

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar ve İlkeler

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı; Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğüne ait taşınmazların kiralanmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik; 8/6/1984 tarihli ve 233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile 28/10/1984 tarihli ve 18559 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü Ana Statüsüne dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında;

- a) Bölge müdürlüğü: Genel Müdürlüğe bağlı bölge müdürlüklerini,
 - b) İdare: TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğü ile bölge müdürlükleri ve taşra birimlerini,
 - ç) İhale işlem dosyası: İhaleye esas olmak üzere teknik, idarî ve özel şartname, sözleşme taslağı, plan, proje varsa keşif gibi belge ve dokümanları ihtiva eden dosyayı,
 - ç) İhale komisyonu: Bu Yönetmelikte belirtilen işlemlerle ilgili ihaleyi gerçekleştirmek ve karara bağlamak üzere yetki limitlerine göre oluşturulan komisyonu,
 - d) İhale onay tarihi: TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğü yetkili organlarının ihale sonucunu onayladığı tarihi,
 - e) İstekli: Teklif veren gerçek veya tüzel kişileri,
 - f) İşletici: Belli bir amacı gerçekleştirmek üzere TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğüne ait bir taşınmazın işletme hakkını yükümlenen istekliyi,
 - g) Kira bedeli: Kiralanan taşınmaz için ödenen bedeli,
 - ğ) Kiracı: Kira sözleşmesinin taraflarından olan, bir taşınmaz veya hakkı belli bir ücret karşılığında kiralayan gerçek veya tüzel kişiyi,
 - h) Kiralama: Taşınmazların ve bunlarla ilgili hakların belli bir bedel ve süre karşılığında kullanılması,
 - ı) Proje: Kiralanacak taşınmazların üzerinde yapılacak yapı ve tesislerin inşaa ve kullanımına ilişkin gerekli hesap, çizim ve diğer dokümanları,
 - i) Sözleşme: TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğü ile kiracı arasındaki yazılı anlaşmayı,
 - j) Şartname: Yapılacak işlerin genel, özel, teknik ve idarî esas ve usullerini gösteren belge veya belgeleri,
 - k) Tahmini bedel: Kiralanacak yerin ihale öncesi tahmini rayiç bedelini,
 - l) Taşra: Bölge müdürlüklerine bağlı birimler ile doğrudan Genel Müdürlüğe bağlı diğer birimleri,
 - m) TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğü: Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğünü,
 - n) Teklif tarihi: Teklifin son verilme gününü,
 - o) Yönetim Kurulu: TCDD İşletmesi Yönetim Kurulunu,
- ifade eder.

İlkeler

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında saydamlığın, rekabetin, eşit muamelenin ve güvenilirliğin sağlanması ile piyasa şartlarının dikkate alınması esastır.

İKİNCİ BÖLÜM

Kiralama, İhale ve Şartname Esasları

Kiralama genel esasları

MADDE 5 – (1) Kiralama işlemlerinde aşağıdaki hususlara uyulur:

- a) İmar planında “TCDD Alanı” veya “TCDD Hizmet Alanı” olarak ayrılan taşınmazlar ancak imar planı değişikliği yapılarak kalıcı yapı içerecek şekilde kiralamaya konu edilebilir. Bu şekilde yapılan kiralamalarda kira süresi sonunda taşınmazın üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda İdareye intikal eder.
- b) Kiraya verilecek taşınmazların öncelikle işletmecilik faaliyetleri açısından gerekli olup olmadığı tespit edilir. İşletmecilik faaliyetleri olumlu ve olumsuz yöndeki etkileri ile kurumun gelecekteki yatırımları yönüyle incelenir. İmar durumu, kültürel tescil ve kısıtlayıcı unsurlar olup olmadığı, tapu ve mülkiyet durumu tespit

edilir. İlgili mercilerden izin alınıp alınmayacağı hususu araştırılarak belgelendirilir. İzinler ve yatırım gerektiren durumlarda ihtiyaç olacak süreler tespit edilir. Tahmini yatırım miktarı ve kira rayiç bedeli konunun uzman veya uzmanları tarafından incelenerek rapora bağlanır. Gerekli hallerde uzman kurum, kuruluş, üniversite, Sermaye Piyasası Kurulundan lisanslı firmalardan görüş ve rapor alınabilir.

c) Kiralamalarda; imar tadilatı, ifraz, tevhit, proje yapımı, ruhsat, izin ve benzeri alınmadan yer teslimi yapılmaz. Kira bedeli yer teslimi ile başlar. İdarenin taşınmaz kullanımı kısıtlandığından dolayı yer teslimine kadar geçecek sürede aylık kira bedelinin yüzde yirmisi oranında bedel alınır. Yer tesliminden önce oluşacak kısıtlılık bedelinin tamamı sözleşme imza tarihinden önce nakden alınır.

İhale yetkilisi

MADDE 6 – (1) Bu Yönetmelikteki yazılı işleri yaptırmaya ve ihale etmeye, Yönetim Kurulu veya Yönetim Kurulunca yetki devri yapılmış görevliler yetkilidir.

İhaleye katılabilme şartları

MADDE 7 – (1) Bu Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelere katılabilmek için kanunî ikametgâh sahibi olmak, gerekli nitelik ve yeterliği haiz bulunmak, istenilen teminat ve belgeleri vermek zorunludur. İhaleye katılanların sahte veya yanıltıcı belge vererek ihaleye katıldıklarının sonradan anlaşılması hâlinde, teklifi verenin üzerine ihale yapılmış olsa bile teklifleri geçersiz sayılır ve geçici teminatları irat kaydedilir.

İhaleye katılamayacak olanlar

MADDE 8 – (1) Aşağıda belirtilen kişiler doğrudan veya dolaylı olarak ihaleye katılamazlar.

- İhale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak, onaylamak veya denetlemekle görevli olanlar,
- Bu fıkranın (a) bendinde belirtilen kişilerin eşleri ile ikinci dereceye kadar ikinci derece dâhil kan ve kayın hısımları,
- Bu fıkranın (a) ve (b) bentlerinde belirtilen kişilerin ortakları bu kişilerin yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç,
- Kanunlardaki ilgili hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar,
- İhale konusu işin danışmanlık hizmetleri ile ön tespit ve değerlendirmesini yapanlar.

(2) Birinci fıkrada belirtilenlerin ihaleye katıldıklarının anlaşılması hâlinde teklifleri geçersiz sayılır ve geçici teminatları irat kaydedilir.

Şartnameler

MADDE 9 – (1) İhale konusu işin her türlü özelliğini gösteren şartname ve varsa ekleri İdarece hazırlanır.

(2) Bu şartnamelerde, ihale konusu işin özelliğine göre konulacak özel ve teknik şartlardan başka genel olarak aşağıda yer alan hususların da gösterilmesi zorunludur.

- İşin niteliği,
- Taşınmazın yeri, sınırı, yüzölçümü, varsa ada, pafta, parsel numarası ve durumu,
- Tahmin edilen bedel, geçici teminat miktarı ve kesin teminata ait şartlar,
- Yerin teslimi ve teslim alınma şekli ve şartları,
- Kiralama süresi ile gecikme halinde alınacak cezalar,
- İsteklilerde aranılan şartlar ve belgeler,
- İhaleye katılabilme şartları, ihale ve teklif verme şekli, müddeti ve yeri, ihaleden vazgeçme şartları,
- İhaleyi yapıp yapmamakta idarenin serbest olduğu,
- İhale kararının karar tarihinden itibaren en geç yirmi işgünü içinde ihale yetkilisince onaylanacağı veya iptal edilebileceği,
- Vergi, resim ve harçlarla sözleşme giderlerinin kimin tarafından ödeneceği,
- Ödeme yeri ve şartları,
- En avantajlı ikinci teklife ihale yapıp yapılmayacağı,
- Süre uzatımı verilebilecek haller ve şartları,
- Taşınmazın tapuya şerh ettirilip ettirilmeyeceği,
- Sözleşmelerin noterlikçe tasdik edilip edilmeyeceği,
- İhtilafların çözüm şekli.

Şartname genel esasları

MADDE 10 – (1) TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğü;

- Tip şartnamelerin genel ve ortak esaslarını belirlemeye,
- Şartnamelere konulmak üzere 9 uncu maddede sayılan hususlarla ilgili veya bunlar dışındaki konularda genel esaslar tespit etmeye,

yetkilidir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İhaleye Hazırlık

Bedel tespiti

MADDE 11 – (1) Tahmini bedel TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğü tarafından tespit edilir veya ettirilir. Tahmini bedel tespiti zorunlu olup, bedelin tespit edilememesi durumunda gerekçeli rapor düzenlenir.

(2) İşin özelliğine göre gerektiğinde bu bedel veya bu bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar gerekli durumlarda belediye, ticaret odası, borsa, emlak ofisleri gibi kuruluşlardan da görüş alınarak tespit edilir ve dayanaklarının da eklendiği bir rapor tanzim edilir.

Bedelin tespit edilememesi

MADDE 12 – (1) Bedelin tespit edilemediği durumlarda ihale yetkilisinin onayı alınmak suretiyle, bedel tahmini yapılmadan kapalı teklif usulüyle ihale yapılabilir.

Onay belgesi

MADDE 13 – (1) İhalesi yapılacak iş için ihale yetkilisinden onay alınır. Bu onay belgesinde, ihale konusu olan işin niteliği, tahmin edilen bedeli, ihalede uygulanacak usul, yapılacaksa ilan şekli, geçici teminat miktarı, şartname ve eklerinin bir bedel karşılığında verilip verilmeyeceği, bedel karşılığı verilecekse bedelin ne kadar olacağı gösterilir.

(2) Onay belgesinde; en avantajlı birinci teklif sahibi ile sözleşme yapılamaması halinde ihale en avantajlı ikinci teklif sahibine verilecekse bu husus belirtilir.

(3) Öncelikle kiraya verilecek yer ile ilgili İdarenin ihtiyacı olup olmadığı, imar, mülkiyet, izin, kültürel tescil ve kısıtlayıcı unsurlar olup olmadığı, çevresel kullanımlar, en uygun kiralama şekli ve modeli gibi hususlar dikkate alınarak rapor tanzim edilir. Onay talebinde bu rapor da sunulur.

Şartnamelerin verilmesi

MADDE 14 – (1) İhalesi yapılacak işe ait şartnameler ve ekleri, özel kanunlarındaki hükümler saklı kalmak kaydıyla İdarece hazırlanır ve özelliklerine göre İdarece takdir edilecek bir bedel karşılığında isteyenlere verilir.

(2) Şartname ve ekleri İdarede bedelsiz görülebilir.

İhale komisyonları

MADDE 15 – (1) İhale komisyonları, merkez ve taşra taşınmaz ihale komisyonlarından oluşur.

a) Merkez taşınmaz ihale komisyonları:

1) İhale yetkilisinin ve onayının, Yönetim Kurulu ve Genel Müdürlükte olması durumunda; Emlak ve İnşaat Dairesi Başkanlığının bağlı olduğu genel müdür yardımcısının başkanlığında, Emlak ve İnşaat Dairesi Başkanı, Mali İşler Dairesi Başkanı, Emlak ve İnşaat Dairesi Başkanlığından ilgili şube müdürleri, yokluklarında da yerlerine vekalet edenlerden en az beş kişiden oluşur.

2) Diğer durumlarda, emlak ve inşaat dairesi başkan yardımcısı başkanlığında, Mali İşler Dairesinden şube müdürü, Kiralama Şube Müdürü, İhale Şube Müdürü ve konusu ile ilgili personelin katılımı ile en az beş kişiden oluşur.

b) Taşra taşınmaz ihale komisyonları:

Emlak ve inşaat servis müdürlüğünün bağlı bulunduğu bölge müdür yardımcısının başkanlığında emlak ve inşaat servis müdürü, mali işler servis müdürü, kira sefi ve emlak ve inşaat servis müdürlüğünden işin ehli veya uzmanı bir personel olmak üzere beş kişiden oluşur.

(2) İşin özelliğine göre ihale yetkilisi; biri başkan olmak üzere, mali işlerden bir personel işin uzmanı ve ilgili personel, olmak üzere en az beş kişilik bir komisyonu görevlendirebilir.

Komisyonların görevi ve çalışması

MADDE 16 – (1) 15 inci maddenin birinci fıkrasının (a) bendinin (1) numaralı alt bendindeki komisyon, Genel Müdür, 15 inci maddenin birinci fıkrasının (a) bendinin (2) numaralı alt bendindeki komisyon, Emlak ve İnşaat Dairesi Başkanı, tarafından kurulur ve çağrısı üzerine eksiksiz toplanır.

(2) 15 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendindeki komisyon, bölge müdürü tarafından kurulur ve çağrısı üzerine eksiksiz toplanır.

(3) Komisyon kararları çoğunlukla alınır. Oyların eşit olması halinde başkanın bulunduğu taraf çoğunlukta kabul edilir. Kararlarda çekimser kalmamaz. Muhalif kalan üye karşı oy gerekçesini kararın altına yazarak imzalar. Komisyon başkan ve üyeleri, oy ve kararlarından sorumludurlar.

(4) Bu komisyonların görevi ihale edilmesine ihale yetkilisince onay verilen yerin ihale edilmesi ile başlar ve ihale kararını ihale yetkilisinin onayına sunulması ile sona erer.

İhale işlem dosyasının düzenlenmesi

MADDE 17 – (1) İhale suretiyle yapılacak işler için bir işlem dosyası oluşturulur. İhale işlem dosyası, ihale ön onayı belgesi, varsa tahmin edilen bedellere ilişkin belgeler, ihale ile ilgili şartnameler, sözleşme taslağı ve ekleri, varsa imar durumu, vaziyet planı ve projeler, ihale ilanına ilişkin belgeler, dosyada olmasında yarar görülen diğer belge ve bilgiler konularak hazırlanır.

(2) Şartnamelerde tekniğe uygun olmayan veya gerçekleşmesi mümkün bulunmayan kayıt ve şartların bulunduğu anlaşıldığı takdirde; ihale, yeniden düzenlenecek şartnameye ve 21 inci madde uyarınca yapılacak ilana göre yürütülür.

İsteklilerde aranacak nitelikler, istenecek belgeler ve yeterlilik belgesi verilmeyecek haller

MADDE 18 – (1) İdarece ihalelerin en elverişli koşullarla sonuçlandırılmasını sağlamak amacıyla, isteklilerde belirli mali ve teknik yeterlik ve nitelikler aranabilir. Bunları tespitte yarayan belgelerin neler olduğu, şartnamelerde gösterilir.

(2) İstekliler şartnamelerde yazılı belgeleri eksiksiz vermek ve Türkiye'de tebligat için adres göstermek zorundadır.

(3) İstekliler, yapılacak ihalelere katılabilmek için gerekli görülen nitelik ve yeterliliğe haiz bulunmak, istenilen teminat ve bilgileri vermek zorundadır.

(4) Diğer şartları tamamen yerine getirmiş olsalar dahi;

a) İlan ve ihale şartnamesinde istenilen belgelerin gerçek dışı olduğu anlaşılan,

b) Son üç yıl içinde TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğüne karşı taahhüt etmiş olduğu herhangi bir işi feshedilmiş olan,

c) TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğüne taahhüt işlerinden doğan ve kesinleşen borcunu ödemeyen veya daha önce kiracı ise sözleşmeye aykırı davranışlarını alışkanlık haline getiren,

ç) Bu Yönetmeliğin 8 inci maddesi kapsamına giren,

isteklilere yeterlilik belgesi verilmez.

İhale ilanı ve süreleri

MADDE 19 – (1) Belli istekliler arasında pazarlık usulü ile yapılan ihaleler dışında tüm ihalelerin ilan edilmesi zorunludur. Pazarlık usulü ile yapılacak ihalelerde İdare, ilan yapıp yapmamakta serbesttir.

(2) İhale konusu işler aşağıdaki esas ve usullere göre isteklilere ilan yoluyla duyurulur:

a) İhale ilanları, herhangi bir gazete, belediye hoparlörü, ilan tahtası, bilgi işlem ağı veya elektronik haberleşme ağı veya uygun görülecek diğer yayım vasıtalarıyla da yapılabilir.

b) İlan yapıldıktan sonra gerek görülmesi durumunda ilgili birimler ihaleye katılımın artırılması amacıyla adaylara her türlü yöntemle ihale ilanı konusunda bilgi verebilirler.

c) İlan yapıldıktan sonra ihale koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmaması esastır. Ancak, zorunlu nedenlerle değişiklik yapılmak istenildiğinde, yetkili makamın onayını müteakiben bu değişiklik aynı usulle duyurulur ve gerekirse son teklif tarihi uzatılır.

ç) İlanların ihale gününden en az on gün, birden fazla ilan yapılması durumunda son ilanın, ihale tarihinden en az beş gün önce yayımlanır.

d) Yıllık tahmini bedeli 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde yer alan bedelin üçte birinin üzerinde olanlarda Basın İlan Kurumu, bulunmadığı yerlerde Valilik aracılığı ile mahalli basında en az bir kez olmak üzere, TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğü web sitesi ve gar veya istasyon ilan tahtalarında ilan edilir.

e) Yıllık tahmini bedeli 4734 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde yer alan bedelin üçte biri ve altında olanlarda sadece TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğü web sitesi ve gar veya istasyon ilan tahtalarında ilan edilir.

f) Ayrıca, kiralama süresi on yılı geçen kiralamaların Resmi Gazetede yayımlanması zorunludur.

İlanlarda bulunması zorunlu hususlar

MADDE 20 – (1) İlanlarda aşağıdaki hususların belirtilmesi zorunludur:

a) İhale konusu olan işin niteliği, yeri ve miktarı,

b) Şartname ve eklerinin nereden ve hangi şartlarla alınacağı,

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

ç) Geçici teminat miktarı,

d) İsteklilerden aranan belgelerin neler olduğu,

e) Kapalı teklif usulüyle yapılacak ihalelerde, tekliflerin hangi tarih ve saatte kadar nereye verileceği,

f) İhaleyi yapıp yapmamakta İdarenin serbest olduğu.

Şartname ve eklerinde değişiklik halinde ilan

MADDE 21 – (1) İlan yapıldıktan sonra şartname ve eklerinde değişiklik yapılmaması esastır. Ancak, değişiklik yapılması zorunlu olursa, bunu gerektiren sebep ve zorunluluklar bir tutanakla tespit edilerek önceki ilanlar geçersiz sayılır ve makul bir süre ertelendikten sonra yeni bir ihale tarihi belirlenerek ilan olunur. Şartnameyi almış olan isteklilere ayrıca duyuru yapıp değişen şartname bedelsiz verilir.

İlanın uygun olmaması

MADDE 22 –Â (1) 19 ve 20 nci maddelere uygun olmayan ilanlar geçersizdir.

İhalenin tatil gününe gelmesi

MADDE 23 – (1) İhale için tespit edilen tarih tatil gününe rastlamış ise ihale, tekrar ilana gerek kalmaksızın tatili takip eden ilk iş gününde aynı yer ve saatte yapılır. İlandan sonra çalışma saati değişse dahi ihale ilan edilen saatte yapılır.

Tekliflerin açılma zamanı

MADDE 24 – (1) Tekliflerin açılma zamanı, idarelerin çalışma saati içinde olmak üzere tespit edilir. Açılma zamanı için, Türkiye Radyo Televizyon Kurumu saat ayan esas alınır. Teklifler açılmaya başlandıktan sonra, çalışma saatine bağlı kalmaksızın işleme devam olunur.

Geçici teminat

MADDE 25 – (1) İsteklilerden, ihale konusu olan işin bir yıllık tahmini bedelinin yüzde üçünden az olmamak üzere geçici teminat alınır.

(2) İsteklinin iş ortaklığı olması halinde, ortaklar hisseleri oranında teminat verebilecekleri gibi toplam geçici teminat miktarı, en az teminat miktarının altında kalmamak koşuluyla ortaklık oranına bakılmaksızın ortaklardan biri veya birkaçı tarafından karşılanabilir.

Teminat olarak kabul edilecek değerler

MADDE 26 – (1) Geçici veya kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.

a) Tedavüldeki Türk Parası,

b) Bankalar ve özel finans kurumlarının verecekleri teminat mektupları,

c) Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet iç borçlanma senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler.

(2) Bankalarca ve özel finans kurumlarınca verilen teminat mektupları dışındaki teminatların istekliler tarafından İdare banka hesabına veya veznesine yatırılması zorunlu olup, bunlar komisyonlarca teslim alınmaz.

(3) Geçici teminat aşağıdaki hâllerde iade edilir:

a) Üzerinde ihale kalan istekli ile ekonomik açıdan en uygun ikinci teklif sahibi istekliye ait teminat mektupları ihaleden sonra tutulur, malî işler birimlerine teslim edilir. Diğer isteklilere ait teminatlar ise iade edilir.

b) Üzerinde ihale kalan isteklinin geçici teminatı; ihale sonucu düzenlenecek sözleşmelerde gerekli olan kesin teminatın verilip sözleşmenin imzalanması hâlinde iade edilir.

c) Ekonomik açıdan en uygun ikinci teklif sahibine ait geçici teminat; üzerinde ihale kalan isteklinin, ihale sonucu düzenlenecek sözleşmelerde gerekli olan kesin teminatı verip sözleşmeyi imzalaması hâlinde iade edilir.

(4) Her ne suretle olursa olsun İdare tarafından alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Tekliflerin Değerlendirilmesi ve İhale Kararları

Uygun bedelin tespiti

MADDE 27 – (1) İhalelerdeki artımalarda uygun bedel; tahmini bedelden aşağı olmamak üzere teklif edilen bedellerin en yükseğidir.

İdarenin ihaleyi yapıp yapmamakta serbest olması

MADDE 28 – (1) İdare gerekçesini belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir.

Kararlarda belirtilmesi gereken hususlar

MADDE 29 – (1) İhale komisyonlarınca alınan kararlar, komisyon başkan ve üyelerinin adları, soyadları ve esas görevleri belirtilerek imzalanır.

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

İhale kararlarının onayı veya iptal edilmesi

MADDE 30 – (1) İhale yetkilisi, karar tarihini izleyen yirmi iş günü içinde ihale kararını onaylar veya iptal eder. İhale yetkilisinin Yönetim Kurulu olması halinde bu süreye yirmi beş iş günü ilave edilir. İhale yetkilisince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

Kesinleşen ihale kararlarının bildirilmesi

MADDE 31 – (1) İhale yetkilisince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç onbeş işgünü içinde, üzerine ihale yapılabilecek veya vekiline, imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğat adresine postalanır. Mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci gün, kararın istekliye tebliğ tarihi sayılır.

(2) İhale kararlarının ihale yetkilisince iptal edilmesi halinde de, durum istekliye aynı şekilde bildirilir.

Zam ve indirim teklifleri

MADDE 32 – (1) Teklifler verildikten sonra bu Yönetmelikte yazılı haller dışında zam veya indirim teklifleri kabul edilmez.

İhalede hazır bulunmayan istekliler

MADDE 33 — (1) İhale sırasında hazır bulunmayan veya noterden tasdikli vekâletnameyi haiz bir vekil göndermeyen istekliler, ihalenin yapılabilecek tarzına ve sonucuna itiraz edemezler.

BEŞİNCİ BÖLÜM

İhale Usulleri

İhale usulleri

MADDE 34 – (1) Bu Yönetmelik kapsamındaki işlerin ihalelerinde aşağıdaki usuller uygulanır:

a) Kapalı teklif usulü,

b) Belli istekliler arasında pazarlık usulü,

c) Açık teklif usulü,

ç) Pazarlık usulü.

(2) İşin gereğine göre bu usullerden hangisinin uygulanacağı hususları 13 üncü maddedeki esaslara uygun olarak düzenlenen onay belgesinde belirtilir.

(3) İhale komisyonu, onay belgesi ile duyuru ve şartnamede belirtilmek koşuluyla, yukarıda belirtilen usullerden biri ile başlayan ihaleyi diğer usullere dönüştürerek sonuçlandırabilir.

İhalelerde kapalı zarf teklif usulünün esas olduğu

MADDE 35 – (1) 1 inci maddede yazılı işlere ilişkin ihalelerde, tekliflerin gizli olarak verilmesini sağlayan kapalı teklif usulü esastır.

(2) Ancak, 42 nci maddede sayılan işler belli istekliler arasında pazarlık usulüyle, 43 üncü maddesinde sayılan işler açık teklif usulüyle, 48 inci maddesinde sayılan işler ise pazarlık usulüyle yaptırılabilir.

ALTINCI BÖLÜM

Kapalı Teklif Usulü

Tekliflerin hazırlanması

MADDE 36 – (1) Kapalı teklif alma yönteminde teklifler yazılı olarak yapılır. Teklif mektubu bir zarfa konulup kapatıldıktan sonra zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı ve tebligata esas olarak göstereceği açık adresi yazılır. Zarfın yapıştırılan yeri istekli tarafından imzalanır veya mühürlenir. Bu zarf geçici teminata ait alındı veya banka teminat mektubu ve istenilen diğer belgelerle birlikte ikinci bir zarfa konularak kapatılır. Dış zarfın üzerine isteklinin adı ve soyadı ile açık adresi ve teklifin hangi işe ait olduğu yazılır.

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

Tekliflerin verilmesi

MADDE 37 – (1) Teklifler ilanda belirtilen saate kadar, ihaleyi yapan idarece görevlendirilmiş birime verilir. Teklifi alan birim tarafından alındı sıra numarası zarfın üzerine yazılır.

(2) Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderilebilir. Bu takdirde dış zarfın üzerine ihaleyi yapan idarenin ve ilgili komisyonun adı, açık adresi ile teklifin hangi işe ait olduğunun belirtilmesi gerekir. Posta ile gönderilecek tekliflerin ilanda belirtilen saate kadar görevli birime ulaşması şarttır. Postadaki gecikme nedeniyle işleme konulmayacak olan tekliflerin alınma zamanı bir tutanakla tespit edilir.

(3) Verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınmaz. İstekli teklifini vermekle taşınmazı görmüş, yerin mevsim, iklim, inşaat ve işletmecilikle ilgili her türlü uygulama koşullarını incelemiş ve kabul etmiş sayılır.

Dış zarfların açılması

MADDE 38 – (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 ve geçici teminatın tam olarak verilmiş olup olmadığı aranır. Dış zarfın üzerindeki alındı sıra numarası iç zarfın üzerine de yazılır.

(2) Belgeleri ile teminatı usulüne uygun ve tam olmayan isteklilerin teklif mektubunu taşıyan iş zarfları açılmayarak başkaca işleme konulmadan, diğer belgelerle birlikte kendilerine veya vekillerine iade olunur. Bunlar ihaleye katılamazlar. Bu isteklilerin ihaleye alınmama ve teklif mektuplarının açılmama sebebi kararda belirtilir.

İç zarfların açılması ve son tekliflerin alınması

MADDE 39 – (1) Teklif mektuplarını taşıyan iç zarflar açılmadan önce, ihaleye katılacaklardan başkası ihale odasından çıkarılır. Bundan sonra zarflar numara sırası ile açılarak, teklifler komisyon başkanı tarafından okunur veya okutulur ve bir listesi yapılır. Bu liste komisyon başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır.

(2) Şartnameye uymayan veya başka şartlar taşıyan veya 36 nci maddenin ikinci fıkrası hükmüne uygun olmayan teklif mektupları kabul edilmez.

(3) Kapalı teklif usulü ile yapılan artırma ihalelerinde; geçerli en yüksek teklifin altında olmamak üzere, oturumda hazır bulunan isteklilerden sözlü veya yazılı teklif alınmak suretiyle ihale sonuçlandırılır.

(4) Ancak, geçerli teklif sayısının üçten fazla olması durumunda bu işlem, geçerli en yüksek teklif üzerinden, oturumda hazır bulunan en yüksek üç teklif sahibi istekliyle, bu üç teklif ile aynı olan birden fazla teklifin bulunması halinde ise bu istekliler dahil edilmek suretiyle yapılır.

(5) Komisyon, uygun gördüğü her aşamada oturumda hazır bulunan isteklilerden yazılı son tekliflerini alarak ihaleyi sonuçlandırabilir. Bu husus, ihale komisyonunca ikinci bir tutanakla tespit edilir.

İhale sonucunun karara bağlanması

MADDE 40 – (1) 39 uncu madde gereğince kabul edilen teklifler incelenerek;

a) İhalenin yapıldığı, ancak ihale yetkilisinin onayına bağlı kaldığı,

b) Tekliflerin daha ayrıntılı bir şekilde incelenmesi için süreye ihtiyaç duyulduğu ve şartnamelerde daha uzun bir süre öngörülmemiş ise ihalenin onbeş günü geçmemek üzere başka bir güne bırakıldığı,

c) İhalenin yapılmadığı,

hususlarından birine karar verilir ve bu husus gerekçeli bir karar veya karar özeti halinde yazılarak, komisyon başkan ve üyeleri tarafından imzalanır ve durum hazır bulunanlara bildirilir.

İhalenin yapılamaması

MADDE 41 – (1) Kapalı teklif usulü ile yapılan ihalelerde, istekli çıkmadığı veya teklif olunan bedel komisyonca uygun görülmediği takdirde ihalenin iptaline karar verilir.

YEDİNCİ BÖLÜM

Belli İstekliler Arasında Pazarlık Usulü ve Açık Teklif Usulü

Belli istekliler arasında yapılacak ihaleler

MADDE 42 – (1) İşletmecilik faaliyetlerinde kalite ve müşteri memnuniyetine yönelik olarak özellik arz eden kiralama ihalesinde ön seçim ihalesi yapılarak yeterli görülenlerden ilk üç istekli ile 49 uncu madde hükümleri doğrultusunda pazarlık yapılır.

Açık teklif usulü ile yapılabilecek ihaleler

MADDE 43 – (1) Kapalı teklif usulü ile netice alınmayan ve ihale yetkilisince uygun görülmesi halinde açık teklif usulü uygulanır.

Açık teklif usulünün uygulanması

MADDE 44 – (1) Açık teklif usulüne göre ihaleler, isteklilerin ihale komisyonları önünde tekliflerini sözlü olarak belirtmeleri suretiyle yapılır.

(2) Ancak, istekliler ilanda belirtilen ihale saatine kadar komisyon başkanlığına ulaşmış olmak şartıyla, 36 ncı madde hükümlerine uygun olarak düzenleyecekleri tekliflerini iadeli taahhütlü bir mektupla da gönderebilirler.

(3) Teklif sahibi komisyonca hazır bulunmadığı takdirde posta ile gönderilen teklif son ve kesin teklif olarak kabul edilir.

Açık teklif usulünde ihale

MADDE 45 – (1) İlanda belirtilen ihale saati gelince, komisyon başkanı, isteklilerin belgelerini ve geçici teminat verip vermemiş olduklarını inceleyerek, kimlerin ihaleye katılabileceğini bildirir. Katılmayacakların belge ve teminatlarının geri verilmesi kararlaştırılır. Bu işlemler, istekliler önünde, bir tutanakla tespit edilir.

(2) Tutanaktan sonra, ihaleye giremeyecekler ihale yerinden çıkartılır. Diğer istekliler, önce şartnameyi imzaya ve daha sonra, sıra ile tekliflerini belirtmeye çağırılır. Yapılacak teklifler ihaleye ait artırma ve eksiltme kâğıdına yazılır ve teklif sahipleri tarafından imzalanır.

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

(4) İhaleden çekilenler yeniden teklifte bulunamazlar.

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

İhale sonucunun karara bağlanması

MADDE 46 – (1) Sözlü veya yazılı son teklifler alındıktan sonra, ihale 40 ncı maddeye göre karara bağlanır.

İhale yapılamaması

MADDE 47 – (1) Açık teklif usulüyle yapılan ihalelerde istekli çıkmadığı, isteklilerin belgeleri veya son teklifleri uygun görülmediği takdirde, yeniden aynı usulle ihale açılır veya idare yararı görüldüğü takdirde, ihalenin bitiş tarihinden itibaren onbeş gün içinde 48 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirtilen esaslar dâhilinde pazarlıkla yaptırılabilir.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

Pazarlık Usulü

Pazarlık usulü ile yapılacak işler

MADDE 48 – (1) Aşağıda yapılacak işlerin ihalesi pazarlık usulüyle yapılır:

- a) Önceden düşünülmesi mümkün olmayan ani ve beklenmeyen olayların ortaya çıkması üzerine acele olarak yapılması gerekip, kapalı zarf veya açık teklif usulünün uygulanmasına yeterli süre bulunmayan işler,
- b) 42 nci ve 47 nci maddeler uyarınca, pazarlık usulüyle sonuçlandırılacak işler,
- c) Diğer yöntemlerde yapılan ihalede tek katılım olmuş ise, ihale aynı anda pazarlık yöntemine dönüştürülür. Pazarlık sonucu tahmini bedelin altında olmamak kaydıyla ihale komisyonca neticelendirilip ihale yetkilisinin onayına sunulur.
- ç) İhalede sonuç alınmaması ve/veya ihaleye katılımın olmaması halinde ise aynı şartlarla komisyon kararı alınarak;
- 1) İhale tarihinden itibaren onbeş gün içerisinde istekli olması durumunda bu süre sonunda,
- 2) Bu sürede talipli çıkmazsa ayrıca otuz gün sonunda,
- 3) Yine talipli çıkmaması durumunda ayrıca kırkbeş gün sonunda, pazarlık yöntemi uygulanır.
- d) İdarenin, müştereken veya iştirak halinde sahibi buldukları taşınmazlardaki paylarının paydaşlara kiraya verilmesi,
- e) Kısa süreli, sezonluk kiralamalar,
- f) İdareye taahhütlü işler yapan yüklenicilere taahhütleri ve süreleri ile sınırlı olmak kaydıyla yapılacak kiralamalar,
- g) İdare çalışan ve emeklilerine yönelik faaliyet gösteren tüzel kişiliklere faaliyet alanları ile ilgili kiralamalar.
- (2) Birinci fıkranın (a) bendinde belirtilen yazılı işler için şartname düzenlenmesi, tahmini bedel tespiti, teminat alınması zorunlu değildir.

Pazarlık usulünde ihale

MADDE 49 – (1) Pazarlık usulü ile yapılan ihalelerde teklif alınması belli bir şekle bağlı değildir. İhaleler, komisyon tarafından işin nitelik ve gereğine göre bir veya daha fazla istekliden yazılı veya sözlü teklif almak ve bedel üzerinde anlaşmak suretiyle yapılır.

- (2) Pazarlığın ne suretle yapıldığı ve ne gibi tekliflerde bulunduğu ve üzerine ihale yapılanların neden dolayı tercih edildiği pazarlık kararında gösterilir.
- (3) Bu usulde bir tarafta komisyon diğer tarafta istekli karşılıklı ve sözlü olarak işin her yönünü tartışarak fiyat ve diğer koşullar üzerinde anlaşmaya çalışırlar.
- (4) Bu usulde; pazarlık yapılacak bir kişi olduğu takdirde komisyon huzuruna alınarak pazarlık yapılır. Birden çok kişi olduğu takdirde pazarlık aşamalarının birbirinden saklı tutulması gerekiyorsa sıra ile tek tek pazarlık yapılmak üzere komisyon huzuruna alınırlar, saklılığı gerektiren bir durum yoksa bütün istekliler birlikte komisyonun huzuruna alınır.
- (5) Açık pazarlığın olumlu rekabete imkân vereceğinin anlaşıldığı hallerde de hep birlikte oturum yapılır ve sıra ile pazarlık edilir.
- (6) Komisyon toplantısına alınan isteklilerden şartnamesinde sayılan belgeler ve teminat kendilerinden alınarak tam olup olmadıkları incelenir ve pazarlık tutanağına geçilir.

DOKUZUNCU BÖLÜM

Sözleşme

İhalenin sözleşmeye bağlanması

MADDE 50 – (1) Bütün ihaleler bir sözleşmeye bağlanır. Bu Yönetmeliğe göre yapılacak işlerle ilgili sözleşmeler, ihale yetkilisinin;

- a) Yönetim Kurulu ve Genel Müdür olduğu durumlarda; Genel Müdür ile genel müdür yardımcısı,
- b) Genel müdür yardımcısı olduğu durumda; genel müdür yardımcısı ile Emlak ve İnşaat Dairesi Başkanı,
- c) Emlak ve İnşaat Dairesi Başkanı olduğu durumda; Emlak ve İnşaat Dairesi Başkanı ile emlak ve inşaat dairesi başkan yardımcısı,
- ç) Bölge müdürü olduğu durumda veya bölge müdürünün yetkilendirilmesi durumunda; bölge müdürü ve/veya bölge müdür yardımcısı ile emlak ve inşaat servis müdürü tarafından çift imzalı olarak imzalanır.

(2) Sözleşmelerden;

- a) Yıllık kira bedeli 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendindeki bedelin dörtte birinin üzerinde,
- b) Süresi üç yıl ve üzeri,
- olanlar notere tasdik ettirilir.

(3) 67 nci madde kapsamında kiraya verilen yerlerin sözleşmelerinin notere tasdik ettirilip ettirilmeyeceği onay belgesinde belirtilir.

Kesin teminat

MADDE 51 – (1) Taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla;

- a) Yıllık kiralamalarda aylık kira bedelinin üç katından az olmamak üzere,

b) Bakım, onarım, tadilat, restorasyon, yeni yapım gibi durumlarda işletme öncesi dönem için, yatırım tutarının (idareye kalacak yatırımların) yüzde altısından az olmamak üzere, işletmeye açılmasını müteakip aylık kira bedelinin üç katından az olmamak üzere,

kesin teminat alınır.

(2) Teminatların mektup olarak verilmesi halinde, süresiz olacaktır. İşletme dönemi teminatları üç yılda bir yenilenecektir.

(3) Türk Lirası dışında verilecek teminatlar tek parça halinde olacaktır.

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

(5) Kesin teminatlar sözleşme imzalanmadan önce eksiksiz olarak alınır ve geçici teminatı iade edilir.

Kesin teminatın geri verilmesi

MADDE 52 – (1) Kesin teminat;

a) Taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde yerine getirildiği usulüne göre anlaşıldıktan ve kiracının bu işten dolayı idareye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra geri verilir.

b) Kiracının, sözleşme kapsamında ödenmemiş kira, elektrik, su, doğalgaz, telefon, vergi, sıcak su gibi borçları düştükten ve ilgili diğer kurumlardan borcunun olmadığı dair belgenin ibraz edilmesinden sonra varsa kesin teminat bedelinin kalanı kiracıya geri verilir.

Sözleşme yapılmasında isteklinin görev ve sorumluluğu

MADDE 53 – (1) İstekli; 30 uncu maddede göre onaylanan ihale kararının bildirilmesini izleyen günden itibaren beş iş günü içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek gerekli hallerde noterlikçe tasdik edilmiş sözleşmeyi, idareye vermek zorundadır. Belirtilen sürede sözleşmeyi imzalamadığı ve belirtilen diğer hususları yerine getirmediği takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve varsa geçici teminatı gelir kaydedilir.

Kira sözleşmesinin tapuya tescil edilmesi

MADDE 54 – (1) İdarece uygun görülmesi halinde; bedeli, vergi, resim, harç ve diğer masrafları kiracı tarafından ödenmiş olmak ve şartnamesinde ve ihale onayında belirtilmiş olmak şartıyla kiracının talebi üzerine on yılı geçen kira sözleşmeleri tapu siciline şerh edilebilir. Sözleşme sonunda bu şerh kaydı silinmeden kesin teminatı iade edilemez.

Taşınmazın teslim alınması ve iadesi

MADDE 55 – (1) Üzerine ihale edilmiş isteklinin sözleşmede belirtilen süre içerisinde ve belirtilen diğer şartlarda taşınmazı teslim almaması halinde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın sözleşme feshedilir ve kesin teminatı ile sözleşme kapsamında idareye ödemiş olduğu diğer bedeller gelir kaydedilir.

(2) Sözleşmenin sona ermesi ve/veya çeşitli nedenlerle tahliyesi halinde kiracı belirtilen süre sonunda taşınmazı idareye teslim etmez ise, yerin teslim alınmasına engel bir durumun olmaması halinde idare tek taraflı olarak teslim alır.

İdarenin görev ve sorumluluğu

MADDE 56 – (1) İdare, 53 üncü maddede belirtilen süre içinde sözleşme yapılması hususunda kendisine düşen görevleri yapmakla yükümlüdür. İdarenin bu yükümlülüğü yerine getirmemesi hâlinde, istekli sürenin bitmesini izleyen günden itibaren onbeş gün içinde, on gün süreli bir noter ihbaraması ile idareye bildirmek şartıyla, taahhüdünden vazgeçebilir. Bu takdirde geçici teminat geri verilir.

Kesin teminat alınması zorunlu olmayan haller

MADDE 57 – (1) Kamu kurum ve kuruluşları ve belediyelerden ihale yetkilisinin onayı ile teminat istenmeyebilir.

İdarenin sözleşmeyi feshi

MADDE 58 – (1) Sözleşme yapıldıktan sonra kiracının taahhüdünden vazgeçmesi, taahhüdünü şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya her ne şekilde olursa olsun geciktirmesi üzerine, idarenin 22/4/1926 tarihli ve 818 sayılı Borçlar Kanununda gösterilen ihtar sürelerine uygun olarak süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumu devam ettirmesi halinde, sözleşmenin niteliği ve şekline göre gerektiğinde mahkeme tarafından tespit yapıldıktan sonra, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilir.

Kiralarda sözleşme süresi

MADDE 59 – (1) Kiraya verilecek taşınmazların kira süresi, işbirliklere yapılan kiralamalarda kırkdokuz, diğerlerinde yirmidokuz yıldan çok olamaz. Kiraya verilecek taşınmazın kira süresi; kiralanacak taşınmazın niteliğine, kullanım şekline, bakım onarımı, tadilat, restorasyon ve yeni yatırım gerektirip gerektirmediği hususları göz önünde bulundurulmak suretiyle belirlenir. Uzun süreli ve yatırımı gerektiren kiralamalarda mücbir sebepler ile kiracı ve idareden kaynaklanmayan sebepler hariç işletme öncesi ve işletme süresi şartnamesinde belirtilir. İşletme öncesi süreçler kiracının idareye vereceği iş programında belirtilir.

Sözleşmenin devri

MADDE 60 – (1) Sözleşmenin devri ve alt işletici alınması Genel Müdürlüğün yazılı iznine tabidir. Ancak, devir alacaklarda ilk ihaledeki şartlar aranır. Sözleşme üzerinden iki yıl geçmeden devir yapılamaz. İzinsiz devir yapılması halinde, sözleşme feshedilir ve kiracı hakkında 58 inci madde hükümleri uygulanır. Devir durumunda; devralandan güncellenen bedelin bir yıla tekbül eden miktarının yansı oranında devir bedelinin tamamı peşin olarak devirden önce nakden alınır.

(2) Sözleşme kapsamında ortak alma, şirketleşme gibi durumlarda ihale yetkilisinden onay alınır.

Kiracının ölümü

MADDE 61 – (1) Kiracının ölümü halinde, yapılmış olan işler tasfiye edilerek kesin teminatı ve varsa sair alacakları varislerine verilir. Ancak, idare varislerden istekli olanlara, ölüm tarihinden itibaren altmış gün içinde kesin teminat verilmesi şartıyla sözleşmeyi devredebilir.

Kiracının iflası hali

MADDE 62 – (1) Kiracının iflas etmesi halinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa 58 inci maddeye göre işlem yapılır.

Kiracının ağır hastalığı, tutukluluk veya mahkûmiyet hali

MADDE 63 – (1) Kiracının sözleşmenin yerine getirilmesine engel olacak derecede ağır hastalık, tutukluluk veya hüriyeti bağlayıcı bir ceza nedeni ile sözleşmeyi yürütmeye duruma girerse, bu hallerin oluşundan itibaren otuz gün içinde İdarenin kabul edeceği birini vekil tayin etmek şartıyla kiracılık ilişkisi devam edebilir.

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

(3) Birinci ve ikinci fıkra hükümlerinin uygulanmaması halinde sözleşme bozulur. Bundan dolayı bir zarar doğarsa 58 inci maddeye göre işlem yapılır.

Kiracının birden fazla olması hali

MADDE 64 – (1) Birden fazla gerçek veya tüzelkişi tarafından bir yerin kiralınması durumunda, kiracının birinin ölümü, iflası, tutuklu veya mahkûm olması gibi haller sözleşmenin devamına engel olmaz.

(2) Bu durumda kiracılardan biri idareye pilot firma olarak bildirilmiş ise, pilot firmanın gerçek kişi olması durumunda bunun ölümü halinde 61 inci madde hükümlerine göre, pilot firmanın tüzel kişi olması durumunda iflas veya tasfiye halinde 62 nci madde hükümlerine göre, işlem yapılır. Ancak, diğer kiracının teklifi ve idarenin uygun görmesi halinde sözleşme yenilenerek kiracılığa devam edilir.

(3) Birlikte yapılan kiralalarda gruba dahil pilot firmadan başka herhangi bir ortak şahsın ölümü veya ortak şirketin herhangi bir sebeple dağılması halinde, pilot firma ve grubun diğer ortakları, teminat dahil işin o ortağa yüklediği sorumlulukları da üzerlerine alarak kiracılığa devam edebilir.

ONUNCU BÖLÜM

İhale Usullerine Tabi Olmayan İşler

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından tescillenen taşınmazların kiraya verilmesi

MADDE 65 – (1) Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından tescillenen taşınmazlar Kültür ve Turizm Bakanlığından ve ilgili birimlerden izin alınmadan kiraya verilemez.

Ecrimisil

MADDE 66 – (1) Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar hariç, İdarenin mülkiyetinde veya tasarrufu altında bulunan taşınmazların gerçek ve tüzel kişilerce işgali halinde, fuzuli işgalden dolayı İdarenin belirleyeceği bedel üzerinden ecrimisil alınır. Ecrimisil talep edilebilmesi için, İdarenin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez ve fuzuli işgalin kusuru aranmaz.

(2) Kira sözleşmesinin sona ermesi tarihinden itibaren, işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edilir. Aksi halde ecrimisil alınır.

İhale yöntemlerine tabi olmayan işler

MADDE 67 – (1) Bu madde kapsamındaki kiralalarda ihale yöntemleri uygulanmayabilir.

a) Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri, özel bütçeli idareler, özel idareler ve belediyeler ile enerji, su, ulaştırma ve telekomünikasyon sektörlerinde faaliyet gösterenler de dahil kamu iktisadi kuruluşları, iktisadi devlet teşekküllerinden oluşan kamu iktisadi teşebbüsleri ile sosyal güvenlik kuruluşlarına yapılacak kiralamalar.

b) İdare bünyesinde olup da profesyonel ligde yer alan spor kulüplerine yapılacak kiralamalar.

c) Rekabet imkânı olmayan kiralamalar.

ç) İdarenin iştiraki olan şirketlere yapılacak kiralamalar.

d) Yük, yolcu ve liman işletme faaliyetleriyle doğrudan veya dolaylı olarak ilgili olan ya da tamamlayıcı, destekleyici nitelikteki açık alan, hangar, bina ve benzeri tesislerin kiraya verilmesi ilgili tarifelerine göre yapılır.

e) Taşınmazların değerlendirilmesine yönelik düzenlemelerle, gelir getirci yönde değerlendirilmesi kapsamında kentsel dönüşüm projeleriyle yapılacak düzenlemeler için; kamu kurum, kuruluşları ve belediye ile doğrudan sözleşme ve protokol akdedilebilir.

f) (a) ve (b) bentlerinde sayılan kurum ve kuruluşlara yapılacak kiralalarda ticari amaçla kullanılmaları şartıyla bedeli karşılığında kiralınmasında Genel Müdürlük yetkilidir.

(2) Bu madde kapsamındaki yetkiler, kriter ve sınırları belirtilerek Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.

ONBİRİNCİ BÖLÜM

İhale İşlerinde Yasaklar ve Sorumluluklar

Yasak fiil ve davranışlar

MADDE 68 – (1) İhale işlemlerinin hazırlanması, yürütülmesi ve sonuçlandırılması sırasında aşağıda belirtilen fiil ve davranışlarda bulunmak yasaktır.

a) Hile, desise, vaat, tehdit, nüfuz kullanma ve çıkar sağlama suretiyle veya başka yollarla ihaleye ilişkin işlemlere fesat karıştırmak veya buna teşebbüs etmek,

b) İhalelerde isteklileri tereddüde düşürecek veya rekabeti ortadan kaldıracak söz, tavır veya davranışlarda bulunmak, istekliler arasında anlaşmaya çağırma imza 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 idareye zarar verecek işlemlerde bulunmak.

İdarelerce ihalelere katılmaktan geçici yasaklama

MADDE 69 – (1) 68 inci maddede belirtilen fiil veya davranışlarda buldukları anlaşılmalr, bu fiil ve davranışlar ihale safhasında vaki olmuşsa idarece o ihaleye iştirak ettirilmezler.

(2) Doğrudan veya dolaylı olarak ihaleye katılması yasak olan kişi veya tüzel kişilerin bilerek veya bilmeyerek ihaleye katılması halinde, üzerine ihale yapılmışsa ihale bozularak geçici teminatı, sözleşme yapılmışsa sözleşmesi fesh edilerek kesin teminatı veya teminatı gelir kaydedilir.

(3) Üzerine ihale yapıldığı halde usulüne göre sözleşme yapmayan istekliler ile sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçen ve mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyenlerin teminatı gelir kaydedilir.

Ceza sorumluluğu ve sonuçları

MADDE 70 – (1) 68 inci maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde yazılı fiil ve davranışları bu durumları iş tamamlandıktan ve kabul işlemi yapıldıktan sonra anlaşılmalı olsa dahi tespit edilenler ile o iştiraki ortak veya vekilleri haklarında ceza kovuşturması yapılmak üzere durum Cumhuriyet Savcılığına bildirilir.

(2) Bu Yönetmelik kapsamına giren işlerden dolayı haklarında 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu hükümlerine göre soruşturmanın açılmasına karar verilen istekliler yargılama sonuna kadar ihalelere katılamazlar.

Görevlilerin sorumluluğu

MADDE 71 – (1) İhale yetkilisi ile ihale komisyonlarının başkan ve üyeleri ile ihale işlemlerinden sözleşme yapılmasına kadar ihale sürecindeki her aşamada görev alan diğer ilgililerin, bu Yönetmelik hükümlerine aykırı fiil ve davranışlarda buldukları, görevlerini kanuni gerekçelere uygun veya tarafsızlıkla yapmadıkları, taraflardan birinin zararına yol açacak ihmâl veya kusurlu hareketlerde bulduklarının tespiti halinde, haklarında ilgili mevzuat gereğince disiplin cezası uygulanır. Ayrıca fiil ve davranışlarının özelliğine göre haklarında ceza kovuşturması da yapılır ve hüküm olunacak ceza ile birlikte tarafların uğradıkları zarar ve ziyan genel hükümlere göre kendilerine tazmin ettirilir. Haklarında kamu davası açılmasına karar verilen kuruluş görevlileri bu Yönetmelik kapsamına giren işlerde görevlendirilemezler.

(2) Bu Yönetmelik kapsamına giren işlerden dolayı yargı organlarınca herhangi bir ceza verilmiş olanlar; bu Yönetmeliğin ve ilgili diğer mevzuatın uygulanması ile görevli ve yetkili kadrolara atanamaz ve görev alamazlar.

Bilgi ve belgeleri açıklama yasağı

MADDE 72 – (1) İdarenin ihale edeceği taşınmazlarla ilgili olarak gelecek teklif mektupları ile diğer belgeler ve bunlar üzerinde verilecek kararlar, yapılacak yazışmalar, bilgi ve belgeleri ifşa edemezler, kendilerinin veya üçüncü şahısların yararına kullanamazlar. Aksine hareket edenler hakkında ilgisine göre, 70 ve 71 inci madde hükümlerine göre cezalandırılır.

ONİKİNCİ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Sürelerin hesabı

MADDE 73 – (1) Sözleşme ve şartnamesinde işin süresi ile ilgili hüküm bulunmayan hallerde, 22/4/1926 tarihli ve 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.

Tebliğat

MADDE 74 – (1) Tebliğat ile ilgili hüküm bulunmayan hallerde yapılacak tebliğler hakkında 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebliğat Kanunu hükümleri uygulanır.

Yetki devri

MADDE 75 – (1) Yönetim Kurulu ve Genel Müdür, sınırlarını açıkça belirtmek kaydıyla bu Yönetmelikteki yetkilerini, kısmen veya tamamen devredebilir. Ancak, yetki devri sorumluluklarını ortadan kaldırmaz.

Yürürlükten kaldırılan yönetmelik

MADDE 76 – (1) 9/11/2006 tarihli ve 26341 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğüne Ait Taşınmazların Satışı ve Değerlendirilmesi Hakkında Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.

Devam eden işler

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin yayımı tarihinden önce başlanmış ve hâlen sonuçlandırılmamış işler, düzenlendiği mevzuata göre sonuçlandırılır.

Yetki limiti

GEÇİCİ MADDE 2 – (1) Bu Yönetmeliğin 6 ncı ve 67 nci maddelerinde belirtilen hususlarda Yönetim Kurulu tarafından yetki devri yapılmaya kadar Genel Müdür beş yıla kadar olan kiralama iş ve işlemlerinde yetkilidir.

Yürürlük

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

Yürütme

MADDE 78 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürü yürütür.