

**MUĞLA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
**TAŞINIR, TAŞINMAZ, KAYNAK VE HAKLARIN DEĞERLENDİRİLMESİNE**  
**İLİŞKİN USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK**

**BİRİNCİ KISIM**

**Genel Hususlar**

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**Amaç Kapsam Dayanak Tanımlar**

**Amaç ve kapsam**

**MADDE 1 -** (1) Bu Yönetmelik; İdarenin mülkiyetindeki her türlü taşınır, taşınmaz, kaynak ve hakların en uygun şartlarda satışı, kiraya verilmesi, trampası, bunlar üzerinde sınırlı ayni hak tesisi ile ilgili uygulanacak usul ve esasları belirlemek amacıyla hazırlanmıştır.

(2) Bu Yönetmelik, 4734 sayılı Kamu İhale 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 tarih ve 2560 sayılı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanunun 22 inci maddesine istinaden hazırlanmıştır.

**Tanımlar ve kısaltmalar**

**MADDE 3 -** (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında geçen tanım ve kısaltmalar;

a) **Bedel Tespit Komisyonu:** Daire Başkanının teklifi üzerine üst yönetici tarafından görevlendirilen ve biri başkan olmak üzere en az üç kişiden oluşan komisyonu,

b) **Ecrimisil:** İdarenin hüküm ve tasarrufu altındaki her türlü taşınmaz mal, kaynak ve hakların; İdarenin izni dışında gerçek ve tüzel kişilerce işgal ve/veya tasarruf edilmesi sebebiyle, idarenin zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın idarece talep edilen tazminatı,

c) **Fuzuli Şagil (İşgalci):** Kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, idarenin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz mal, kaynak ve hakların zilyetliğini, yetkili idarenin izni dışında eline geçiren, elinde tutan veya her ne şekilde olursa olsun mal, kaynak ve hakları kullanan veya tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişiliği,

ç) **Genel Kurul:** Muğla Büyükşehir Belediye Meclisini,

d) **Genel Müdür (Üst Yönetici):** MUSKİ Genel Müdürünü,

e) **Haklar:** Hukuken korunan ve değeri para ile ölçülebilen, İdareye bu korunmadan yararlanma yetkisi veren ilgili mevzuatında tanımlanan malvarlığı haklarını,

- f) **İdare:** Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünü, kısaca MUSKİ'yi
- g) **İhale karar onayı:** İhale komisyon kararlarının ihale yetkilisi tarafından onaylanmasını veya iptalini,
- ğ) **İhale onayı:** İhale yetkilisince ihale yapılmasına ilişkin olarak verilecek onay veya kararı,
- h) **İhale yetkilisi:** Yönetim Kurulunu ve yetkilendirilmesi durumunda Genel Müdürü,
- ı) **İhale:** Bu yönetmelikte yazılı usul ve şartlarla, işin istekliler arasından birisi üzerinde bırakıldığını gösteren ve yetkili mercilerin onayı ile tamamlanan sözleşmeden önceki işlemleri,
- i) **İSKİ Kanunu:** 20.11.1981 tarih ve 2560 sayılı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanunu,
- j) **İstekli:** İhaleye katılan gerçek veya tüzel kişileri veya bunların oluşturdukları ortak girişimleri,
- k) **Kaynaklar:** İdarenin tasarrufundaki yer altı ve yerüstü su kaynaklarını,
- l) **Kira:** Taşınır - taşınmaz malların, kaynak ve hakların kiraya verilmesini,
- m) **Kiracı veya müşteri:** İhalenin üzerinde bırakıldığı istekli veya isteklileri,
- n) **Mal:** Her türlü ihtiyaç maddeleri, taşınır ve taşınmaz malları ve hakları,
- o) **Ortak girişim:** İhaleye katılmak üzere birden fazla gerçek veya tüzel kişinin aralarında yaptıkları anlaşma ile oluşturulan iş ortaklığı veya konsorsiyumları,
- ö) **Satış işlemi:** Taşınır - taşınmaz her türlü malın mülkiyet ve zilyetliğinin veya sahip olunan hakların ihale sonucu oluşan bedel veya karşılık üzerinden alıcıya devredilmesini,
- p) **Sözleşme:** İdare ile kiracı veya müşteri arasında yapılan yazılı anlaşmayı,
- r) **Şartname:** Yapılacak ihaleye ilişkin genel idari, teknik esas ve usulleri gösteren belge veya belgeleri,
- s) **Tahmin edilen bedel:** İhale konusu işin tahmin edilen bedelini,
- ş) **Trampa ve sınırlı ayni hak tesisi:** Borçlar Kanunu ile Türk Medeni Kanunu ve diğer mevzuatın trampa ve sınırlı ayni hak tesisi ile ilgili maddelerinde gösterilen işlemleri,
- t) **Uygun bedel:** Tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere, teklif edilen bedellerin en yüksekini; bedel tahmini yapılmayan ihalelerde, teklif edilen bedellerin en yüksekini,
- u) **Yönetim Kurulu:** MUSKİ Yönetim Kurulunu,
- ü) **Yönetmelik:** İdarenin mülkiyetinde, hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınır, taşınmaz, kaynak ve hakların değerlendirilmesine ilişkin usul ve esasları tespit eden, Taşınır, Taşınmaz, Kaynak ve Hakların Değerlendirilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliği,

İfade 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 güvenirliliğin sağlanması esastır.

(2) Trampa ihalelerinde İdare tarafından devredilecek taşınır veya taşınmaz malların değeri devralınacak malların değerinden % 20'den daha 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. Kamulaştırma Kanunu gereğince veya Kamu İdareleri arasında yapılacak trampa işlemleri bu Yönetmeliğe tabi olmayıp özel kanunları uygulanır.

#### **Yetkiler**

**MADDE 5 -** (1) İdarenin taşınır ve taşınmazları ile kaynak ve haklarının satışı, kiraya verilmesi, trampası, sınırlı ayni hak tesisi kapsamındaki ihaleler, ilgili birimin teklifi ve ihale yetkilisinin kararı üzerine bu Yönetmelikte belirlenmiş usullerden biriyle ihale komisyonunca yapılır. İhale kararları, ihale yetkilisi tarafından onaylanır.

#### **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) Gerçek kişilerin TC. Kimlik numaralarını, tüzel kişilerin ise vergi numaralarını bildirmeleri,
- ç) Gerekli nitelikleri haiz bulunmaları,
- d) İşin gereğine göre İdare tarafından tespit edilecek diğer belgeleri vermeleri,
- e) Geçici Teminatı yatırmış olmaları,
- f) Özel hukuk tüzel kişilerinin, yukarıda belirtilen şartlardan ayrı olarak, idare merkezlerinin bulunduğu yer mahkemesinden veya siciline kayıtlı bulunduğu ticaret veya sanayi odasından yahut benzeri mesleki kuruluştan, 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 vekâletnamelerini vermeleri,

Zorunludur.

#### **İhalelere katılamayacak olanlar**

**MADDE 7 -** (1) Aşağıda sayılanlar doğrudan veya dolaylı olarak, kendileri veya başkaları adına hiçbir şekilde 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 suçlar ve örgütlü suçlardan hüküm giyenler,

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

c) İdarenin ihale konusu işle ilgili her türlü ihale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve onaylamakla görevli olanlar,

ç) Yönetmeliğin 7 inci maddesinin 1 inci fıkrasının (b) ve (c) bentlerinde belirtilen şahısların eşleri ve üçüncü dereceye kadar kan ve ikinci dereceye kadar kayın hısımları ile evlatlıkları ve evlat edinenleri,

d) (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) İhaleyi yapan idare bünyesinde bulunan veya idare ile ilgili her ne amaçla kurulmuş olursa olsun vakıf, dernek, birlik, sandık gibi kuruluşlar ile bu kuruluşların ortak oldukları şirketler,

f) 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 özelliklerini belirten şartname ve varsa ekleri İdarece hazırlanır.

(2) Bu Yönetmelik esasları çerçevesinde hazırlanacak şartnamelerde, işin mahiyetine göre konulacak özel ve teknik şartlardan başka genel olarak aşağıda belirtilen hususlara yer verilir.

a) İhalenin; konusu, niteliği, nevi ve miktarı,

b) Taşınmaz malların satışı, kiraya verilmesi, trampası ve bunlar üzerinde sınırlı ayni hak tesisinde; tapu kayıtlarına göre yeri, sınırı, yüzölçümü, varsa pafta, ada ve parsel numarası ile fiili durumu,

c) Varsa tahmin edilen bedeli, geçici teminat miktarı ile alınacaksa ihale iştirak teminatı ve kesin teminatı,

ç) Teslim etme ve teslim alma şekil ve şartları,

d) Müşterinin veya kiracının satış veya kiralama işlemlerini ne kadar sürede tamamlaması gerektiği ve gecikme halinde uygulanacak cezalar,

e) İsteklilerde aranılan şartlar ve istenilen belgelerin neler olduğu,

- 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) İdarenin ihaleyi yapıp yapmamakta ve herhangi bir aşamada iptal etmekte, gerekçesini bir kararda belirtmek suretiyle serbest olduğu,
- ı) İhale kararının, karar tarihinden itibaren en geç 15 (on beş) iş günü içinde ihale yetkilisince onaylanacağı veya iptal edileceği ve ihale kararının, onay tarihinden itibaren en geç 5 (beş) iş günü içinde ihale üzerinde kalan istekliye bildirileceği,
- i) Vergi, resim ve harçlarla sözleşme giderlerinin kimin tarafından ödeneceği,
- j) İhale bedeline ilişkin ödemelerin yeri ve şartları,
- k) Satış ve trampa işlemlerinde bedelin, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren 15 (On Beş) gün içinde peşin olarak ödeneceği,
- l) Kiraya verme işlemlerinde, ilk yıl kira bedelinin dörtte birinin (1/4'ünün), ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren 15 (On Beş) gün içinde peşin olarak, kalanının üçer aylık dönemler halinde üç eşit taksitle, müteakip yıllar kira bedellerinin ise üçer aylık dönemler halinde dört eşit taksitle ödeneceği, iki taksitin süresi içinde ödenmemesi halinde sözleşmenin idarece iptal edilerek tahsil edilen kira bedellerinin ve kesin teminatın gelir kaydedileceği ayrıca, sözleşmedeki cezai hükümlerin uygulanacağı,
- m) Satış, aynı hak tesisi ve kira işlemlerinde sözleşme imzalanacağı,
- n) Kiraya verme ve sınırlı aynı hak tesisi ihalelerinde işin süresi,
- o) İhale dokümanı bir bedel karşılığında verilecekse, doküman satış bedeli,
- ö) İhtilafların çözüm şekli ve yeri,
- p) İdarenin 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa tabi olmadığı,

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### İhale Hazırlık İşlemleri

#### Tahmin edilen bedelin tespiti

**MADDE 9 - (1)** Tahmin edilen bedel, İdarenin ilgili birimlerince taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle, rayiç bedel esas alınarak yetkili Daire Başkanının teklifi üzerine üst yönetici tarafından görevlendirilen “Bedel Tespit Komisyonunca” tespit edilir. İşin özelliğine göre gerektiğinde, İdare tarafından tahmin edilen bedelin hesabında; genel piyasa, belediye, ticaret odası, sanayi odası, borsa gibi kuruluşlardan, taşınmazlar için SPK denetimindeki gayrimenkul değerlendirme şirketlerine yaptırılacak değerlendirme raporlarından elde edilen bilgiler kullanılabilir.

(2) Tahmin edilen bedel; taşınmaz satışlarında, taşınmazın emlak vergi değerinden, taşınmaz kiralamaalarında ise emlak vergi değerinin % 5'inden aşağı olamaz.

(3) Tahmin edilen bedel, bir hesap tutanağında gösterilir ve diğer belgeler ile birlikte dosyasında muhafaza edilir.

### **İhale dokümanı**

**MADDE 10** - (1) İdarenin ilgili birimlerince, yapılacak ihaleye ilişkin genel ve özel şartnameler ile varsa diğer lüzumlu belgelerden oluşan bir ihale doküman 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.

### **İsteklilerde aranacak nitelikler ve istenecek belgeler**

**MADDE 11** - (1) İdarece; ihalelerin en elverişli şartlarla sonuçlandırılmasını sağlamak amacıyla, isteklilerde işin mahiyetine göre belirli nitelikler aranabilir. Bunların tespiti için gereken belgelerin neler olduğu şartnamelerde gösterilir. İstekliler, şartnamelerde yazılı belgeleri eksiksiz vermek ve tebligat için adres göstermek zorundadır.

### **İhale onay belgesi**

**MADDE 12** - (1) İhale edilecek her iş için bir onay belgesi hazırlanır ve ihale yetkilisi tarafından onaylanır. Onay belgesinde aşağıdaki hususlara yer verilir.

a) İhale konusu işin; nev'i, niteliği, miktarı, tahmin edilen bedeli, ihalede uygulanacak usul, yapılacaksa ilanın şekli ve adedi, alınacaksa teminat miktarları,

b) İhale komisyonunun kimlerden teşekkül edeceği,

c) İhale dokümanının bir bedel karşılığında verilir verilmeyeceği, bedel karşılığı verilecekse bedelin ne olacağı.

### **İhale komisyonları**

**MADDE 13** - (1) İhale komisyonlarının kuruluşu, görevleri ve çalışma esasları aşağıda belirtilmiştir.

a) İhale komisyonu; İdare bünyesinde görev yapmakta olan personel arasından yetkili makamın teklifi üzerine ihale yetkilisince görevlendirilen, biri başkan olmak üzere en az 3 (üç) asil, 3 (üç) yedek üyeden oluşur.

b) İhale komisyonlarının yetki görev ve çalışma usulleri:

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

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

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

4) İhale komisyonları gerek gördüğünde; ihale kararlarına katılmamak şartıyla, ihale konusu ile ilgili olarak diğer birimlerdeki personelden yararlanma yetkisine sahiptir.

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

### **İhalenin ilanı**

**MADDE 14 -** (1) Kapalı Teklif ve Açık Teklif Usulü ile yapılacak ihaleler aşağıdaki esas ve usullere göre yapılacak ilan yoluyla isteklilere duyurulur. İlan metni, ihale işlemlerini yürüten birim yetkililerinin teklifi üzerine, ilgili daire başkanının onayı ile tespit edilir.

a) Tahmin edilen bedeli (kiraya verme ihalelerinde yıllık kira bedeli) her yıl Merkezi Yönetim Bütçe Kanunları ile belirlenen 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 17 nci maddesinin üçüncü fıkrasındaki parasal limite kadar olan ihalelerde; ihale ilanı Basın İlan Kurumu aracılığı ile Türkiye genelinde yayımlanan en az 2 (iki) gazetede, ihale tarihinden en az 10 (on) gün önce olmak üzere toplam iki defa yayımlanır.

b) Tahmin edilen bedeli (kiraya verme ihalelerinde yıllık kira bedeli) (a) bendinde belirtilen parasal limite eşit veya bu limiti aşan ihalelerin ilanları, (a) bendinde belirtilen ilanlara ilave olarak ihale tarihinden en az 10 (on) gün önce bir kez de Resmi Gazete’de ilan edilir.

c) İlanlar, işin önem ve özelliğine göre yurt içinde ve yurt dışında çıkan başka gazeteler veya diğer yayın araçları ile de ayrıca yayımlattırılabilir.

ç) Bu Yönetmelik kapsamında yapılacak ve ilanı gereken ihalelere ilişkin tüm ilanlar İdarenin resmi internet sitesinde de ihale tarihine kadar 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, nev’i, miktarı, adresi ve hali hazır durumu,

b) Şartname ve eklerinin nereden ve hangi şartlarla alınacağı ve bir bedel karşılığı verilecekse doküman satış bedeli,

c) İhalenin nerede, hangi tarih, saat ve hangi usulle yapılacağı,

ç) Tahmin edilen bedeli, geçici ve istenmişse ihale iştirak teminatı miktarı,

d) İsteklilerde aranılan belgelerin neler olduğu,

e) İhale tekliflerinin hangi tarih ve saate kadar, nereye verileceği,

f) Postada vaki gecikmelerin dikkate alınmayacağı,

g) Kiraya verme ve sınırlı aynı hak tesisine ilişkin ihalelerde işin süresi,

ğ ) İdarenin, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa tabi olmadığı ve ihaleyi yapıp yapmamakta, dilediğine vermekte ve herhangi bir aşamada iptal etmekte gerekçesini bir kararda belirtmek suretiyle serbest olduğu,

### **Şartname ve eklerinde değişiklik halinde ilan**

**MADDE 16** - (1) İlan yapıldıktan sonra şartname ve eklerinde değişiklik yapılması zorunlu olursa, yapılmış olan 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.

(3) İhalenin veya sözleşmenin bozulması halinde, müşteri teminatın iadesi talebi dışında herhangi bir bedel talep edemez.

### **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 bile ihale ilan edilen saatte yapılır.

### **Geçici teminat ve iştirak teminatı**

**MADDE 19** - (1) Bu Yönetmelik çerçevesinde yapılacak ihalelerde ihaleye katılacak isteklilerden tahmin edilen bedelin % 3'ü oranında geçici teminat alınır.

(2) Ayrıca İdare tarafından işin özelliğine göre ihaleye iştirak etmek isteyen isteklilerden tahmin edilen veya teklif edilen bedelin % 10'unu geçmemek üzere geçici teminata ek olarak iştirak teminatı istenebilir.

(3) İsteklilerce verilecek geçici veya iştirak teminatı mektuplarının süresiz veya ihale tarihinden itibaren en az 60 (altmış) gün süre ile geçerli olması zorunludur.

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

**MADDE 20** - (1) Teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.

a) Tedavüldeki Türk Parası.

b) Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bankalar ve katılım bankaları tarafından düzenlenen süreli veya süresiz teminat mektupları.

c) Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri ve bu senetler yerine düzenlenen belgeler.

(2) İlgili mevzuatına göre Türkiye’de faaliyette bulunmasına izin verilen yabancı bankaların düzenleyecekleri teminat mektupları ile Türkiye dışında faaliyette bulunan banka veya benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantisi üzerine Türkiye’de faaliyette bulunan bankaların veya katılım bankalarının düzenleyecekleri teminat mektupları da teminat olarak kabul edilir.

(3) Yönetmeliğin 20 nci maddesinin 1 inci fıkrasının (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.

(4) Teklife esas para birimi TL ise kontrgarantilere dayanılarak verilecek teminat mektupları TL üzerinden düzenlenecektir.

(5) İhale şartnamesinde, ihalede yabancı para birimi veya yabancı para birimleri cinsinden teklif verilmesine izin verilmesi durumunda; isteklilerin, teminat mektuplarını tekliflerine esas para birimi cinsinden vermesi zorunludur.

(6) Teminat mektubunun TL dışında bir para birimi cinsinden düzenlenmesi halinde teminat mektubunun sonunda “İş bu teminat mektubunun tazmini halinde; mektup tutarı tazmin tarihinde geçerli Merkez Bankası döviz satış kuru üzerinden ödenecektir” paragrafına yer verilecektir.

(7) Teminat mektupları dışındaki teminatların istekliler tarafından idare veznesine makbuz karşılığında yatırılması mecburi olup ihale komisyonlarınca teslim alınamaz.

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

(9) 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 ayni 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) Tahmin edilen bedeli, her yıl Merkezi Yönetim Bütçe Kanunları ile 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 45 nci maddesi için belirlenen parasal limite denk veya bu limitin üzerinde olan ihaleler, kapalı teklif usulü ile aşağıda gösterilen şekilde yapılır. İdare, tahmin edilen bedeli bu limitin altında olan ihalelerde de kapalı teklif usulünü uygulayabilir.

#### **a) Tekliflerin hazırlanması:**

1) 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 açık olarak yazılması zorunludur.

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

3) Bu zarf geçici teminat ve istenmişse ihale iştirak teminatına ait alındı makbuzu veya banka veya katılım bankası 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.

#### **b) Tekliflerin verilmesi:**

1) Teklifler, ilanda belirtilen gün ve saate kadar, sıra numaralı alındılar karşılığında ihale şartnamesinde belirtilen İdare bünyesindeki adreste bulunan birim yetkililerine 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.

2) 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 alınış zamanı da bir tutanakla tespit edilir.

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

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

#### **c) Dış zarfların açılması:**

1) Tekliflerin açılma saati gelince, kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla belirtildikten sonra, dış zarflar hazır bulunan istekliler önünde alınıp sırasına göre açılarak, istenilen belgelerin, geçici ve istenmişse ihale iştirak teminatının tam olarak verilmiş olup olmadığına bakılır. Dış zarfın üzerindeki alındı sıra numarası iç zarfın üzerine de yazılır.

2) 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.

#### **ç) İç zarfların açılması ve son tekliflerin alınması:**

1) 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.

2) En yüksek üç teklif sahibi isteklilerin dışında kalan teklif sahipleri bu turda elenmiş olur. İhale; geçerli en yüksek teklif üzerinden arttırma başlatılarak, oturumda hazır bulunan en yüksek üç teklif sahibi isteklilerden sözlü veya yazılı teklif alınmak suretiyle sonuçlandırılır. Bu üç teklif ile aynı olan birden fazla teklifin bulunması halinde ise bu istekliler dâhil edilmek suretiyle arttırma yapılır.

3) Yapılan arttırma sonucunda ihale en yüksek teklifi veren istekli üzerinde bırakılır. Ayrıca en yüksek ikinci teklif sahibi isteklinin kim olduğu da tespit edilir ve Yönetmeliğin 33 üncü maddesine göre, satış ve trampa ihalelerinde bedel yatırılınca, diğer ihalelerde sözleşme imzalanınca kadar bu isteklinin teminatları iade edilmez.

4) 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.

#### **Açık teklif usulü ihale ve uygulama esasları**

**MADDE 23** - (1) Tahmin edilen bedeli, her yıl Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu ile 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 45 nci maddesi için belirlenen parasal limite kadar olan ihaleler, açık teklif usulü ile aşağıda gösterilen şekilde yapılabilir.

(2) 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.

#### **(3) 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 ile geçici teminat ve istenmişse ihale iştirak teminatları 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. İhaleye giremeyecekler ihale salonundan çıkartılır.

b) 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 tutanağına 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 22 nci maddesinin 1 inci fıkrasının (ç) bendinin 3 üncü alt bendine 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; en az üç isteklinin davet edilmesi suretiyle 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) Tahmini bedeli yıllık 250.000.-TL (iki yüz elli bin Türk Lirası)' ye kadar olan her türlü taşınır ve taşınmazların kiraya verilmesi işleri.

b) Kapalı veya açık teklif usulü ile ihaleye çıkılmasına rağmen, istekli çıkmaması veya istekliler tarafından verilen tekliflerin kabul edilmemesi hallerinde İhale 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.

c) İdarenin hissedarı bulunduğu taşınmaz mallarda; İdare hissesinin taşınmazın diğer hissedarlarına satışı, trampası veya kiraya verilmesi.

ç) 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 bulunulduğu 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 en yüksek 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) Muğla Büyükşehir Belediyesi, bağlı kuruluşları, mahalli idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarından gelen talepler üzerine bu kurum ve kuruluşlara yapılacak taşınır ve taşınmaz malların satış, trampa, sınırlı ayni hak tesisi ve kiraya verme işleri.

b) İdari şartnamelere hüküm konulmak şartıyla İdare yüklenicilerinin veya (a) bendinde sayılan kuruluşların yüklenicilerinin ihtiyacı olan geçici şantiye veya çalışma sahalarının 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 Nizamnamesinin ilgili hükümleri çerçevesinde; Gazete idaresince veya Türkiye Odalar ve Borsalar Birliğine bağlı odalarca “aslının aynısıdır” 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 aynısıdır” 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 (TRT) Kurumuna bağlı TRT 1 televizyonu 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 teklif 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. İhalenin yapılmadığı durumda, gerekçesi bir kararda belirtilerek komisyon başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır ve durum varsa 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,

b) Geçersiz tekliflerin, geçersiz sayılma nedenleri kararlarda açıkça belirtilir,

c) İhale komisyonlarınca alınan kararlar, komisyon başkan ve üyelerinin adları, soyadları ve esas görevleri belirtilerek imzalanır.

ç) İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları, ihale yetkilisince onaylanarak kesinleşir.

### **İhalede hazır bulunmayan istekliler**

**MADDE 30** - (1) İstekliler, bizzat veya noterce onaylanmış vekâletnameyi haiz vekilleri ve kanuni temsilcileri aracılığıyla ihalelere katılabilir.

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

### **İhalenin yapılamaması hali**

**MADDE 31** - (1) Bu Yönetmelik kapsamında yapılan ihalelerde istekli çıkmaması veya teklif edilen bedellerin komisyonca veya ihale yetkilisince uygun bulunmaması

hallerinde, yeniden aynı usulle ihale açılabilir veya Yönetim Kurulunca İdare yararı görülmesi halinde pazarlık usulü ile ihale açılarak 24 üncü maddeye göre sonuçlandırılabilir.

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

**MADDE 32 -** (1) İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları, ihale yetkilisince karar tarihinden itibaren en geç 15 (on beş) işgünü içinde onaylanır veya iptal edilir.

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

(3) İhale kararının iptal edilmesi halinde bu durum tüm isteklilere elden veya iadeli taahhütlü posta ile bildirilir.

### **Kesinleşen ihale kararlarının bildirilmesi**

**MADDE 33 -** (1) İhale yetkilisince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç 5 (beş) işgünü içinde, üzerine ihale bırakılan istekli ve en uygun ikinci teklif sahibi istekliye veya vekillerine, imzaları alınmak suretiyle elden tebliğ edilir veya iadeli taahhütlü mektupla adresine postalanır. Mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci gün, kararın isteklilere tebliğ tarihi sayılır.

### **Geçici teminatın geri verilmesi**

**MADDE 34 -** (1) İhale üzerinde kalan istekli ile ekonomik açıdan en uygun ikinci teklif sahibi istekliye ait geçici teminat mektupları ihaleden sonra muhasebe müdürlüğüne teslim edilir. Diğer isteklilere ait teminatlar ise iade edilir. İhale üzerinde kalan istekli ile sözleşme imzalanması halinde, ekonomik açıdan en uygun ikinci teklif sahibinin geçici teminatı ve varsa ihale iştirak teminatı sözleşme imzalandıktan sonra iade edilir.

(2) İhale üzerinde kalan isteklinin geçici teminatı ve varsa ihale iştirak 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 35 inci maddedeki süre içerisinde, satışlarda satış bedelini yatırmaması veya diğer ihalelerde kesin teminatı verip sözleşmeyi imzalamaması halinde, geçici teminatı ve varsa iştirak teminatı İdareye gelir kaydedilir.

(4) 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.

(5) İkinci en uygun teklif sahibi, satış ve trampa ihalelerinde satış bedelini yatırması, tapuda gerekli ferağ işlemlerinin yapılması sonrası; diğer ihalelerde kesin teminat vererek sözleşmeyi imzalamaması halinde, geçici teminatı ve varsa iştirak teminatı kendisine iade edilir. Satış bedelini yatırmaması veya kesin teminat vererek sözleşmeyi imzalamaması halinde geçici ve varsa ihale iştirak teminatı İdareye gelir kaydedilir.

## **ÜÇÜNCÜ KISIM**

### **İhale Sözleşmesine İlişkin Hususlar**

## **BİRİNCİ BÖLÜM**

### **Sözleşmenin Yapılması**

#### **Müşterinin sözleşmeye davet edilmesi ve sözleşmenin imzalanması**

**MADDE 35** - (1) Sözleşme yapılması gerekli olan hallerde kiracı veya müşteri onaylanan ihale kararının bildirilmesini izleyen günden itibaren 15 (on beş) gün içinde kesin teminatı vermek suretiyle İdareyle sözleşme imzalamak zorundadır. Ancak bu sözleşmelerin noterden tasdiki zorunlu değildir.

(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 15 (on beş) gün içinde bedelin yatırılması kaydıyla sözleşme yapılması zorunlu değildir. İhale şartnamesinde taksitli satış seçeneğinin bulunması halinde ise sözleşme imzalanır. Ancak bu sözleşmenin noterden tescil ettirilmesi zorunlu olmayıp sözleşmeyi imza edenlerden noterden tasdikli imza sirküleri istenir.

(3) Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek olmaksızın ihale bozulur ve varsa geçici ve iştirak teminatı gelir kaydedilir.

(4) Sözleşme, İdare adına Genel Müdür veya yetkilendireceği Genel Müdür Yardımcısı tarafından imzalanır.

#### **Kesin teminat**

**MADDE 36** - (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 (yüzde altı) oranında kesin teminat alınır. Müşterinin veya kiracının bu zorunluluğa uymaması halinde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve varsa geçici teminatı ve iştirak teminatı gelir kaydedilir.

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

(3) Kesin teminatın tamamı, sözleşmenin imzasından 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.

#### **Sözleşmenin yapılmasında idarenin görev ve sorumluluğu**

**MADDE 37 -** (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 malları müşteriye teslim etmekle yükümlüdür.

(2) Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi halinde; müşteri, ihale şartnamesinde belirtilen sürenin bitiminden itibaren en çok 5 (beş) gün içinde, 10 (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.

#### **Kiralarda sözleşme süresi**

**MADDE 38 -** (1) Kiraya verilecek taşınır ve taşınmaz mallar ile kaynak ve hakların kira süresi 10 (on) yıldan fazla olamaz. Ancak bunlar üzerinde 30 (otuz) yıla kadar sınırlı aynı hak tesis edilebilir.

(2) Tahmini kira bedeli her yıl bütçe kararnamesi ile belirlenecek miktara kadar olan kiralamalara 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 ve taşınmaz mallar ile kaynak ve haklar üzerinde 30 (otuz) yıla kadar sınırlı aynı hak tesisine izin vermeye Genel Kurul yetkilidir.

#### **Sözleşmenin devri**

**MADDE 39-** (1) Sözleşme, sözleşme süresiyle sınırlı olmak kaydıyla, Yönetim Kurulunun kararı ile başkasına devredilebilir. Ancak, devralacaklarda ilk ihaledeki şartlar aranır. İzinsiz devir yapılması halinde sözleşme bozulur ve müşteri hakkında bu yönetmeliğin 41 inci maddesi hükümleri uygulanır.

#### **Kesin teminatın geri verilmesi**

**MADDE 40 -** (1) Taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirildiği anlaşıldıktan ve müşterinin bu işten dolayı idareye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra kesin teminat kiracı veya müşteriye iade edilir.

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **Sözleşmenin Sona Ermesi**

#### **Müşterinin sözleşmenin bozulmasına neden olması**

**MADDE 41-** (1) Sözleşme yapıldıktan sonra Yönetmeliğin 42, 43 ve 44 üncü maddelerinde yazılı hükümler dışında, müşterinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması üzerine, İdarenin noterden, en az

10 (on) gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen yazılı ihtarına rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın sözleşme feshedilir ve kesin teminatı gelir kaydedilir.

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

(3) Kira sözleşmeleri, sürenin bitmesiyle sona erer. Kira sözleşmesinin kiracı tarafından feshedilmesi halinde, kiracıdan cari yıl kira bedeli tutarında ayrıca tazminat alınır.

#### **Müşterinin veya kiracının ölümü**

**MADDE 42** - (1) Müşterinin veya kiracının ölümü halinde İdare, varislerden istekli olanlara, ölüm tarihinden itibaren 30 gün içinde kesin teminat verilmesi şartıyla sözleşmeyi devredebilir.

#### **Müşterinin veya kiracının iflası**

**MADDE 43** - (1) Müşterinin veya kiracının iflas etmesi halinde sözleşme bozulur 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 veya kiracının ağır hastalığı, tutukluluk veya mahkûmiyet hali**

**MADDE 44** - (1) Müşteri veya kiracı, sözleşmenin yerine getirilmesine engel olacak derecede sağlık kurulu raporu ile belirlenecek ağır hastalığa yakalanması ile tutukluluk veya hürriyeti bağlayıcı bir ceza nedeni ile taahhüdünü yapamayacak duruma düşmesi halinde, bu hallerin oluşundan itibaren 30 (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 halinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa Yönetmeliğin 41 inci maddesine göre işlem yapılır.

#### **Müşterinin birden fazla olması**

**MADDE 45** - (1) Birden fazla gerçek veya tüzelkişi tarafından birlikte yapılan taahhütlerde, müşteri veya kiracılardan 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 fiil ve davranışlar**

**MADDE 46** - (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,

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

Yasaktır.

#### **İhalelere katılmaktan geçici yasaklama**

**MADDE 47** - (1) Yönetmeliğin 46 ncı maddesinde belirtilen fiil ve davranışlar ihale safhasında vaki olmuşsa bunları yapanların, İdarenin bu Yönetmelik hükümlerine göre yapacağı ihalelere 2 (iki) yıla kadar katılması, İdare Yönetim Kurulu kararı ile yasaklanır.

(2) Ayrıca, üzerine ihale yapıldığı hâlde usulüne göre sözleşme yapmayan istekliler ile sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçen ve mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyen müşterilerin, İdarenin bu Yönetmelik hükümlerine göre yapacağı ihalelere 1 (bir) yıla kadar katılması İdare Yönetim Kurulu Kararı ile yasaklanır.

(3) Haklarında yasaklama işlemi yapılmış kişilerin sermayesinin yarısından fazlasına sahip bulunduğu tüzel kişilere ve yasaklama işlemi yapılan tüzel kişilerde sermayesinin yarısından fazlasına sahip hissedar için de aynı müeyyide uygulanır.

#### **Görevlilerin sorumluluğu**

**MADDE 48** - (1) İhale komisyonu başkanı ve üyeleri ile diğer ilgililerin, görevlerini kanunî gereklere göre tarafsızlıkla yapmadıkları veya taraflardan birinin zararına yol açacak ihmal veya kusurlu hareketlerde bulunduklarının tespiti hâlinde, haklarında disiplin cezası uygulanacağı gibi, fiil ve davranışlarının özelliğine göre ceza kovuşturması da yapılır. Ayrıca, tarafların bu yüzden uğradıkları zarar ve ziyan da kendilerine ödetilir.

#### **İdarenin serbestliği**

**MADDE 49** - (1) İdare, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa tabi olmayıp; bu Yönetmeliğin 1 inci maddesinde belirtilen işlerin ihalelerini yapıp yapmamakta gerekçesini kararda belirtmek suretiyle serbesttir. Bu husus ilan ve şartnamelerde belirtilir.

### **Parasal limitlerin güncellenmesi**

**MADDE 50** - (1) Bu yönetmelikte ihale ilanları ve ihale usulleri için belirtilen parasal limitlerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu için her yıl Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu ile belirlenen parasal limitler kıyasen uygulanır. Yönetmeliğin 38 inci maddesinde yer alan parasal limit ise Genel Kurulca her yıl İdare bütçe kararnamesi ile belirlenir.

### **Ecrimisil ve Tahliye İşlemleri**

**MADDE 51** - (1) İdarenin hüküm ve tasarrufu altında bulunan her türlü taşınmaz mal, kaynak ve hakların fiili durumları, İlgili Daire Başkanlığınca hazırlanan bir program dahilinde tespit edilir. Ancak, tespit programlarının süresi 5 yıldan fazla olamaz. Tespitten önceki sürelele ait işgal ve tasarruflar sebebiyle bedel tespit komisyonunca belirlenecek tutar üzerinden ecrimisil takip ve tahsilatı yapılır.

(2) Tespit tutanağında; işgalin başlangıç tarihi, işgale konu mal taşınmaz ise işgale veya kullanıma konu olan yüzölçüm, işgale konu kaynak veya hak ise kullanım miktarı, işgalcileri, kullanım amacı, ecrimisil takdirinde yararlanılabilecek bilgiler ile bilinmesinde yarar görülen diğer bilgilere yer verilir.

(3) İdarenin hüküm ve tasarrufu altında bulunan her türlü taşınmaz mal, kaynak ve hakların, kişilerce haksız tasarruf edildiği ve/veya işgal edildiğinin belirlenmesi halinde tespit tarihinden itibaren 15 (on beş) iş günü içinde tespit tutanağına dayanılarak, tespit tarihinden geriye doğru 5 yılı geçmemek üzere ecrimisil tespit ve takdir edilir.

(4) Ecrimisilin tespit ve takdirinde; idarenin zarara uğrayıp uğramadığına ve haksız tasarrufta bulunan ve/veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, mal veya hakkın kullanım şekli, varsa haksız fiilden elde edilen gelir, emsal ecrimisiller veya kira ve aynı hak tesis bedelleri, varsa kesinleşmiş yargı kararları, ilgisine göre ve gerekli görülmesi halinde belediye, ticaret odası, sanayi odası, Defterdarlık, Milli Emlak Müdürlüğü veya Malmüdürlüğü, ziraat odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmak suretiyle edinelecek bilgiler ile değeri etkileyecek tüm unsurlar dikkate alınır.

(5) Kiraya verilen veya aynı hak tesis edilen mal ve haklarda, sözleşmenin bitiminden sonra kullanımın devam etmesi veya sözleşme süresi içinde dahi olsa sözleşmeye aykırı haksız kullanımın tespit edilmesi halinde; sözleşme veya resmi senetteki hükme göre işlem yapılır. Aksi takdirde ecrimisil tespit, takdir ve tahsilatı yapılır.

(6) Takdir edilen ecrimisiller, takdir tarihinden itibaren onbeş gün içinde ecrimisil ihbarnamesi düzenlenerek ilgisine, 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre öncelikle elden veya iadeli taahhütlü mektupla, bu şekilde tebliğ edilemeyenler diğer usullere göre tebliğ edilir. Ecrimisil işleminde İdarece maddi, kişide, işgal edilen alanda veya yüzölçümde ya da benzer şekilde hata olduğunun belirlenmesi halinde, bu hata İdarece hangi aşamada olursa olsun resen düzeltilir ve yeniden ecrimisil ihbarnamesi düzenlenerek ilgililerine tebliğ edilir.

(7) Ecrimisil işlemine karşı, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili İdareye dilekçeyle müracaat edilerek düzeltme talebinde bulunulabilir. Düzeltme talepleri, talep tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde ilgili idarece karara bağlanır ve sonucu karar

tarihinden itibaren en geç on beş iş günü içinde düzenlenecek ecrimisil düzeltme ihbarnamesi ile ilgisine tebliğ edilir.

(8) İlgilisi tarafından dava açılmış olması, ecrimisilin takip ve tahsil edilmesi işlemini durdurmaz.

(9) Ecrimisil; Ecrimisil İhbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesinin ilgisine tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içinde idarenin muhasebe birimine peşin olarak ödenir.

(10) Ecrimisil; Ecrimisil İhbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesinin ilgisine tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içinde idarenin muhasebe birimine peşin olarak ödenmemesi halinde, ilgili Daire Başkanlığınca, dava açma süreleri geçtikten sonra 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilmek üzere gelir servisine gönderilir.

(11) Fuzuli şağilin işgal veya tasarruf ettiği taşınmaz veya kaynağın tahliyesinin sağlanamamış olması, aynı maldan ikinci veya müteakip defa ecrimisil istenmesine engel teşkil etmez. Ecrimisilin tahsil edilmesi, maldaki kullanımın devamı hakkını vermez.

(12) Kiraya verilen, aynı hak tesis edilen taşınmaz ve kaynaklardan süresi dolduğu halde tahliye edilmeyen, sözleşmesi feshedilen veya herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın fuzuli olarak işgal edilen veya haksız şekilde kullanılan malların tahliyesi; ilgili mevzuatı uyarınca idari olarak ve/veya yargı yoluyla sağlanır.

## İKİNCİ BÖLÜM

### Son Hükümler

#### Yürürlük

**MADDE 52** - Yönetmelik, yayımlanarak ilan edildiği tarihte yürürlüğe girer.

#### Yürütme

**MADDE 53** - (1) Bu Yönetmelik hükümlerini MUSKİ Genel Müdürü yürütür.