

DEVLET MALZEME OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TAŞINMAZLARININ KİRAYA VERİLMESİNE
İLİŞKİN YÖNERGE

Amaç

MADDE 1- (1) Bu Yönergenin amacı, Devlet Malzeme Ofisi Genel Müdürlüğünün mülkiyetinde veya tasarrufu altında bulunan taşınmazların kiraya verilmesine ilişkin usul ve esasların belirlenmesidir.

Kapsam

MADDE 2- (1) Bu Yönerge hükümleri, Devlet Malzeme Ofisi Genel Müdürlüğünün mülkiyetinde veya tasarrufu altında bulunan taşınmazları kapsar.

Dayanak

MADDE 3- (1) Bu Yönerge; 8/6/1984 tarihli ve 233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 61 inci maddesine, 25/12/2019 tarihli ve 30989 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Devlet Malzeme Ofisi Genel Müdürlüğü Ana Statüsü'nün 5 inci maddesine ve 14/11/2008 tarihli ve 27054 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Devlet Malzeme Ofisi Satınalma Yönetmeliği hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4- (1) Bu Yönergede geçen;

- a) DMO: Devlet Malzeme Ofisi Genel Müdürlüğünü,
- b) En uygun teklif: Tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere, teklif edilen bedellerin en yükseğini,
- c) İhale: Bu Yönergede belirtilen usul ve şartlarla, işin istekli ve/veya istekliler arasından seçilecek en uygun teklifi verenin üzerine bırakıldığı ve ihale yetkilisinin onayını müteakip sözleşmenin imzalanması ile tamamlanan işlemleri,
- ç) İstekli: İhaleye teklif veren gerçek veya tüzel kişi veya kişileri ya da bunların oluşturdukları ortak girişimleri,
- d) Kira: Taşınmaz malların ve bunlarla ilgili hakların kiraya verilmesini,
- e) Kiracı: Taşınmaz malların ve bunlarla ilgili hakların kiraya verilmesi ihalesine iştirak eden ve kendisine ihale yapılan ve sözleşme imzalanan istekli veya isteklileri ya da bunların oluşturdukları ortak girişimleri,
- f) Sözleşme: DMO ile kiracı arasında yapılan yazılı anlaşmayı,
- g) Şartname: Taşınmazların kiraya verilmesine yönelik idari ve teknik hususları gösteren belge veya belgeleri,
- ğ) Tahmin edilen bedel: İhale konusu olan işlerin tahmin edilen bedelini, ifade eder.

İhale yetkilisi

MADDE 5- (1) Taşınmaz malların kiraya verilmesine DMO Yönetim Kurulu yetkilidir.

İhale işlem dosyasının düzenlenmesi

MADDE 6- (1) İhaleye konu olan taşınmazın işlem gördüğü dosyaya ön müsaade onay belgesi, tahmin edilen bedel tespit raporu, şartname ve ekleri, ilana ilişkin belgeler, sözleşme tasarısı, teklifler, ihale komisyonu kararları, onay belgesi ile saklanması yarar görülen diğer belgeler konulur.

Şartnameler

MADDE 7- (1) İhale konusu işlerin her türlü özelliğini gösteren şartname ve varsa ekleri DMO tarafından hazırlanır.

(2) Bu şartnamelerde işin mahiyetine göre konulacak özel ve teknik şartlardan başka genel olarak aşağıdaki hususların da gösterilmesi zorunludur:

- a) İşin niteliği, nevi ve miktarı,
- b) Taşınmazın açık adresi, cinsi, yüzölçümü, hisse durumu ve tapu bilgileri,
- c) Tahmin edilen bedeli, geçici teminat miktarı ve kesin teminata ait şartlar,
- ç) Taşınmazı teslim etme yeri ve teslim alma şekil ve şartları,
- d) İsteklilerde aranılan şartlar ve belgeler,
- e) Tekliflerin geçerlilik süresi,
- f) İhaleyi yapıp yapmamakta DMO'nun serbest olduğu,
- g) İhale kararının, karar tarihinden itibaren en geç 15 iş günü içinde ihale yetkilisince onaylanacağı veya iptal edilebileceği,
- ğ) Vergi, resim, harç ve sözleşme giderlerinin kimin tarafından ödeneceği,
- h) Kira bedelinin ödenmesine ve güncellenmesine dair şartlar,
- ı) İhtilafların çözüm şekli ve yeri.

(3) Şartnamelerde değişiklik yapılmasına ve bu nedenle tekliflerin hazırlanabilmesi için ek süreye ihtiyaç duyulması hâlinde ihale yetkilisince, ihalenin ertelenmesine karar verilir.

(4) Şartname ve varsa ekleri bedelsiz görülebilir. Ancak, itirazda bulunmak veya ihaleye katılabilmek için ihale şartnamesinin satın alınması zorunludur.

Tahmin edilen bedelin tespiti

MADDE 8- (1) Tahmin edilen bedel, bedel tespit komisyonunca tespit edilir ve karara bağlanır. Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulur. Komisyon tahmin edilen bedeli tespit ederken gerekmesi hâlinde belediye, ticaret odası, sanayi odası gibi kuruluşlardan veya uzman kuruluş veya bilirkişilerden bilgi alabilir. Komisyon elde ettiği fiyatların birini, birkaçını veya tamamını kullanabilir.

(2) Taşınmazın bir yıllık kira bedeli, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metre kare birim değeri üzerinden hesaplanacak değerin %5 inden az olamaz. Taşınmazın emlak vergisine esas asgari metre kare birim değeri yok ise bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası gibi kuruluşlardan veya uzman kuruluş ya da bilirkişilerden soruşturularak tespit edilir. Gerekirse bedel veya bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar, Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı ekspertiz şirketleri veya kişilere de tespit ettirilebilir.

(3) Tespit ve hesaplamalar dayanaklarıyla birlikte tahmin edilen bedel tespit raporunda (EK-1) gösterilir. Bu rapor gerektiğinde ihale komisyonunca tahkik edilebilir.

Bedel tespit komisyonunun kurulması ve çalışması

MADDE 9- (1) Bedel tespit komisyonu, Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı bünyesinde komisyon başkanı ile birlikte en az üç ve tek sayıda üyeden oluşmak üzere Genel Müdür tarafından kurulur.

(2) Bedel tespit komisyonu eksiksiz olarak toplanır.

(3) Komisyon, tahmin edilen bedel tespit raporunu düzenlemek ve imzalamak suretiyle karar alır.

(4) Kararlar üye tam sayısının salt çoğunluğu ile alınır.

(5) Kararlarda çekimser kalamaz. Karara muhalif kalan üye, muhalefet sebebini yazarak rapora ekler.

(5) Komisyon başkanı ve üyeleri oy ve kararlarından sorumludurlar.

Ön müsaade onayı

MADDE 10- (1) İhalesi yapılacak her iş için bir ön müsaade onay belgesi hazırlanır. Onay belgesinde, ihale konusu olan işin adı, nevi, niteliği, miktarı, tahmin edilen bedeli, şartnamesi, ihalede uygulanacak usul, yapılacaksa ilanın şekli ve adedi, alınacaksa geçici teminat tutarı belirtilir.

(2) Onay belgesinde ayrıca, şartname ve eklerinin bir bedel karşılığında verilip verilmeyeceği, bedel karşılığı verilecekse bedelin ne olacağı gösterilir.

İhale komisyonunun kurulması ve kararların alınması

MADDE 11- (1) İhale komisyonu, Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı bünyesinde komisyon başkanı ile birlikte beş üyeden oluşmak üzere Genel Müdür tarafından kurulur.

(2) İhale komisyonu eksiksiz olarak toplanır.

(3) Kararlar üye tam sayısının salt çoğunluğu ile alınır.

(4) Kararlarda çekimser kalinamaz. Karara muhalif kalan üye muhalefet sebebini yazarak imzalar.

(5) Komisyon başkanı ve üyeleri oy ve kararlarından sorumludurlar.

İhale ilanı

MADDE 12- (1) Bu Yönerge kapsamında yapılacak ihalelerden ilan edilmesi gerekli olanlar;

a) İhale gününden en az 10 gün önce DMO internet sitesinde yayınlanarak ilan edilmeye başlanır ve bu ilan ihale gününe kadar yayında kalır.

b) İhale konusu taşınmazın bulunduğu yerde günlük gazete çıkması halinde; ihaleler, bu yerdeki gazetelerden herhangi birinde en az bir gün aralıkla yayınlanmak suretiyle iki defa duyurulur. Gazete ile yapılacak ilk ilan ile ihale günü arası 10 günden, son ilan ile ihale günü arası 5 günden az olamaz.

c) Günlük gazete çıkmayan yerlerdeki ihalelerde ilan, bu fıkranın (b) bendindeki süreler içinde; DMO, valilik/kaymakamlık ve belediye binalarının ilan tahtalarına asılacak yazılar ile yapılır. Bu işlemler bir tutanakla belgelenir.

ç) Ayrıca, ihaleler ihale gününden en az on (10) gün önce Resmi Gazetede en az bir defa yayımlanmak suretiyle ilan edilerek duyurulur.

d) Sürelerin hesabında, ilanın yapıldığı gün ile ihale günü dikkate alınmaz.

e) İhale ilanı ve onaylanan ihale kararları, ihalenin rekabet ve açıklık ilkelerine uygun şekilde duyurulması için kamuoyunu bilgilendirmek amacıyla DMO internet sitesinde yayınlanır.

İlanlarda bulunması zorunlu hususlar

MADDE 13- (1) İlanlarda aşağıdaki hususların belirtilmesi zorunludur.

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

b) Şartname ve eklerinin nereden ve hangi bedelle alınacağı,

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

ç) Tahmin edilen bedel ve geçici teminat miktarı,

d) İhaleye katılacaklarda aranılan nitelik ve belgeler,

e) Tekliflerin hangi tarih ve saate kadar nereye verileceği,

f) DMO'nun ihaleyi yapıp yapmamakta serbest olduğu.

İlanın uygun olmaması

MADDE 14- (1) Yönergenin 12 ve 13 üncü maddelerine uygun olmayan ilanlar geçersizdir. Bu durumda ilan yenilenmedikçe ihale yapılamaz.

İhale dokümanında değişiklik yapılması

MADDE 15- (1) İlân yapıldıktan sonra, tekliflerin hazırlanmasını veya işin gerçekleştirilmesini etkileyebilecek hatalar veya eksikliklerin DMO tarafından tespit edilmesi veya isteklilerce yazılı olarak bildirilmesi hâlinde, ihale dokümanında zeyilnameyle değişiklikler yapılabilir.

(2) Yapılan bu değişikliklere ilişkin ihale dokümanının bağlayıcı bir parçası olan zeyilname, DMO'nun internet sitesinde yayınlanır ve yapılan değişiklikler son teklif verme gününden en az 3 gün öncesinde bilgi sahibi olmalarını temin edecek şekilde ihale dokümanı alanların tamamına gönderilir.

(3) Zeyilname ile yapılan değişiklikler nedeniyle tekliflerin hazırlanabilmesi için ek süreye ihtiyaç duyulması halinde, ihale tarihi zeyilname ile ertelenebilir.

(4) Zeyilname düzenlenmesi halinde, teklifini bu düzenlemeden önce vermiş olan isteklilere tekliflerini geri çekerek, yeniden teklif verme imkânı sağlanır.

İhalenin tatil gününe rastlaması

MADDE 16- (1) İhale için tespit olunan tarih, tatil gününe rastlamışsa ihale, tekrar ilana gerek kalmaksızın tatili takip eden ilk işgününde aynı yer ve saatte yapılır. İlandan sonra çalışma saati değişse de ihale ilan edilen saatte yapılır.

İhaleye katılabilme şartları

MADDE 17- (1) Bu Yönergeye göre yapılacak ihalelere katılacakların;

- a) Türkiye’de kanuni ikametgâh sahibi olmaları,
 - b) Tebligat için Türkiye’de adres göstermeleri ve bulunması halinde tebligat adresi olarak kabul edilecek kayıtlı elektronik posta adreslerini bildirmeleri,
 - c) Gerçek kişilerin T.C. kimlik numarasını, tüzel kişilerin ise vergi kimlik numarasını bildirmeleri,
 - ç) İhale dokümanında belirtilen teminatı sunmaları,
 - d) Gerçek kişi olması hâlinde, ilgisine göre ticaret veya sanayi odası ya da esnaf ve sanatkâr siciline kayıtlı olduğunu gösterir belgeyi, tüzel kişi olması hâlinde ise ilgisine göre tüzel kişiliğin siciline kayıtlı olduğu ticaret veya sanayi odasından veya benzeri mesleki kuruluşlardan veya ilgili mahkemeden son bir yıl içinde alınmış ve geçerlilik süresi dolmamış, tüzel kişiliğin sicile kayıtlı olduğuna dair belgeyi sunmaları,
 - e) Gerçek kişi olması hâlinde, noter tasdikli imza beyannamesini, tüzel kişi olması hâlinde ise tüzel kişiliğin son durumunu gösterir Ticaret Sicil Gazetesi ile teklif mektubunu imzalayan kişinin teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren tüzel kişiliğin noter tasdikli imza sirküleri ve teklif mektubunu imzalayan kişinin noter tasdikli imza beyannamesini sunmaları,
 - f) İhale dokümanında istenen diğer belgeleri sunmaları,
- şarttır.

İhalelere katılamayacak olanlar

MADDE 18- (1) Aşağıda sayılanlar doğrudan veya dolaylı veya alt yüklenici olarak, kendileri veya başkaları adına hiçbir şekilde ihalelere katılamazlar:

- a) 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak idarelerce veya mahkeme kararıyla kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar ile 12/4/1991 tarihli ve 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu kapsamına giren suçlardan veya örgütlü suçlardan veyahut kendi ülkesinde ya da yabancı bir ülkede kamu görevlilerine rüşvet verme suçundan dolayı hükümlü bulunanlar.
- b) İlgili mercilerce hileli iflas ettiğine karar verilenler.
- c) DMO’nun ihale yetkilisi kişileri ile bu yetkiye sahip kurullarda görevli kişiler.

ç) DMO'da ihale konusu işle ilgili her türlü ihale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve onaylamakla görevli olanlar.

d) (c) ve (ç) bentlerinde belirtilen şahısların eşleri ve üçüncü dereceye kadar kan ve ikinci dereceye kadar kayın hısımları ile evlatlıkları ve evlat edinenleri.

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

f) İhale konusu işin danışmanlık hizmetlerini yapan yükleniciler bu işin ihalesine katılamazlar. Aynı şekilde, ihale konusu işin yüklenicileri de o işin danışmanlık hizmeti ihalelerine katılamazlar. Bu yasaklar, bunların ortaklık ve yönetim ilişkisi olan şirketleri ile bu şirketlerin sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri için de geçerlidir.

g) DMO bünyesinde bulunan veya DMO ile ilgili her ne amaçla kurulmuş olursa olsun vakıf, dernek, birlik, sandık gibi kuruluşlar ile bu kuruluşların ortak oldukları şirketler.

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

Tekliflerin açılma zamanı

MADDE 19- (1) Tekliflerin açılma zamanı, DMO'nun çalışma saatleri içinde olmak üzere tespit edilir. Açılma zamanı için, Türkiye Radyo Televizyon Kurumunun (TRT) saat ayarı esas alınır. Teklifler açılmaya başlandıktan sonra, çalışma saatine bağlı kalmaksızın işleme devam olunur.

Geçici teminat

MADDE 20- (1) İsteklilerden, ilanda belirtilen tahmin edilen bedel üzerinden hesaplanacak toplam yıllık kira bedelinin %3'ünden az olmamak üzere geçici teminat alınır.

Teminat olarak kabul edilecek değerler ve teminat mektupları

MADDE 21- (1) Geçici veya kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda sayılmıştır;

a) Tedavüldeki Türk Parası,

b) Bankalar tarafından verilen teminat mektupları ile Türkiye'de yerleşik sigorta şirketleri tarafından kefalet sigortası kapsamında düzenlenen kefalet senetleri,

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

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

(3) 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.

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

(5) DMO tarafından alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

(6) Tekliflerin geçerlilik süresinden en az otuz gün fazla süreli olmak kaydıyla, geçici teminat mektuplarında süre belirtilir. Teklif geçerlilik süresinin uzatılması halinde, geçici teminat mektuplarının süresi de aynı süre ile uzatılır. Kesin teminat mektuplarının süresi ihale konusu işin bitiş tarihi dikkate alınmak suretiyle DMO tarafından belirlenir.

Tekliflerin geri alınması ve değiştirilmesi

MADDE 22- (1) İsteklilerce DMO'ya verilen teklifler, zeyilname düzenlenmesi hali hariç herhangi bir nedenle geri alınamaz, değiştirilemez ve teklif edilen fiyatta değişiklik talebinde bulunulamaz.

İhale usulleri

MADDE 23- (1) Bu Yönergeye göre yapılacak ihalelerde;

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

Açık teklif usulünün uygulanması

MADDE 24- (1) Açık teklif usulüne göre ihaleler, bütün isteklilerin ilk tekliflerini yazılı olarak bildirmeleri ve devamında sözlü olarak tekliflerini sürdürmeleri şeklinde yapılır.

(2) Ayrıca, istekliler ilanda belirtilen ihale saatine kadar ihale komisyonlarına ulaşmış olmak şartıyla, tekliflerini iadeli taahhütlü bir mektupla da gönderebilirler. Teklif sahibi komisyonda hazır bulunmadığı takdirde posta ile gönderilen teklif son ve kesin teklif olarak kabul edilir.

(3) İlanda belirtilen ihale saatinde, komisyon, isteklilerin belgelerini ve geçici teminat verip vermediklerini inceleyerek kimlerin ihaleye katılabileceğini tespit eder. Katılamayacakların fiyat teklifini içeren iç zarfları ve teminatlarının geri verilmesi kararlaştırılır. Bu işlemler, istekliler önünde bir tutanakla tespit edilir.

(4) Tutanaktan sonra, ihaleye giremeyecekler ihale yerinden çıkartılır. Diğer istekliler, yazılı teklifleri açılıp okunduktan sonra sıra ile tekliflerini vermeye çağırılır. Komisyon başkanı posta ile yapılmış teklifler varsa okutarak bu tekliflerin de tutanağa yazılmasını sağlar. Yapılacak teklifler bir tutanağa yazılır ve teklif sahipleri tarafından imzalanır.

(5) İhaleden çekilen isteklilerin bu durumları tutanağa yazılır ve imzaları alınır. İlgilinin imzadan çekinmesi hâlinde durum ayrıca belirtilir. İhaleden çekilenler yeniden teklifte bulunamazlar.

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

Kapalı teklif usulünün uygulanması

MADDE 25- (1) Kapalı teklif usulü, bütün isteklilerin yazılı ve nihai tek teklif verebildiği usuldür.

(2) Teklifler ilanda belirtilen son teklif verme tarihi ve saatine kadar, sıra numaralı alındılar karşılığında ihale komisyonuna verilir ve teklif zarfı üzerine alındı numarası yazılır.

(3) Teklifler iadeli taahhütlü olarak postayla da gönderilebilir.

(4) Posta ile gönderilecek tekliflerin ilanda belirtilen saate kadar ihale komisyonuna ulaştırılması şarttır.

(5) Postada veya herhangi bir nedenle meydana gelebilecek gecikmeler ile faksla yapılacak teklifler dikkate alınmaz.

(6) Postadaki gecikme nedeniyle işleme konulmayacak olan tekliflerin alınış zamanı bir tutanakla tespit edilir.

(7) İlanda belirtilen ihale saatinde ihale komisyonunca, kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla belirlendikten sonra dış zarflar hazır bulunan istekliler önünde alınış sırasına göre açılarak, istenilen belgelerin ve geçici teminatın tam olarak verilmiş olup olmadığı kontrol edilir ve kimlerin ihaleye katılabileceği tespit edilir. Dış zarfın üzerindeki alındı sıra numarası iç

zarfın üzerine de yazılır. Bu işlemler, istekliler önünde bir tutanakla tespit edilir.

(8) Belgeleri ile teminatı usulüne uygun ve tam olmayan isteklilerin teklif mektubunu taşıyan iç zarfları açılmayarak başkaca işleme konulmadan, diğer belgelerle birlikte kendilerine veya vekillerine iade olunur. Bunlar ihaleye katılamazlar.

(9) **Kapalı teklif usulünde eşitlik;** ihalede en yüksek ve eşit fiyatı teklif eden birden fazla istekli olduğunun anlaşılması halinde;

a) Bu istekliler arasında, sunmuş oldukları yazılı teklifleri ilk teklifleri olarak kabul edilerek 24 üncü madde kapsamında açık teklif usulüne geçilir.

b) Açık teklif usulüne geçilmekle birlikte; en yüksek ve eşit fiyatı teklif eden isteklilerin tamamının komisyonda hazır bulunmaması hâlinde, bu isteklilere bildirim yapılmak suretiyle ihale ileri bir tarihe ertelenir.

c) Bildirilen ihale tarihinde komisyonda hazır bulunan istekliler arasında, açık teklif usulüyle ihale sürdürülür. Komisyonda hazır bulunmayan isteklinin yazılı teklifi son ve kesin teklif olarak kabul edilir.

ç) Bildirilen ihale tarihinde hiçbir isteklinin komisyonda hazır bulunmaması durumunda, ihale iptal edilir.

Pazarlık usulünün uygulanması

MADDE 26- (1) Bu usul sadece DMO'nun hizmet binalarında ticari amaçla kullanılması mümkün olan yerlerin (Bankalara ait ATM makinelerinin konulacağı yerler, berber/kuaför ve terzi olarak işletilecek alanlar) kiraya verilmesinde kullanılabilir.

(2) Bu yerlerin elektrik, su, doğalgaz, ısınma ve klima tesisatı mümkünse binanın genel tesisatından ayrılır. Tesisatın teknik bakımdan müstakil hâle getirilmesinin mümkün olmaması hâlinde, tahmin edilen bedelin tespit ve takdirinde elektrik, su, doğalgaz, ısınma ve klima giderleri de ayrıca belirlenir.

(3) Belirtilen bu yerler, gizlilik ve güvenlik gibi faktörler de dikkate alınarak tespit edilecek kişiler arasında yapılacak pazarlık sonucunda uygun bedeli teklif edene kiraya verilebilir.

(4) Pazarlık usulüyle 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 teklifler alınmak ve bedel üzerinde anlaşmak suretiyle yapılır.

(5) Pazarlığın ne suretle yapıldığı ne tekliflerde bulunulduğu ve üzerine ihale yapılanların neden dolayı tercih edildiği pazarlık kararında gösterilir.

İhale sonucunun karara bağlanması

MADDE 27- (1) Bu Yönergeye göre yapılacak ihalelerde en uygun bedel, en yüksek fiyat esasına göre belirlenir.

(2) İhalede elde edilen fiyatın uygun olup olmadığının tespiti için ihale komisyonunca inceleme yapılabilir.

(3) İhale sonucu, ihaleye ait ihale komisyonu kararının ihale yetkilisi tarafından onaylanmasıyla kesinleşir.

İhale serbestisi

MADDE 28- (1) DMO, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta veya kısmen ihale etmekte serbesttir. Bu hususların şartname ve ilânlarda belirtilmesi zorunludur.

İhalenin yapılamaması

MADDE 29- (1) Yapılan ihalelerde istekli çıkmadığı, isteklilerin belgeleri veya son teklifleri uygun görülmediği takdirde, ihale komisyonu kararıyla ihale iptal edilir.

Kararlarda belirtilmesi gereken hususlar

MADDE 30- (1) İhale komisyonlarınca alınan kararlar, komisyon başkan ve üyeleri tarafından imzalanır.

(2) Kararlarda ihalenin hangi tarihte ve hangi usulle yapıldığı, isteklilerin adları veya ticaret unvanları, adresleri, teklif ettikleri bedeller ve ihalenin sonucu gerekçeleriyle birlikte belirtilir.

İhale kararının onayı veya iptal edilmesi

MADDE 31- (1) İhale komisyonu tarafından alınan ihale kararları, isteklinin yasaklı olup olmadığının teyidi de alınarak ihale yetkilisinin onayına sunulur ve karar tarihinden itibaren en geç 15 iş günü içerisinde ihale yetkilisi tarafından onaylanır veya iptal edilir. İhale yetkilisince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

İhale kararının bildirilmesi

MADDE 32- (1) İhale yetkilisi tarafından onaylanan ihale kararları, onaylandığı tarihten itibaren en geç 5 iş günü içerisinde istekliye veya vekiline imza karşılığında bildirilir ya da kayıtlı elektronik posta adresine gönderilir. İsteklinin, kayıtlı elektronik posta adresinin bulunmaması durumunda iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır.

(2) İhale süresince kayıtlı elektronik posta yoluyla yapılacak bildirimler istekliler tarafından kabul edilmiş sayılır.

(3) İhale yetkilisi tarafından onaylanan veya iptal edilen ihale kararları, DMO'nun internet sitesinde yayınlanarak ihaleye iştirak etmiş tüm isteklilere duyurulur.

İsteklinin görev ve sorumluluğu

MADDE 33- (1) İstekli, onaylanan ihale kararının bildirilmesini izleyen günden itibaren 15 gün içinde kesin teminatı vermek ve sözleşme imzalamak zorundadır.

(2) Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale iptal edilir ve geçici teminat gelir kaydedilir.

DMO'nun görev ve sorumluluğu

MADDE 34- (1) DMO, bu Yönergenin 33 üncü maddesinde yazılı süre içinde sözleşme yapılması hususunda kendisine düşen görevleri yapmak ve kiraya verilen taşınmazı teslim etmekle yükümlüdür.

(2) Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi halinde istekli, sürenin bitiminden itibaren en çok 15 gün içinde, 10 gün müddetli bir noter ihtarnamesi ile bildirmek şartıyla taahhüdünden vazgeçebilir. Bu takdirde teminat geri verilir.

Kesin teminat

MADDE 35- (1) Taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce kiracıdan, bir yıllık kira bedelinin %6'sı oranında kesin teminat alınır.

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

Kesin teminatın geri verilmesi

MADDE 36- (1) Kesin teminat, taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde yerine getirildiği anlaşıldıktan ve kiracının bu işten dolayı DMO'ya herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra, Sosyal Güvenlik Kurumundan ilişiksiz belgesinin getirilmesi halinde kiracıya geri verilir.

(2) Kiracının bu iş nedeniyle DMO'ya olan borçlarını ve/veya Sosyal Güvenlik Kurumuna olan borçlarını ödememesi halinde, kesin teminat protesto çekmeye ve hüküm

almaya gerek kalmaksızın paraya çevrilerek borçlarına karşılık tutulur. Varsa kalanı kiracıya geri verilir.

Sözleşme zorunluluğu ve sözleşme süresi

MADDE 37- (1) Kira ihalelerinde sözleşme düzenlenmesi zorunlu olup, kiraya verilecek taşınmaz malların kira süresi on (10) yıldan fazla olamaz.

(2) Kira bedellerinin nasıl tespit ve hesap edileceği, süresi, ödeme tarihi, ödenmeyen kısma uygulanacak gecikme zammı ve nispeti, kiralanan taşınmazın teslimi veya DMO tarafından teslim alınması gibi hususlar şartname ve sözleşmede gösterilir.

Bedellerin ödenme şekli

MADDE 38- (1) İlk yıl için kira bedelinin dörtte biri ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın istekliye tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde peşin olarak, kalanı üçer aylık dönemler hâlinde üç eşit taksitte, müteakip yıllar kira bedelleri ise, üçer aylık dönemler hâlinde dört eşit taksitte ödenir.

Yıllık bedel artışları

MADDE 39- (1) Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllara ilişkin bedeller, artışın yapılacağı aydaki Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE – on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında arttırılır.

Vadesinde ödenmeyen bedeller

MADDE 40- (1) Vadesinde ödenmeyen bedellere 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır.

İhale ve sözleşme hükümlerinin yerine getirilmemesi ve sözleşmenin feshi

MADDE 41- (1) Sözleşme akdinden sonra kiracının, şartname ve sözleşme hükümlerine kısmen veya tamamen riayet etmemesi veya kiraya verilen taşınmazı sözleşmesinde ön görülen amaç dışında kullanması ve DMO'nun en az 10 gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir ve kesin teminatı gelir kaydedilir. Gelir kaydedilen kesin teminat, kiracının borcuna mahsup edilemez. Ayrıca kiracıdan fesih tarihindeki güncel yıllık kira bedelinin %10 una tekabül eden miktar cezai şart olarak alınır ve kiracı, 1 yıla kadar DMO ihalelerine iştirak ettirilmeyebilir.

(2) Bu Yönergenin 47 nci maddesinin;

a) **Birinci fıkrasında belirtilen**, yasak fiil veya davranışlarda bulundukları tespit edilenler, ihale dışı bırakılarak varsa geçici teminatları gelir kaydedilir. Söz konusu yasak fiil veya davranışlarda bulunduğu sözleşme yapılmasından sonra tespit edilmesi hâlinde, ayrıca protesto çekmeye ve bir hüküm almaya gerek kalmaksızın sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir ve kesin teminatı gelir kaydedilir. Gelir kaydedilen kesin teminat, kiracının borcuna mahsup edilemez. Ayrıca kiracıdan fesih tarihindeki güncel yıllık kira bedelinin %10 una tekabül eden miktar cezai şart olarak alınır.

b) **İkinci fıkrasında belirtilen**, yasak fiil veya davranışlarda bulunulması hâlinde, ayrıca protesto çekmeye ve bir hüküm almaya gerek kalmaksızın sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir ve kesin teminatı gelir kaydedilir. Gelir kaydedilen kesin teminat, kiracının borcuna mahsup edilemez. Ayrıca kiracıdan fesih tarihindeki güncel yıllık kira bedelinin %10 una tekabül eden miktar cezai şart olarak alınır.

c) Bu fıkra kapsamında ihale dışı bırakılanlar ile sözleşmesi feshedilen kiracılar, 1 yıl

boyunca DMO ihalelerine iştirak ettirilmez.

Sözleşmenin devri

MADDE 42- (1) Kiraya verilen taşınmazın kira süresi ile sınırlı olarak sözleşme, DMO'nun izni ile başkasına devredilebilir veya ortak alınabilir. Ancak, devir alacaklarda ve ortak olacaklarda ilk ihaledeki şartlar aranır. İzinsiz devir yapılması halinde sözleşme fesh edilir ve kiracı hakkında 41 inci maddenin birinci fıkrası hükümleri uygulanır.

(2) Kira sözleşmelerinde devir talebinde bulunan kiracının, taşınmazı sözleşmeye dayalı olarak aralıksız olarak kullanmaya başladığı tarihten itibaren bir yıl içinde ve sözleşmenin bitimine altı ay kala devredemez. Sözleşmeyi devralan kişiler, devir tarihinden itibaren bir yıl geçmedikçe devir talebinde bulunamazlar.

(3) İşletmenin nev'indeki (limited şirketin, anonim şirkete dönüşmesi vb.) değişiklikler ile unvan değişiklikleri sözleşme devri olarak kabul edilmez. Bu durumda, sözleşme süre şartı aranmadan yeni duruma göre tadil edilir.

Kiracının ölümü

MADDE 43- (1) Kiracının ölümü halinde, sözleşme feshedilmek suretiyle hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir ve kesin teminata ilişkin olarak 36 ncı maddeye göre işlem yapılır. Ancak DMO, varislerden istekli olanlara ölüm tarihinden itibaren 30 gün içinde kesin teminat verilmesi şartıyla sözleşmeyi devredebilir.

Kiracının iflası hali

MADDE 44- (1) Kiracının iflas etmesi halinde sözleşme feshedilir ve kiracı hakkında 41 inci maddenin birinci fıkrası hükümleri uygulanır.

Kiracının ağır hastalığı, tutukluluk veya mahkûmiyeti hali

MADDE 45- (1) Kiracı sözleşmenin yerine getirilmesine engel olacak derecede ağır hastalık, tutukluluk veya hürriyeti bağlayıcı bir ceza nedeni ile taahhüdünü yapamayacak duruma düşerse, bu hallerin oluşundan itibaren 30 gün içinde DMO'nun kabul edeceği birini vekil tayin etmek şartıyla taahhüdüne devam edebilir.

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

(3) Yukarıdaki hükümlerin uygulanmaması halinde sözleşme fesh edilir ve kiracı hakkında 41 inci maddenin birinci fıkrası hükümleri uygulanır.

Kiracının ortak girişim olması

MADDE 46- (1) Birden fazla gerçek veya tüzel kişi tarafından müşterek ve müteselsil sorumluluk esasına göre yapılan kiralamalarda, kiracılardan birinin ölümü, iflası, tutuklu veya mahkûm olması gibi haller sözleşmenin devamına engel olmaz.

(2) Birlikte yapılan kiralamalarda kiracılardan biri idareye pilot ortak olarak bildirilmiş ise, pilot ortağın şahıs veya şirket olmasına göre ölümü, iflası veya dağılması halinde, sözleşme kendiliğinden sona erer. Ancak, diğer kiracının teklifi ve DMO'nun uygun görmesi halinde sözleşme yenilenerek işe devam edilebilir.

(3) Birlikte yapılan kiralamalarda pilot ortaktan başka herhangi bir ortağın şahıs veya şirket olmasına göre ölümü, iflası veya dağılması halinde, pilot ortak ve varsa diğer ortakları, teminat dahil işin o ortağa yüklediği sorumlulukları da üzerlerine alarak işe devam edebilir.

Yasak fiil ve davranışlar

MADDE 47- (1) İhale işlemlerinin hazırlanması, yürütülmesi ve sonuçlandırılması sırasında;

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

b) İsteklileri tereddüde düşürmek, katılımı engellemek, isteklilere anlaşma teklifinde bulunmak veya teşvik etmek, rekabeti veya ihale kararını etkileyecek davranışlarda bulunmak,

c) Sahte belge veya sahte teminat düzenlemek, kullanmak veya bunlara teşebbüs etmek,

ç) İhalelerde bir istekli tarafından kendisi veya başkaları adına doğrudan veya dolaylı olarak, asaleten ya da vekâleten birden fazla teklif vermek,

d) 18 inci maddeye göre ihaleye katılamayacağı belirtildiği hâlde ihaleye katılmak, yasaktır.

(2) Sözleşmenin uygulanması sırasında;

a) Hile, vaat, tehdit, nüfuz kullanma, çıkar sağlama, anlaşma, irtikap, rüşvet suretiyle veya başka yollarla sözleşmeye ilişkin işlemlere fesat karıştırmak veya buna teşebbüs etmek,

b) Sahte belge düzenlemek, kullanmak veya bunlara teşebbüs etmek,

c) Sözleşme konusu işin yapılması veya teslimi sırasında hileli malzeme, araç veya usuller kullanmak, fen ve sanat kurallarına aykırı, eksik, hatalı veya kusurlu imalat yapmak,

ç) Taahhüdünü yerine getirirken idareye zarar vermek,

d) Bilgi ve deneyimini idarenin zararına kullanmak, yasaktır.

Kullanılacak formlar

MADDE 48- (1) Bu Yönergede yer alan “Şartname” ve “Sözleşme” ve gerek görülecek diğer formlar Genel Müdürlük tarafından hazırlanır.

Yürürlük

MADDE 49- (1) Bu Yönerge, DMO Yönetim Kurulunca onaylanmasını müteakip yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 50- (1) Bu Yönerge hükümlerini DMO Genel Müdürü yürütür.

TAHMİN EDİLEN BEDEL TESPİT RAPORU

Dosya No		Rapor Tarihi ve Numarası	.../.../... -	
TAŞINMAZIN TAPU KAYIT BİLGİLERİ				
İli		Yüzölçümü (m ²)		
İlçesi		Hazine Payı		
Mahallesi/Köyü		Tapu Tarihi		
Caddesi/Sokağı		Pafta /Cilt No		
Mevkii		Ada /Sahife No		
Cinsi		Parsel /Sıra No		
Tapu Kütüğünde Takyidat, Şerh, Beyan veya Belirtme Varsa Ne Olduğu:				
TAŞINMAZIN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE FİİLİ DURUMU				
İl/İlçe Merkezine Uzaklığı (m)				
Kıyıya Uzaklığı (m)				
Belediye Hizmetlerinden Yararlanıp Yararlanmadığı			E ()	H ()
Yol ()	Su ()	Elektrik ()	Toplu Taşıma ()	Kanalizasyon ()
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU				
İmar Planında Ayrıldığı Amaç				
Müstakil Kullanımın Mümkün Olup Olmadığı				
TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU İLE BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ				
TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEBİLECEK DİĞER HUSUSLAR				
TAHMİN EDİLEN BEDEL		 -TL		
Beyan Yılı Emlak Vergisi Asgari m ² Birim Değeri				
Cari Yıl Emlak Vergisi Asgari m ² Birim Değeri				
Bu Yönergenin 8 inci Maddesine Göre Bildirilen Bedeller:				
Belediye	Ticaret Odası	Sanayi Odası	Bilirkişi	
.....-TL	-TL	-TL	-TL	
Önceki İhalede Önerilen En Yüksek Bedel (Varsa)		 -TL		
Emsal Teşkil Edebilecek Kira Bedeli		 -TL		
Komisyonumuzca yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak yapılan değerlendirme sonucunda; taşınmazın günün kira rayiçlerine göre m ² 'sininTL'den xm ² =.....TL olmak üzere toplam TL tahmini yıllık kira bedeli takdirine karar verilmiştir.				

KOMİSYON BAŞKANI

ÜYE

ÜYE