

**TFF ÖZKAN OLCA Y İDARİ HİZMET BİNASI PROJESİ**  
**LEED DANIŞMANLIĞI HİZMETLERİ**  
**SÖZLEŞME TASLAĞI**

**MADDE 1: TARAFLAR**

İşbu Sözleşme, bir tarafta "İstinye Mah. Darüşşafaka Cad. No:45 Kat:2 İstinye – İstanbul" adresinde mukim Türkiye Futbol Federasyonu (Bundan böyle **TFF** olarak anılacaktır.) ile diğer tarafta "....." adresinde mukim ..... (Bundan böyle **DANIŞMAN** olarak anılacaktır.) arasında akdedilmiştir.

**TFF**, Sözleşme konusu projesini tasarım aşamasından yapım süreci sonuna kadar bağımsız bir PROJE YÖNETİM firması (Bundan böyle **PROJE KOORDİNATÖRÜ** olarak anılacaktır.) desteği ile yürütecektir. **PROJE KOORDİNATÖRÜ, DANIŞMAN'**ın çalışmalarında denetçi ve müşavir olarak hizmet verecektir.

Tarafların Vergi Daireleri, Vergi Sicil Numaraları ile Yetkili Kişileri aşağıda belirtilmiştir. Taraflar, bunların herhangi birinde meydana gelecek değişiklikleri karşı tarafa derhal ve yazılı olarak bildirecektir.

<b>TFF</b>	.....
Vergi Dairesi : Sarıyer/İstanbul	Vergi Dairesi :
Vergi Numarası : 879 001 7295	Vergi Numarası :
Yetkili Kişiler : Riva Proje Kurulu	Yetkili Kişiler :
	Ticaret Sicil No :

**MADDE 2: SÖZLEŞMENİN KONUSU**

İşbu Sözleşmenin konusu, **TFF'** nin kullanım hakkına sahip olduğu, "İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Köyü' nde bulunan, 2 pafta, 238 parsel" üzerine (Bundan böyle **İŞYERİ** olarak anılacaktır.) inşa ettirmeyi planladığı yaklaşık 20.000 m<sup>2</sup> inşaat alanlı Özkan Olcay İdari Hizmet Binası Projesi kapsamında projeye **LEED 2009 New Construction sertifikası** alınabilmesi için USGBC (Amerikan Yeşil Binalar Konseyi)'ye gerekli başvurunun yapılması ve sertifika alınıncaya kadar bu kurum ile gelececek sürecin yönetilmesi, proje için alınabilecek hedef puanın ve seviyenin belirlenmesi, proje paydaşlarına LEED kriterleri hakkında eğitim verilmesi, tüm mimari ve diğer disiplin projelerinin LEED kriterleri doğrultusunda incelenmesi ve gerekli değişikliklerin ilgili müelliflerce yapılmasına yardımcı olunması, bina enerji modellemesinin yaptırılması, inşaat uygulama ve devreye alma süreçlerinin LEED kriterleri doğrultusunda yönetilmesinin koordinasyonunun sağlanması ve LEED sertifikası alınabilmesi için gerekli diğer tüm danışmanlık ve koordinasyon hizmetlerinin verilmesidir.

**DANIŞMAN'** ın ...../...../..... tarihli ve yetkililerince parafe edilmiş fiyat teklifi ve ekleri işbu Sözleşme'nin ayrılmaz parçalarıdır.

**MADDE 3: DANIŞMAN' IN YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

**DANIŞMAN'**ın LEED 2009 New Construction sertifikası alınabilmesi için, projenin tüm tasarım ve inşaat süreci boyunca, vereceği hizmetler aşağıda sıralanmıştır.

### **3.1 LEED Hazırlığı ve Eğitimler**

Bu başlık altında verilecek hizmetler, danışmanlık hizmetlerinin fiilen başlamasından itibaren 1 ay içerisinde tamamlanacaktır. Bununla birlikte **DANIŞMAN**, proje çalışmaları süresince, LEED kriterlerinin uygulanabilirlik ve maliyet açısından analizleri ile ilgili olarak yardımlarını proje disiplin gruplarına devam ettirecektir.

**DANIŞMAN**, LEED Hazırlığı ve eğitimi süresince aşağıda belirtilenlerle sınırlı olmamak kaydıyla;

- Proje LEED Komitesinin kurulmasını sağlama,
- Proje grubu ile LEED-NC 2009 hakkında know-how'ın paylaşılması,
- LEED Eco-Charatte Workshop organize etme ve yürütme,
- Proje komitesiyle birlikte hedeflenen LEED sertifikasını ve seviyesini belirleme,
- Mimari, elektro-mekanik ve peyzaj tasarım gruplarına hedeflenen LEED kriterleri hakkında eğitimler verme ve onlardan gelecek soruları cevaplama,
- LEED kriterlerinin uygulanabilirlik ve maliyet açısından incelenmesinde gruplara yardımcı olma,
- Projenin USGBC'ye kaydını yapma ve kayıt ücretinin **TFF** tarafından ödenmesini sağlama,
- LEED komitesiyle belirlenen LEED seviyesini uygun usule göre USGBC'ye bildirme ve LEED Scorecard'ı oluşturma,
- LEED için gerekli olan dokümanları ve kaynakları ücretsiz paylaşma,

hizmetlerini vermeyi kabul, beyan ve taahhüt eder.

### **3.2 Tasarım Başvuru (Ön Başvuru) Süreci Hizmetleri**

**DANIŞMAN**, LEED hazırlık ve eğitim hizmetlerinin tamamlanmasını takiben 5 ay süresince

- Tasarım süreci boyunca çağırıldığı periyodik tasarım toplantılarına katılma,
- Tasarım süreci boyunca tasarım gruplarına teknik LEED asistanlığı verme,
- Tasarım komitesiyle birlikte projeyi LEED açısından incelemek ve kesin projeyi oluşturmaya yardımcı olma,
- İnşaat teknik şartnamesinin LEED kriterlerini sağlayacak şekilde yazılmasına yardımcı olma,
- LEED için gerekli planları yazmak ve uygulanmasında proje grubuna yardımcı olma,
- Tasarımda yapılan değişiklikleri USGBC'ye bildirme ve bunları LEED Scorecard'a yansıtma,
- Tasarım ile ilgili LEED kriterleri için gerekli dokümanları ilgili gruplarla birlikte hazırlama,
- USGBC'ye, uygun usule göre, tasarım puanları için başvuruda bulunmak, tasarım değerlendirme ücretini ödemek ve gerekli dokümantasyonu gönderme,
- Tasarım başvurusu süresince USGBC ile tüm iletişimi yapmak ve koordinasyonu sağlama,

hizmetlerini vermeyi kabul, beyan ve taahhüt eder.

### **3.3 İnşaat Başvuru (Kesin Başvuru) Süreci Hizmetleri**

**DANIŞMAN**, tasarım hizmetlerinin bitirilmesi sonrasındaki 10 aylık çalışmayı kapsayacak olan inşaat(kesin) başvuru sürecinde,

- İnşaat boyunca çağırıldığı periyodik toplantılara katılmak, LEED uygulamasını gözlemek ve yönlendirmek, aksaklıkları Proje LEED Komitesine bildirip düzeltilmesini sağlamak,
- İnşaat ile ilgili LEED kriterleri için gerekli dokümanları ilgili gruplarla birlikte hazırlamak,
- USGBC'ye uygun usule göre, inşaat puanları için başvuruda bulunmak, inşaat değerlendirme ücretini ödemek ve gerekli dokümantasyonu göndermek,

- İnşaat başvurusu sürecinde, usulüne uygun olarak, USGBC ile tüm iletişimi yapmak ve koordinasyonu sağlamak,
- Uygun usule göre, USGBC'den gelecek açıklama isteklerine cevap vermek, denetim için gereken dokümanların hazırlanmasını sağlamak ve dokümanları USGBC'ye göndermek,

hizmetlerini vermeyi kabul, beyan ve taahhüt eder.

### **3.4 Commissioning Koordinasyon Hizmetleri**

Sistemlerin devreye alınma ve geçici kabul işlemleri için öngörülen süre 2 aydır. Temel devreye alma sürecinin 2 ayı aşması durumunda **DANIŞMAN**, herhangi bir bedel artışı talebinde bulunmayacağını kabul beyan ve taahhüt eder. **DANIŞMAN** bu süreçte,

- LEED sertifikası kapsamındaki Temel Devreye Alma (Fundamental Commissioning) için gerekli dokümantasyonu hazırlamak ve ekiplerin organizasyonunu sağlamak,
- Sistemlerin işletmeye alma ve kabul işlemleri sırasında, projenin kontrolörlük ve kabul heyetlerini LEED'e uygunluk açısından yönlendirmek ve gerekli dokümantasyonun temin edilmesini sağlamak,

hizmetlerini vermeyi kabul, beyan ve taahhüt eder.

### **3.5 Enerji Modellemesi**

**DANIŞMAN**, enerji modellemesinin yurtdışında işinin uzmanı bir firma tarafından yapılmasını sağlayacaktır. Bu firmanın en az 5 (beş) LEED projesinde modelleme hizmeti vermiş olması zorunludur. **DANIŞMAN** tarafından belirlenecek firmanın bu şartı haiz olup olmadığı **TFF**'ye sunulacak olan referans dosyası ile teyit edilecektir. **DANIŞMAN** bu süreçte aşağıdaki hizmetlerin yurtdışındaki enerji modellemesi firmasının yerine getirmesini sağlar:

- Projenin LEED kriterlerine göre ve EnergyPlus simülasyon programı kullanılarak detaylı bina enerji modellemesini yapmak ve sonuçları **TFF**'ye raporlamak,
- Model hazırlanırken yerel iklim koşullarının gözetilmesini sağlamak,
- LEED kriterlerine göre binanın ASHRAE 90.1-2007 standardına göre "baz" modelini oluşturmak ve uygulama modeli ile kıyaslama yaparak tasarruf edilen enerji miktarını ortaya çıkarmak,
- Potansiyel tasarruf edilebilecek noktalar hakkında yorum ve tavsiyelerde bulunmak,
- LEED sertifikası için gerekli olan raporlamaları yapmak ve USGBC tarafından model hakkında gelecek soruları cevaplamak.

**DANIŞMAN**'ın vereceği hizmetler sonrasında, ilgili projeye **TFF**'nin **DANIŞMAN** tarafından verilen **danişmanlık** hizmetine açıkça aykırılık taşıyan tercihleri sebebiyle LEED sertifikası alınamamasından dolayı PROJECİ'nin herhangi bir maddi/manevi yasal sorumluluğu olmayacaktır.

## **MADDE 4: HİZMET SÜRESİ, BEDEL TABLOSU ve ÖDEMELER**

4.1 İşbu Sözleşme ve ekleri kapsamında işbu Sözleşmenin 3. maddesinde belirtilen ve **DANIŞMAN** tarafından sağlanacak hizmetler karşılığında, **TFF DANIŞMAN**' a, keseceği faturalar karşılığı toplam .....+KDV (.....) bedeli aşağıdaki plana göre ödeyecektir:

<u>Hizmetin Adı</u>	<u>Birim</u>	<u>Miktarı</u>	<u>Br. Fiyat (+KDV)</u>	<u>Toplam Fiyat (+KDV)</u>
LEED Eğitim ve Hazırlık Süreci	maktuen	1		
Ön Başvuru Süreci	ay	5		
Kesin Başvuru Süreci	ay	10		
Commissioning Koordinasyonu	maktuen	1		
Enerji Modellemesi	maktuen	1		
USGBC Ücretleri				
Proje Kayıt	maktuen	1		
Tasarım Değerlendirme	maktuen	1		
İnşaat Değerlendirme	maktuen	1		

<b>TOTAL</b>	
--------------	--

- 4.2 İşbu Sözleşme dahilinde verilecek **danışmanlık** hizmetleri, sözleşmenin imzalanmasından itibaren toplam **18 (Y/Onsekiz) ay** süresince verilecektir. Bu süre, 1 (bir) ayı LEED eğitimi, 5 (sekiz) ayı ön başvuru, 10 (dokuz) ayı kesin başvuru, 2 ayı ise devreye alma sürecinden meydana gelmektedir.
- 4.3 İşbu Sözleşmenin 3. maddesindeki hizmetlerin sürelerinin uzaması durumunda **DANIŞMAN**, herhangi bir bedel artışı talebinde bulunmayacağını, söz konusu hizmetlerin tamamını bu maddede belirtilen meblağlarla vereceğini kabul ve taahhüt etmiştir.
- 4.4 İşbu Sözleşmenin 3. maddesindeki hizmetlerin sürelerinin kısalması durumunda, söz konusu hizmetlerin tamamlandığı kabul edilecek ve ilgili hizmet aşaması için belirtilen meblağın tamamı **DANIŞMAN**'a ödenecektir.
- 4.5 **DANIŞMAN**, bu sözleşmedeki işler başlatıldıktan sonra vereceği müşavirlik hizmetleri ücretlerinin sonradan herhangi bir sebeple (öngörülemez olanlar da dahil olmak üzere) artması veya yeni vergi ve resimler konması halinde ücretinin artırılmasını talep edemeyeceği gibi; herhangi bir sebeple bu sözleşmede belirlenmiş ücretlerden başka, hiçbir ücret isteyemez, hizmet bedelinin arttırılması talebinde bulunamaz. **DANIŞMAN** tarafından USGBC'ye ödenecek ücretler bu hüküm kapsamına dahil değildir. Bu ücretlerde USGBC tarafından bir değişiklik yapılması durumunda **DANIŞMAN** bunu yazılı olarak **TFF**'ye bildirecek ve ödemeyi yapmadan önce onayını alacaktır.
- 4.6 Ödemeler, **DANIŞMAN**'a aylık olarak ve keseceği faturaların tebellüğ tarihini takip eden 30 gün sonraki ilk **TFF** ödeme gününde yapılacaktır. Ancak ödeme yapılabilmesi için **DANIŞMAN**, "aylık iş raporu" hazırlayacak, **PROJE KOORDİNATÖRÜ**'ne onaya sunacak ve onayın alınmasına istinaden faturasını kesecektir.
- 4.7 Enerji modellemesi için ödeme, modellemenin yaptırılacağı yabancı firma tarafından **DANIŞMAN** adına kesilmiş kapalı faturanın **TFF**'ye ibrazı ve faturaya bahis bedel tutarında

faturanın **DANIŞMAN** tarafından **TFF**'ye kesilmesi ve tebliğ edilmesi akabinde 7 gün içerisinde ödenecektir.

4.8 USGBC ücretleri **DANIŞMAN**'a, USGBC tarafından kesilen makbuz/faturanın **TFF**'ye tebliğ edilmesi sonrasında 7 gün içerisinde ödenecektir.

4.9 USGBC tarafından alınacak kayıt, değerlendirme vs. ücretlerde değişiklik olması durumunda; değişiklikler, **DANIŞMAN**'ın bu konuyla ilgili belgeleri de içeren yazıyı **TFF**'ye iletmesinden sonra ücretlere yansıtılacaktır.

4.10 **TFF** tarafından enerji modellemesi üzerinde değişik senaryo ve raporlama istenmesi durumunda, **DANIŞMAN** tarafından talep edilebilecek ekstra bedel, yurtdışındaki enerji modellemesi firmasının böyle bir talepte bulunmasına ve söz konusu bedeli faturasına yansıtması halinde ödenecektir. Bu ekstra bedelin ödenme koşulları işbu Sözleşmenin 4.7 maddesinde bahsedildiği şekilde olacaktır.

4.11 Tüm ödemeler TL (Türk Lirası) yada USD (Amerikan Doları) olarak yapılacaktır. TL ile ödemelerde fatura tarihindeki T.C. Merkez Bankası satış kuru geçerlidir.

## **MADDE 5: TEMİNAT**

5.1 İşe ait kati teminat, toplam sözleşme bedelinin (USGBC ve enerji modellemesi ücretleri hariç tutulacaktır.) %10 (yüzde on)' una karşılık gelen ..... (.....) olup, kesin ve süresiz banka teminat mektubu olarak sözleşmenin imzalanmasından itibaren 7 gün içerisinde **TFF**'ye sunulacaktır. Teminatın belirtilen sürede **TFF**'ye teslim edilmemesi durumunda **TFF**' nin sözleşmeyi feshetme hakkı saklıdır.

5.2 Kat'i teminatın tamamı projenin devreye alma süreçlerinin de tamamlanması sonrasında LEED sertifikası alınması veya alınamaması durumlarının USGBC tarafından yazılı bildirim sonrası iade olunacaktır. İşbu sözleşmenin 8. maddesinde belirtilen fesih hakkının kullanılması durumunda teminat, taraflarca hesap mutabakatı yapılması sonrasında iade olunacaktır.

5.3 Bu madde gereğince alınan teminat, **DANIŞMAN**'ın sözleşme konusu işi, işbu Sözleşme ve hükümleriyle ilgili olarak yükümlülüklerini tam ve gereği gibi yerine getirmemesi hallerinde **TFF**'nin tazminat hakları ile **DANIŞMAN**'ın söz konusu iş ile ilgili yükümlülüklerini yerine getirmemiş olması sebebiyle üçüncü şahıslarca talep edilmiş ve edilecek tüm tazminatların teminatıdır. **DANIŞMAN** bu gibi durumlarda **TFF**'nin teminat olarak alınan miktar üzerinde tasarrufta bulunma yetkisini peşinen kabul ve taahhüt eder.

## **MADDE 6: CEZAI ŞART**

6.1 **DANIŞMAN**, disiplin gruplarının, **TFF**'nin ve USGBC'nin kendisine ileticeği sorular ile ilgili işlemlerin her birini, ilgili disiplin grubu tarafından verilecek cevap ve/veya belgelerin kendisine teslimini takip eden en geç 15 gün içerisinde tamamlamak zorundadır. **DANIŞMAN**, USGBC veya disiplin gruplarından kaynaklanan gecikmeler ile doğal afet ve mücbir sebepler dışında, hizmetini ifade gecikmesi durumunda, gecikilen her gün için ..... (.....) ifaya eklenen cezai şart ödemekle yükümlü olduğunu, cezai şart miktarının fahiş olmadığını ve tenkisini talep etmediğini kabul, beyan ve taahhüt eder. Toplam cezai şart sözleşme bedelinin % 20'si ile sınırlıdır.

6.2 **DANIŞMAN**'ın, disiplin grupları, **TFF** veya USGBC'nin soruları ile ilgili işlemlerin tamamlanma süresinin 15 günü geçeceğini öngörmesi halinde durumu **TFF**'ye iletir. **TFF**, uygun gördüğü hallerde **DANIŞMAN**'a hizmetin tamamlanması için yeterli bir süre verebilir.

#### **MADDE 7: KANUNİ YÜKÜMLÜLÜKLER**

İşbu Sözleşmenin düzenlenmesinden dolayı, sözleşmenin imzasından doğmuş veya ileride doğacak her türlü vergi (damga vergisi dahil), resim, tasdik gideri, noter giderleri **DANIŞMAN**'a aittir ve bunlar **DANIŞMAN** tarafından ilgili mercilere ödenecektir.

#### **MADDE 8: FESİH**

8.1 **TFF**, **DANIŞMAN**' ın 3. maddede yazılı hizmetin konusunu tam veya gereği gibi yerine getirmemesi durumunda, sözleşmesel yükümlülüklerinin yerine getirilmesi hususunda **DANIŞMAN**' a 10 (on) günlük bir süre verecek ve bu sürenin sonunda da aykırılığın sürmesi halinde Sözleşmeyi tek taraflı olarak derhal haklı sebeple feshetme yetkisine sahip olacaktır.

8.2 **TFF** sözleşme süresi boyunca herhangi bir tazminat yükümlülüğü bulunmaksızın ve bir neden göstermeksizin 15 (onbeş) gün önceden bildirmek kaydıyla sözleşmeyi feshedebilir.

8.3 **TFF**, işin herhangi bir bölümünde **DANIŞMAN**' dan yapacağı hizmetleri kısmen veya tamamen durdurmasını veya tehirini isteyebilir.

8.4 **TFF** tarafından işin kısmen veya tamamen durdurulmasının talep edilmesi halinde **TFF**, **DANIŞMAN**' a o tarihe kadar yapmış olduğu işin bedellerini öder ve bu işleri teslim alır. İşin bu şekilde durdurulması durumunda **TFF**, **DANIŞMAN**' a o ana kadar hak etmiş olduğu ödemeleri yaparak sözleşmeyi başkaca herhangi bir tazminat yükümlülüğü olmaksızın feshedebilir.

8.5 **TFF** tarafından sözleşme süresince herhangi bir zamanda 15 (onbeş) gün önceden yazılı şekilde bildirim ile işin tehirinin istenmesi durumunda **TFF**; **DANIŞMAN**' dan hizmetlerini **TFF** tarafından belirtilecek olan süre boyunca durdurmasını talep edebilecektir. İşbu talep doğrultusunda **DANIŞMAN**, yazılı bildirim aldığı tarih itibarıyla devam eden işleri **TFF**' ye rapor halinde sunacak ve işi bildirim tarihi itibarıyla tehir edecektir. **TFF**, tehir süresi boyunca herhangi bir zamanda **DANIŞMAN**' dan işin yeniden başlatılmasını talep edebilecektir. **DANIŞMAN**, **TFF** tarafından tehirin sona erdirilmesini ve işe başlanılmasını içerir yazılı bildirim tebliğ etmesini takip eden en geç 15 (onbeş) gün içerisinde teklif mektubunda belirtilen nitelikteki personeli projede görevlendirecektir. **DANIŞMAN** işbu tehir süresi boyunca **TFF**' den herhangi bir surette hiçbir bedel talep etmeyeceğini peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

#### **MADDE 9: TEBLİGAT**

Tarafların işbu Sözleşmenin 1. maddesinde yazılı adresleri, tebligat adresleridir. Adres değişikliğinin karşı tarafa noter kanalı ile bildirilmemesi halinde bu adreslere yapılacak her türlü tebligat geçerli sayılacaktır. Her türlü ihbar, tebligat ve talepler yazılı olarak elden, iadeli taahhütlü posta veya noter kanalıyla yapılacaktır.

#### **MADDE 10: DEVİR YASAĞI**

**DANIŞMAN**, işbu Sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerinin hiçbirini **TFF**' nin yazılı izni olmaksızın 3. kişilere devredemez.

#### **MADDE 11: TADİL**

Bu sözleşme ancak tarafların yazılı mutabakatı ile tadil edilebilir.

#### **MADDE 12: GİZLİLİK**

**DANIŞMAN**, herhangi bir mahkemenin talebi, yasaların yetkili kıldığı diğer bir resmî makamın zorunlu kıldığı durumlar haricinde, bu sözleşmenin süresi içinde bu anlaşmayla bağlantılı olarak ve/veya bu anlaşma uyarınca doğrudan veya dolaylı olarak alınan, elde edilen veya öğrenilen her türlü bilgiyi bu anlaşmanın süresi içinde ve sonrasında kesinlikle gizli tutmayı, istenildiğinde ve/veya iş sonunda iade etmeyi kabul ve taahhüt eder.

#### **MADDE 13: UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ**

İşbu sözleşmenin ihlali, ifası, feshi ve benzeri tüm hususlarla ilgili olarak ortaya çıkabilecek her türlü uyuşmazlıklarda İstanbul Merkez Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

#### **MADDE 14: SÖZLEŞMENİN MADDELERİ VE YÜRÜRLÜK**

Bu sözleşme 7 (Y/Yedi) sayfa ve 14 (Y/Ondört) ana maddeden ibaret olup, Türkiye Futbol Federasyonu' nun ...../...../... tarih, ..... no.lu Yönetim Kurulu Kararı gereğince, ..... /..... /..... tarihinde bir nüsha olarak düzenlenmiş ve Taraflarca imzalanmıştır. **DANIŞMAN**, sözleşmenin aslına uygun olduğu ve damga vergisinin ödendiğine dair makbuz/kaydı içerir tasdik edilmiş suretini imzayı takiben **TFF**'ye verecektir.

**TFF**

**DANIŞMAN**