

**YÖNETMELİK**

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğünden:

**TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
TAŞINMAZ KİRAYA VERME YÖNETMELİĞİ****BİRİNCİ BÖLÜM****Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar****Amaç**

**MADDE 1 –** (1) Bu Yönetmeliğin amacı; Türkiye Elektrik İletim A.Ş. mülkiyetindeki taşınmazların kiraya verilmesiyle ilgili usul ve esasları düzenlemektir.

**Kapsam**

**MADDE 2 –** (1) Bu Yönetmelik, Türkiye Elektrik İletim A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve ihale yoluyla kiraya verilecek olan taşınmazları kapsar.

**Dayanak**

**MADDE 3 –** (1) Bu Yönetmelik; 8/6/1984 tarihli ve 233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 61 inci maddesinin birinci fıkrası ile 29/6/2001 tarihli ve 24447 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Anasatüsünün 6 ncı maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

**Tanımlar**

**MADDE 4 –** (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Arazi: Şehir içinde veya dışında bölünerek arsa haline getirilmeye elverişli geniş yeryüzü parçalarını,
- b) Arsa: Şehir, kasaba veya köy sınırları içinde yer alan ve bina, büro, fabrika ve benzeri yapıların inşası için ayrılmış inşaata elverişli yeryüzü parçalarını,
- c) Bina: Yapıldığı malzeme ve yapılış amacı ne olursa olsun binalar ve ayrı bir ünite olarak düşünülmeyen teferruatı,
- ç) Birim: Teşekküle bağlı merkez ve taşra teşkilatında yer alan tesis ve işletme birimlerini,
- d) Değer tespit komisyonları: İhale konusu taşınmazlarla ilgili gerekli belge, bilgi ve dokümanları toplayarak mahallinde yapacakları araştırma ve inceleme ile taşınmazların rayiç kira bedelini tespit eden merkez ve taşra teşkilatında oluşturulan komisyonları,
- e) Genel Müdür: Teşekkül Genel Müdürünü,
- f) İhale: Bu Yönetmelikte yazılı usul ve şartlarla taşınmaz kiralama işlemleri için istekliler arasından seçilecek biri üzerine bırakıldığını gösteren ve ihale yetkilisinin onayını müteakip tamamlanan sözleşmeden önceki işlemleri,
- g) İhale dokümanı: İhale konusu taşınmazın kiraya verilmesine ilişkin şartnameyi, sözleşme tasarisını ve gerekli diğer bilgi ve belgeleri,
- ğ) İhale komisyonu: Taşınmazın kiraya verilmesiyle ilgili ihale işlemlerini karara bağlamak üzere merkez veya taşra teşkilatında oluşturulan komisyonları,
- h) İhale komisyon kararı: Taşınmazın kiraya verilmesiyle ilgili ihale komisyonunca alınan kararı,
- ı) İhale yetkilisi: İhale yapılmasına onay veren ve ihale sonucunu onaylayan kişiyi, kurulları veya kendilerine yetki devri yapılmış görevlileri,
- i) İstekli: İhaleye katılan gerçek ve tüzel kişileri veya ortak girişimleri,
- j) Kiracı :Kiraya verme ihalesi sonucu sözleşme imzalanan istekli veya isteklileri,
- k) Merkez teşkilatı :Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğünü,
- l) Onay mercii: Yönetim Kurulunca belirlenen yetki limitleri dâhilinde; merkezde, Yönetim Kurulunu, Genel Müdürü, Genel Müdür Yardımcısını, Daire Başkanını, taşrada ise ilgili müdürlüğün harcama yetkisine sahip en üst amirini,
- m) Ortak girişim: İhaleye katılmak üzere birden fazla gerçek veya tüzel kişinin aralarında yaptıkları anlaşma ile oluşturulan iş ortaklığını,
- n) Sosyal tesis: TEİAŞ personelinin ve diğer yararlanıcıların günlük veya daha uzun süreli beşeri ve sosyal ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik olarak misafirhane, lokal, eğitim ve dinlenme tesisi, kreş, anaokulu, kamp ve benzeri olarak tefrik veya tahsis edilen veya kullanılan yerleri,
- o) Sözleşme: Teşekkül ile kiracı arasında yapılan yazılı anlaşmayı,
- ö) Şartname: Taşınmaz kiralama işlerinin genel, özel, teknik ve idarî esas ve usullerini gösteren sözleşme eki belge veya belgeleri,
- p) Tahmin edilen bedel: İhale konusu işlerin rayiç bedelini, taşınmazın değerlendirme gününde ve bulunduğu yerde cari olan normal kiralara nispetle kiraya verenin alabileceği yıllık kesintisiz kira geliri tutarını,
- r) Talep sahibi birim: Taşınmazın kiralınmasıyla ilgili ihalenin yapılmasını isteyen birimi,

s) Taşınmaz: Bu Yönetmeliğin 64 üncü maddesinde belirtilen taşınmazlar hariç olmak üzere; TEİAŞ'ın mülkiyetinde olan taşınmazlardan kârlılık ve verimlilik ilkeleri gereği kiraya verme yoluyla değerlendirilmesi gereken taşınmazları,

ş) Taşra teşkilatı: Teşekkülün merkez teşkilatı dışında kalan birimlerini,

t) Teklif: Bu Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelerde isteklinin Teşekküle sunduğu fiyat teklifi ile değerlendirilmeye esas belge ve/veya bilgileri,

u) Teşekkül: Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketini (TEİAŞ),

ü) Uygun bedel: Tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere, teklif edilen bedellerin en yükseğini,

v) Yerli istekli: Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı gerçek kişiler ile Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına göre kurulmuş olan tüzel kişileri,

y) Yönetim kurulu: Teşekkül Yönetim Kurulunu, ifade eder.

## İKİNCİ BÖLÜM

### Kiraya Verilecek Taşınmazların Tespiti ile Komisyonların Kuruluşu ve Görevleri

#### Kiraya verilecek taşınmazların tespiti

**MADDE 5 – (1)** Kiraya verilecek taşınmazları belirlemeye, ilgili birimin talebi ve kamulaştırmayla ilgili daire başkanlığının görüşü üzerine Yönetim Kurulu yetkilidir.

(2) Kamulaştırma yoluyla elde edilen gayrimenkuller için öncelikle 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 22 nci ve 23 üncü maddelerinde belirtilen süreler dikkate alınarak vazgeçme esas ve geri alma hakkı uygulanır. Sonuç alınamaması hâlinde bu taşınmazlar, talepler doğrultusunda Yönetim Kurulu kararıyla kiraya verilmek suretiyle değerlendirilebilir.

#### Değer tespit komisyonlarının kuruluşu

**MADDE 6 – (1)** Değer tespit komisyonları, merkez ve taşra teşkilatı değer tespit komisyonlarından oluşur ve bu komisyonlar aşağıdaki üyelerden teşekkül eder.

a) Merkez taşınmaz değer tespit komisyonunun kuruluşu:

- 1) Başkan: Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığından müdür veya müdür yardımcısı,
- 2) Üye: Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığından müdür yardımcısı, teknik şef veya başmühendis,
- 3) Üye: Trafo Merkezleri Tesis Dairesi Başkanlığından müdür yardımcısı veya inşaat başmühendisi,
- 4) Üye: Trafo Merkezleri Tesis Dairesi Başkanlığından müdür yardımcısı veya makine başmühendisi,
- 5) Üye: Mali İşler ve Finans Yönetimi Dairesi Başkanlığından müdür yardımcısı veya şef,
- 6) Üye: Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığından müdür yardımcısı veya şef,
- 7) Üye: Ticaret Dairesi Başkanlığından müdür yardımcısı veya şef.

b) Taşra teşkilatı taşınmaz değer tespit komisyonunun kuruluşu:

- 1) Başkan: Bölge ya da işletme müdür yardımcısı veya müdür,
- 2) Üye: Emlak kamulaştırma biriminden müdür veya başmühendis,
- 3) Üye: İnşaat biriminden başmühendis veya mühendis,
- 4) Üye: Satınalma ve ticaret biriminden şef,
- 5) Üye: Muhasebe biriminden şef,
- 6) Üye: Makine ikmal biriminden başmühendis veya mühendis,
- 7) Üye: İlgili birimden şef.

(2) Taşınmaz değer tespit komisyonları biri başkan olmak üzere, tek sayıda ve en az yedi kişiden ve asil üye sayısı kadar yedek üyelerden oluşur. Komisyonlar üye tam sayısı ile toplanır.

(3) Merkez taşınmaz değer tespit komisyonunda yer alacak kişiler; Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığının teklifi ve Genel Müdürün onayıyla belirlenir.

(4) Taşra taşınmaz değer tespit komisyonunda yer alacak kişiler, kamulaştırma biriminin teklifi ve taşra teşkilatının en üst amirinin onayı ile belirlenir. Üyelerde eksiklik olması hâlinde komisyon üyeliğine en yakın taşra teşkilatından, bu teminin mümkün olmaması hâlinde ise merkezden eleman talep edilir.

#### Değer tespit komisyonlarının görevleri

**MADDE 7 – (1)** Merkezde ve taşrada kiraya verilecek taşınmazların değer tespitlerinin, oluşturulacak değer tespit komisyonları tarafından yapılması esastır.

(2) Taşınmaz değer tespit komisyonları, kendisine iletilen kiraya vermeye konu olan taşınmazın değerlendirilme günündeki kira bedelini ihale komisyonunca verilecek yeterli ve uygun süre içinde taşınmazı yerinde görerek, inceleyerek ve gerekli piyasa araştırmalarını yaparak en doğru ve sağlıklı biçimde belirler.

(3) Taşınmazın kiraya verilmesinde; taşınmazın kiraya verme zamanındaki yıllık kesintisiz kira geliri tutarını sağlıklı ve doğru olarak belirlemek, değer tespit komisyonunun temel görevidir. Tespitte rayiç bedel esas alınır.

(4) Taşınmazın kiraya verilmesinin en uygun fiyattan yapılabilmesi, bedelin doğru tahmin edilebilmesine bağlıdır. Bu nedenle, değer tespit komisyonunun bedel tahmini için mahallinde belediye, ticaret odası, sanayi odası, meslek

ve ihtisas odaları, bilirkişiler, noter, tapu daireleri, emlak büroları, özel sektör kuruluşlarından geniş boyutlu bir fiyat araştırması ve soruşturması yapması görevi kapsamındadır.

(5) Değer tespit komisyonu, kiraya verilecek taşınmazın;

a) Cinsini ve nevini,

b) Yüzölçümünü,

c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurları ile her unsurun ayrı ayrı değerini,

ç) Vergi beyanını,

d) Değerleme tarihindeki resmî makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,

e) Arazilerde taşınmazın kiralama tarihindeki mevkiine ve şartlarına uygun olarak kullanılması hâlinde getireceği net gelirini,

f) Yapılarda kiralama tarihindeki resmî birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,

g) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmazın tahmini kira bedelini tespit eder.

(6) Tahmini bedel, KDV dikkate alınmaksızın tespit edilir. Bu durum ihale duyurusunda ve şartnamede açıkça belirtilir.

(7) Tespit ve hesaplamalar bunun dayanaklarının da eklendiği "Tahmin Edilen Kira Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağı"nda gösterilir. Tutanak asıl evrak arasında saklanır.

(8) Düşük bedel tahmin edilmesinin; taşınmazın rayiç bedelinden daha düşük fiyatla kiraya verilmesinin Teşekkül gelirlerinde artışa engel veya eksilmeye neden ve öz kaynağın azalmasına sebep olacağı ve Teşekkülü zarara uğratacağı ve bu zararın sorumluluk getireceği dikkate alınarak değer tespit komisyonunca tahmin edilen bedelin olabildiğince doğru saptanmasına özen gösterilir. En doğru bedelin tespiti için fiyat araştırmalarına gereken önem verilir.

(9) Gerekli görülmesi hâlinde gerekçeleri açıklanmak kaydıyla ilgili dairenin uygun görüşü ve Genel Müdür oluru alınarak değer tespitleri Teşekkül dışındaki o konuda uzman kişi veya kuruluşlara da yaptırılabilir.

#### **Yetki limitleri**

**MADDE 8 – (1)** Teşekkül taşınmazlarının kiraya verilmesinde günün koşullarına göre Genel Müdürün teklifi ve Yönetim Kurulunun onayı ile belirlenen satınalma ve ihale organlarının yetkilerine ilişkin parasal sınırlar esas alınır.

#### **Yetki limitlerinin aşılması**

**MADDE 9 – (1)** Taşınmaz kiraya verilmesinde yetki limitleri hiç bir şekilde aşılamaz. Taşınmaz kiraya verilmesi ihalelerinde ilk ihale onayı alınmasından sonra ihale devam ederken yetki limitlerinin aşılması durumunda Yönetim Kurulundan onay alınması zorunludur.

#### **Yetki devri**

**MADDE 10 – (1)** Yönetim Kurulu ve Genel Müdür bu Yönetmelik kapsamındaki taşınmaz kiraya verme işlemlerindeki yetkilerini; 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (10) numaralı bendine, 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (7) numaralı bendine, TEİAŞ Anastatusünün 9 uncu maddesinde belirtilen yetki devrine ilişkin hükümlere uygun olarak aslarına devredebilir. Yetki devri tamamlanmadıkça taşınmaz kiraya verme ihaleleriyle ilgili işlemlere başlanılmaz.

#### **İhale komisyonlarının kuruluşu ve toplanması**

**MADDE 11 – (1)** Taşınmaz kiraya verme ihale komisyonları; merkez ve taşra teşkilatı ihale komisyonlarından oluşur.

(2) Merkez taşınmaz kiraya verme ihale komisyonu Genel Müdür, taşra müdürlükleri taşınmaz kiraya verme ihale komisyonu taşra ünitesinin harcama yetkisine sahip en üst amirinin onayıyla belirlenir ve aşağıdaki üyelere teşekkül eder:

a) Merkez taşınmaz kiraya verme ihale komisyonunun kuruluşu:

1) Başkan: İlgili Genel Müdür Yardımcısı,

2) Üye: Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanı,

3) Üye: Malzeme Yönetimi Dairesi Başkanı,

4) Üye: Trafo Merkezleri Tesis Dairesi Başkanı,

5) Üye: Mali İşler ve Finans Dairesi Başkanı,

6) Üye: Ticaret Dairesi Başkanı,

7) Üye: Destek Hizmetleri Dairesi Başkanı.

b) Taşra müdürlükleri taşınmaz kiraya verme ihale komisyonunun kuruluşu:

1) Başkan: Bölge ya da işletme müdür yardımcısı veya müdür,

2) Üye: İdari ve sosyal işler şefi,

3) Üye: Makina ikmal başmühendisi veya mühendisi,

4) Üye: İnşaat başmühendisi veya mühendisi,

5) Üye: Emlak kamulaştırma başmühendisi veya mühendisi,

- 6) Üye: Muhasebe şefi,
- 7) Üye: Satınalma ve ticaret şefi.

(3) Taşınmaz kiraya verme ihale komisyonları, biri başkan olmak üzere, tek sayıda ve en az yedi kişiden ve asil üye sayısı kadar yedek üyelerden oluşur ve ihale onayından hemen sonra ihale onay mercisinin Oluru ile kurulur. Komisyonlar üye tam sayısı ile toplanır.

#### **Merkez ihale komisyonunun görevleri**

**MADDE 12** – (1) Merkez taşınmaz kiraya verme ihale komisyonunun görevleri aşağıda belirtilmiştir:

a) İhale yetkilisi tarafından havale edilen taşınmaz kiraya verilmesi konularında, ihale gün ve saati ile diğer şartlarını belirlemek ve vereceği kararla ihaleyi sonuçlandırmak.

b) Onay mercileri tarafından verilen taşınmaz kiraya verme izninin havalesi üzerine, taşınmazın kiraya verilmesine ilişkin ihale işlemlerini bu Yönetmelikte belirtilen ihale usul ve esasları içinde; ihalede saydamlığı, eşit muameleyi, güvenilirliği, gizliliği, kamuoyu denetimini, kârlılık ve verimlilik ilkelerini gözeterek yürütmekle ve en uygun bedel üzerinden verecekleri kiralama kararı ile ihaleyi sonuçlandırmakla yükümlüdürler. Bu doğrultuda; Teşekkül yararına en uygun ihale koşul, esas ve yöntemlerini seçerek ve belirleyerek uygularlar. Taşınmazı yerinde görerek incelerler. Taşınmaz değer tespit komisyonuna kiraya verilecek olan taşınmazın kiraya verilme zamanındaki yıllık kesintisiz kira geliri bedelini KDV dikkate alınmaksızın, 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanununun ilgili hükümleri saklı kalmak koşuluyla, kiralama ile ilgili vergi, resim ve harçlar kiracıya ait olmak üzere tespit ettirirler. Bu bedeli gerektiğinde tahkik ettirirler. Rayiç bedelden düşük olmamak koşuluyla teklif edilen bedellerin en yükseği olan uygun bedel üzerinden geçici kiralama kararı olarak gerekçeli geçici kiralama kararını ve bu karara esas olan belgeleri, kesin kiraya verme kararının alınması için yöntemine uygun yazışmalarla onay mercisine sunarlar.

(2) Merkez taşınmaz kiraya verme ihale komisyonunun sekretaryasını Ticaret Dairesi Başkanlığı yürütür.

#### **Taşra ihale komisyonlarının görevleri**

**MADDE 13** – (1) Taşra müdürlükleri taşınmaz kiraya verme ihale komisyonlarının görevleri aşağıda belirtilmiştir:

a) En üst amir tarafından havale edilen taşınmaz kiraya verilmesiyle ilgili ihale konularını inceleyerek, konuya ilişkin görüşlerini bir kararla sunmak.

b) İlgili birimce hazırlanmış mukayeseli teklifleri inceleyerek sonuca ilişkin görüşlerini bir kararla sunmak.

c) Onay mercileri tarafından verilen taşınmaz kiraya verme izninin havalesi üzerine, taşınmazın kiraya verilmesine ilişkin ihale işlemlerini bu Yönetmelikte belirtilen ihale usul ve esasları içinde; ihalede saydamlığı, eşit muameleyi, güvenilirliği, gizliliği, kamuoyu denetimini, kârlılık ve verimlilik ilkelerini gözeterek yürütmekle ve en uygun bedel üzerinden verecekleri kiralama kararı ile ihaleyi sonuçlandırmakla yükümlüdürler. Bu doğrultuda; Teşekkül yararına en uygun ihale koşul, esas ve yöntemlerini seçerek ve belirleyerek uygularlar. Taşınmazı yerinde görerek incelerler. Taşınmaz değer tespit komisyonuna kiraya verilecek olan taşınmazın kiraya verilme zamanındaki yıllık kesintisiz kira geliri bedelini KDV dikkate alınmaksızın, 488 sayılı Damga Vergisi Kanununun ilgili hükümleri saklı kalmak koşuluyla, kiralama ile ilgili vergi, resim ve harçlar kiracıya ait olmak üzere tespit ettirirler. Bu bedeli gerektiğinde tahkik ettirirler. Rayiç bedelden düşük olmamak koşuluyla teklif edilen bedellerin en yükseği olan uygun bedel üzerinden geçici kiralama kararı olarak, gerekçeli geçici kiralama kararını ve bu karara esas olan belgeleri, kesin kiraya verme kararının alınması için yöntemine uygun yazışmalarla onay mercisine sunarlar.

(2) İhale Komisyonu sekretaryasını Satınalma ve Ticaret Şefliği yürütür.

#### **Sekretaryanın görevleri**

**MADDE 14** – (1) Sekretaryanın görevleri aşağıda belirtilmiştir:

a) Taşınmaz kiraya verme ihale komisyonu gündemini komisyon başkanının bilgisi dâhilinde belirleyerek komisyon üyelerine duyurmak.

b) Komisyonun toplanmasını sağlamak.

c) Teklif zarflarından çıkan geçici teminat mektuplarını ve teklif fiyatlarını tutanağa yazmak.

ç) Gerekli incelemeyi yapmalarını sağlamak üzere ihale komisyon toplantı çağrısı ile ihale dokümanının birer örneğini, ihale komisyonu üyelerine dağıtmak.

d) Tutanakları komisyon üye ve başkanına imzalatarak bir dosyada saklamak.

#### **Komisyon başkan ve üyelerinin bulunmaması**

**MADDE 15** – (1) Komisyon toplantılarına, başkan ve üyelerin bizzat kendilerinin katılması esastır. Yedek üyeler ancak, asil komisyon üyelerinin yıllık izinli, raporlu veya resmî görevle il dışında olmaları hâlinde bu süre için komisyona katılır.

#### **Komisyon kararları**

**MADDE 16** – (1) Taşınmaz kiraya verme ihale komisyonlarında kararlar oy çokluğuyla alınır. Başkan ve üyeler tek oy sahibidir. Üyeler çekimser oy kullanamazlar. Muhalif kalan üye, muhalefet sebeplerini karar altına yazarak imzalar. Alınan kararlar onay mercisinin onayına sunulur.

#### **Komisyon kararlarının onaylanması**

**MADDE 17 –** (1) Onay mercii, komisyon tarafından alınan kararı en geç 5 (beş) işgünü içerisinde onaylar veya gerekçelerini belirtmek suretiyle iptal eder.

**Komisyonların kararlarında göz önünde bulundurulacağı hususlar**

**MADDE 18 –** (1) Taşınmaz kiraya verme ihale komisyonları, talep sahibi ünite tarafından bildirilen istem doğrultusunda isteklilerin ticari durumu ve imkânları, Teşekkülle olan iş ilişkileri, taahhütlerine karşı bağlılıkları, genel olarak iş tutumları, fiyatı, süresi, ödeme şartları, diğer tüm teknik ve ticari durumları gibi Teşekkülün menfaatlerini ilgilendiren hususları göz önünde tutarak teknik ve idarî şartnameye uygun olanlar arasında kârlılık açısından en uygun teklifi veren istekliyi ve uygun bedeli kararlarında belirtir.

**Komisyon kararlarının saklanması**

**MADDE 19 –** (1) İhale ile ilgili tüm çalışmaları içerecek şekilde hazırlanan taşınmaz kiraya verme ihale komisyon kararları, sekreteryaya tarafından her yıl birden başlamak üzere sıra numarası verilerek dosyalanır ve mevzuatında belirtilen sürece saklanır. Taşınmaz kiraya verme ihale komisyon kararlarından birer suret isteklilere ve ihale komisyon üyelerine verilir.

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

**İhaleye Hazırlık**

**İhale işlem dosyasının düzenlenmesi**

**MADDE 20 –** (1) İhaleye konu olan taşınmazın işlem gördüğü dosyaya; onay belgesi, Tahmin Edilen Kira Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağı, şartname ve ekleri, ilana ilişkin belge ve gazete nüshaları, sözleşme tasarısı ile saklanması yarar görülen diğer belgeler konulur.

**Şartname hazırlanması**

**MADDE 21 –** (1) İhale konusu taşınmaz kiraya verilmesiyle ilgili işlerin her türlü özelliğini belirten şartname ve eklerinin talep sahibi ünitece hazırlanması esastır. Ancak, söz konusu taşınmazın kiraya verilmesiyle ilgili işin özelliği nedeniyle, şartnamesinin Teşekkülce hazırlanmasının mümkün olmadığına onay merciiince onaylanması kaydıyla, ilgili şartname ve ekleri, bu Yönetmelik hükümlerine göre işin uzmanı kişilere ve/veya kuruluşlara bedeli karşılığı hazırlanabilir.

**Şartnamelerde bulunması gereken hususlar**

**MADDE 22 –** (1) Bu şartnamelerde işin mahiyetine göre konulacak özel ve teknik şartlardan başka genel olarak aşağıdaki hususların da gösterilmesi zorunludur:

- a) İşin adı, niteliği, nevi ve miktarı,
- b) Teşekkülün adı, adresi, telefon ve faks numarası,
- c) İhale usulü, ihale tarihi ve saati ile tekliflerin verileceği adres,
- ç) Tekliflerin geçerlilik süresi,
- d) Taşınmazın tapu kayıtlarına göre mahalle veya köyü, mevkii, sokağı, cinsi, yüzölçümü, hisse durumu, varsa tapu tarihi, pafta, ada ve parsel veya cilt, sahife ve sıra numaraları ve durumu,
- e) Geçici teminat ve kesin teminata ait şartlar,
- f) Taşınmazı teslim etme ve teslim alma şekil ve şartları,
- g) İhalenin yalnız yerli isteklilere açık olup olmadığı ve 31 inci maddeye göre ihaleye katılmayacak olanları,
- ğ) İhale saatinden önce ihalenin iptal edilmesinde Teşekkülün serbest olduğu,
- h) Bütün tekliflerin reddedilmesinde ve ihalenin iptal edilmesinde Teşekkülün serbest olduğu ve isteklilerin bu nedenle Teşekkülden herhangi bir parasal talepte bulunamayacağı,
- ı) Taşınmaz kira süresi, kira bedelinin tahsili, gecikme hâlinde alınacak cezalar,
- i) İsteklilerde aranan şartlar ve belgeler,
- j) İhaleyi yapıp yapmamakta Teşekkülün serbest olduğu,
- k) İhale kararının karar tarihinden itibaren en geç 5 (beş) işgünü içinde onay merciiince onaylanacağı veya iptal edilebileceği,

l) Vergi, resim ve harçlarla sözleşme giderlerinin kimin tarafından ödeneceği,

m) Tekliflerin alınması, açılması ve değerlendirilmesinde uygulanması gereken usul ve esaslar,

n) Ödeme yeri ve şartları,

o) Süre uzatımı verilebilecek hâller ve şartlar,

ö) İhtilafların çözüm şekli.

**Onay belgesi**

**MADDE 23 –** (1) İhalesi yapılacak her iş için bir onay belgesi hazırlanır. Onay belgesinde; ihale konusu olan işin nevi, niteliği, miktarı, komisyonca belirlenen tahmin edilen bedeli, ihalede kullanılacak usul, yapılacak ilanın şekli ve adedi, alınacaksa geçici teminat oranı, şartname, sözleşme veya taahhüt senedi gerekip gerekmeyeceği belirtilir.

(2) Hazırlanan Onay Belgesini ihale yetkilisi onaylar.

**İhalenin ilanı**

**MADDE 24 –** (1) İhale konusu olan işler aşağıdaki usul ve esaslara göre isteklilere ilan yoluyla duyurulur:

- a) İhalenin yapılacağı yerdeki ilanlar;

1) Günlük gazete çıkan yerlerde ihaleler, ihalenin yapılacağı ve taşınmazın bulunduğu yerde çıkan gazetelerde yayımlanmak suretiyle birer defa duyurulur. Gazete ile yapılacak ilan ile ihale günü arası on beş günden az olamaz.

2) Günlük gazete çıkmayan yerlerdeki ihalelerde ilan, (1) numaralı alt bentte belirtilen süre içinde Teşekkülün internet sayfası ile hükümet ve belediye binalarının ilan tahtalarına asılacak yazılar ve belediye yayın araçları ile yapılır. Bu işlemler bir tutanakla belgelenir. Bu yerlerde en çok yedi gün aralıklarla gazete çıkıyorsa ayrıca gazete ile de bir defa ilan yapılır.

b) Diğer şehirlerde yapılacak ilanlar; tahmin edilen bedeli, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 17 nci maddesinin ikinci fıkrasına göre yılı merkezî yönetim bütçe kanununda yer alan (i) cetvelinde belirtilen miktarı aşan ihale konusu işler (a) bendine göre yapılacak ilanlardan başka, tirajı göz önüne alınarak ili Basın İlan Kurumunca tespit olunacak günlük gazetelerden birinde, ihale tarihinden en az on gün önce bir defa ilan edilir.

c) Tahmin edilen bedeli (b) bendine göre belirlenen miktarın üç katını aşan ihale konusu işler, ihale tarihinden en az on gün önce bir defa da Resmî Gazete’de ilan edilir.

#### **İhale ilanlarında bulunması zorunlu hususlar**

**MADDE 25 – (1)** İlanlarda aşağıdaki hususların belirtilmesi zorunludur:

- a) Teşekkülün adı, adresi, telefon ve faks numarası,
- b) İhale konusu taşınmazın niteliği, yeri ve miktarı,
- c) Şartname ve eklerin nereden ve hangi şartlarla alınacağı veya görülebileceği,
- ç) İhalenin nerede, hangi tarih ve saatte ve hangi usulle yapılacağı,
- d) Geçici teminat oranı,
- e) İsteklilerden aranan belgelerin neler olduğu,
- f) Tekliflerin geçerlilik süresi,
- g) Tekliflerin hangi tarih ve saatte kadar nereye verileceği.

#### **Şartname ve eklerinde değişiklik hâlinde ilan**

**MADDE 26 – (1)** İlan yapıldıktan sonra, şartname ve eklerinde değişiklik yapılmaz. Değişiklik yapılması zorunlu olursa, bunu gerektiren sebep ve zorunluluklar bir tutanakla tespit edilerek önceki ilanlar geçersiz sayılır ve yeniden aynı şekilde ilan olunur.

#### **İlanın uygun olmaması**

**MADDE 27 – (1)** 24 üncü ve 25 inci madde hükümlerine uygun olmayan ilanlar geçersizdir. Bu durumda ilan yenilenmedikçe ihale yapılamaz.

#### **İhalenin tatil gününe rastlaması**

**MADDE 28 – (1)** İhale için tespit olunan tarih, tatil gününe rastlamışsa ihale, tekrar ilana gerek kalmaksızın tatili takip eden ilk işgününde aynı yer ve saatte yapılır.

#### **Tekliflerin açılma zamanı**

**MADDE 29 – (1)** Tekliflerin açılma zamanı, Teşekkülün çalışma saati içinde olmak üzere tespit edilir.

#### **İhaleye katılımda yeterlik kuralları**

**MADDE 30 – (1)** İhaleye katılacak isteklilerden, ekonomik ve malî yeterlik ile meslekî ve teknik yeterliklerinin belirlenmesine ilişkin olarak aşağıda belirtilen bilgi ve belgeler istenebilir:

- a) Ekonomik ve malî yeterliğin belirlenmesi için;
  - 1) Bankalardan temin edilecek isteklinin malî durumuyla ilgili belgeler,
  - 2) İsteklinin, ilgili mevzuatı uyarınca yayımlanması zorunlu olan bilançosu veya bilançosunun gerekli görülen bölümleri, yoksa bunlara eşdeğer belgeleri,
  - 3) İsteklinin iş hacmini gösteren toplam cirosu veya ihale konusu işle ilgili taahhüdü altındaki ve bitirdiği iş miktarını gösteren belgeler.
- b) Meslekî ve teknik yeterliğin belirlenmesi için isteklinin, mevzuatı gereği ilgili odaya kayıtlı olarak faaliyette bulunduğunu ve teklif vermeye yasal olarak yetkili olduğunu kanıtlayan belgeler.

#### **İhalelere katılamayacak olanlar**

**MADDE 31 – (1)** Aşağıda sayılanlar, doğrudan veya dolaylı olarak, kendileri veya başkaları adına hiçbir şekilde ihalelere katılamazlar:

- a) İlgili kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar ile 12/4/1991 tarihli ve 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu kapsamına giren suçlardan ve organize suçlardan dolayı hükümlü bulunanlar,
- b) İlgili mercilerce hileli iflas ettiğine karar verilenler,
- c) Teşekkülün ihale yetkilisi kişiler ile bu yetkiye sahip kurullarda görevli kişiler,
- ç) Teşekkülün ihale konusu işle ilgili her türlü ihale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve onaylamakla görevli olanlar,
- d) (c) ve (ç) bentlerinde belirtilen şahısların eşleri ve üçüncü dereceye kadar kan ve ikinci dereceye kadar kayın hısımları ile evlatlıkları ve evlat edinilenleri,

e) (c), (ç) ve (d) bentlerinde belirtilenlerin ortakları ile şirketleri (bu kişilerin yönetim kurullarında görevli bulunmadıkları veya sermayesinin % 10'undan fazlasına sahip olmadıkları anonim şirketler hariç).

(2) İhale konusu işin danışmanlık hizmetlerini yapan yükleniciler bu işin ihalesine katılamazlar.

(3) Bu yasaklar, bunların ortaklık ve yönetim ilişkisi olan şirketleri ile bu şirketlerin sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri için de geçerlidir.

(4) Teşekkül bünyesinde bulunan veya Teşekkül ile ilgili her ne amaçla kurulmuş olursa olsun vakıf, dernek, birlik, sandık gibi kuruluşlar ile bu kuruluşların ortak oldukları şirketler Teşekkülün ihalelerine katılamazlar.

(5) Bu yasalara rağmen ihaleye katılan istekliler ihale dışı bırakılarak geçici teminatları gelir kaydedilir.

(6) Bu durumun, tekliflerin değerlendirmesi aşamasında tespit edilememesi hâlinde bunlardan biri üzerine ihale yapılmışsa, teminatı gelir kaydedilerek ihale iptal edilir.

#### **Ortak girişim**

**MADDE 32** – (1) Ortak girişim üyeleri kendi aralarında bir iş ortaklığı yaptıklarına dair noter tasdikli sözleşmeyi teklifleri ile birlikte verirler. İş ortaklığı anlaşmalarında pilot ortak belirtilir. İş ortaklığı sözleşmesinde, iş ortaklığını oluşturan, gerçek veya tüzel kişilerin, taahhüdün yerine getirilmesinde müştereken ve müteselsilen sorumlu oldukları belirtilir.

#### **Geçici teminat**

**MADDE 33** – (1) İsteklilerden, ilk teklif edilen tutarın en az %3'ü oranında geçici teminat alınır. İhale sürecinde teklif tutarının yükselmesi halinde, istekli tarafından iki işgünü içinde geçici teminat tamamlanır. Tamamlanmaması halinde teklifi değerlendirme dışı bırakılarak mevcut geçici teminatı gelir kaydedilir.

#### **Teminat olarak kabul edilecek değerler**

**MADDE 34** – (1) Teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir:

a) Tedavüldeki Türk parası üzerinden nakit para,

b) Bankalar veya katılım bankaları tarafından verilen teminat mektupları,

c) Hazine ve Maliye Bakanlığınca ihraç edilen Devlet iç borçlanma senetleri ve bu senetler yerine düzenlenen belgeler,

ç) İlgili mevzuatına göre Türkiye'de faaliyette bulunmasına izin verilen yabancı bankaların düzenleyecekleri teminat mektupları,

d) Türkiye dışında faaliyette bulunan banka veya benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantisi üzerine, Türkiye'de faaliyette bulunan bankaların veya katılım bankalarının düzenleyecekleri teminat mektupları.

(2) Birinci fıkranın (c) bendinde belirtilen senetler ve bu senetler yerine düzenlenen belgelerden nominal değere faiz dâhil edilerek ihraç edilenler, anaparaya tekabül eden satış değeri üzerinden teminat olarak kabul edilir.

(3) İhale üzerinde kalan istekli ile ekonomik açıdan en avantajlı ikinci ve üçüncü teklif sahibi isteklilere ait teminat mektupları ihaleden sonra bir yazı ile merkezde Mali İşler ve Finans Yönetimi Dairesi Başkanlığına, taşrada ise Muhasebe Birimine gönderilir. Diğer isteklilere ait teminatlar ise istemeleri hâlinde fotokopilerinin arkasına alındı imzası alınarak firma yetkililerine hemen iade edilir, alınmayanlar ise bir yazı ekinde ilgili bankasına gönderilir. İhale üzerinde kalan istekli ile sözleşme imzalanması hâlinde, ekonomik açıdan en avantajlı ikinci ve üçüncü teklif sahibine ait teminat sözleşme imzalandıktan sonra iade edilir.

(4) Teminatlar, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir.

(5) Her ne suretle olursa olsun, Teşekkülce alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

#### **Teminat mektuplarının süresi**

**MADDE 35** – (1) Tekliflerin geçerlilik süresinden en az doksan gün fazla süreli olmak kaydıyla, geçici teminat mektuplarında süre belirtilir. Teklif geçerlilik süresinin uzatılması hâlinde, geçici teminat mektuplarının süresi de aynı süre ile uzatılır. Kesin teminat mektuplarının süresi ihale konusu işin bitiş tarihi dikkate alınmak suretiyle Teşekkül tarafından belirlenir.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **Tekliflerin Değerlendirilmesi ve İhale Kararları**

#### **Uygun bedelin tespiti**

**MADDE 36** – (1) Uygun bedel, tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere teklif edilen bedellerin en yükseğidir.

#### **Komisyonların ihaleyi yapıp yapmamakta serbest olması**

**MADDE 37** – (1) Komisyonlar, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararı kesindir.

#### **Kararlarda belirtilmesi gereken hususlar**

**MADDE 38** – (1) İhale komisyonlarınca alınan kararlar, komisyon başkan ve üyelerinin adları, soyadları ve esas görevleri belirtilerek imzalanır.

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

#### **İhale kararlarının onayı veya iptal edilmesi**

**MADDE 39** – (1) İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları, onay merciince karar tarihinden itibaren en geç beş işgünü içinde onaylanır veya iptal edilir.

(2) Onay merciince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

#### **Kesinleşen ihale kararlarının bildirilmesi**

**MADDE 40** – (1) Onay merciince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç beş işgünü içinde, üzerine ihale yapılana elden bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır. İadeli taahhütlü mektupla yapılan tebligatlarda mektubun teslim edildiği tarih, tebliğ tarihi sayılır. Teslimin gerçekleştirilememesi halinde tebligat, 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre gerçekleştirilir.

(2) İhale kararlarının onay merciince iptal edilmesi hâlinde, durum istekliye aynı şekilde bildirilir.

#### **İhale saatinden önce ihalenin iptal edilmesi**

**MADDE 41** – (1) Teşekkülün gerekli gördüğü veya ihale dokümanında yer alan belgelerde ihalenin yapılmasına engel olan ve düzeltilmesi mümkün bulunmayan hususların bulunduğu tespit edildiği hâllerde, ihale saatinden önce ihale iptal edilir.

(2) Bu durumda, iptal nedeni belirtilmek suretiyle ihalenin iptal edildiği isteklilere hemen ilan edilerek duyurulur. Bu aşamaya kadar teklif vermiş olanlara ve para karşılığı şartname alanlara bir yazı ile yeni şartname alacaklara ise şartname satılmayarak duyurulur. İhalenin iptal edilmesi hâlinde, verilmiş olan bütün teklifler açılmaksızın isteklilere iade edilir. İhalenin iptal edilmesi nedeniyle isteklilerce Teşekkülden herhangi bir hak talebinde bulunulamaz.

(3) İhalenin iptal edilmesi durumunda, iptal nedenleri ve varsa eksiklikleri gözden geçirilerek yeniden ihaleye çıkılabilir.

(4) İhalenin iptal edilmesi hâlinde yatırılan şartname bedeli iade edilmez.

#### **Tekliflerin geçerlilik süresi**

**MADDE 42** – (1) Tekliflerin geçerlilik süresi ihale dokümanında belirtilir. İhtiyaç duyulması hâlinde bu süre, teklif ve sözleşme koşulları değiştirilmemek ve isteklinin kabulü kaydıyla, en fazla ihale dokümanında belirtilen teklif geçerlilik süresi kadar uzatılabilir.

## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

### **İhale Usulleri**

#### **İhale usulleri**

**MADDE 43** – (1) Bu Yönetmeliğin 1 inci maddesinde belirtilen işlerin ihalelerinde aşağıdaki usuller uygulanır:

- a) Kapalı teklif usulü,
- b) Açık teklif usulü,
- c) Pazarlık usulü.

(2) Bu Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelerde kapalı teklif usulü esastır. Ancak, 49 uncu maddede belirtilen hallerde açık teklif usulü; 51 inci maddede belirtilen hallerde ise pazarlık usulü ihale uygulanabilir.

#### **Kapalı teklif usulünün uygulanması**

**MADDE 44** – (1) Teklif mektubu ve geçici teminat da dahil olmak üzere ihaleye katılabilme şartı olarak, ihale dokümanında istenilen bütün belgeler bir zarfa veya pakete konulur. Zarfın veya paketin üzerine isteklinin adı, soyadı veya ticaret unvanı, tebligata esas açık adresi, teklifin hangi işe ait olduğu ve ihaleyi yapan İdarenin açık adresi yazılır. Zarfın yapıştırılan yeri istekli tarafından imzalanarak, mühürlenir veya kaşelenir.

(2) Teklif mektuplarının istekli tarafından imzalanması ve bu mektuplarda şartname ve eklerin tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi, teklif edilen fiyatın rakam ve yazı ile açık olarak yazılması zorunludur. Bunlardan herhangi birine uygun olmayan veya üzerinde kazıntı, silinti veya düzeltme bulunan teklifler reddedilerek hiç yapılmamış sayılır.

#### **Tekliflerin verilmesi**

**MADDE 45** – (1) Teklifler ihale dokümanında belirtilen ihale saatine kadar sıra numaralı alındılar karşılığında İdareye teslim edilir. Bu saatten sonra verilen teklifler kabul edilmez ve açılmadan istekliye iade edilir. Bu durum bir tutanakla tespit edilir. Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderilebilir. Posta ile gönderilecek tekliflerin ilanda belirtilen saate kadar İdareye ulaşması şarttır. Postadaki gecikme nedeniyle işleme konulmayacak olan tekliflerin alınmış zamanı bir tutanakla tespit edilir.

(2) İdareye verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınamaz.

#### **Teklif zarflarının açılması**

**MADDE 46** – (1) Tekliflerin açılma saati gelince, kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla tespit edildikten sonra komisyon tarafından teklif zarfları hazır bulunan istekliler önünde alınmış sırasına göre açılarak, teklif mektubu ve geçici teminat ile yeterliliğe ilişkin diğer belgeler teklif kapsamında sunulup sunulmadığı yönünden kontrol edilir.

(2) Teklifler komisyon başkanı tarafından okunur veya okutulur ve bir listesi yapılır. Bu liste komisyon başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır.

(3) 44 üncü maddenin ikinci fıkrası hükmüne uygun olmayan teklif mektupları kabul edilmez. Bu aşamada hiçbir teklif değerlendirme dışı bırakılmaz. Bu işlemler, istekliler önünde, bir tutanakla tespit edilir. Tutanaktan sonra, birinci oturum sonlandırılarak istekliler dışarı çıkarılır.



### **İhale sonucunun karara bağlanması**

**MADDE 47 –** (1) İkinci oturumda yeterli bulunmayan istekliler belirlenerek değerlendirme dışı bırakılır. Uygun bedel sahibi istekli belirlenerek alınan karar komisyon başkan ve üyeleri tarafından imzalanır ve ihale yetkilisinin onayına sunulur.

### **Tekliflerin aynı olması**

**MADDE 48 –** (1) Birkaç istekli tarafından aynı fiyat teklif edildiği ve bunların da uygun bedel olduğu anlaşıldığı takdirde, aynı teklifte bulunan isteklilerden ihale komisyonunun uygun gördüğü süre içinde ikinci bir yazılı teklif alınır ve bunlardan en uygun bedeli teklif eden istekli üzerine ihale bırakılır. İsteklilerden alınacak ikinci tekliflerin de aynı olması hâlinde, ad çekme suretiyle ihale sonuçlandırılır.

### **Açık teklif usulünün uygulanması**

**MADDE 49 –** (1) Tahmini bedeli; Kamu İhale Kurumu tarafından her yıl 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde büyükşehir belediyeleri sınırları dışında kalan idareler için belirlediği, doğrudan temin limitini aşmayan ihaleler açık teklif usulüyle yapılabilir.

(2) Açık teklif usulüne göre ihaleler, isteklilerin ihale komisyonları önünde tekliflerini sözlü olarak belirtmeleri suretiyle yapılır.

(3) İhale saatine kadar komisyona ulaşmayan teklifler değerlendirmeye alınmaz.

### **Açık teklif usulünde ihale**

**MADDE 50 –** (1) İlanda belirtilen ihale saati gelince, komisyon, isteklilerin geçici teminatını uygunluk yönünden yeterliliğe ilişkin diğer belgelerin de teklif kapsamında sunulup sunulmadığını kontrol eder. Bu aşamada hiçbir teklif değerlendirme dışı bırakılmaz. Bu işlemler, istekliler önünde bir tutanakla tespit edilir. Tutanaktan sonra, birinci oturum sonlandırılarak istekliler dışarı çıkarılır.

(2) İkinci oturumda yeterliliği bulunmayan istekliler belirlenerek değerlendirme dışı bırakılır. Yeterliliği bulunan istekliler, önce şartnameyi imzaya ve daha sonra, sıra ile tekliflerini belirtmeye çağrılır. Yapılacak teklifler ihaleye ait artırma kâğıdına yazılır ve teklif sahipleri tarafından imzalanır.

(3) İlk teklifler bu suretle tespit edildikten sonra, komisyon başkanı, posta ile yapılmış teklifler varsa okutarak bu tekliflerin de ihaleye ait artırma kâğıdına yazılmasını sağlar. Bundan sonra istekliler, sıra ile tekliflerde bulunmaya devam ederler. İhaleden çekilen isteklilerin bu durumları ihaleye ait artırma kâğıdına yazılır ve imzaları alınır. İlgilinin imzadan çekinmesi hâlinde durum ayrıca belirtilir.

(4) İhaleden çekilenler, yeniden teklifte bulunamazlar.

(5) Teklifler yapıldığı sırada, yapılan artırımların işi uzatacağı anlaşılırsa, isteklilerden komisyon huzurunda son tekliflerini yazılı olarak bildirmeleri istenebilir. Daha önce ihaleden çekilmiş olanlar bu durumda yazılı teklif veremezler.

### **Pazarlık usulünde ihale**

**MADDE 51 –** (1) Kapalı veya açık teklif usullerinden sonuç alınamaması hallerinde pazarlık usulü ihale yapılabilir.

(2) Pazarlık usulü ile yapılan ihalelerde teklif alınması belli bir şekilde bağlı değildir. İhaleler, komisyon tarafından işin nitelik ve gereğine göre, bir veya birden fazla istekliden yazılı veya sözlü teklifler almak ve bedel üzerinde anlaşmak suretiyle yapılır.

(3) Pazarlığın ne suretle yapıldığı ve ne tekliflerde bulunduğu ve üzerine ihale yapılanların neden tercih edildiği pazarlık kararında gösterilir.

## **ALTINCI BÖLÜM**

### **Sözleşme**

### **İhalenin sözleşmeye bağlanması**

**MADDE 52 –** (1) İhale üzerine bırakılan istekli, ihale sonucunun 40 ıncı maddeye göre bildirilmesini takip eden on gün içinde sözleşmeyi imzalamak zorundadır.

(2) Kira ihalelerinde sözleşme Teşekkül adına onay mercii tarafından imzalanır.

### **Kesin teminat**

**MADDE 53 –** (1) Taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce kiracıdan ihale bedeli üzerinden en az %6 oranında kesin teminat alınır.

(2) Kiracının bu zorunluluğa uymaması hâlinde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın geçici teminat Teşekkül adına gelir kaydedilerek ikinci en uygun teklifte bulunan istekli kesin teminatla birlikte sözleşme imzalamaya davet edilir.

(3) Verilen kesin teminat, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir.

(4) Sözleşmenin yapılmasından sonra geçici teminat iade edilir.

### **Kesin teminatın geri verilmesi**

**MADDE 54 –** (1) Kesin teminat, taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde yerine getirildiği ve kiracının bu işten dolayı Teşekküle herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra kiracıya geri verilir.

### **Sözleşme yapılmasında kiracının görev ve sorumluluğu**

**MADDE 55** – (1) 488 sayılı Damga Vergisi Kanununun ilgili hükümleri saklı kalmak koşuluyla, sözleşmeyle ilgili her türlü resim, harç ve vergiler kiracıya aittir.

**Teşekkülün görev ve sorumluluğu**

**MADDE 56** – (1) Teşekkül, 52 nci maddede yazılı süre içinde sözleşme yapılması hususunda kendisine düşen görevleri yapmak ve şartnamede belirtilen sınırlar ve evsafa göre kiraya verilen taşınmazları teslim etmekle yükümlüdür. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi hâlinde kiracı, sürenin bitiminden itibaren en çok on beş gün içinde, on gün müddetli bir noter ihtarnamesi ile bildirmek şartıyla taahhüdünden vazgeçebilir.

**Kiracının sözleşmenin bozulmasına neden olması**

**MADDE 57** – (1) Sözleşme yapıldıktan sonra kiracının taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi üzerine, Teşekkülün en az on gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumun devam etmesi hâlinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı Teşekkül adına gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

(2) Gelir kaydedilen kesin teminat, kiracının borcuna mahsup edilemez.

**Kiralarda sözleşme süresi ve uzatılması**

**MADDE 58** – (1) Kiraya verilecek taşınmazların kira süresi üç yıldan fazla olamaz. İlk yıl kira bedeli ihale bedelidir. Takip eden yılların kira bedelleri, önceki yıl kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca belirlenen Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksinde meydana gelen artış oranının (bir önceki yılın aynı ayına göre % değişim oranının) bir önceki yıl kira bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kira bedeline ilavesi suretiyle arttırılır.

(2) İlk aya ait kira bedeli, sözleşmenin düzenleneceği tarihten önce peşinen ve defaten ilgili birimin muhasebe servisine ya da banka hesap numarasına yatırılır. Müteakip aylar kira bedelleri ise her ay en geç sözleşmenin düzenlendiği tarihe tekabül eden tarihe kadar peşin ve defaten ilgili birimin muhasebe servisine ya da banka hesap numarasına yatırılır.

(3) Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine ticari temerrüt faiz oranı uygulanır.

(4) Yıllık kira bedelinin nasıl tespit ve hesap edileceği, güvence bedeli, süre, ödeme tarihi, ödenmeyen kısma uygulanacak gecikme zammı ve nispeti gibi esaslar "Taşınmaz Kira Şartnamesi" ve sözleşmesinde gösterilir.

**Sözleşmenin devri**

**MADDE 59** – (1) İhale süresi ile sınırlı olarak sözleşme; büfe, kantin, manav, lokal, çay ocağı, berber salonu gibi yerler Genel Müdürün, bunun haricindeki yerler Yönetim Kurulunun izni ile başkasına devredilebilir veya ortak alınabilir. Ancak, devir alacaklarda ve ortak olacaklarda ilk ihaledeki şartlar aranır. İzinsiz devir yapılması hâlinde sözleşme bozulur ve kiracı hakkında 57 nci madde hükümleri uygulanır.

**Kiracının ölümü**

**MADDE 60** – (1) Kiracının ölümü hâlinde, Teşekküle borcu varsa mahsup edildikten sonra teminatı varislerine verilir. Ancak, Teşekkül varislerden istekli olanlara ölüm tarihinden itibaren otuz gün içinde kesin teminatın verilmesi şartıyla sözleşmeyi devredebilir.

**Kiracının iflası hali**

**MADDE 61** – (1) Kiracının iflas etmesi hâlinde sözleşme bozulur. Bundan bir zarar doğarsa 57 nci maddeye göre işlem yapılır.

**Kiracının ağır hastalığı, tutukluluk veya mahkûmiyeti hâli**

**MADDE 62** – (1) Kiracı sözleşmenin yerine getirilmesine engel olacak derecede sağlık kurulu raporu ile belirlenecek ağır hastalık, tutukluluk veya hürriyeti bağlayıcı bir ceza nedeniyle taahhüdünü yapamayacak duruma girerse, bu hâllerin oluşundan itibaren otuz gün içinde Teşekkülün kabul edeceği birini vekil tayin etmek şartıyla taahhüdüne devam edebilir.

(2) Eğer kiracı, kendi serbest iradesi ile vekil tayin etmek imkânından mahrum ise yerine ilgililerce aynı süre içinde genel hükümlere göre bir kayyum tayin edilmesi istenebilir.

(3) Yukarıdaki hükümlerin uygulanamaması hâlinde sözleşme bozulur. Bundan bir zarar doğarsa 57 nci maddeye göre işlem yapılır.

**Kiracının birden fazla olması hali**

**MADDE 63** – (1) Birden fazla gerçek veya tüzel kişi tarafından müşterek ve müteselsil sorumluluk esasına göre yapılan taahhütlerde, kiracılardan birinin ölümü, iflası, tutuklu veya mahkûm olması gibi hâller sözleşmenin devamına engel olmaz.

**YEDİNCİ BÖLÜM**

**Kiraya Verilmesi Yasak Olan Yerler**

**Kiraya verilmesi yasak olan taşınmazlar**

**MADDE 64** – (1) Yürürlükteki mevzuat gereği kiraya verilmesi yasaklanan yerler hakkında bu Yönetmelik hükümleri uygulanmaz.

**Geçici iş ve hizmetler için kiraya verilecek taşınmazlar**

**MADDE 65** – (1) Gezgin tiyatro, cambazhane, sirk, mevsimlik ve seyyar açık hava sineması, lunapark, ambar gibi geçici iş ve hizmetlerde kullanılmak üzere üç aya kadar kiralanması istenilen taşınmazlar; pazarlık usulü ile uygun bedel üzerinden kiraya verilebilir.

## SEKİZİNCİ BÖLÜM

### İhale Usullerine Tabi Olmayan İşler

#### Teşekkül ile diğer kamu kurum ve kuruluşları arasındaki kiralamalar

**MADDE 66** – (1) Teşekkül ile diğer kamu kurum ve kuruluşları arasındaki kiraya verme işlemleri, değer tespit komisyonunca yapılan kıymet takdirinden sonra Yönetim Kurulunun uygun görüşü alınarak yapılır. Bu durumda, geçici ve kesin teminat alınması ve sözleşme yapılması hâlinde notere tescili zorunlu değildir.

## DOKUZUNCU BÖLÜM

### İhale İşlerinde Yasaklar ve Sorumluluklar

#### Yasak fiil ve davranışlar

**MADDE 67** – (1) 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,

b) Açık teklif ve pazarlık usulü ile yapılan ihalelerde isteklileri tereddüte düşürecek veya rekabeti kırarak 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 Teşekküle zarar verecek işler yapmak veya işin yapılması veya teslimi sırasında hileli malzeme, araç veya usuller kullanmak,

yasaktır.

#### Teşekkül ihalelerine katılmaktan yasaklama

**MADDE 68** – (1) 67 nci maddede belirtilen yasak fiil ve davranışlarda bulunanlar Teşekkülün bu Yönetmelik kapsamında yapacağı ihalelere 2 yıl süre ile katılamazlar. Bu durumda bulunanlarla ilgili olarak Ticaret Dairesi Başkanlığınca kayıt tutulur ve ilgili merkez ve taşra birimlerine bildirilir.

(2) Konusu suç teşkil eden fiil ve davranışlarda bulunanlar hakkında Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulur.

#### Bilgi ve belgeleri açıklama yasağı

**MADDE 69** – (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında görevliler ile danışmanlık hizmeti sunanlar; ihale süreciyle ilgili bütün işlemlerde, isteklilerin iş ve işlemleri ile tekliflerin teknik ve mali yönlerine ilişkin olarak gizli kalması gereken bilgi ve belgeler ile tahmin edilen bedeli ifşa edemezler. Kendilerinin veya üçüncü şahısların yararına kullanamazlar.

## ONUNCU BÖLÜM

### Çeşitli ve Son Hükümler

#### Büfe, kantin, manav, lokal, çay ocağı, berber salonu gibi yerler

**MADDE 70** – (1) Yönetim Kurulunca kiraya verilmesi uygun görülen merkez ve taşra teşkilatının idarî binalarında, sosyal tesislerinde, eğitim ve dinlenme tesislerinde bulunan büfe, kantin, manav, lokal, çay ocağı, berber salonu gibi yerlerin elektrik, su, doğal gaz ve ısıtma tesisatı mümkünse genel tesisattan ayrılır. Bu işlemlerin yapılmasının teknik açıdan mümkün olmaması hâlinde; elektrik, su, doğal gaz ve ısıtma gibi giderlerin Teşekkülce karşılanması durumunda, bu giderler ay sonunda hesaplanarak tahsil edilir. Ödenmemesi hâlinde ticari işlerde uygulanan ticari temerrüt faiz oranı uygulanır. Devamı hâlinde 57 nci madde uygulanır.

#### Tahliye

**MADDE 71** – (1) Kiraya verilen taşınmazlarda kira süresi dolan kiracı ihtar veya tebliğ gerekmesizin sözleşme süresinin bitiminde kiralanana tahliye eder.

(2) Sözleşmenin feshi hâlinde sözleşmenin fesih kararının kiracıya tebliği tarihinden itibaren yedi takvim günü içinde kiracı kiralanana tahliye eder.

#### Sürelerin hesabı

**MADDE 72** – (1) Bu Yönetmelikte yazılı sürelerin hesaplanmasında hüküm bulunmayan hâllerde, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.

#### Tebliğat

**MADDE 73** – (1) Bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hâllerde yapılacak tebliğatlar hakkında 7201 sayılı Tebliğat Kanunu hükümleri uygulanır.

#### Kullanılacak formlar

**MADDE 74** – (1) Bu Yönetmelikte yer alan aşağıdaki isimleri yazılı ve gerek görülecek diğer formlar Teşekkülce hazırlanır:

- Taşınmaz Kira Şartnamesi ve Sözleşmesi,
- Tahmin Edilen Kira Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağı.

**Yetkili mahkeme ve icra daireleri**

**MADDE 75** – (1) Bu Yönetmelik uyarınca yapılacak kiraya verme işlemlerinden doğacak ihtilafların çözümünde taşınmazın bulunduğu yer mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

**ON BİRİNCİ BÖLÜM**

**Yürürlüğe İlişkin Hükümler**

**Yürürlükten kaldırılan yönetmelik**

**MADDE 76** – (1) 23/11/2006 tarihli ve 26355 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Taşınmaz Mal Kiraya Verme Yönetmeliği yürürlükten kaldırılmıştır.

**Yürürlük**

**MADDE 77** – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**Yürütme**

**MADDE 78** – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürü yürütür.