMSİLCİLER ÜST KURULU. Halil Rifat Paşa Mah. Perpa Ticaret Merkezi, Kat:2 No:95/A Kapalı Otopark Merkezi OKMEYDANI / ŞİŞLİ / İSTANBUL** adresidir.

Geçici ve Kesin teminat için hitap şekli, "**PERPA TİCARET MERKEZİ KAT MALİKLERİ YÖNETİCİLİĞİ TEMSİLCİLER ÜST KURULU**" olacak, İş'in adı ise "**PERPA TİCARET MERKEZİ A VE B BLOK BİNA DIŞ CEPHE TADİLAT VE BOYANMASI İŞLERİ**" olarak yazılacaktır.

İHALE TARİHİ VE YERİ

MADDE 5-

- i** İhaleye teklifler **4 Haziran 2024 saat 17.00'e** kadar, PERPA TİCARET MERKEZİ KAT MALİKLERİ YÖNETİCİLİĞİ TEMSİLCİLER ÜST KURULU HALİL RIFAT PAŞA MAH. PERPA TİCARET MERKEZİ, KAT:2 NO:95/A KAPALI OTOPIRK MERKEZİ OKMEYDANI / ŞİŞLİ / İSTANBUL adresindeki müdürlüğe imza karşılığı verilmiş olacaktır. İŞVEREN geciken teklifleri kabul edip etmeyecektir.

İHALE ŞARTLARI, İSTENEN BELGE VE BİLGİLER

MADDE 6-

- i** Teklif verecek gerçek veya tüzel kişi veya kişilerde aşağıdaki şartlar aranır.

İSTEKLİ'lerin;

- 6.1.** Kanuni ikametgahının olması ve belgesini vermesi,
- 6.2.** Tebligat için Türkiye'de adres göstermesi, ayrıca irtibat için telefon numarası ile elektronik posta adresini yazılı olarak bildirmesi (bildirilen bu adreslere imza karşılığı elden verilen veya taahhütlü posta ile gönderilen veya e-posta ile iletilen her türlü mektup v.b. yazışmaların İSTEKLİ'lerin eline geçtiği kabul edilecektir),
- 6.3.** Tüm ihale evrakını imzalamış ve firma/şirket kaşesi ile kaşelenmiş olarak vermesi, (Madde-9'da belirtilen ihale teklif verme tarihine kadar, Madde-6.8 gereğince

ve/veya görülen lüzum üzerine İSTEKLİ'lere gönderilecek Zeyilnameler dahil), (ihale evrakına atılan imza, imza sirküleri ile tevsik edilecek olup, ihale dosyasındaki evraklarda yer alan tüm hükümler ile, bu dosyaya bağlı diğer eklerdeki hükümlerin kabul edildiği anlamını taşır),

6.4. İSTEKLİ'nin 2021, 2022, 2023 yıllarına ait yılsonu mali tablolarını vermesi, sunulan mali tabloların tek düzen muhasebe sistemine göre düzenlenmiş ve yeminli mali müşavirce/Vergi dairence onaylanmış olması,

6.5. İhale ilan tarihinden sonra alınmış, kayıtlı ve halen çalışır durumda olduğunu gösterir Ticaret ve/veya Sanayi Odası Belgesi vermesi:

6.5.1. Gerçek Kişi olması halinde; ilgisine göre, Ticaret ve/veya Sanayi Odasına kayıtlı olduğunu gösterir belge,

6.5.2. Tüzel Kişi olması halinde; tüzel kişiliğin idare merkezinin bulunduğu yer ticaret siciline kayıtlı bulunduğu dair Ticaret ve/veya Sanayi Odasından veya benzeri bir makamdan ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış tüzel kişiliğin sicile kayıtlı olduğuna dair belge. (Türkiye'de şubesi bulunmayan yabancı tüzel kişiliğin belgelerinin, bu tüzel kişiliğin bulunduğu ülkedeki Türk Konsoloslğunca veya Türkiye Dışişleri Bakanlığı'nca onaylanmış olması gerekir.),

6.6. Şirketin ve şahsın, imza tarihinde geçerli olan en son imza sirkülerini vermesi:

6.6.1. Gerçek Kişi olması halinde; noter tasdikli imza sirküleri vermesi,

6.6.2. Tüzel Kişi olması halinde; tüzel kişilerin noter tasdikli imza sirküleri vermesi. (Türkiye'de şubesi bulunmayan yabancı tüzel kişiliğin imza sirkülerinin, bu tüzel kişiliğin bulunduğu ülkedeki Türk Konsoloslğunca veya Türkiye Dışişleri Bakanlığınca onaylanmış olması gerekir.),

6.6.3. Ortak Girişim olarak teklif verilemez.

İSTEKLİ'ler adına vekaleten iştirak ediliyor ise, İSTEKLİ adına teklifte bulunacak kimselerin vekaletnameleri ile, vekaleten iştirak edenin noter tasdikli imza sirküleri vermesi. (Türkiye'de şubesi bulunmayan yabancı tüzel kişiliğin vekaletnamelerinin, bu tüzel kişiliğin bulunduğu ülkedeki Türk Konsoloslğu'nca veya Türkiye Dışişleri Bakanlığınca onaylanmış olması gerekir.),

6.7. Yer Görme Belgesi ve Soruların Cevaplandırılması:

İSTEKLİ'ler, teklif öncesi işyerini görüp, gerekli incelemelerde bulunduktan sonra, ihale dokümanı içindeki İŞVEREN'ce imzalı "Yer Görme Belgesi"ni imzalayıp, bu belgeyi teklifi ile birlikte verecektir.

İSTEKLİ'ler tarafından işyerinde yapılacak yer görme için, "PERPA TİCARET MERKEZİ KAT MALİKLERİ YÖNETİCİLİĞİ TEMSİLCİLER ÜST KURULU, 0 212 320 17 20" no'lu telefondan önceden randevu alınması gerekmektedir.

İSTEKLİ'ler işyerini görüp, Yer Görme Belgesi'ni imzalamakla; işyeri ve İş ile ilgili bütün hususları, İş'in yapılacağı iş merkezinin hâlihazır durumunu, nakliye şartlarını, işyerine ulaşım imkanlarını, ardiye ve depo sahalarını, çevredeki yerleşim alanlarını ve işyerlerini, çalışma koşullarını, yapılacak işin mahiyetini v.b. İş'i yapmak için gerekli mahalli şartları ve çevre koşullarını tümüyle öğrenmiş sayılır. Bu konularda ihale dokümanında belirtilenler dışında bir istekte bulunamaz.

İSTEKLİ'ler, SÖZLEŞME ve eklerinde görecekları herhangi bir belirsizlik, çelişki veya anlamı hakkında kuşkuya düştükleri hususları ya da istedikleri ek bilgileri, tekliflerin verilme tarihinden en az 3 (üç) gün önceden yazılı olarak (e-posta veya faksla) İŞVEREN'e bildirmiş olacaktır.

Eğer açıklama, düzeltme, değişiklik ve ek bilgiler gerekiyorsa, İŞVEREN bu ek bilgileri veya açıklamaları içeren Zeyilnameleri en geç teklif verme tarihinden 2 (iki) gün öncesine kadar, İSTEKLİ'lerin hepsine aynı zamanda yazılı olarak (e-posta ile) bildirecektir.

6.8. İş Bitirme Belgesi:

İSTEKLİ'ler, son 5 yılda bitirdikleri benzer renovasyon projesi olarak tamamlanmış ve 5 yılını problemsiz geçirmiş bina dış cephe tadilat ve boyama işleri ile ilgili bilgi ve belgeleri de Teklif Dosyasına koyacaktır.

6.9. Aşağıda Cinsleri Belirtilen Yapı Araçları Taahhünamesi:

- İskele, manlift (personel yükseltici)
- Vinç + forklift+ lift ve calaskal v.b. taşıyıcı ve kaldırıcı makineler + kazıcı ve küreyici (yeterli kapasitede)
- Kısaca İşin yapımı için gerekli olan çelik iskele, sarkıtma iskele yatay ve düşey taşıma ekipmanları vb. tüm makine ve malzemelerin tamamının temini, kurulması, sökülmesi, kullanılması vb. tüm işlemleri istekliye/ yükleniciye aittir.

İSTEKLİ'ler, makine, teçhizat, iskele, vinç kiralayacak ise, bu makinelerin kendisine kiralanacağına dair kiralayıcı tarafından düzenlenerek imzalanmış bir taahhüname verecektir. Bu taahhünamede yer alan yapı araçlarının adet ve kapasiteleri; Yapım Metodu ve İş Programı doğrultusunda belirlenecektir.

İSTEKLİ'ler, yukarıda belirtilen araç ve gereçleri, onaylı İş Programına uygun olarak veya İş'in seyrine göre PROJE YÖNETİMİ/KONTROL tarafından gerekli görülenlerini, İş'in başından sonuna kadar işbaşında bulunduracağını bildiren bir taahhüname verecektir.

6.10. Aşağıda Belirtilen Teknik ve İdari Personel Taahhünameleri:

- Şantiye Şefi – İnş.Müh. (tam yetkili YÜKLENİCİ temsilcisi) (asgari 10 yıl benzer işlerde tecrübeli)
- Şantiyede İşçi Sağlığı ve İş Güvenliğinden Sorumlu A Sınıfı iş güvenliği uzmanı
- Şantiyede bulunacak ve tam zamanlı çalışacak olan B veya C sınıfı iş güvenliği uzmanı
- Şantiyede iş programına uygun olarak çalışacak teknik personel

İSTEKLİ'ler, yukarıda belirtilen teknik ve idari kadronun, İş Programına uygun olarak veya İş'in seyrine göre PROJE YÖNETİMİ/KONTROL'ün gerekli gördüğü bir iş için, işin başından sonuna kadar çalıştıracağını bildiren bir taahhüname verecektir.

6.11. Sermaye ve Kredi Durumunu Gösterir Mali Durum Bildirgesi:

İSTEKLİ'ler, en az 2,000.000,00TL. kullanılmamış nakdi, aynı şekilde en az 1.500.000,00TL. kullanılmamış gayri nakdi kredi imkanlarını haiz olduğunu gösterir ilgili bankaların antetli kâğıdı üzerine rakam ve yazı ile yazılmış ve teklife davet tarihinden sonra alınmış banka referans mektuplarının banka kaşesini ve yetkililerin ıslak imzalarını havi aslını ibraz etmeleri gereklidir. (Yazı ile yazılmayan, sadece rakamla yazılmış olan banka referans mektupları kabul edilmeyecektir.)

Ayrıca banka referans mektubunda; ilgili bankaca, firmanın banka nezdindeki kefalet, ipotek, rehin v.b. tüm açılış formaliteleri yerine getirilmiş ve teminat alınmış olarak nakit ve teminat kredisinin her an kullanılabilir olduğu belirtilecektir.

6.12. Vergi ve SGK Borcu Bulunmadığına Dair Belgeler:

İhale dokümanı içinde bulunan örneğe uygun olarak ve davet mektubu tarihinden sonraki bir tarihte alınmış, hiçbir vergi ve SGK borçlarının olmadığına ilişkin ilgili kurumlardan temin edecekleri belgenin aslı.

6.13. "Yapım Metodu" ve "İş Programı":

Yapım Metodu: İSTEKLİ, İş'in her safhasında İş'i yapmak için uygulayacağı metodları (işgücü, makina, teçhizat, malzeme kullanım yöntemlerini) ayrıntılı bir şekilde tarif edecek çizim, kroki, tarif ve destekleyici hesap ayrıntılarını kapsayacak şekilde hazırlayacağı yapım metodunu, teklifi ile birlikte verecektir.

İş Programı: İSTEKLİ'ler, aşağıdaki ana hususları kapsayan, haftalık bazda hazırlanmış bir İş Programı'nı ilgili tüm ayrıntı, tablo ve ekleri ile birlikte tekliflerinde vereceklerdir.

- Detaylı dış cephe iskele kurulumu, dış cephe hazırlık, tamir, tadilat ve boyanması işleri yapımı iş programı,
- İşgücü ve personel programı,
- Makina ve teçhizat programı,
- Malzeme temin ve kullanım programı,

6.13.1. YÜKLENİCİ'in temin edeceği malzemeler:

- Nakit akış programı.
- Kullanmayı planladığı malzemelerin markaları ve teknik dokümanları

6.14. Şantiye Yerleşim Esaslarının Teklifte Belirtilmesi:

İSTEKLİ'ler geçici yerleşim tesislerini (büro, depo, atölye, v.b.) kendisi hazırlamak zorundadır. İş ile ilgili stoklama, hazırlama, v.b. işlerin yeri için tedbir alınmalıdır. Şantiye sahası için İSTEKLİ/YÜKLENİCİ tarafından belirlenecek alan Proje Teknik Koordinatörü onayı ile kullanılabilir.

İHALEYE KATILAMAYACAK OLANLAR

MADDE 7-



İhalenin ön yeterlilik şartı ve ihale Usulü olması sebebiyle yeterlilik kriterlerini sağlayamayan firmalar ihaleye katılamaz. İhaleye katılan İSTEKLİ firmalar arasında yeterlilik kriterlerini sağlayamayan firmalar ihale değerlendirmesi dışında bırakılır.

7.1. Aşağıda sayılanlar, doğrudan veya dolaylı veya alt yüklenici olarak, kendileri veya başkaları adına hiçbir şekilde ihaleye katılamazlar:

- 7.1.1. 4734 ve 4735 sayılı Kanunlar ile diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar ile 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu kapsamına giren suçlardan ve organize suçlardan dolayı hükümlü bulunanlar,
- 7.1.2. 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu gereğince Yönetim Kurulu asıl ve yedek üyeleri, Denetleme Kurulu asıl ve yedek üyeleri,

- 7.1.3.** İlgili mercilerce hileli iflas ettiğine karar verilenler,
- 7.1.4.** İşverenin ihale yetkilileri ile bu yetkiye sahip kurullarda görevli kişiler,
- 7.1.5.** İşverenin ihale konusu işle ilgili her türlü ihale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve onaylamakla görevli olanlar,
- 7.1.6.** (3) (4) ve (5) bentlerinde belirtilen şahısların eşleri ve üçüncü dereceye kadar kan ve ikinci dereceye kadar yakın hısımları ile evlatlıkları ve evlat edinenleri, işveren bünyesinde çalışanların üçüncü dereceye kadar yakınları,
- 7.1.7.** (3) (4), (5) ve (6) bentlerinde belirtilenlerin ortakları ile şirketleri (bu kişilerin yönetim kurullarında görevli bulunmadıkları veya sermayesinin %10'undan (yüzde on) fazlasına sahip olmadıkları anonim şirketler hariç),
- 7.1.8.** 4734 sayılı Kanununun 53'üncü maddesinin (b) fıkrasının 8 inci alt bendi gereğince alınacak Bakanlar Kurulu Kararları ile belirlenen yabancı ülkelerin isteklileri ihaleye katılamazlar.
- 7.2.** İhale konusu işin danışmanlık ve proje hizmetlerini yapan yükleniciler bu işin ihalesine katılamazlar. Bu yasak, bunların ortaklık ve yönetim ilişkisi olan şirketleri ile bu şirketlerin sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri için de geçerlidir.

TEKLİFLERİN HAZIRLANMASINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

MADDE 8-



Teklifler aşağıdaki belgeleri ihtiva edecek şekilde hazırlanacaktır.

8.1. İç Zarf:

İç zarf, teklif mektubunu; fiyatlandırılmış keşif metraj cetvellerini içerecektir.

Zarfın üzerine; ait olduğu iş ile, İSTEKLİ'nin adı, soyadı, ticari unvanı ve tebligata esas olarak göstereceği açık adresi yazılarak mühürlendikten sonra, dış zarfın içine konacaktır.

Teklif mektubu, İhale Şartnamesi ekinde verilen örneğe uygun olarak hazırlanacaktır. Hazırlanacak bu teklif mektubunun İSTEKLİ'ler tarafından imzalanması, firma/şirket kaşesi ile kaşelenmesi ve bu şartname ile eklerinin tamamen okunup, kabul edildiğinin belirtilmesi zorunludur.

Bunların herhangi birine uygun olmayan veya üzerinde kazıntı, silinti veya düzeltme bulunan teklifler geçersiz sayılır.

8.2. İç Zarfın Kapatılması:

Yukarıda belirtilen iç zarfta bulunması gereken teklif mektubu ve fiyatlandırılmış keşif metraj cetvellerinin her sayfası İSTEKLİ tarafından imzalandıktan sonra zarf kapatılacaktır. Zarfın yapıştırılan yeri İSTEKLİ tarafından imzalanacak ve mühürlenecektir.

8.3. Dış Zarf:

Dış zarfa konacak belgeler;

8.3.1. İç zarf

8.3.2. İhale Şartnamesi ve Madde-6'da tanımlanan tüm belgeler.

8.3.3. İhale Dosyası kapsamındaki bütün şartname ve belgeler (projeler, vs. dahil)

8.4. Dış Zarfın Kapatılması:

Yukarıda belirtilen belgeler ve iç zarf, dış zarfa konularak kapatılacaktır. Bu zarfın üzerine İSTEKLİ'nin adı, soyadı ve ticari unvanı ile açık adresi ve teklifin hangi İş'e ait olduğu yazılarak kapatılacaktır. Yukarıda (8.3.3) bendinde adı geçen şartname, belge, proje v.b. de İSTEKLİ tarafından imzalanmış olacaktır.

TEKLİFLERİN VERİLMESİ VE TEKLİFLE İLGİLİ MASRAFLAR

MADDE 9-

Teklif ve ihale dosyası 29/05/2024 günü saat 17.00 'e kadar, PERPA TİCARET MERKEZİ KAT MALİKLERİ YÖNETİCİLİĞİ TEMSİLCİLER ÜST KURULU Halil Rifat Paşa Mah. Perpa Ticaret Merkezi, Kat:2 No:95/A Kapalı Otopark Merkezi Okmeydanı / ŞİŞLİ / İSTANBUL adresindeki "İhale Komisyonu'na verilmiş olacaktır. Geciken teklifleri İŞVERENCE kabul edilmeyecektir.

İşyeri ve çevresi ile diğer ilgili bölgelerin gezilmesi, görülmesi, tekliflere esas olacak bilgilerin toplanması, tekliflerin hazırlanması ve İŞVEREN'e verilmesine ilişkin her türlü masraf İSTEKLİ'lere aittir. İŞVEREN tarafından bu konuda herhangi bir bedel veya tazminat ödenmez.

TEKLİFLERİN AÇILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ

MADDE 10-

i Kapalı teklif (zarf) usulüne uygun olarak alınan teklifler, İŞVEREN tarafından oluşturulan İhale Komisyonu'nca değerlendirilecektir.

İŞVEREN, ihaleyi yapıp yapmamakta veya dilediğine yapmaktaki tam yetkili olup, İSTEKLİ'ler, İŞVEREN'in ve İhale Komisyonu'nun yöntem ve kararlarına karşı itiraz edemez ve herhangi bir talepte bulunamazlar. Komisyon nihai kararını Perpa Ticaret Merkezi Kat Malikleri Yöneticiliği Temsilciler Üst Yönetim Kurulunda görüşülmesinden sonra İSTEKLİ'lere yazılı olarak bildirecektir.

10.1. Tekliflerin Açılması:

10.1.1. İhale Komisyonu önce dış zarfları açacak ve değerlendirecektir.

10.1.2. İhale Komisyonunun yapacağı ayrıntılı inceleme sonucunda, dış zarf içerisinde sunulan belgeleri İhale Şartnamesi hükümlerince yeterli veya uygun olmadığı tespit edilen İSTEKLİ'lerin teklifleri iptal edilerek, iç zarflar açılmadan kendilerine iade edilir.

10.1.3. İhale Şartnamesi hükümlerince dış zarf içerisinde sunulması gereken bilgi ve belgelerden herhangi birinin İSTEKLİ'lerce sunulmadığının tespiti halinde, İSTEKLİ'lerin

bu eksik bilgi ve belgeleri Madde-9'da belirtilen tarih ve saati geçtikten sonra sunma talepleri kabul edilmeyecektir.

10.1.4. İhale Komisyonu, dış zarf içerisinde sunulan bilgi ve belgeleri değerlendirme sırasında gerekli görürse İSTEKLİ'leri çağırıp açıklayıcı bilgi isteyebilir.

10.1.5. İhale Komisyonunun yapacağı ayrıntılı inceleme sonucunda, dış zarf içerisinde sunulan bilgi ve belgeleri İhale Şartnamesi hükümlerince tam ve eksiksiz olduğu tespit edilen İSTEKLİ'lerin teknik değerlendirmeye esas olacak belgeleri, Teknik Değerlendirme Komisyonu tarafından incelemeye alınacaktır.

10.2. Tekliflerin Değerlendirilmesi:

10.2.1. Teknik Değerlendirme:

İhale Komisyonu tarafından teknik değerlendirmeye alınan İSTEKLİ'lerin tekliflerinin değerlendirilmesi aşağıda belirtilen kriterlere göre yapılacaktır.

- Tüm ihale evrakının imzalanmış ve kaşelenmiş olarak verilmesi
- Son 5 yılda bitirdikleri benzer büyüklükteki renovasyon projesi olarak tamamlanmış ve 5 yılını problemsiz geçirmiş bina dış cephe tadilat ve boyama işleri ile ilgili İş Bitirme Belgesi
- Kullanılacak malzemelerin markaları
- Yapı Araçları Taahhütnamesi
- Teknik ve İdari Personel Taahhütnamesi
- İnşaat Metodu
- İş Programı
- Şantiye Yerleşim Esasları

İSTEKLİ'lerin teklifleri, yukarıdaki teknik değerlendirme kriterlerine göre incelenecek ve değerlendirilecektir. İhale Komisyonu tarafından yapılacak değerlendirme esastır ve değiştirilemez.

10.2.2. Mali Değerlendirme:

İhale Komisyonu tarafından mali değerlendirmeye alınan İSTEKLİ'lerin tekliflerinin değerlendirilmesi aşağıdaki belirtilen kriterlere göre yapılacaktır.

- Mali Durum Bildirgesi 2021, 2022, 2023 mali tabloları
- Vergi ve SGK Borcu Bulunmadığına Dair Belgeler
- Teklif edilen toplam teklif bedeli

İSTEKLİ'lerin teklifleri, yukarıdaki mali değerlendirme kriterlerine göre incelenecek ve değerlendirilecektir. İhale Komisyonu tarafından yapılacak değerlendirme esastır ve değiştirilemez.

10.2.3. Nihai Değerlendirme:

İhale Komisyonunca belirlenecek İSTEKLİ'ler ile teklifleri üzerinden teknik, idari ve mali konular hakkında görüşmelere başlanacaktır. İSTEKLİ'ler ile yapılacak bu görüşmelerde, İş'in nasıl yapılacağı, İş Programı, kullanılacak malzemeler, kullanılacak makine ve teçhizat, çalıştırılacak personel, SÖZLEŞME'de gerekli ilave açıklamalar, ödeme koşulları ve planı, mali teklif üzerinde İŞVEREN lehine yapılabilecek düzenlemeler, v.b. hususlar görüşülecek olup, teklif görüşmeleri ve pazarlık neticesinde, ihale konusu İş için teknik, idari ve mali açıdan en uygun teklifi veren İSTEKLİ lehine ihale sonuçlandırılarak SÖZLEŞME yapılacaktır.

İŞVEREN'İN İHALEYİ YAPIP YAPMAMAKTA SERBESTİYETİ:

MADDE 11-

- i** İŞVEREN, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'na tabi değildir. İŞVEREN, ihaleyi kısmen veya tamamen yapıp yapmamakta ve/veya dilediğine yapmakta serbesttir.

Kendisine ihale yapılan İSTEKLİ, yapılan çağrıya rağmen, çağrı yazısının tebliğinden itibaren 7 gün (yedi gün) içinde SÖZLEŞME'yi imzalamaz veya verilen süre içerisinde kesin teminatını yatırmaz ise İŞVEREN geçici teminatı irat olarak kaydetmeye, bundan sonra ihaleyi yenilemeye veya uygun gördüğü diğer bir teklif sahibini SÖZLEŞME'yi imzalamak üzere çağırmaya yetkilidir.

İSTEKLİNİN TEKLİFİNDEN GERİ DÖNEMEYECEĞİ:

MADDE 12-

İSTEKLİ, teklif mektubunu verdikten sonra teklifini geri alamaz ve teklifinden geri dönemez. Ancak İŞVEREN ihalenin red veya kabul edildiğini, İSTEKLİ'ye teklif tarihinden itibaren 30 (otuz) gün içinde bildirmediği takdirde; İSTEKLİ, İŞVEREN'e bir uyarı yazısı yazarak teklifinden vazgeçebilir.

İŞVEREN'İN İHALEYİ YAPIP YAPMAMAKTA SERBESTİYETİ:

MADDE 13-

İŞVEREN, İhale Komisyon kararını onadıktan sonra, bu kararını İSTEKLİ'ye bildirir ve kendisini SÖZLEŞME yapmak üzere davet eder. İSTEKLİ, İŞVEREN'in bu davet yazısını tebellüğ ettiği tarihten itibaren 7 (yedi) takvim günü içinde, 14. maddede belirtildiği biçimde kesin teminatını getirerek SÖZLEŞME'yi imzalamaya mecburdur.

KESİN TEMİNAT:

MADDE 14-

- i** Kesin teminat, SÖZLEŞME'nin imzalanması sırasında YÜKLENİCİ tarafından İŞVEREN'e verilecektir. Kesin teminatın miktarı ve şekli işbu şartnamenin 4. maddesinde belirtilmiştir.

SÖZLEŞME tutarı; sonradan bazı işlerin SÖZLEŞME'ye ilavesi ve sair nedenlerle arttığı takdirde, artan miktar için, artan miktar kadar ek kesin teminat aynı şartlarla alınır. Verilen kesin teminat, İhale Şartnamesinin 4.2 maddesinde teminat olarak kabul edilen diğer değerler ile de sonradan değiştirilebilir. Teminatlar üzerinde yapılacak herhangi bir temlik kesinlikle kabul edilmez. Kesin Teminat Mektubu örneği İhale Şartnamesi ekinde verilmiştir.

Kesin Teminat'ın verilmemesi halinde, ihale sonuçları hükümsüz sayılır.

AVANS ÖDEMESİ:

MADDE 15-

Yer teslimi yapıldıktan ve detaylı İş Programı eki ile teknik personel bildirimini onandıktan sonra, YÜKLENİCİ'nin nakliye ve yerleşim masrafları ile ilk kuruluş masraflarını (şantiyenin kurulması, lüzumlu makine ve teçhizat nakli, mühim ihzarat malzemesinin kısmi temini, v.b. işler için gerekli giderleri) karşılamak üzere, birim fiyat esasında ihalesi yapılan İş'in ihale bedelinin **%20'i (yüzde yirmi)** kadar avans; metninde İŞVEREN'in mutabık kalacağı kesin, limit içi, ilk talepte ödemeli ve süresiz banka teminat mektubu karşılığında verilecektir. Verilen bu avans, YÜKLENİCİ'nin hakkeşlerinden **%20 (yüzde yirmi)** oranında kesilerek geri alınır ve varsa bakiye tutar son ara (geçici) hakkeşlerden kesilerek geri alınır. İŞVEREN'ce yapılan avans ödeme tutarının ara hakkeşlerden kesilerek YÜKLENİCİ'nden geri alınması sonunda, YÜKLENİCİ'nin verdiği banka teminat mektubu (avans teminatı) serbest bırakılır. Avans Teminatının verilmemesi halinde, YÜKLENİCİ'ne avans ödemesi yapılmayacaktır.

SÖZLEŞME süresi ertesi yıla sirayet ederse avans ödemesi, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun yıllara yaygın inşaat işlerine ilişkin 42. maddesi ve vergi tevkifatına ilişkin 94. maddesi hükmü uyarınca stopaj kesilerek yapılır.

VERGİ, RESİM, HARÇ VE SÖZLEŞME GİDERLERİ:

MADDE 16-

İhale ve SÖZLEŞME kapsamındaki İş'in, SÖZLEŞME'nin imzalanmasından, kesin kabulün yapıldığı tarihe kadar geçen süre içinde, İş'in yapımıyla ilgili her türlü vergi, resim ve harçlar ile, mukavele noter tasdik harcı, ihale karar pulu bedelleri, teyit pulları, damga resmi, yeni konulacak her türlü vergi, resim ve harçlar, İnşaat/Montaj All Risk sigortası (CAR), sigorta poliçelerinin primleri ve benzeri SÖZLEŞME giderleri YÜKLENİCİ'ye aittir.

İşbu SÖZLEŞME'ye ait damga vergisi YÜKLENİCİ tarafından ödenecek ve ödeme makbuzunun bir sureti 3 (üç) gün içinde İŞVEREN'e verilecektir.

İHALEYE KATILAMAYACAK OLANLAR

MADDE 17-



SÖZLEŞME'nin imzasını müteakip en geç 7 (yedi) gün içinde, YÜKLENİCİ'nin İŞVEREN'e yazılı başvurusu üzerine, İŞVEREN, YÜKLENİCİ veya yetkili vekiline, İŞVEREN ile mutabık kalınacak İş Programı çerçevesinde bir tutanakla işyeri teslimi yapılır. YÜKLENİCİ, yer teslim tarihinden itibaren 15 (on beş) gün içinde mobilize olacak ve şantiye faaliyetlerini başlatacaktır.

YÜKLENİCİ, ihale ve SÖZLEŞME konusu İş'i SÖZLEŞME'nin imza tarihinden itibaren **120 (yüz yirmi)** takvim günü içerisinde tamamlayıp, geçici kabule hazır hale getirmeye mecburdur. Ancak, YÜKLENİCİ, İŞVEREN lehine daha kısa süreli inşaat teklifi de verebilir. Böyle bir teklifin verilmesi halinde, İş'in teklif sahibine verilmesinde öncelik tanınır.

17.1. İşyeri Teslimi:

YÜKLENİCİ, SÖZLEŞME'nin imzasını müteakip **7 (yedi) gün** içinde, İŞVEREN'e müracaat ederek işyerini teslim almadığı takdirde, her geçen gün için, **Borçlar Kanunu'nun (B.K.) 158/2.** maddesi kapsamında ifa'ya eklenmiş ceza-i şart olarak **25.000,-TL. (Yirmi Beş Bin Türk Lirası)** ödeyecektir.

Bu durumda İŞVEREN; işyerini teslim almada temerrüde düşen YÜKLENİCİ'e, işyerini teslim alması için 5 (beş) gün süreli yazılı bir ihtarda bulunur. YÜKLENİCİ, bu ihtar süresinin sonunda da işyerini teslim almadığı takdirde, İŞVEREN SÖZLEŞME'yi tek taraflı olarak fesih edebilir.

17.2. İşe Başlama:

YÜKLENİCİ, sözleşmenin imzalandığı tarihinden itibaren 15 (on beş) gün içinde, İŞVEREN tarafından kabul görmüş mücbir sebeplerin dışında, mobilize olarak İş'e başlamadığı takdirde, her geçen gün için, B.K.'nin 158/2. maddesi kapsamında ifa'ya eklenmiş ceza-i şart olarak 25.000,-TL. (Yirmi Beş Bin Türk Lirası) ödeyecektir.

Bu durumda İŞVEREN; İş'e başlamama nedeniyle temerrüde düşen YÜKLENİCİ'e, İş'e başlaması için 5 (beş) gün süreli yazılı bir ihtarda bulunur. YÜKLENİCİ, ihtar süresinin sonunda da İş'e başlamadığı takdirde, geçerli sebep varsa bu süreyi uzatır veya İŞVEREN SÖZLEŞME'yi tek taraflı olarak fesh edebilir. SÖZLEŞME'nin feshi halinde İŞVEREN ayrıca 5 günlük ceza-i şart miktarını da YÜKLENİCİ'nden talep eder.

17.3. Ceza-i Şart:

İŞVEREN'ce, verilen süre uzatımı hariç, İş'in aşamalarının ve tümünün belirtilen sürelerde bitirilememesi halinde, geçen her gün için YÜKLENİCİ'den 25.000 (Yirmi beş bin)TL olarak B.K. 158/2. madde kapsamında ifa'ya eklenmiş ceza-i şart kesilecektir.

İşin aşamalarına ve tümüne ait ceza-i şartlar, hiçbir ihtarda bulunmaya ve hüküm almaya gerek kalmaksızın YÜKLENİCİ'nin hakkeşlerinden kesilir. Bu cezalar, hakkeşlerden karşılanamadığı taktirde YÜKLENİCİ'nin kesin teminatından ayrıca tahsil edilir. SÖZLEŞME'nin feshi ve teminatın gelir kaydedilmesi hallerinde de aynı işlem uygulanır. Diğer ceza-i şart halleri ayrıca SÖZLEŞME'de belirtilmiştir.

MADDE 18-

İSTEKLİ, 21. maddede belirtilen "YÜKLENİCİ Tarafından Temin Edilecek Malzemeler" deki esasları göz önüne alarak, İhale Dosyasında verilen Özel ve Genel Teknik ve İdari Şartnameleri de dikkate alarak kontrol edip, çıkacak sonuca göre **TL (Türk Lirası)** bazında teklifini oluşturacaktır. Teklif birim fiyatlarına, her türlü nakliye bedelleri dahil olup, ayrıca "**Nakliyeler**" veya **benzeri adlar** adı altında fiyat farkı bedeli ödenmeyecektir. **Teklifte malzeme birim fiyatı, işçilik ve genel gider ve kar ayrı sütunlar da açıkça gösterilecektir.**

İSTEKLİ, teklif hazırlama safhasında, işyerini görerek "Yer Görme Belgesi"ni imzalamakla; önceden tamamlanmış binanın iş yapılacak yerin halihazır durumlarını, malzeme kaynaklarını, nakliye şartlarını, İş'i yapmak için gerekli mahalli şartları, ulaşım şartlarını, İş'in gereklerine ve şartnamelerine uygun ve PROJE YÖNETİMİ/KONTROL onayını almış olarak, kendi temin edeceği veya YÜKLENİCİ'çe miktarı, kalitesi, sevkiyatı koordine edilecek her türlü sarf ve proje malzemelerinin kaynağına olan mesafeleri ve nakliye şartlarını da kabul etmiş sayılır.

HAKEDİSLER VE ÖDEME:

MADDE 19-

YÜKLENİCİ'in yaptığı işlerin bedeli, puantaja göre hesaplanarak, kesin ödeme niteliğinde olmamak ve kazanılmış hak sayılmamak kaydıyla Ara (Geçici) Hakkeş raporları ile aylık olarak ödenir. Ödemenin şekil ve şartları, ekli SÖZLEŞME'de ayrıca belirtilmiştir. Katılımcı ödeme şekli ile ilgili alternatif finansman modelleri önerebilir.

FİYAT FARKI VE SÜRE UZATIM:

MADDE 20-

YÜKLENİCİ gerek İş süresi içinde olsun gerekse mücbir sebep nedeniyle uzatılan süre içinde olsun, taahhüdün tamamen ifasına kadar vergilere zam yapılması veya yeni vergiler ve resimler konulması, tonaj tahdidi konması, fiyatların yükselmesi, taşıma ve işçi ücretlerinin artması veya benzeri herhangi bir sebebe dayanarak, fiyatlarda değişiklik, ilave birim fiyat talebinde veya süre uzatım talebinde bulunamaz.

İHALE EVRAKI LİSTESİ:

MADDE 21-



Bu İş'in ihalesi ile ilgili olarak "İhale Dosyası İçindekiler" başlığı altında sıralanan tüm (şartname, proje, rapor, birim fiyatlar, v.s.) dokümanlar ve evraklar, işbu ihalenin eki ve ayrılmaz parçasıdır.

İŞVEREN'in verdiği projeler ile hesaplamada hata, noksan veya eksik projeler var ise, YÜKLENİCİ bunları inceleyecek, varsa ihtiyaç duyduğu veya uygun görmediği detayları İş'in başında İŞVEREN'e bildirecek, talep veya önerilerini sunacak, İş'in akışını aksatmayacak şekilde tamamlayarak onaylatacaktır. İŞVEREN gerekli gördüğünde, projelerde değişiklik yapabilir.

DİĞER HUSUSLAR:

MADDE 22-



Bu şartnamede bulunmayan sair hususlarda ekli SÖZLEŞME ve eklerindeki hükümler aynen tatbik olunacaktır. Çelişki veya anlaşmazlıklar halinde (aksine bir ifade veya şart olmaması halinde) sırasıyla;

İhale dosyası içeriği dokümanlardan;

1. İhale Şartnamesi ve Ekleri
 - Yer Görme Belgesi Örneği
 - Teklif Mektubu Örneği
 - Vergi Borcu Bulunmadığına Dair Form Örneği
 - Geçici ve Kesin Teminat Mektubu Örneği
 - Avans Teminat Mektubu Örneği
2. Sözleşme Taslağı
3. İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği ve Yapı İşlerinde Sağlık ve Güvenlik Yönetmeliği ve Şartnamesi
4. Perpa Ticaret Merkezi Bina Dış Cephe Tadilat ve Boyama İşleri Özel Teknik Şartnamesi
5. Genel Teknik Şartnameler (Bayındırlık Bakanlığı, TSE norm ve standartları)
6. Bina Dış Cep Boyama Sonrası Görsel Örnekleri

Geçerli olacaktır. Gereği halinde çıkartılacak olan Zeyilnameler, bu belgelerin ayrılmaz bir parçasını teşkil eder.

İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM SEKLİ:

MADDE 23-



Bu şartname ve imzalanacak SÖZLEŞME ile Özel Teknik ve Özel İdari Şartname ve eklerinin uygulanmasından doğabilecek her türlü anlaşmazlıklar İSTANBUL ÇAĞLAYAN Mahkemeleri ve İcra Dairelerinde çözülecektir.