

TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TAŞINMAZ KİRAYA VERME YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM
Başlangıç Hükümleri

Amaç

MADDE 1- (1) Bu Yönetmeliğin amacı; Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan taşınmazların kiraya verilmesiyle ilgili usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2- (1) Bu Yönetmelik, Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi mülkiyetinde olup kiraya verilecek olan taşınmazları kapsar.

Dayanak

MADDE 3- (1) Bu Yönetmelik; 8/6/1984 tarihli ve 233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile 14/2/2018 tarihli ve 30332 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Ana Statüsü hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar ve kısaltmalar

MADDE 4- (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Değer tespit komisyonu: İhale konusu taşınmazların aylık/yıllık muhammen kira bedelini tespit eden komisyonu,
- b) Elektrik dağıtım şirketi: Belirlenen bir bölgede elektrik dağıtımı ile iştigal eden tüzel kişiyi,
- c) Genel Müdür: TEDAŞ Genel Müdürünü,
- ç) İhale: Bu Yönetmelikte yazılı usul ve şartlarla taşınmaz kiralama işlemleri için istekliler arasından seçilecek biri üzerine bırakıldığını gösteren ve TEDAŞ Yönetim Kurulu kararına müteakip gerekli izinlerin alınması ile tamamlanan sözleşmeden önceki işlemleri,
- d) İhale birimi: TEDAŞ bünyesindeki ihale işlemlerini yürüten birimi,
- e) İhale dokümanı: Şartname, sözleşme ve gerekli diğer belge ve bilgileri,
- f) İhale işlem dosyası: İhale konusu taşınmazın kiraya verilmesine ilişkin ihale dokümanı, değer tespit komisyon raporu, ilana ilişkin belgeler ve kiraya verilecek taşınmazla ilgili gerekli tüm bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyayı,
- g) İhale komisyonu: Taşınmazın kiraya verilmesiyle ilgili ihale işlemlerini yerine getiren komisyonu,
- ğ) İhale yetkilisi: Yönetim Kurulu tarafından belirlenen yetki limitlerine göre ihaleye çıkılmasına onay veren ve ihale sonucunu onaylayan yetkilileri, kurulları veya kendilerine yetki devri yapılmış görevlileri,
- h) İlgili birim: Bu Yönetmelik kapsamındaki TEDAŞ taşınmazlarının tasarruf işlemlerini yürüten birimi,
- ı) İstekli: İhaleye katılan gerçek ve tüzel kişileri veya ortak girişimleri,
- i) İş ortaklığı: İhaleye katılmak üzere birden fazla gerçek veya tüzel kişinin aralarında yaptıkları anlaşma ile oluşturulan iş ortaklığını,
- j) Kiracı: Kiraya verme ihalesi sonucu sözleşme imzalanan istekli veya isteklileri,
- k) Kiralanan: TEDAŞ ile ihale üzerine bırakılan istekli arasında imzalanan sözleşmeye konu taşınmazı,
- l) Muhammen bedel: Kiralamaya konu taşınmazların değerleme günündeki TEDAŞ tarafından KDV dikkate alınmaksızın belirlenen aylık/yıllık kira bedelini,
- m) Onay mercii: TEDAŞ Yönetim Kurulunu,
- n) Sözleşme: TEDAŞ ile kiracı arasında yapılan yazılı anlaşmayı,
- o) Şartname: Taşınmaz kiralama işlerinin genel, özel, teknik ve idari usul ve esaslarını gösteren belge veya belgeleri,
- ö) Taşınmaz: TEDAŞ’ın mülkiyetindeki veya tasarrufundaki taşınmazları,
- p) TEDAŞ: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketini,

r) Teklif: Bu Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelerde isteklinin TEDAŞ'a sunduğu fiyat teklifi ile değerlendirmeye esas belge ve/veya bilgileri,

s) Uygun bedel: Muhammen bedelden aşağı olmamak şartıyla teklif edilen bedellerin en yükseğini,

ş) Yönetim Kurulu: TEDAŞ Yönetim Kurulunu, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Kiraya Verilecek Taşınmazların Tespiti ile Komisyonların Kuruluşu, Görevleri ve İhaleye Hazırlık

Kiraya verilecek taşınmazların tespiti

MADDE 5- (1) Kiraya verilecek taşınmazları belirlemeye, ilgili birimin teklifine bağlı olarak Yönetim Kurulu yetkilidir.

(2) Kamulaştırma yoluyla elde edilen gayrimenkuller için öncelikle 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun ilgili maddelerinde belirtilen süreler dikkate alınarak vazgeçme esası ve geri alma hakkı uygulanır. Bu kapsamda işlem tesis edilememesi hâlinde taşınmazlar, talepler doğrultusunda kiraya verilmek suretiyle değerlendirilebilir.

Değer tespit komisyonunun kuruluşu ve görevleri

MADDE 6- (1) Değer tespit komisyonu, TEDAŞ personelinin olmak üzere en az üç, en fazla beş asıl ve yedek üyeden oluşur.

(2) Komisyonunda yer alacak kişiler, ilgili birimin teklifi üzerine Genel Müdür onayı ile belirlenir.

(3) Değer tespit komisyonu, kiraya verilecek ihale konusu taşınmazların değerlendirme günündeki aylık/yıllık kira bedelini KDV hariç olarak belirler. Bu durum ihale duyurusunda ve şartnamede açıkça belirtilir.

İhale dokümanı hazırlanması

MADDE 7- (1) İhale konusu taşınmazın kiraya verilmesiyle ilgili işlerin her türlü özelliğini belirten ihale dokümanı ve varsa ekleri taslak halinde, Genel Müdürlük makamından alınan olur sonucu oluşturulan komisyonca düzenlenmesini müteakip, ihale birimince gerekli görüldüğü takdirde diğer birimlerin görüşleri de alınarak hazırlanır. İhale dokümanı ve ekleri Yönetim Kurulunun onayından sonra kullanılır.

(2) İhale dokümanı ve eklerinin onaylı suretleri basım ve posta maliyetlerini aşmayacak şekilde ihale yetkilisince belirlenen bedel karşılığında isteklilere verilir.

İhale dokümanında bulunması gereken hususlar

MADDE 8- (1) İhale dokümanında işin mahiyetine göre konulacak özel ve teknik şartlardan başka genel olarak aşağıdaki hususların da bulunması gerekir:

a) İhale konusu taşınmazın niteliği, nev'i ve miktarı.

b) TEDAŞ'ın adresi ve iletişim bilgileri.

c) İhale usulü, ihale tarih ve saati ile tekliflerin verileceği adres.

ç) Tekliflerin geçerlilik süresi.

d) Taşınmazın ili, ilçesi, mahalle veya köyü, mevkii, sokağı, cinsi, yüzölçümü, hisse durumu, kat mülkiyeti ve üzerindeki takyidatları içeren tapu bilgileri.

e) Geçici teminat ve kesin teminata ait şartlar.

f) Taşınmazı teslim etme ve teslim alma şekil ve şartları.

g) İhaleye katılacak ve 15 inci maddeye göre katılamayacak olanlar.

ğ) Taşınmaz kira süresi, devir ve ferağa ait işlemler, kira bedelinin tahsili, kira artış oranı, gecikme hâlinde alınacak cezalar.

h) İsteklilerde aranan şartlar ve belgeler.

ı) Vergi, resim ve harçlarla sözleşme giderlerinin kimin tarafından ödeneceği.

i) Tekliflerin alınması, açılması ve değerlendirilmesinde uygulanması gereken usul ve esaslar.

j) Ödeme yeri ve şartları.

k) Süre uzatımı verilebilecek hâller ve şartlar.

l) İhtilafların çözüm şekli.

İhale komisyonunun kuruluşu

MADDE 9- (1) İhale komisyonu Başkanı, ihale yetkilisinin görevlendireceği bir Genel Müdür Yardımcısıdır. Varlık Yönetimi Dairesi Başkanı, Destek Hizmetleri Dairesi Başkanı, Mali İşler Dairesi Başkanı, Varlık Yönetimi Dairesi Başkanlığından ilgili Müdür, Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığından ilgili Müdür ve Mali İşler Dairesi Başkanlığından ilgili Müdür komisyonun diğer altı asıl üyesidir. Herhangi bir nedenle görevi başında bulunmayan komisyon üyelerine vekalet eden personel toplantıya katılır.

(2) İhale komisyonu, ihale biriminin teklifine bağlı olarak ihale yetkilisinin oluru ile kurulur.

İhale komisyonunun görevleri

MADDE 10- (1) İhale komisyonunun görevleri şunlardır:

- a) Teklifleri açmak, teklifleri değerlendirmek ve ihaleyi sonuçlandırmak.
- b) Değer tespit komisyonunca belirlenmiş muhammen bedel çerçevesinde teklifleri değerlendirerek ihale yetkilisine sunulmak üzere kararları imzalamak.
- c) Gerekli hallerde ihaleye teklif veren isteklilerden ilave bilgi ve belge istemek.

İhale komisyonunun toplanma ve karar alma usulleri

MADDE 11- (1) İhale komisyonu üye tam sayısı ile toplanır. Komisyon, bu Yönetmelik ve şartname hükümlerine uygun teklifleri incelemeye alır. Komisyon kararları salt çoğunlukla alınır. Kararlarda çekimser kalınamaz. Muhalif kalan üye karşı oy gerekçesini kararın altına yazarak imzalar.

İhale komisyonunun kararlarında göz önünde bulunduracağı hususlar

MADDE 12- (1) İhale komisyonu, isteklilerin teklif fiyatı, kiralama süresi, ödeme şartları, diğer tüm teknik mali ve ticari durumları gibi hususları göz önünde tutarak şartnameye uygun olanlar arasından muhammen bedelden aşağı olmamak şartıyla en yüksek teklifi veren istekliyi ve bedelini kararlarında belirtir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İhale ve İhale Dosyasının Düzenlenmesi

İhale ilanı

MADDE 13- (1) İhale, ilan yoluyla duyurulur.

(2) İlanların, TEDAŞ internet sayfası, taşınmazın bulunduğu il/ilçe deki mahalli gazeteler, belediye, hükümet binalarındaki ilan tahtaları ve benzeri yayın vasıtalarından bir veya birkaçında, 1 veya 2 defa yapılması esas olmakla birlikte bahse konu ilan, işin niteliğine göre Basın İlan Kurumu aracılığı ile yüksek tirajlı bir gazetede veya Resmî Gazete’de de yapılabilir.

(3) Pazarlık usulü haricindeki ihale usulleri ile yapılacak ihalelerde, ilk ilanla ihale günü arasında yirmi günden, son ilan ile ihale günü arasında on günden az süre olamaz.

(4) Pazarlık usulü ile yapılacak ihalelerde, ilk ilanla ihale günü arasında on günden, son ilan ile ihale günü arasında yedi günden az süre olamaz.

(5) İlan yapıldıktan sonra ihale dokümanında değişiklik yapılmaması esastır. Ancak değişiklik yapılması zorunlu olursa, bunu gerektiren sebepler bir tutanakla tespit edilerek yapılması istenilen değişikliklere ilişkin ilgili birim tarafından zeyilname hazırlanır. İhale yetkilisinden onay alınarak yapılan değişiklik üç iş günü içinde isteklilere duyurulması için ihale birimine intikal ettirilir. Zeyilname, ihale dokümanı alan bütün isteklilere son teklif verme gününden beş iş günü öncesinden bilgi sahibi olmalarını temin edecek şekilde yazılı olarak gönderilir.

(6) Zeyilname ile yapılan değişiklikler nedeniyle tekliflerin hazırlanabilmesi için ek süreye ihtiyaç duyulması halinde, ihale tarihi bir defaya mahsus olmak üzere en fazla yirmi gün ertelenebilir. Erteleme kararı ilan edilir. Zeyilname düzenlenmesi halinde, teklifini bu düzenlemeden önce vermiş olan istekliler tekliflerini yeniler.

(7) Ayrıca, istekliler tekliflerini hazırlarken ihale dokümanında açıklanmasına ihtiyaç duyulan hususlarla ilgili olarak son teklif verme gününden beş gün öncesine kadar yazılı açıklama talep edebilir. Bu talebin TEDAŞ tarafından uygun görülmesi halinde yapılacak

açıklama, ihale dokümanı alan bütün isteklilere son teklif verme gününden üç iş günü öncesinden bilgi sahibi olmalarını temin edecek şekilde ve açıklama talebinde bulunan istekli belirtilmeksizin yazılı olarak gönderilir.

İlanlarda yer alacak hususlar

MADDE 14- (1) İlanlarda veya isteklilere gönderilecek yazılarda aşağıdaki hususların belirtilmesi zorunludur:

- a) İhalenin yapılacağı yer ve iletişim bilgileri.
- b) İhale konusu olan taşınmaz malın niteliği, yeri ve yüzölçümü.
- c) İhale dokümanının nereden ve hangi şart ve bedelle alınabileceği.
- ç) İhalenin nerede, hangi usulle, hangi tarih ve saatte yapılacağı.
- d) Kapalı zarfla teklif usulü ile yapılacak kiralamalarda geçici teminat tutarı.
- e) Açık teklif usulü ile yapılacak kiralamalarda taşınmazın muhammen bedeli ve geçici teminat tutarı.
- f) Pazarlık usulü ile yapılacak kiralamalarda taşınmazın muhammen bedeli.
- g) İsteklilerde aranılan nitelikler ve buna ilişkin olarak istenilen belgelerin neler olduğu.
- ğ) TEDAŞ'ın ihaleyi yapıp yapmamakta serbest olduğu.
- h) Kapalı zarfla teklif usulü ile yapılacak ihalelerde tekliflerin hangi tarih ve saate kadar nereye verileceği.
- ı) Posta ile iadeli taahhütlü olarak gönderilecek tekliflerin ihale saatine kadar yazılı kayıt yerine ulaştırılmasının şart olduğu, aksi takdirde teklifin işleme ve dikkate alınmayacağı.
- i) İsteklilerin veya yetkili kılacakları kişilerin zarfların açılması sırasında komisyonda hazır bulunabilecekleri.
- j) İşin özelliğine göre varsa diğer hususlar.

İhalelere katılamayacak olanlar

MADDE 15- (1) Aşağıda sayılanlar, doğrudan veya dolaylı olarak, kendileri veya başkaları adına hiçbir şekilde ihalelere katılamazlar:

- a) İlgili mevzuatındaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar ile 12/4/1991 tarihli ve 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu kapsamına giren suçlardan ve organize suçlardan dolayı hükümlü bulunanlar.
- b) İlgili mercilerce hileli iflas ettiğine karar verilenler.
- c) TEDAŞ ve elektrik dağıtım şirketlerinde görevli tüm personel, ihale yetkilisi kişiler, ihale konusu işle ilgili her türlü ihale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve onaylamakla görevli olanlar, belirtilen şahısların eşleri ve üçüncü dereceye kadar kan ve ikinci dereceye kadar kayın hısımları ile evlatlıkları ve evlat edinenleri.
- ç) (c) bendinde belirtilen kişilerin, yönetim kurullarında görevli bulunmadıkları veya sermayesinin % 10'undan fazlasına sahip olmadıkları anonim şirketler hariç olmak üzere ortakları ile şirketleri.

(2) Bu maddede yer alan yasaklar, yasaklılar ile ortaklık ve yönetim ilişkisi olan şirketleri ve bu şirketlerin sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri için de geçerlidir.

(3) Bu maddede yer alan yasaklara rağmen ihaleye katılan istekliler ihale dışı bırakılarak geçici teminatları gelir kaydedilir. Bu durumun, tekliflerin değerlendirmesi aşamasında tespit edilememesi hâlinde bunlardan biri üzerine ihale bırakılmışsa, geçici ve/veya kesin teminatları gelir kaydedilerek ihale iptal edilir.

İş ortaklığı

MADDE 16- (1) İhaleye katılmak isteyen iş ortaklığı üyeleri kendi aralarında bir iş ortaklığı yaptıklarına dair noter tasdikli sözleşmeyi teklifleri ile birlikte verirler. İş ortaklığı anlaşmalarında pilot ortak belirtilir. İş ortaklığı sözleşmesinde, iş ortaklığını oluşturan, gerçek veya tüzel kişilerin, taahhüdün yerine getirilmesinde müştereken ve müteselsilen sorumlu oldukları belirtilir.

Geçici teminat miktarı ve geri verilmesi

MADDE 17- (1) Geçici teminat, kiralanan taşınmaza ilişkin olarak teklif edilen yıllık kira bedelinin %3'ünden az olamaz. Kapalı zarfla teklif usulü ve açık teklif usulü ile yapılacak

kiralamalarda geçici teminat vermeyenler ihaleye katılamazlar.

(2) İhale sonucunda en uygun teklifte bulunan 1 inci, 2 nci ve 3 üncü sıradaki isteklinin geçici teminatı, sözleşmenin imzalanmasına kadar tutulur.

(3) En uygun teklifte bulunan 1 inci sıradaki istekli, sözleşmeyi imzalamaktan kaçınırsa en uygun teklifte bulunan önce 2 nci sıradaki istekli, 2 nci sıradaki istekli sözleşmeyi imzalamaktan kaçınırsa 3 üncü sıradaki istekli üzerinde ihale bırakılabilir.

(4) İhale üzerinde bırakılan istekli, sözleşmeyi imzalamaktan kaçınırsa geçici teminatı, TEDAŞ'a irat kaydedilir.

(5) İhale üzerinde bırakılan istekli ile sözleşme imzalanması halinde, diğer teklif sahiplerine ait geçici teminat iade edilir.

(6) İhale üzerinde bırakılan isteklinin geçici teminatı, kesin teminat alındıktan sonra sözleşmenin imzalanmasını müteakip iade edilir.

Teminat olarak kabul edilecek değerler

MADDE 18- (1) Teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir:

a) Tedavüldeki Türk Parası.

b) Teminat mektupları.

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

(2) Bu senetler yerine düzenlenen belgelerden nominal değere faiz dahil edilerek ihraç edilenler, anaparaya tekabül eden satış değeri üzerinden teminat olarak kabul edilir.

(3) Teminat mektupları dışındaki teminatlar ihale komisyonlarınca teslim alınamaz. Bunların TEDAŞ'a yatırılması zorunludur.

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

Teminat mektuplarının süresi

MADDE 19- (1) Tekliflerin geçerlilik süresinden en az doksan gün fazla süreli olmak kaydıyla geçici teminat mektuplarında süre belirtilir. Teklif geçerlilik süresinin uzatılması hâlinde, geçici teminat mektuplarının süresi de aynı süre ile uzatılır. Kesin teminat mektuplarının süresi, sözleşmenin bitiş tarihinden sonra olmak üzere TEDAŞ tarafından belirlenir.

Sekretarya

MADDE 20- (1) Sekretarya ihale birimi tarafından yürütülür.

(2) Sekretarya; ihaleyle ilgili ihale kayıt numarası alınması, ilanın yaptırılması, ihale dokümanlarının satışı, ihalenin komisyon başkan ve üyelerine bildirilmesi, ihale dokümanı konusunda gelen değişiklik talepleriyle ilgili zeyilname işlemlerinin yürütülmesi, açıklama taleplerinin talep sahibi üniteye iletilmesi ve bilahare cevaplandırılması, ihale komisyonu sekretarya hizmetlerinin yürütülmesi, ihale sürecinde firmalarla ihale konusunda yapılacak her türlü yazışmaların gerçekleştirilmesi, ihale kararı ile birlikte kendine intikal eden teklif ve eklerinin ihale işlem dosyasında muhafazası, Kamu İhale Kurumundan yasaklılık teyidinin alınması, ihale sonucu bildirim ve sözleşmeye davet yazılarının yazılması ve sözleşmenin imzalatırılması, sözleşmenin ilgili birimlere intikali, yapılan açıklama, şikâyet ve başvurularla ilgili yazışmaların yapılması, ihale sonuç bildirimlerinin, ilanlarının yapılması, teminatların iade işlemleri, kendisine intikal eden ödemeye ilişkin belgelerin bir suretinin ihale işlem dosyasında muhafazası ve ihale işlem dosyasıyla ilgili benzeri diğer işleri yapan birimdir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İhale Usulleri

İhale usulleri

MADDE 21- (1) Bu Yönetmelik kapsamındaki ihalelerde aşağıdaki usuller uygulanır:

a) Kapalı zarfla teklif usulü.

b) Açık teklif usulü.

c) Pazarlık usulü.

(2) İşin niteliğine göre bu usullerden hangisinin uygulanacağı bu Yönetmelik hükümleri kapsamında onay merciince belirlenir.

Kapalı zarfla teklif usulü

MADDE 22- (1) Kapalı zarfla teklif alma usulü, isteklilerin şartnamelerde belirtilen hususlara göre belirlenen gün ve saate kadar tekliflerini kapalı zarf içinde verdikleri ihale usulüdür.

(2) Kapalı zarfla teklif usulüyle yapılacak ihalelerde aşağıdaki esaslara uyulur:

a) Tekliflerin hazırlanması: Kapalı zarfla teklif usulünde, teklifler yazılı olarak yapılır. Fiyat ile ilgili teklif mektubu, geçici teminata ait makbuz veya banka teminat mektubu ile istenilen diğer belgeler bir zarfın içerisine konulup kapatılır ve zarfın üzerine isteklinin adı soyadı, ticaret unvanı ve açık adresi ile teklif mektubunun hangi işe ait olduğu açıkça yazıldıktan sonra istekli tarafından imzalanır, kaşelenir veya mühürlenir. Teklif mektuplarının, istekli tarafından ad ve soyadı da yazılarak imzalanması ve bu mektuplarda şartname ve eklerinin tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi, teklif edilen fiyatın hem yazı hem de rakamla açık olarak yazılması, kazıntı ve silinti bulunmaması gerekir. Bunlardan herhangi birine uygun olmayan veya üzerinde kazıntı, silinti veya düzeltme bulunan zarflar bir tutanak ile belirlenerek değerlendirmeye alınmaz. Rakamla ve yazı ile yazılan teklif fiyatları arasında fark var ise yazı ile yazılan fiyat esas alınır.

b) Tekliflerin verilmesi: Teklifler ilanda belirtilen gün ve saate kadar ihale birimince teslim alınarak, zarflar açılmadan kaydı yapılır. İhale birimince; teklif zarfının üzeri kaşelenir, alındığı tarih ve numarası yazılarak imzalanır. Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderilebilir. Bu takdirde zarfın üzerine TEDAŞ'ın ihale ilanında belirtilen adresi ile hangi işe ait olduğu, isteklilerin adı ile soyadı ve açık adresi yazılır. Posta ile gönderilecek tekliflerin ilanda belirtilen saate kadar ihale birimine ulaşması şarttır. Postadaki gecikme sebebi ile işleme konulamayacak tekliflerin alınıp zamanı bir tutanakla tespit edilir.

c) Zarfların açılması: Tekliflerin açılma tarihi ve saati geldiğinde, zarflar açılmadan önce komisyon üyelerince paraflanır. Kaç teklif verilmiş olduğu, zarfların açılıp açılmadığı, tekliflerin kimlere ait olduğu belirtilerek, zarflar hazır bulunan istekliler önünde kayıt sırasına göre açılır. Teklifler komisyon başkanı tarafından okunur veya okutulur ve bir tutanakla tespit edilip, komisyon başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır. Geçici teminat yoksa veya usulüne uygun sunulmamışsa bu teklifler geçersiz sayılır. İhalelerde istenilen belgelerden eksik belgeli olan teklifler kesinlikle dikkate alınmaz ve hiç bir şekilde tamamlattırılmaz. Şartnameye uymayan veya başka şartlar taşıyan teklif mektupları ve ayrıca ihale şartnamelerinde belirlenen oranlardan eksik olarak tevdi edilen teminatlı teklifler değerlendirmeye alınmaz. Teklifler ve varsa ekleri komisyon üyelerince paraflanır.

ç) Teklifler incelenerek;

1) Tekliflerin mali ve teknik yönden daha ayrıntılı bir şekilde değerlendirilmesi için toplantının başka bir güne bırakıldığı,

2) İhalenin yapılamadığı,

hususlarından birine karar verilir ve bu husus gerekçeli bir karar veya karar özeti halinde yazılarak, komisyon başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır.

d) Tekliflerin eşit olması halinde, uyulacak esaslar ihale usul ve şekillerine göre ihale şartnamesi ve ekinde belirtilir.

e) Kapalı zarfla teklif usulü ile yapılan ihalelerde, istekli çıkmadığı veya teklif edilen bedelin komisyonca uygun görülmediği takdirde aynı usulle veya ihale yetkilisinin onayı alınmak şartı ile değişik usul ve şartlarla yeniden ihaleye çıkılabilir.

f) İhale komisyonu, 12 nci maddede yer alan hususlar doğrultusunda ihalenin hangi istekli üzerine bırakıldığını kararında belirtir.

Açık teklif usulü

MADDE 23- (1) Açık teklif usulü ile yapılan ihalelerde uygulanacak esaslar şunlardır:

a) Açık teklif usulüne göre ihaleler, isteklilerin ihale komisyonları önünde tekliflerini sözlü olarak belirtmeleri suretiyle yapılır. Ancak istekliler ilanda belirtilen ihale saatine kadar ihale birimine ulaşmış olmak şartı ile şartnamedeki esaslara uygun olarak düzenleyecekleri tekliflerini iadeli taahhütlü bir mektupla da gönderebilirler. Teklif sahibi, komisyonda hazır bulunmadığı takdirde posta ile gönderilen teklif son ve kesin teklif olarak kabul edilir.

b) İlanda belirtilen ihale saati gelince, komisyon başkanı isteklilerin belgelerini ve geçici teminat verip vermemiş olduklarını inceleyerek, kimlerin ihaleye katılabileceğini bildirir. Katılamayacakların belge ve teminatları geri verilerek ihale dışı bırakılır. Bu işlemler istekliler önünde, tutanağa bağlanarak imza altına alınır. Kalan diğer istekliler, önce şartnameyi imzalar ve daha sonra sırası ile tekliflerini komisyon huzurunda verirler.

c) Yapılacak teklifler ihaleye ait çizelgeye yazılır ve teklif sahipleri tarafından imzalanır.

ç) İlk teklifler bu suretle tespit edildikten sonra komisyon başkanı, posta ile yapılmış teklifler varsa okutarak bu tekliflerin de ihaleye ait çizelgeye yazılmasını sağlar. Bundan sonra istekliler ihaleye ait çizelgedeki sıra ile tekliflerini komisyon huzurunda artırmaya devam eder.

d) İhaleden çekilen isteklilerin bu durumları ihaleye ait çizelgeye yazılır ve imzaları alınır. Herhangi bir isteklinin imzadan çekilmesi halinde durum ayrıca belirtilir.

e) İhaleden çekilenler aynı ihalede çekilmiş oldukları taşınmaz/taşınmazlar için yeniden teklifte bulunamazlar. Teklifler yapıldığı sırada, yapılan artırımların süreci uzatacağı ihale komisyonunca anlaşılırsa; isteklilerden komisyon huzurunda son tekliflerini yazılı olarak bildirmeleri istenebilir. Daha önce ihaleden çekilmiş olanlar bu durumda yazılı teklif veremezler.

f) Sözlü ve yazılı son teklifler alındıktan sonra ihale 22 nci maddenin ikinci fıkrasının (ç) bendindeki ilkeler esas alınarak karara bağlanır.

g) Açık teklif usulü ile yapılan ihalelerde istekli çıkmadığı, isteklilerin belgeleri veya son teklifleri uygun görülmediği takdirde 21 inci maddede yer alan usullerden herhangi biriyle yeniden ihale yapılabilir.

ğ) İhale komisyonu, 12 nci maddede yer alan hususlar doğrultusunda ihalenin hangi istekli üzerine bırakıldığını kararında belirtir.

Pazarlık usulü

MADDE 24- (1) Pazarlık usulü ile yapılan ihalelerde uygulanacak esaslar şunlardır:

a) Pazarlık usulüne göre ihaleler, isteklilerin ihale komisyonları önünde tekliflerini sözlü olarak belirtmeleri suretiyle yapılır.

b) İlanda belirtilen ihale saati gelince, komisyon başkanı isteklilerin belgelerini inceleyerek, kimlerin ihaleye katılabileceğini bildirir. Katılamayacakların belgeleri geri verilerek ihale dışı bırakılır. Bu işlemler istekliler önünde tutanağa bağlanarak imza altına alınır. Kalan diğer istekliler, önce şartnameyi imzalar ve daha sonra sırası ile tekliflerini komisyon huzurunda verirler.

c) Yapılacak teklifler ihaleye ait çizelgeye yazılır ve teklif sahipleri tarafından imzalanır.

ç) İlk teklifler bu suretle tespit edildikten sonra, istekliler ihaleye ait çizelgedeki sıra ile tekliflerini komisyon huzurunda artırmaya devam eder.

d) İhaleden çekilen isteklilerin bu durumları ihaleye ait çizelgeye yazılır ve imzaları alınır. Herhangi bir isteklinin imzadan çekilmesi halinde durum ayrıca belirtilir.

e) İhaleden çekilenler aynı ihalede çekilmiş oldukları taşınmaz/taşınmazlar için yeniden teklifte bulunamazlar.

f) Son teklifler alındıktan sonra ihale 22 nci maddenin ikinci fıkrasının (ç) bendindeki ilkeler esas alınarak karara bağlanır.

g) Pazarlık usulü ile yapılan ihalelerde istekli çıkmadığı, isteklilerin belgeleri veya son teklifleri uygun görülmediği takdirde 21 inci maddede yer alan usullerden herhangi biriyle yeniden ihale yapılabilir.

ğ) İhale komisyonu, 12 nci maddede yer alan hususlar doğrultusunda ihalenin hangi istekli üzerine bırakıldığını kararında belirtir.

Teklifin geri alınması

MADDE 25- (1) Verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınamaz. Verildikten sonra

teklifinden geri dönecek olan isteklinin geçici teminatı, protesto çekmeye, ihtar yapmaya veya mahkemeden hüküm almaya gerek kalmaksızın TEDAŞ tarafından irat kaydedilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Tekliflerin Değerlendirilmesi ve İhale Kararları

Kararlarda belirtilmesi gereken hususlar

MADDE 26- (1) İhale komisyonunca alınan kararlar, komisyon başkan ve üyelerinin adları, soyadları ve görevleri belirtilerek imzalanır.

(2) Kararlarda; isteklilerin isimleri, adresleri, teklif ettikleri bedeller, ihalenin hangi tarihte ve hangi istekli üzerine hangi gerekçelerle bırakıldığı ve benzeri diğer bilgilere yer verilir.

İhale kararlarının onayı veya iptal edilmesi

MADDE 27- (1) Taşınmaz kiraya verme ihalesi sonucunda ihale komisyonu tarafından alınan kararlar ihale yetkilisince onaylanmasını müteakip onay merciiine sunulur.

(2) İhale komisyonu kararları, ihale yetkilisi veya onay mercii tarafından onaylanır veya gerekçeleri belirtilmek suretiyle ihale iptal edilir.

(3) İhalenin iptal edilmesi halinde bu durum gerekçeleri ile birlikte ilgililere bildirilir.

Tebliğatlar

MADDE 28- (1) Onay mercii tarafından onaylanan ihale kararları, ilgili makamların gerekli izinleri vermesi halinde, bu izni müteakip en geç on iş günü içerisinde, üzerine ihale bırakılan istekliye ve diğer isteklilere elden bildirilir veya varsa kayıtlı elektronik posta (KEP), acele posta servisi (APS) ve bunlarla teyidi gönderilmek üzere faks ile iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır. İadeli taahhütlü mektupla yapılan tebligatlarda mektubun teslim edildiği tarih, tebliğ tarihi sayılır. İsteklilerin tebligat adresinde meydana gelecek değişiklikler on gün içerisinde TEDAŞ'a bildirilmediği takdirde, bildirilen tebligata esas adresine yapılacak bütün tebligatlar, isteklilerin şahsına yapılmış sayılır.

(2) İhale kararlarının, ihale yetkilisi ve/veya Onay mercii tarafından iptal edilmesi ve/veya ilgili makamlar nezdinde gerekli izinlerin verilmemesi hâllerinde, durum isteklilere aynı şekilde bildirilir.

İhalenin iptal edilmesi

MADDE 29- (1) İhale dokümanında belirtilmiş olması kaydıyla TEDAŞ herhangi bir aşamada verilmiş olan bütün teklifleri reddederek ihaleyi iptal etmekte serbesttir. İhalenin iptal edilmesi halinde bu durum bütün isteklilere derhal bildirilir. TEDAŞ bütün tekliflerin reddedilmesi nedeniyle herhangi bir yükümlülük altına girmez. Ancak TEDAŞ isteklilerden herhangi birinin talepte bulunması halinde, ihalenin iptal edilme gerekçelerini bütün isteklilere bildirir.

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

(3) İhalenin iptal edilmesi hâlinde yatırılan ihale dokümanı bedeli iade edilmez.

İtiraz

MADDE 30- (1) TEDAŞ, ihalelerin bu Yönetmelikte belirtilen usul ve esaslara uygun olarak yapılmasından sorumludur. Hak kaybına veya zarara uğradığını veya zarara uğramasının muhtemel olduğunu iddia eden istekli, ihale kararının tebliğinden itibaren en fazla üç gün içinde itiraz suretiyle inceleme talebinde bulunabilir.

(2) Yapılan itirazlar, Genel Müdür tarafından, ihale komisyonu dışından atanan bir görevli vasıtasıyla değerlendirilerek sonuçlandırılıp, Genel Müdür onayına sunulur.

ALTINCI BÖLÜM

Sözleşme

Kesin teminat miktarı ve geri verilmesi

MADDE 31- (1) Taahhütlerin sözleşmeye uygun olarak yapılmasını sağlamak amacı ile sözleşme imzalanmadan önce yıllık kira bedelinin % 6'sı tutarında kesin teminat alınır. Kesin teminat miktarı, kira artış oranında her yıl güncellenir.

(2) En uygun teklifte bulunan 1 inci sıradaki istekli, sözleşmeyi imzalamaktan kaçınırsa en uygun teklifte bulunan önce 2 nci sıradaki istekli, 2 nci sıradaki istekli sözleşmeyi imzalamaktan

kaçınırsa 3 üncü sıradaki istekli sırasıyla kesin teminatla birlikte sözleşme imzalamaya davet edilir. Şayet 3 üncü sıradaki istekli de sözleşmeyi imzalamaktan kaçınırsa ihale iptal edilir.

(3) İhale üzerinde bırakılan isteklinin süresi içerisinde sözleşmeyi imzalamaması hâlinde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminat TEDAŞ'a irat kaydedilir.

(4) Kesin teminat, kiracının sözleşme hükümlerini uygun biçimde yerine getirdiği ve kiracının bu işten dolayı TEDAŞ'a herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra sözleşme süresinin bitiminde kiracıya geri verilir.

İhalenin sözleşmeye bağlanması

MADDE 32- (1) Sözleşmeler ilgili birim başkanı ile bağlı bulunduğu Genel Müdür Yardımcısı tarafından imzalanır.

(2) İhale üzerine bırakılan istekli, ihale sonucunun 28 inci maddeye göre bildirilmesini takip eden on gün içinde sözleşmeyi imzalar. Aksi halde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminat TEDAŞ'a irat kaydedilir.

Sözleşme yapılmasında kiracının görev ve sorumluluğu

MADDE 33- (1) 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanununun ilgili hükümleri saklı kalmak koşuluyla sözleşmeyle ilgili her türlü resim, harç ve vergiler kiracıya aittir.

Kiracının sözleşmenin feshine neden olması

MADDE 34- (1) Sözleşme yapıldıktan sonra kiracının taahhüdünden vazgeçmesi ve/veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi halinde, TEDAŞ'ın en az on gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın sözleşme feshedilerek kesin teminatı TEDAŞ'a irat kaydedilir ve hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

Sözleşme süresi ve uzatılması

MADDE 35- (1) Kiraya verilecek taşınmazların sözleşme süresi üç yıldan az, beş yıldan fazla olamaz. Kiracı tarafından talep edilmesi ve TEDAŞ'ın uygun görmesi halinde sözleşme hükümlerine göre sözleşmenin süresi üç yıldan az, beş yıldan fazla olmamak kaydıyla TEDAŞ'ın belirleyeceği rayiç kira bedeli üzerinden uzatılabilir.

(2) İlk yıl kira bedeli ihale bedelidir. Takip eden yılların kira bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca artışın yapılacağı ayda yayımlanan tüketici fiyat endeksinin on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim oranında artırılır. Ancak söz konusu oranın kiralamanın yenileneceği ayda negatif çıkması halinde kira bedelinde herhangi bir değişiklik yapılmaz.

(3) İlk yıla ait kira bedeli 150.000,00.-TL'nin altında ise, yıllık kira bedeli sözleşmenin düzenleneceği tarihten önce peşinen TEDAŞ'ın banka hesap numarasına yatırılır. Müteakip yıllara ait kira bedelleri ise her yıl en geç sözleşmenin düzenlendiği tarihe tekabül eden tarihe kadar peşin olarak TEDAŞ'ın banka hesap numarasına yatırılır.

(4) İlk yıla ait kira bedeli 150.000,00.-TL'nin üzerinde ise, kira bedeli aylık olarak sözleşmenin düzenleneceği tarihten önce peşinen TEDAŞ'ın banka hesap numarasına yatırılır. Müteakip aylara ait kira bedelleri ise her ay en geç sözleşmenin düzenlendiği güne tekabül eden tarihe kadar peşin olarak TEDAŞ'ın banka hesap numarasına yatırılır.

(5) Üçüncü ve dördüncü fıkralarda yer alan kira bedellerinin ödenmesine ilişkin limitler her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca belirlenen yeniden değerlendirme oranında artırılır.

(6) Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine 4/12/1984 tarihli ve 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanunda yer alan temerrüt faizi uygulanır.

(7) Aylık/yıllık kira bedelinin nasıl tespit ve hesap edileceği, güvence bedeli, süre, ödeme tarihi, ödenmeyen kısma uygulanacak gecikme zammı ve nispeti gibi esaslar şartname ve sözleşmede gösterilir.

Sözleşmenin devri

MADDE 36- (1) Sözleşme, ihale yetkilisinin yazılı izni ile başkasına devredilebilir. Ancak devir alacak gerçek veya tüzel kişilerde ilk ihaledeki şartlar aranır. İhale yetkilisinin yazılı izni alınmadan sözleşmenin devredilmesi durumunda, sözleşme derhal feshedilerek herhangi bir

bildirim yapılmadan protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminat TEDAŞ'a irat kaydedilir.

(2) Sözleşmeyi devreden kiracının sözleşmeden kaynaklı TEDAŞ'a borcu olması halinde TEDAŞ'ın alacağı tahsil edilmeden devir işlemi yapılmaz.

(3) Kiracı, kiralananın bir kısmını veya tamamını üçüncü şahıslara kiraya veremez, kiraya verilmesi durumunda, sözleşme derhal fesih edilerek herhangi bir bildirim yapılmadan protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminat TEDAŞ'a irat kaydedilir.

(4) Fesih durumunda 45 inci madde hükümleri ayrıca uygulanır.

Kiracının ölümü

MADDE 37- (1) Kiracının ölümü hâlinde, TEDAŞ'a borcu varsa mahsup edildikten sonra kesin teminatı kanuni varislerine verilir. Ancak TEDAŞ kanuni varislerden istekli olana diğer varislerden muvafakat almak kaydıyla ölüm tarihinden itibaren altmış gün içinde yeniden belirlenecek kesin teminatın verilmesi şartıyla ölüm tarihinden itibaren geçen süreyi de kapsayacak şekilde sözleşmeyi devredebilir.

Kiracının iflası hali

MADDE 38- (1) Kiracının iflas etmesi hâlinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa 31 inci maddeye göre işlem yapılır.

Kiracının ağır hastalığı, tutukluluk veya mahkûmiyet hâli

MADDE 39- (1) Kiracı, sağlık kurulu raporu ile belirlenecek ağır hastalık, tutukluluk veya hürriyeti bağlayıcı bir ceza nedeniyle sözleşme hükümlerini yerine getiremeyecek duruma girerse, bu hâllerin oluşundan itibaren otuz gün içinde bu Yönetmelikte belirtilen şartları taşıyan birini vekil tayin etmek şartıyla kiralamaya 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) Bu maddede yer alan hükümlerin uygulanamaması hâlinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa 31 inci maddeye göre işlem yapılır.

Kiracının iş ortaklığı olması hali

MADDE 40- (1) İş ortaklığı tarafından imzalanan sözleşmelerde, kiracılardan birinin ölümü, iflası, tutuklu veya mahkûm olması gibi hâller sözleşmenin devamına engel olmaz.

Diğer hususlar

MADDE 41- (1) Kiracı her ne ad altında olursa olsun, herhangi bir sebeple üçüncü şahıslardan ve TEDAŞ'tan maddi talepte bulunamaz ve ilgili mevzuat hükümleri saklı kalmak kaydıyla taşınmaza yönelik yaptığı harcamaları talep edemez.

YEDİNCİ BÖLÜM

İhale Usullerine Tabi Olmayan İşler

TEDAŞ ile diğer kamu kurum ve kuruluşları arasındaki kiralamalar

MADDE 42- (1) 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameye tabi teşebbüsler, sermayesinin yarısından fazlası tek başına veya birlikte Devlete, kamu iktisadi teşebbüslerine ait şirketler, valilikler, Devlet üniversiteleri, belediyeler, bakanlıkların il ve ilçe müdürlükleri ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ihale yapılmaksızın muhammen bedel üzerinden her zaman Yönetim Kurulu kararı alınarak kiralama yapılabilir. Aynı taşınmaza birden fazla talep olması halinde en yüksek bedeli veren kurum ya da kuruluşa kiralama yapılır.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

İhale İşlerinde Yasaklar ve Sorumluluklar

Yasak fiil ve davranışlar

MADDE 43- (1) İhale işlemlerinin hazırlanması, yürütülmesi ve sonuçlandırılması sırasında;

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

b) Açık teklif ve pazarlık usulü ile yapılan ihalelerde isteklileri tereddüde düşürecek veya rekabeti kırarak söz söylemek ve istekliler arasında anlaşmaya çağırma ima edecek işaret ve davranışlarda bulunmak veya ihalenin doğruluğunu bozacak biçimde görüşme ve tartışma

yapmak,

c) İhale işlemlerinde sahte belge veya sahte teminat kullanmak veya kullanmaya teşebbüs etmek,

yasaktır.

(2) İhale üzerine bırakılan ile akdedilen sözleşmenin uygulanması sırasında;

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

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

c) Taahhüdünü yerine getirirken idareye zarar vermek,

ç) Bilgi ve deneyimini idarenin zararına kullanmak,

d) Mücbir sebepler dışında, ihale dokümanı ve sözleşme hükümlerine uygun olarak taahhüdünü yerine getirmemek,

e) Sözleşmenin 36 ncı maddede yer alan hükme aykırı olarak devredilmesi veya devir alınması,

yasaktır.

(3) Yasak fiil ve davranışlarda bulunanlar TEDAŞ'ın bu Yönetmelik kapsamında yapacağı ihalelere üç yıl süre ile katılamazlar.

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

Bilgi ve belgeleri açıklama yasağı

MADDE 44- (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında TEDAŞ bünyesinde görevli personel ile danışmanlık hizmeti sunanlar; ihale süreciyle ilgili bütün işlemlerde, isteklilerin iş ve işlemleri ile tekliflerin teknik ve mali yönlerine ilişkin olarak gizli kalması gereken bilgi ve belgeler ile kapalı zarfla teklif usulü ile yapılan ihalelerde muhammen bedeli ifşa edemezler. Kendilerinin veya üçüncü şahısların yararına kullanamazlar.

DOKUZUNCU BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Tahliye

MADDE 45- (1) Kiralananda kira süresi dolan kiracı ihtar veya tebliğ gerekmeksizin sözleşme süresinin bitiminde veya süre uzatımının bitiminde kiralananı tahliye eder.

(2) Sözleşmenin feshi hâlinde sözleşmenin fesih kararının kiracıya tebliği tarihinden itibaren on gün içinde kiracı kiralananı tahliye eder.

(3) Kiralananın tahliye edilmemesi durumunda yasal yollara başvurulur.

Hüküm bulunmayan haller

MADDE 46- (1) Bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hususlarda genel hükümler uygulanır.

Yürürlük

MADDE 47- (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 48- (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürü yürütür.