

T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ORDU SU VE KANALİZASYON İDARESİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İHALE YÖNETMELİĞİ

İÇİNDEKİLER
BİRİNCİ KISIM
Genel Hususlar

BİRİNCİ BÖLÜM
Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam	1
Dayanak.....	2
Tanımlar	3

İKİNCİ BÖLÜM
İhalelere İlişkin Genel Hususlar

İhale uygulamalarında temel ilke ve esaslar.....	4
Yetkiler.....	5
İhaleye katılabilme şartları	6
İhaleye katılmayacak olanlar	7
Şartnameler.....	8

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
İhale Hazırlık İşlemleri

Tahmin edilen bedelin tespiti	9
Bedellerin ödenme şekli, artışı ve vadesinde ödenmemesi	10
İhale dokümanı	11
İhale onay belgesi.....	12
İhale komisyonları.....	13
İhalenin ilanı.....	14
İlanlarda bulunması zorunlu hususlar	15
Şartname ve eklerinde değişiklik halinde ilan.....	16
İlanın uygun olmaması	17
İhalenin tatil gününe rastlaması.....	18
Geçici teminat	19
Teminat olarak kabul edilecek değerler	20

İKİNCİ KISIM
İhale Usulleri ve İhale Uygulamalarına İlişkin Hususlar

BİRİNCİ BÖLÜM
İhale Usulleri

İhalelerde uygulanacak usuller.....	21
Kapalı teklif usulü ihale ve uygulama esasları.....	22
Açık teklif usulü ihale ve uygulama esasları.....	23
Pazarlık usulü ihale ve uygulama esasları.....	24
İhale usullerine tabi olmayan işler	25

İKİNCİ BÖLÜM
İhale Uygulamalarına İlişkin Hususlar

Belgelerin sunulmuş şekli	26
Tekliflerin açılma zamanı.....	27
Tekliflerin değerlendirilmesi ve uygun bedelin tespiti	28
İhale sonucunun karara bağlanması	29
İhale kararlarının onayı veya iptal edilmesi	30
Kesinleşen ihale kararlarının bildirilmesi	31
İhalede hazır bulunmayan istekliler	32
Geçici teminatın iadesi	33

ÜÇÜNCÜ KISIM
İhale Sözleşmesine İlişkin Hususlar

BİRİNCİ BÖLÜM
Sözleşmenin Yapılması

Müşterinin sözleşmeye davet edilmesi ve sözleşmenin imzalanması	34
Kesin teminat.....	35
İdarenin görev ve sorumluluğu	36
Sözleşmenin devri	37
Kesin teminatın geri verilmesi	38

İKİNCİ BÖLÜM
Sözleşmenin Sona Ermesi

Müşterinin sözleşmenin bozulmasına neden olması	39
Müşterinin ölümü	40
Müşterinin iflası	41
Müşterinin ağır hastalığı, tutukluluk veya mahkûmiyet hali.....	42
Müşterinin birden fazla olması.....	43

DÖRDÜNCÜ KISIM
Çeşitli ve Son Hükümler

BİRİNCİ BÖLÜM
Çeşitli Hükümler

Yasak fiiller ve davranışlar ile yapılacak işlemler	44
Görevlilerin yasak fiilleri ve sorumlulukları	45
İdarenin serbestliği	46
Diğer hükümler	47

İKİNCİ BÖLÜM
Son Hükümler

Yürürlük	48
Yürütme.....	49

ORDU SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İHALE YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ KISIM

Genel Hususlar

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1 - (1) Bu Yönetmelik, İdarenin mülkiyetindeki her türlü taşınır, taşınmaz, kaynak ve hakların satışı, kiraya verilmesi, trampası, bunlar üzerinde sınırlı ayni hak tesisi işlemlerine ilişkin usul ve esasları belirlemek amacıyla hazırlanmıştır.

(2) Bu Yönetmelik, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu kapsamı dışında kalan, ödenek ve harcama yapmayı gerektirmeyen, İdare mülkiyetindeki her türlü taşınır, taşınmaz, kaynak ve hakların satışı, kiraya verilmesi, trampası ve bunlar üzerinde sınırlı ayni hak tesisi işlemlerini kapsar.

Dayanak

MADDE 2 - (1) Bu Yönetmelik, 20/11/1981 tarihli ve 2560 sayılı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanununun 22 nci maddesine istinaden hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3 - (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında;

- a) **Genel Kurul:** Ordu Büyükşehir Belediye Meclisini,
- b) **Genel Müdür:** Ordu Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürünü,
- c) **Hak:** Hukuken korunan ve değeri para ile ölçülebilen, İdareye bu korunmadan yararlanma yetkisi veren ilgili mevzuatında tanımlanan malvarlığı haklarını,
- ç) **İdare:** Ordu Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünü,
- d) **İhale karar onayı:** İhale komisyon kararlarının ihale yetkilisi tarafından onaylanmasını veya iptalini,
- e) **İhale onayı:** İhale yetkilisince ihale yapılmasına ilişkin olarak verilecek onay veya kararı,
- f) **İhale yetkilisi:** Yönetim Kurulunu ve yetkilendirilmesi durumunda Genel Müdürü,
- g) **İhale:** Bu yönetmelikte yazılı usul ve şartlarla, işin istekliler arasından seçilecek birisi üzerinde bırakıldığını gösteren ve yetkili mercilerin onayı ile tamamlanan sözleşmeden önceki işlemleri,
- ğ) **İhale komisyonu:** Bu Yönetmelikte belirtilen ihale ile ilgili işleri yürütmek üzere ihale yetkilisi tarafından seçilen üyelerden oluşan komisyonu,
- h) **İstekli:** İhaleye katılan gerçek veya tüzel kişileri veya bunların oluşturdukları ortak girişimleri,
- ı) **Kaynak:** Mevzuatla İdareye tasarruf yetkisi verilen suları,
- i) **Kira:** Taşınır malların, taşınmaz malların, kaynak ve hakların kiraya verilmesini,

- j) **Müşteri:** İhalenin üzerinde bırakıldığı istekli veya isteklileri,
- k) **Ortak girişim:** İhaleye katılmak üzere birden fazla gerçek veya tüzel kişinin aralarında yaptıkları anlaşma ile oluşturulan iş ortaklığı,
- l) **Satış işlemi:** Taşınır ve taşınmaz malların mülkiyet ve zilyetliğinin veya sahip olunan hakların ihale sonucu oluşan bedel veya karşılık üzerinden alıcıya devredilmesini,
- m) **Sözleşme:** İdare ile müşteri arasında yapılan yazılı anlaşmayı,
- n) **Şartname:** Yapılacak işlerin genel, özel, teknik ve idari usul ve esaslarını gösteren belge veya belgeleri,
- o) **Tahmin edilen bedel:** İhale konusu işlerin tahmin edilen bedelini,
- ö) **Trampa ve sınırlı aynı hak tesisi:** Borçlar Kanunu ile Türk Medeni Kanunu ve diğer mevzuatın trampa ve sınırlı aynı hak tesisi ile ilgili maddelerinde gösterilen işlemleri,
- p) **Uygun bedel:** Tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere, teklif edilen bedellerin en yüksekini,
- r) **Yönetim Kurulu:** Ordu Su ve Kanalizasyon İdaresi Yönetim Kurulunu, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

İhalelere İlişkin Genel Hususlar

İhale uygulamalarında temel ilke ve esaslar

MADDE 4 - (1) Bu Yönetmeliğin uygulanması kapsamında yapılacak ihalelerde saydamlığın, rekabetin, eşit muamelenin ve güvenilirliğin sağlanması esastır.

(2) Trampa ihalelerinde İdare tarafından devredilecek taşınır ve taşınmaz malların değeri devralınacak taşınır veya taşınmaz malların değerinden % 20'den fazla değerli olamaz. % 20'ye kadar fark olması halinde aradaki fark nakden tahsil edilir. Devralınacak malların değerinin daha fazla olması halinde ise aradaki fark İdarece ödenemez. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu gereğince yapılacak trampa işlemleri veya kamu idareleri arasında yapılacak trampa işlemleri bu Yönetmeliğe tabi olmayıp özel kanunları uygulanır.

Yetkiler

MADDE 5 - (1) Bu Yönetmelik kapsamındaki ihaleler, ilgili birimin teklifi ve ihale yetkilisinin kararı üzerine bu Yönetmelikte belirlenmiş usullerden biriyle ihale komisyonunca yapılır. İhale kararları, ihale yetkilisi tarafından onaylanır.

(2) Tahmini kira bedeli her yıl bütçe kararnamesi ile belirlenecek miktara kadar olan kiraya vermeye Genel Kurul tarafından verilecek izin üzerine Yönetim Kurulu ve bu miktar ile sınırlı olmak üzere Yönetim Kurulunun yetki vermesi halinde Genel Müdür, bu miktarın üzerinde olan kiralamalara izin vermeye ise Genel Kurul yetkilidir.

(3) Taşınır, taşınmaz mal, kaynak ve haklar üzerinde otuz yıla kadar sınırlı aynı hak tesisine izin vermeye Genel Kurul yetkilidir.

(4) Kira sözleşmelerinin süre uzatım taleplerinin karara bağlanmasına ihale yetkilisi yetkilidir.

(5) Taşınmaz mal satımına ve trampa edilmesine izin vermeye Genel Kurul yetkilidir.

İhaleye katılabilme şartları

MADDE 6 - (1) Bu Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelere katılacakların;

- a) Kanuni ikametgâh sahibi olmaları,
- b) Tebligat için Türkiye’de adres göstermeleri,
- c) Yönetmelikte istisna edilen işler dışında geçici teminatı yatırmış olmaları,
- ç) İşin gereğine göre İdarece tespit edilerek şartnamelerde belirtilen diğer belgeleri vermeleri,

d) Özel hukuk tüzel kişilerinin, yukarıda belirtilen şartlardan ayrı olarak, idare merkezlerinin bulunduğu yer mahkemesinden veya siciline kayıtlı bulunduğu ticaret veya sanayi odasından yahut benzeri meslekî kuruluştan, ilanın veya ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış sicil kayıt belgesi ile tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile tam yetkili olduklarını gösterir noterlikçe tasdik edilmiş imza sirkülerini veya vekâletnameyi vermeleri, şarttır.

İhaleye katılmayacak olanlar

MADDE 7 - (1) Aşağıda sayılanlar doğrudan veya dolaylı olarak, kendileri veya başkaları adına ihalelere katılamazlar.

a) Bu Yönetmelik ve 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,

b) İdarenin ihale yetkilisi kişileri ile bu yetkiye sahip kurullarında görevli kişiler,

c) İdarenin ihale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve onaylamakla görevli olanlar,

ç) Bu maddenin (b) ve (c) bentlerinde belirtilen kişilerin eşleri ve ikinci dereceye kadar (ikinci derece dahil) kan ve kayın hısımları ile evlatlıkları ve evlat edinenleri,

d) Bu maddenin (b), (c) ve (ç) bentlerinde belirtilenlerin kurdukları ortaklıklar ile şirketler (bu kişilerin yönetim kurullarında görevli bulunmadıkları veya sermayesinin % 10’undan fazlasına sahip olmadıkları anonim şirketler hariç),

e) Taşınmaz satış ihaleleri için, Türkiye’de ilgili mevzuat uyarınca taşınmaz edinmesi mümkün bulunmayan yabancı istekliler.

(2) Bu yasaklara rağmen ihaleye katılan istekliler ihale dışı bırakılarak, geçici teminatları İdareye gelir kaydedilir. Ayrıca, bu durumun tekliflerin değerlendirilmesi aşamasında tespit edilememesi nedeniyle bunlardan biri üzerine ihale yapılmışsa, teminatı gelir kaydedilerek ihale iptal edilir.

Şartnameler

MADDE 8 - (1) İhale konusu işin her türlü özelliğini belirten şartname ve varsa ekleri İdarece hazırlanır.

(2) Bu Yönetmelik esasları çerçevesinde hazırlanacak şartnamelerde aşağıda belirtilen hususlara yer verilir.

a) İhalenin konusu, niteliği, nevi ve miktarı,

b) Taşınmaz malların satışı, kiraya verilmesi, trampası ve bunlar üzerinde sınırlı aynı hak tesisinde; tapu kayıtlarına göre yeri, yüzölçümü, hisse durumu, pafta, ada ve parsel numaraları ve fiili durumu,

c) Tahmin edilen bedeli, geçici teminat miktarı ve kesin teminata ait şartlar,

- ç) Teslim etme ve teslim alma şekil ve şartları,
- d) Müşterinin satış veya kiralama işlemlerini ne kadar sürede tamamlaması gerektiği ve gecikme halinde uygulanacak cezalar,
- e) İsteklilerde aranılan şartlar ve istenilen belgeler,
- f) Kapalı teklif usulü ihalelerde teklif mektupları ile teklif zarflarının ne şekilde hazırlanacağı,
- g) Tekliflerin hangi gün ve saate kadar nereye teslim edileceği,
- ğ) Posta yoluyla gönderilen teklif zarflarının, süresinden sonra belirtilen adrese ulaşması halinde geçerli sayılmayacağı,
- h) İhaleyi yapıp yapmamakta ve herhangi bir aşamasında iptal etmekte İdarenin serbest olduğu,
- ı) İhale kararının, karar tarihinden itibaren en geç on beş iş günü içinde ihale yetkilisince onaylanacağı veya iptal edileceği ve ihale kararının, onay tarihinden itibaren en geç beş iş günü içinde ihale üzerinde kalan istekliye bildirileceği,
 - i) Vergi, resim ve harçlarla sözleşme giderlerinin kimin tarafından ödeneceği,
 - j) Kiraya verme, sınırlı aynı hak tesisi ve taksitli satışlara ilişkin ihalelerde sözleşme imzalanacağı, satış ve trampa ile ilgili ihalelerin satış bedelinin sözleşme yapma süresi içerisinde ödenmesi halinde sözleşme yapılmayacağı,
 - k) İhale bedeline ilişkin ödemelerin yeri ve şartları,
 - l) Kiraya verme ve sınırlı aynı hak tesisi ihalelerinde işin süresi,
 - m) Kira sözleşmelerinin süre uzatımına ilişkin şartlar,
 - n) İhale dokümanı bir bedel karşılığında verilecekse, doküman satış bedeli,
 - o) İhtilafların çözüm şekli ve yeri,
 - ö) İdarenin 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa tabi olmadığı.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İhale Hazırlık işlemleri

Tahmin edilen bedelin tespiti

MADDE 9 - (1) Tahmin edilen bedel, İdarenin ilgili birimince tespit edilir veya ettirilir. Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır. İşin özelliğine göre gerektiğinde, İdare tarafından tahmin edilen bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar ilgili kuruluş veya bilirkişilerden de araştırılabilir, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre sermaye piyasasında değerlendirilme faaliyetinde bulunmak üzere yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilebilir.

(2) Tahmin edilen bedel, bir bedel tespitine ait hesap tutanağında gösterilir ve diğer belgelerle birlikte dosyasında muhafaza edilir.

Bedellerin ödenme şekli, artışı ve vadesinde ödenmemesi

MADDE 10 - (1) Satış bedeli (taksitli satışlarda satış bedelinin sözleşmede öngörülen oranı), ilk yıl sınırlı aynı hak tesisi bedeli ve ilk yıl için kira bedelinin ilk taksiti, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin

olarak ödenir. Müteakip yıllar sınırlı aynı hak tesisi bedelleri ile müteakip dönem kira bedelleri ise, sözleşmede belirtilen tarihlerde peşin olarak ödenir.

(2) Bir yıldan uzun süreli kira ve sınırlı aynı hak tesisi sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE - bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında arttırılır.

(3) Taksitli satışlara ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla, vadesinde ödenmeyen bedeller ile diğer alacaklara 21/07/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır.

(4) İdareye ait taşınmazların satış bedeli taksitle de ödenebilir. Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla iki yılda ve taksitlerle kanunî faizi ile birlikte ödenir. Taksitli satışlarda taksit tutarını ve kanunî faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümleri uyarınca İdare lehine kanunî ipotek tesis edilmesi halinde, taşınmaz alıcısı adına devredilir. Alıcısı adına mülkiyet devri yapılmayan taşınmazlara ilişkin taksitli satışlarda, alıcı tarafından yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda, tahsil edilen tutarlardan ihale sırasında alınan geçici teminata isabet eden tutar İdareye irat kaydedilerek kalanı alıcıya aynen iade edilir. Taksitlendirme dışında bırakılacak bedeli belirlemeye Yönetim Kurulu yetkilidir.

İhale dokümanı

MADDE 11 - (1) İdarenin ilgili birimlerince, yapılacak ihaleye ilişkin genel ve özel şartnameler, sözleşme tasarısı ile varsa diğer lüzumlu belgelerden oluşan bir ihale dokümanı dosyası hazırlanır. İhtiyaca göre çoğaltılır. Tasdikli örnekleri bedelsiz veya lüzumu halinde takdir edilecek bir bedel karşılığında isteyenlere verilir. Ayrıca isteyenlerin İdarede ücretsiz olarak görmeleri sağlanır.

İhale onay belgesi

MADDE 12 - (1) İhale edilecek her iş için bir ihale onay belgesi hazırlanır ve ihale yetkilisi tarafından onaylanır.

(2) İhale onay belgesinde; ihale konusu işin nevi, niteliği, miktarı, tahmin edilen bedeli, ihalede uygulanacak usul, yapılacaksa ilanın şekli ve adedi, alınacaksa geçici teminat miktarı, ihale dokümanının bir bedel karşılığında verilip verilmeyeceği, bedel karşılığı verilecekse bedelin ne olacağı belirtilir.

İhale komisyonları

MADDE 13 - (1) İhale komisyonu; İdare bünyesinde görev yapmakta olan personel arasından yetkili makamın teklifi üzerine ihale yetkilisince görevlendirilen, biri başkan olmak üzere beş asil ve beş yedek üyeden oluşur.

(2) İhale komisyonlarının yetki, görev ve çalışma usulleri:

a) İhale komisyonu başkanı, komisyonun önceden belirlenen yer ve saatte eksiksiz toplanmasını, tekliflerin zamanında bir tutanakla teslim alınmasını sağlar.

b) İhale komisyonu üyeleri, resmi izinli ve raporlu olmadıkça komisyon çalışmalarına katılmak zorundadır. İzinli veya raporlu olunması halinde, çalışmalara yerine yedek üye katılır.

c) İhale komisyonları eksiksiz olarak toplanır. İhale komisyonu kararları üyelerin salt çoğunluğu ile alınır. Kararlarda çekimser kalinamaz. Muhalif kalan üye, karşı oy gerekçesini kararın altına yazarak imzalamak zorundadır. Komisyon başkan ve üyeleri oy ve kararlarından sorumludur.

ç) İhale komisyonları gerek gördüğü takdirde komisyonlara yardımcı olmak üzere, ihale kararlarına katılmamaları şartıyla yeteri kadar personelden yararlanma yetkisine sahiptir.

d) Değerlendirmeye yardımcı olmak üzere komisyonlar tarafından istenecek bilgi ve belgeler bütün birimlerce ivedilikle ihale komisyonuna ulaştırılır.

İhalenin İlanı

MADDE 14 - (1) İhale konusu olan işler, aşağıdaki esas ve usullere göre isteklilere ilan yoluyla duyurulur.

a) İhale ilanı, ihalenin yapılacağı yerde çıkan gazetelerde en az bir gün aralıkla yayımlanmak suretiyle iki defa duyurulur. Gazete ile yapılacak ilk ilan ile ihale günü arası on günden, son ilan ile ihale günü arası beş günden az olamaz.

b) Tahmin edilen bedeli her yıl 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 17 nci maddesinin ikinci fıkrasına göre merkezi yönetim bütçe kanunu ile belirlenecek 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 daha ilan edilir.

c) Tahmin edilen bedeli (b) bendi uyarınca belirlenecek miktarın üç katını aşan ihale konusu işler, ihale tarihinden en az on gün önce bir defa da Resmi Gazetede ilan edilir.

(ç) Bu Yönetmelik kapsamında yapılacak ve ilanı gereken ihalelere ilişkin tüm ilanlar ihale tarihine kadar İdarenin resmi internet sitesinde de yayımlanır.

(2) Pazarlık usulü ile yapılacak ihaleler için ilan yapılması zorunlu değildir. İlgililer; iadeli taahhütlü mektup, elden imzası alınmak suretiyle tebliğ, elektronik posta veya faks ile teyit alınmak suretiyle davet edilir.

İlanlarda bulunması zorunlu hususlar

MADDE 15 - (1) İhale ilanlarında aşağıdaki hususların belirtilmesi zorunludur.

- a) İhale konusu işin tanımı, niteliği, yeri, miktarı ve fiili durumu,
- b) Şartname ve eklerinin nereden ve hangi şartlarla alınacağı veya görülebileceği,
- c) İhalenin nerede, hangi tarih ve saatte ve hangi usulle yapılacağı,
- ç) Tahmin edilen bedeli ve geçici teminat miktarı,
- d) İsteklilerden aranılan belgelerin neler olduğu,
- e) Tekliflerin ihale saatine kadar nereye verileceği,
- f) Postada vaki gecikmelerin dikkate alınmayacağı,
- g) İdarenin 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa tabi olmadığı, ihaleyi yapip yapmamakta ve herhangi bir aşamada iptal etmekte serbest olduğu.

(2) İhale dokümanında bulunmayan hususlara ilanlarda yer verilemez.

Şartname ve eklerinde değişiklik halinde ilan

MADDE 16 - (1) İlan yapıldıktan sonra şartname ve eklerinde değişiklik yapılamaz. Ancak, değişiklik yapılması zorunlu olursa, önceki ilanların geçersiz olduğu belirtilmek suretiyle yeniden aynı şekilde ilan yapılır.

İlanın uygun olmaması

MADDE 17 - (1) Bu Yönetmeliğin 14 ve 15 inci maddelerine uygun olmayan ilanlar geçersizdir. Bu durumda ilan yenilenmedikçe ihale yapılamaz.

(2) İlanların geçersizliği ihale yapıldıktan sonra anlaşılırsa, ihale veya sözleşme feshedilir. İlan yeniden düzenlenerek ihaleye çıkılır.

İhalenin tatil gününe rastlaması

MADDE 18- (1) İhale için tespit edilen tarihin tatil gününe rastlaması halinde ihale, tekrar ilana gerek kalmaksızın tatili takip eden ilk iş gününde aynı yer ve saatte yapılır. İlandan sonra çalışma saati değişse de ihale ilan edilen saatte yapılır.

Geçici teminat

MADDE 19 - (1) Bu Yönetmelik çerçevesinde yapılacak ihalelerde, ihaleye katılacak isteklilerden tahmin edilen bedelin % 3'ünden az olmamak üzere % 10'una kadar, işin niteliğine göre ihale yetkilisince belirlenecek miktarda geçici teminat alınır.

(2) İsteklilerce verilecek geçici teminat mektuplarının süresiz veya ihale tarihinden itibaren en az altmış gün süre ile geçerli olması zorunludur.

Teminat olarak kabul edilecek değerler

MADDE 20 - (1) Geçici veya kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.

a) Tedavüldeki Türk Parası.

b) Hazine Müsteşarlığı tarafından belirlenen mevduat veya katılım bankaları tarafından düzenlenen süreli veya süresiz teminat mektupları.

c) Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri ve bu senetler yerine düzenlenen belgeler (Nominal bedele faiz dahil edilerek ihraç edilmiş ise, bu işlemlerde anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır.).

(2) Teminat mektupları dışındaki teminatların istekliler tarafından İdare muhasebe birimine yatırılması zorunlu olup, bunlar ihale komisyonlarınca teslim alınamaz.

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

(4) Her ne suretle olursa olsun İdarece alınan teminatlar İdarenin alacakları dışında üçüncü şahıslarca haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

İKİNCİ KISIM

İhale Usulleri ve İhale Uygulamalarına İlişkin Hususlar

BİRİNCİ BÖLÜM

İhale Usulleri

İhalelerde uygulanacak usuller

MADDE 21 - (1) Bu Yönetmelik kapsamındaki her türlü taşınır, taşınmaz, kaynak ve hakların; satışı, kiraya verilmesi, trampası, sınırlı aynı hak tesisi ile ilgili işlerin ihalelerinde aşağıdaki usuller uygulanır.

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

(2) İhalelerde, bu usullerden hangisinin uygulanacağı, ihaleye konu işin özelliğine göre ihale yetkilisince belirlenir.

Kapalı teklif usulü ihale ve uygulama esasları

MADDE 22 - (1) Tekliflerin hazırlanması:

a) Kapalı teklif usulünde teklifler yazılı olarak verilir. Teklif mektuplarının istekli tarafından imzalanması ve bu mektuplarda şartname ve eklerinin tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi, ihalenin konusu, İdarenin adı, teklif tarihi, teklif edilen fiyatın rakam ve yazı ile birbirine uygun ve açık olarak yazılması zorunludur. Tekliflerin üzerinde kazıntı, silinti ve düzeltme yapılmamış olması gerekmektedir.

b) Teklif mektubu, bir zarfa konulup kapatıldıktan sonra, zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı, unvanı, ihalenin konusu ve tebligata esas olarak göstereceği açık adresi yazılır. Zarfın yapıştırılan kısmı istekli tarafından imzalanır veya mühürlenir.

c) Bu zarf geçici teminata ait alındı makbuzu veya teminat mektubu ve istenilen diğer belgelerle birlikte ikinci bir zarfa konularak kapatılır. Dış zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı, unvanı ile tebligata esas açık adresi ve teklifin hangi işe ait olduğu yazılır.

ç) Ortak girişim olarak teklif veren isteklilerin teklif mektuplarının, ortakların tamamı tarafından veya yetki verdikleri kişilerce imzalanması gerekir.

d) Teklif mektuplarının şekil ve içerik bakımından yukarıda belirtilen niteliklere ve teklif mektubu standart formuna uygun olmaması teklifin esasını değiştirecek nitelikte bir eksiklik olarak kabul edilir. Taşınması zorunlu hususlardan herhangi birini taşımayan teklif mektuplarının değiştirilmesi, düzeltilmesi veya eksikliklerinin giderilmesi gibi yollara başvurulamaz. Bu teklif mektupları değerlendirme dışı bırakılır.

(2) Tekliflerin verilmesi:

a) Teklifler, ilanda belirtilen gün ve saate kadar, sıra numaralı alındılar karşılığında ihale işlemlerini yürüten birime elden teslim edilir. Alındı numarası zarfın üzerine yazılır. Teklifler iadeli taahhütlü olarak posta yolu ile de gönderilebilir. Elden verilecek veya posta ile gönderilecek tekliflerin ilanda belirtilen tarih ve saate kadar belirtilen adrese ulaşması şarttır.

b) İlanda belirtilen saatten sonra elden verilen teklifler alınmaz, fakat isteklinin talebi halinde bir tutanakla teslim alınır. Ancak bu teklifler açılmaksızın değerlendirme dışı bırakılır ve istekliye imza karşılığı iade edilir. Postadaki gecikme sebebiyle işleme konulmayacak olan tekliflerin alınıp zamanı da bir tutanakla tespit edilir.

c) İdareye verilen teklifler ihalenin ihale saatinden önce iptali hali hariç, herhangi bir sebeple geri alınamaz.

ç) İdare yetkilileri tarafından teslim alınan teklif zarfları, imza karşılığında ihale komisyonuna teslim edilir.

(3) Dış zarfların açılması:

a) Tekliflerin açılma zamanı gelince, kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla belirtildikten sonra, dış zarflar hazır bulunan istekliler önünde alınıp sırasına göre açılarak, istenilen belgelerin ve geçici teminatın eksiksiz olarak verilmiş olup olmadığına bakılır. Dış zarfın üzerindeki alındı sıra numarası iç zarfın üzerine de yazılır.

b) Belgeleri ile teminatı usulüne uygun ve tam olmayan isteklilerin teklif mektubunu taşıyan iç zarfları açılmayarak başkaca işleme konulmadan, diğer belgeleri ile birlikte kendilerine veya vekillerine iade edilir. Bu istekliler ihaleye katılamazlar.

(4) İç zarfların açılması ve son tekliflerin alınması:

a) Teklif mektuplarını taşıyan iç zarflar numara sırası ile açılarak, teklifler komisyon başkanı tarafından okunur veya okutulur ve verilen tekliflerin bir listesi yapılır. Bu liste komisyon başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır.

b) En yüksek üç teklif sahibi isteklilerin dışında kalan teklif sahipleri bu turda elenmiş olur. Oturumda hazır bulunan en yüksek üç teklif sahibi isteklilerden, en yüksek teklifin altında olmamak kaydıyla, sıra ile yeniden sözlü veya yazılı teklifte bulunulması istenilir. Bu şekilde teklif alınmasına tek istekli kalıncaya kadar devam edilir. Bu üç teklif ile aynı olan birden fazla teklifin bulunması halinde ise bu istekliler dâhil edilmek suretiyle arttırma yapılır. Üçten az teklif verilmesi halinde teklif verenler arasında aynı yöntemle arttırma yapılmak suretiyle ihale sonuçlandırılır.

c) Komisyon, uygun gördüğü her aşamada oturumda hazır bulunan isteklilerden yazılı son tekliflerini alarak ihaleyi sonuçlandırabilir. Bu husus, ihale komisyonunca isteklilerin son tekliflerinin de yazılacağı bir tutanakla tespit edilir.

ç) Bu bent gereğince kabul edilen teklifler incelenerek ihale, Yönetmeliğin 29 uncu maddesine göre karara bağlanır.

Açık teklif usulü ihale ve uygulama esasları

MADDE 23 - (1) Açık teklif usulüne göre ihaleler, isteklilerin ihale komisyonları önünde tekliflerini sözlü olarak belirtmeleri suretiyle yapılır. Ancak; istekliler ilanda belirtilen ihale saatine kadar komisyon başkanlığına ulaşmış olmak şartıyla, Yönetmeliğin 22 nci maddesinin 1 inci fıkrasının (a) bendi hükümlerine uygun olarak düzenleyecekleri tekliflerini iadeli taahhütlü bir mektupla da gönderebilirler.

(2) Açık teklif usulü ihalenin uygulanması:

a) İlanda belirtilen ihale saati gelince ihale komisyonu başkanı, ihaleye katılmak isteyen isteklilerin belge ve teminatlarını elden teslim etmelerini ister. İsteklilerin komisyon huzurunda teslim alınan belgeleri ve geçici teminatı incelenerek, kimlerin ihaleye katılabileceği bildirilir. Belge ve teminatlarının eksik olması sebebiyle açık arttırmaya katılamayacakların belge ve teminatları geri verilir. Bu işlemler, istekliler önünde bir tutanakla tespit edilir.

b) İhaleye giremeyecekler ihale salonundan çıkartılır. Diğer istekliler sırayla tekliflerini belirtmeye çağrılır. Yapılan teklifler ihale tutanağına yazılır ve teklif sahiplerince imzalanır. İlk teklifler bu suretle tespit edildikten sonra komisyon başkanı posta yolu ile verilmiş teklifler varsa okutarak bu tekliflerin de tutanağına yazılmasını sağlar. Bundan sonra açık arttırma işlemine geçilir ve isteklilerin son tekliflerini vermelerine kadar bu işleme

devam edilir. İhaleden çekilen isteklilerin bu durumları aynı tutanağa yazılır ve imzaları alınır. İlgilinin imzadan imtina etmesi halinde, bu durum tutanakta belirtilir.

c) Teklif sahibi veya vekili komisyonda hazır bulunmadığı takdirde posta ile gönderilen teklifi son teklif olarak kabul edilir.

ç) İhaleden çekilenler, herhangi bir şekilde yeniden teklifte bulunamazlar.

d) Açık arttırma işleminde işin uzayacağı anlaşılırsa; isteklilerden komisyon huzurunda son tekliflerini yazılı olarak bildirmeleri istenebilir. Daha önce ihaleden çekilmiş olanlar bu durumda yazılı teklif veremezler.

e) İhale, sözlü veya yazılı son teklifler alındıktan sonra Yönetmeliğin 29 uncu maddesine göre karara bağlanır.

Pazarlık usulü ihale ve uygulama esasları

MADDE 24 - (1) Pazarlık usulüyle yapılan ihalelerde teklif alınması belli bir şekle bağlı değildir. İhaleler, komisyon tarafından işin niteliğine göre, bir veya daha fazla istekliden yazılı veya sözlü teklif almak ve bedel üzerinde anlaşmak suretiyle yapılır.

(2) Pazarlık usulü ihale yöntemi, aşağıda yazılı hallerde uygulanabilir:

a) Yıllık tahmini bedeli 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 17 nci maddesinin ikinci fıkrasına göre merkezi yönetim bütçe kanunu ile belirlenecek miktarın yarısına kadar olan her türlü taşınır, taşınmaz, kaynak ve hakların kiraya verilmesi.

b) Taşınır ve taşınmaz malların trampa edilmesi.

c) Kapalı veya açık teklif usulü ile ihaleye çıkılmasına rağmen, istekli çıkmaması veya istekliler tarafından verilen tekliflerin kabul edilmemesi hallerinde ihale yetkilisinin onayı alınmak suretiyle, pazarlık usulü ihale yöntemi uygulanabilir. İşin pazarlıkla yapılması halinde ilk ihaledeki şartlar aynen muhafaza edilir ve ilk ihalede kabul edilmeyen teklif bulunması halinde pazarlık bu bedel üzerinden arttırılarak sonuçlandırılır.

ç) Kullanışlarının özelliği, İdareye yararlı olması veya ivediliği nedeniyle kapalı veya açık teklif yöntemleriyle ihalesi uygun görülmeyen bu Yönetmelik kapsamındaki satış, kiraya verme ve sınırlı aynı hak tesisi işleri.

d) İdare tarafından ihale edilecek taşınır, taşınmaz, kaynak ve haklar üzerinde belli bir isteklinin; bir lisans, ruhsat veya hakka sahip olması.

(3) Pazarlığın ne suretle yapıldığı ve ne gibi tekliflerde bulunduğu ve üzerine ihale yapılan isteklinin neden dolayı tercih edildiği pazarlık kararında belirtilir.

(4) Pazarlık usulü ihalelerde ilan yapılması, teminat alınması zorunlu değildir.

(5) Pazarlık usulünde, ihaleye ilişkin şartname hazırlanarak bir davet mektubu ile birlikte bir veya birkaç istekliye gönderilmek veya elden teslim edilmek suretiyle, bu isteklilerin istenilen belgelerle birlikte davet mektubunda belirtilen yer ve saatte hazır bulunmaları tebliğ edilir.

(6) Pazarlık gün ve saatinde; yapılan belge kontrolü sonunda, belgeleri tamam olan istekli veya istekliler ile pazarlık yapılmak ve bedel üzerinde anlaşmak suretiyle ihale sonuçlandırılır.

İhale usullerine tabi olmayan işler

MADDE 25 - (1) Aşağıda sayılan işler Genel Kurul veya Yönetim Kurulunca verilen yetki sınırlarına uyulmak kaydıyla; Yönetmelik hükümlerine ve ihale usullerine tabi

olmaksızın, ilgili birimlerinin kıymet takdiri ve hazırlayacakları protokol üzerine Genel Müdürlük makamının teklifi ve Yönetim Kurulunun kararı ile yapılabilir. Ayrıca bu nitelikteki işlerin tabi olduğu diğer mevzuat hükümleri saklı olup ilgili mevzuatındaki hükümleri uygulamaya Yönetim Kurulunun kararı üzerine ilgili birim yetkilidir.

a) Ordu Büyükşehir Belediyesi, bağlı kuruluşları, mahalli idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarla, sayılan bu kamu kurumları ve bağlı kuruluşların % 50'den fazlasına ortak olduğu şirketlerden gelen talepler üzerine bu kurum, kuruluş ve şirketlere yapılacak taşınır ve taşınmaz malların satış, trampa, sınırlı aynı hak tesisi; taşınır, taşınmaz mal, kaynak ve hakların kiraya verme işleri.

b) İdari şartnamelere hüküm konulmak şartıyla İdare yüklenicilerinin veya (a) bendinde sayılan kuruluşların yüklenicilerinin ihtiyacı olan geçici şantiye veya çalışma sahalarına ilişkin taşınmaz kiralama talepleri üzerine; işin kesin kabul süresini geçmemek üzere yüklenicilerine yapılacak belirli süreli kiraya verme işleri.

İKİNCİ BÖLÜM

İhale Uygulamalarına İlişkin Hususlar

Belgelerin sunuluş şekli

MADDE 26 - (1) İsteklilerce, ihale şartnamesinde belirtilen ve teklifleri ile birlikte vermeleri zorunlu olan belgelerin aslını veya aslına uygunluğu İdarece veya noterce onaylanmış örnekleri verilir. Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi Nizamnamesi'nin ilgili hükümleri çerçevesinde; gazete idaresince veya Türkiye Odalar ve Borsalar Birliğine bağlı odalarca "aslının aynıdır" şeklinde onaylanarak isteklilere verilen Ticaret Sicili Gazetesi suretleri ile bunların noter onaylı suretleri de kabul edilecektir.

(2) Noter onaylı belgelerin aslına uygun olduğunu belirten bir şerh taşıması zorunlu olup, sureti veya fotokopisi görülerek onaylanmış olanlar ile "ibraz edilenin aynıdır" veya bu anlama gelecek bir şerh taşıyanlar geçerli kabul edilmeyecektir.

Tekliflerin açılma zamanı

MADDE 27 - (1) Tekliflerin açılma zamanı, İdarece, çalışma saati içinde olmak üzere tespit edilir.

(2) Tekliflerin açılma zamanı için Türkiye Radyo Televizyon Kurumunun saat ayarı esas alınır.

(3) Teklifler açılmaya başlandıktan sonra, çalışma saatine bağlı kalmaksızın işleme devam edilir. İhale dokümanında belirtilen saatten sonra ihale komisyonuna ulaşan teklif mektupları değerlendirmeye alınmaz.

Tekliflerin değerlendirilmesi ve uygun bedelin tespiti

MADDE 28 - (1) İhalelerde uygun bedel; tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere, teklif edilen bedellerin en yükseğidir. Ayrıca ihale kararlarında varsa ikinci en yüksek teklif ikinci uygun bedel olarak belirtilir.

İhale sonucunun karara bağlanması

MADDE 29 - (1) Yönetmeliğin ihale usullerinin uygulanmasına ilişkin maddelerinde belirtilen hususlar doğrultusunda kabul edilen nihai teklifler komisyonlarca incelenerek:

- a) İhalenin yapıldığı, ancak ihale yetkilisinin onayına sunulacağı,
- b) Tekliflerin daha ayrıntılı bir şekilde incelenmesi için süreye ihtiyaç duyulduğu ve ihalenin başka bir güne bırakıldığı,
- c) İhalenin yapılmadığı, hususlarından birine karar verilir ve bu husus gerekçeli bir karar veya karar özeti şeklinde yazılarak, komisyon başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır ve durum hazır bulunanlara bildirilir.

(2) İhale kararlarının yazılması ve imzalanması aşağıdaki şekilde yapılır:

- a) Kararlarda isteklilerin isimleri, adresleri, teklif ettikleri bedeller, ihalenin hangi tarihte ve hangi istekli üzerinde bırakıldığı, geçersiz tekliflerin geçersiz sayılma nedenleri açıkça belirtilir.
- b) İhale komisyonlarınca alınan kararlar, komisyon başkan ve üyelerinin adları, soyadları ve esas görevleri belirtilerek imzalanır.

İhale kararlarının onayı veya iptal edilmesi

MADDE 30 - (1) İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları, karar tarihinden itibaren en geç onbeş işgünü içinde ihale yetkilisince onaylanır veya iptal edilir.

(2) İhale yetkilisince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

(3) İhale kararının iptal edilmesi halinde bu durum ihaleye katılan tüm isteklilere faks, e-posta, elden teslim veya iadeli taahhütlü posta ile bildirilir.

Kesinleşen ihale kararlarının bildirilmesi

MADDE 31 - (1) İhale yetkilisince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç beş işgünü içinde ihaleye katılan tüm isteklilere veya vekillerine, imzaları alınmak suretiyle elden ya da e-posta, faks veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir. İdare tarafından elektronik ortamda veya faks ile yapılan tebligatların aynı gün teyit edilmesi zorunludur. Teyit işleminin gerçekleşmiş kabul edilebilmesi için tebligatın iadeli taahhütlü mektupla aynı gün postaya verilmesi yeterlidir. Elektronik ortamda veya faks ile yapılan bildirimlerde bildirim tarihi tebliğ tarihi sayılır.

İhalede hazır bulunmayan istekliler

MADDE 32 - (1) İhale sırasında hazır bulunmayan veya noterden tasdikli vekâletnameyi haiz bir vekil göndermeyen istekliler, ihalenin yapıldığı tarzına itiraz edemezler.

Geçici teminatın iadesi

MADDE 33 - (1) İhale üzerinde kalan istekli ile ekonomik açıdan en uygun ikinci teklif sahibi istekliye ait geçici teminat mektupları ihaleden sonra ilgili muhasebe birimine teslim edilir. Diğer isteklilere ait teminatlar ise iade edilir. İhale üzerinde kalan istekli ile sözleşme imzalanması halinde, en uygun ikinci teklif sahibi isteklinin geçici teminatı sözleşme imzalandıktan sonra iade edilir.

(2) İhale üzerinde kalan isteklinin geçici teminatı ise; kesin teminatı yatırması ve sözleşmeyi imzalamasından sonra, sözleşme imzalanması gerekli olmayan işler ile satış ve trampa işlerinde satış bedelini yatırması ve tapuda gerekli ferağ işlemlerinin yapılması sonrasında iade edilir.

(3) İhale üzerinde kalan isteklinin satış bedelini yatırmaması veya sözleşmeyi imzalamaması halinde, ihale yetkilisinin onaylaması kaydıyla ikinci en uygun teklif sahibi istekli, bedeli yatırmaya veya kesin teminat vererek sözleşmeyi imzalamaya davet edilir. Satış bedelini yatırması veya kesin teminat vererek sözleşmeyi imzalaması halinde geçici teminatı kendisine iade edilir.

ÜÇÜNCÜ KISIM

İhale Sözleşmesine İlişkin Hususlar

BİRİNCİ BÖLÜM

Sözleşmenin Yapılması

Müşterinin sözleşmeye davet edilmesi ve sözleşmenin imzalanması

MADDE 34 - (1) Sözleşme yapılması gerekli olan hallerde müşteri, onaylanan ihale kararının bildirilmesini izleyen günden itibaren on beş gün içinde kesin teminatı vermek suretiyle İdarece düzenlenecek sözleşmeyi imzalamak zorundadır.

(2) Satışlara ilişkin ihalelerde müşterinin aynı süre içinde satış bedelini ve müşteriye ait bulunan vergi, resim ve harçları yatırması ve diğer giderleri ödemesi gerekir. Satış ihalelerinde on beş gün içinde bedelin yatırılması kaydıyla sözleşme yapılması zorunlu değildir. İhale şartnamesinde taksitli satış seçeneğinin bulunması durumunda sözleşme imzalanır.

(3) Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek olmaksızın istekli ihale dışı bırakılır, varsa geçici teminatı İdareye gelir kaydedilir, ikinci en uygun teklif sahibinin sözleşmeye davet edilmesi uygun görülmediği takdirde ihale iptal edilir.

(4) İhale yetkilisinin onaylaması kaydıyla ikinci en uygun teklif sahibi isteklinin, on beş gün içinde birinci ve ikinci fıkrada belirtilen yükümlülükleri yerine getirmesi istenir. İkinci en uygun teklif sahibi istekli bu yükümlülükleri yerine getirmediği takdirde varsa geçici teminatı İdareye gelir kaydedilir ve ihale iptal edilir.

(5) Sözleşme, İdare adına Genel Müdür tarafından imzalanır. Sözleşmelerin notere tasdik ve tescili zorunlu değildir.

Kesin teminat

MADDE 35 - (1) Sözleşme yapılması gerekli olan hallerde; taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce isteklilerden ihale bedeli üzerinden hesaplanmak suretiyle % 6 oranında kesin teminat alınır. Müşterinin bu zorunluluğa uymaması halinde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek olmaksızın istekli ihale dışı bırakılır, varsa geçici teminatı İdareye gelir kaydedilir, ikinci en uygun teklif sahibinin sözleşmeye davet edilmesi uygun görülmediği takdirde ihale iptal edilir.

- (2) Verilen kesin teminat, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir.
- (3) Kesin teminatın tamamı, sözleşme yapılmasından önce verilir.
- (4) Kiraya verme ihalelerinde kesin teminat, bir yıllık kira bedeli üzerinden hesaplanır.
- (5) Kesin teminatın süresi, işin özelliği ve süresi göz önünde bulundurularak İdare tarafından belirlenir. Kesin teminat süresiz de verilebilir.

İdarenin görev ve sorumluluğu

MADDE 36 - (1) İdare, süresi içinde sözleşme yapılması hususunda kendisine düşen görevleri yapmak ve taşınmaz malların satımında, ferağa ait işlemleri tamamlamak, şartname ve eklerine uygun şekilde satılan, kiraya verilen ve sınırlı aynı hak tesis edilen malları müşteriye teslim etmekle yükümlüdür.

(2) Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi halinde müşteri, ihale şartnamesinde belirtilen sürenin bitiminden itibaren en çok on gün içinde, on gün müddetli bir noter ihbarnamesi ile bildirmek şartıyla, taahhüdünden vazgeçebilir. Bu takdirde teminatı geri verilir. Müşteri, teminatın iadesi talebi dışında, ihaleye girmek ve teminat vermek için yaptığı masraflara karşılık her hangi bir bedel talep edemez.

Sözleşmenin devri

MADDE 37 - (1) Sözleşme, sözleşme süresiyle sınırlı olmak kaydıyla, Yönetim Kurulunun kararı ile başkasına devredilebilir veya sözleşmeye ortak alınabilir. Ancak, devir alacaklarda ve ortak olacaklarda ilk ihaledeki şartlar aranır. İzinsiz devir yapılması halinde sözleşme feshedilir ve müşteri hakkında bu yönetmeliğin 39 uncu maddesi hükümleri uygulanır.

Kesin teminatın geri verilmesi

MADDE 38 - (1) Kesin teminat, taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde yerine getirildiği anlaşıldıktan ve müşterinin bu işten dolayı İdareye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra müşteriye geri verilir.

İKİNCİ BÖLÜM

Sözleşmenin Sona Ermesi

Müşterinin sözleşmenin bozulmasına neden olması

MADDE 39 - (1) Sözleşme yapıldıktan sonra müşterinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya taşınmazı sözleşmesinde öngörülen amaç dışında kullanması ve İdarenin en az on gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen yazılı ihtarına rağmen aynı durumu devam ettirmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı İdareye gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

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

(3) Kira sözleşmeleri, sürenin bitmesiyle sona erer. Kira sözleşmesinin kiracı tarafından süresinden önce feshedilmesi halinde, kiracıdan cari yıl kira bedelinin yüzde yirmi beşi tutarında ayrıca tazminat alınır.

Müşterinin ölümü

MADDE 40 - (1) Müşterinin ölümü halinde İdare, varislerden istekli olanlara, ölüm tarihinden itibaren otuz gün içinde kesin teminat verilmesi şartıyla sözleşmeyi devredebilir.

Müşterinin iflası

MADDE 41 - (1) Müşterinin iflas etmesi halinde sözleşme feshedilir ve İdareye borcu olmaması halinde kesin teminatı iade edilir. İdareye borcu olması halinde borcu mahsup edilir ve kalan miktar var ise iflas masasına yoksa kendisine iade edilir.

Müşterinin ağır hastalığı, tutukluluk veya mahkûmiyet hali

MADDE 42 - (1) Müşteri, sözleşmenin yerine getirilmesine engel olacak derecede sağlık kurulu raporu ile belirlenecek ağır hastalık, tutukluluk veya hürriyeti bağlayıcı bir ceza nedeni ile taahhüdünü yerine getiremeyecek duruma düşmesi halinde, bu hâllerin oluşundan itibaren otuz gün içinde İdarenin kabul edeceği birini vekil tayin etmek şartıyla taahhüdüne devam edebilir.

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

(3) Yukarıdaki hükümlerin uygulanmaması hâlinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa Yönetmeliğin 39 uncu maddesine göre işlem yapılır.

Müşterinin birden fazla olması

MADDE 43 - (1) Birden fazla gerçek veya tüzelkişi tarafından birlikte yapılan taahhütlerde, müşterilerden birinin ölümü, iflası, tutuklu veya mahkûm olması gibi haller sözleşmenin devamına engel teşkil etmez.

DÖRDÜNCÜ KISIM Çeşitli ve Son Hükümler

BİRİNCİ BÖLÜM Çeşitli Hükümler

Yasak fiiller ve davranışlar ile yapılacak işlemler

MADDE 44 - (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 veya pazarlık usulü ile yapılan ihalelerde isteklileri tereddüde düşürecek veya rağbeti kırarak söz söylemek ve istekliler arasında anlaşmaya çağırma ima edecek işaret ve davranışlarda bulunmak veya ihalenin doğruluğunu bozacak biçimde görüşme ve tartışma yapmak yasaktır.

(2) Üzerine ihale yapıldığı halde usulüne göre sözleşme yapmayan istekliler, sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçen ve mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyen müşteriler ile birinci fıkrada belirtilen yasak fiil ve davranışta bulunanlar hakkında, Yönetim Kurulu tarafından, haklarında iki yıla

kadar İdarenin bu Yönetmelik hükümlerine göre yapacağı ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilebilir.

(3) Sınırlı aynı hak tesisi ve kiraya verme ihalelerinde; kiracının, taşınmazı kiralama amacı dışında kullanması, toplum ahlakına aykırı ve toplum sağlığına zararlı ürünleri bulundurması veya satması hallerinde, yazılı ihtara rağmen bu durumun devamı halinde, sözleşmeye aykırılık kabul ederek İdare sözleşmeyi fesheder ve tahliye sürecini başlatır. Bu hususlara kira sözleşmelerinde yer verilir.

Görevlilerin yasak fiilleri ve sorumlulukları

MADDE 45 - (1) İhale komisyonu başkanı ve üyeleri ile diğer ilgililerin, görevlerini kanuni gereklere göre tarafsızlıkla yapmadıkları veya taraflardan birinin zararına yol açacak ihmal veya kusurlu hareketlerde bulduklarının tespiti hâlinde, haklarında disiplin cezası uygulanacağı gibi, fiil ve davranışların özelliğine göre ceza kovuşturması da yapılır. Ayrıca, tarafların bu yüzden uğradıkları zarar ve ziyan da kendilerine ödettilir.

İdarenin serbestliği

MADDE 46 - (1) İdare, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa tabi olmayıp; bu Yönetmeliğin 1 inci maddesinde belirtilen işlerin ihalelerini yapıp yapmamakta, kısımlara bölmekte ve her kısmı başkasına ihale etmekte serbesttir. Bu husus ilan ve şartnamelerde belirtilir.

Diğer hükümler

Madde 47 - (1) Bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hallerde, Genel Hükümler uygulanır.

İKİNCİ BÖLÜM

Son Hükümler

Yürürlük

MADDE 48 - (1) Genel Kurul tarafından kabul edilen bu Yönetmelik ilan edildiği tarihte yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 49 - (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Genel Müdür yürütür.