

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI SATIŞ, DEVİR, İNTİKAL, KİRAYA VERME, TRAMPA, SINIRLI AYNI HAK TESİSİ VE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İHALE YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmelik, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının satış, devir, intikal, kiraya verme, trampa, sınırlı aynı hak tesisi ve arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işleri ile uluslararası sermaye piyasalarından yapılacak borçlanmalara ilişkin her türlü danışmanlık ve kredi derecelendirme hizmetlerinin temininde uygulanacak usul ve esasları düzenler.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının satış, devir, intikal, kiraya verme, trampa, sınırlı aynı hak tesisi ve arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işleri ile uluslararası sermaye piyasalarından yapılacak borçlanmalara ilişkin her türlü danışmanlık ve kredi derecelendirme hizmetlerinin temininde uygulanacak iş ve işlemleri kapsar.

Dayanak

MADDE 3 –(1) Bu Yönetmelik, 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 8/12/2004 tarihli ve 5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun, 29/4/1969 tarihli ve 1164 sayılı Arsa Üretilmesi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelik uygulamasında;

- a) Alt Yüklenici: Müteahhidin üstlenmiş olduğu işin belirli bir kısmını malzemeleri ve/veya makine, ekipmanları ile birlikte noter tasdikli sözleşmeye dayalı olarak yapan gerçek veya tüzel kişileri,
- b) Arazi: İmar planları yapılmamış tescilli veya tescilsiz alanları,
- c) Arsa: İmar planları ile parsel ölçüğünde yapılanma şartları belirlenmiş alanları,
- ç) Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı: Gelirin, şartnamede tanımlanması kaydıyla, İdarenin maliki bulunduğu arazi ve/veya arsada, İdarenin uygun göreceği proje uyarınca, müteahhidin proje maliyetinin tamamını karşılayacağı inşaat veya inşaatların bölümlerinin satışından sağlanacak gelirin, sözleşmede belirlenen esaslara göre İdare ve müteahhit arasında paylaşılması,
- d) İdare: Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı,
- e) İdare Payı Toplam Geliri Ödeme Planı: Toplam gelirdeki idare payının, ödeme dilimleri ile ödeme zamanını gösterir planı,
- f) İhale: Bu Yönetmelikte yazılı usul ve şartlarla, işin istekliler arasında seçilecek birisi üzerinde bırakıldığını gösteren ve yetkili mercilerin onayı ile tamamlanan sözleşmeden önceki işlemleri,
- g) İhale Yetkilisi: İdare Başkanı veya yetkisini devredebileceği Başkan Yardımcısını,
- ğ) İstekli: İhaleye katılan gerçek veya tüzel kişiler ile bunların oluşturdukları ortak girişimleri,
- h) Kira: Taşınır ve taşınmazların ve hakların kiraya verilmesini,
- ı) Satış: Taşınır ve taşınmazlar ile her türlü mal ve hakkın satışı,
- i) Sözleşme: İdare ile istekli arasında yapılan yazılı anlaşmayı,
- j) Şartname: Yapılacak işlerin genel, özel, teknik ve İdari esas ve usullerini gösteren belge veya belgeleri,
- k) Tanzim Satışı: Onaylı 1/1000 ölçekli imar planı bulunan veya imar uygulaması yapılarak arsa niteliği kazanan taşınmazların sınırlandırılmış belirli bir hedef kitleye yönelik olmak üzere ihale ile satışı,
- l) Teklif: Gelir Paylaşma esasına dayalı teklif alınması halinde, İdare ve müteahhidin gelir ve paylaşma miktar ve oranlarını; diğer hallerde bedeli,
- m) Toplam Gelir Tutarı Paylaşım Planı: Satıştan elde edilecek toplam gelirin İdare ile yüklenici arasında paylaşım miktar ve oranını gösterir planı,
- n) Trampa ve Sınırlı Aynı Hak Tesisi: Borçlar Kanunu ile Türk Medeni Kanunu'nun trampa ve sınırlı aynı hak tesisi ile ilgili maddelerinde gösterilen işlemleri,
- o) Uygun Bedel: Tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere, teklif edilen bedellerin en yükseğini, bedel tahmin edilmeyen durumlarda teklif edilen bedellerin en yükseğini,
- ö) Yüklenici: Üzerine ihale yapılan ve sözleşme imzalanan istekliyi,
- p) **(Ek:RG-27/02/2007-26447)** Kuralı Satış Yöntemi: İdarece satılması planlanan taşınmaz sayısından daha fazla talep olması durumunda başvuranlar arasında kura çekilişi yapmak suretiyle alıcıların belirlendiği satış yöntemidir.
- r) **(Değişik:RG-25/1/2008-26767)** Açık Satış Yöntemi: Bu maddede tanımlanan satış yöntemlerinden herhangi birisi veya birkaçıyla satışa sunulduğu halde, yeterli sayıda talep gelmemesi nedeniyle satılmayarak İdare stoğunda kalan taşınmazlar ile satıldıktan sonra satış sözleşmesinin feshedilerek İdare stoğuna çekilen taşınmazların; belirlenen muhammen bedelleri üzerinden İdarece ilan edilen tarih aralığında satışa aracılık eden bankalara başvurulması suretiyle başvuru önceliğine göre alıcıların belirlendiği satış yöntemidir.
- s) **(Ek:RG-27/02/2007-26447)** Ön Talep Toplama ile Satış Yöntemi: Nüfusu 40.000 ve altında olan ilçe ve beldelerde, ön talep toplama yöntemiyle gayrimenkul alıcısının talebi Valilikler, Kaymakamlıklar ve Belediyeler aracılığıyla belirlenen satış yöntemidir.
- ş) **(Ek:RG-27/02/2007-26447)** Açık Artırmalı Satış Yöntemi: İdarece bir gayrimenkul için belirlenen muhammen bedelin alıcılar arasında fiyat arttırarak oluşturduğu en yüksek fiyat üzerinden alıcısının belirlenmesine yönelik satış yöntemidir.
- t) **(Ek:RG-27/02/2007-26447)** Pazarlık ile Satış Yöntemi: Muhammen bedeli ve satış esasları İdare tarafından belirlenmiş olan satış yapılacak projelerde yer alan gayrimenkullerin toplu satışında ve satışa konu gayrimenkullerin maliyetinin altında olmamak şartıyla nihai satış fiyatının belirlendiği satış yöntemidir.
- u) **(Ek:RG-27/02/2007-26447)** Kapalı Teklif ile Satış Yöntemi: Tekliflerin kapalı zarf usulüyle yazılı olarak alındığı satış yöntemidir. ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

İhaleye İlişkin Temel İlkeler

Temel ilkeler

MADDE 5 – (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında, açıklık, rekabet, eşit muamele, kamuoyu denetimi, etkinlik ve verimlilik esastır.

İsteklilerde aranacak nitelikler ve istenecek belgeler

MADDE 6 –(1) Bu Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelere katılabilmek için, gerekli nitelik ve yeterliği haiz bulunmak ve istenilen teminat ve belgeleri vermek zorunludur.

(2) İdarece, isteklilerde belirli mali ve teknik yeterlik ve nitelikler aranabilir. Bunları tespiti yarayan belgelerin neler olduğu şartnamelerde gösterilir.

(3) (mülga:RG-8/6/2017- 30090)

(4) İstekliler, şartnamelerde yazılı belgeleri eksiksiz vermek ve tebligat için adres göstermek zorundadır.

İhaleye katılmayacak olanlar

MADDE 7 – (1) Aşağıdaki şahıslar doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar:

a) İhale yetkilisi kişiler,

b) İhale işlemlerini hazırlamak, yürütmek ve sonuçlandırmakla görevli olanlar,

c) (a), (b), bentlerinde belirtilen şahısların eşleri ve üçüncü dereceye kadar kan ve ikinci dereceye kadar kayın hısımları,

d) (Değişik:RG-27/02/2007-26447) (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen şahısların ortakları ile şirketleri,

e) 2/10/1981 tarihli ve 2531 sayılı Kamu Görevlerinden Ayrılanların Yapamayacakları İşler Hakkında Kanun, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile diğer kanunlardaki ve bu Yönetmelikteki hükümler gereğince, geçici ve sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaları yasaklanmış olanlar.

(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.

Şartnameler

MADDE 8 –(1) İhale konusu işlerin her türlü özelliklerini belirten şartname ve varsa ekleri İdarece hazırlanır. Şartname ve eklerinin onaylı suretleri bedelsiz veya İdarece takdir edilecek bir bedel karşılığında isteklilere verilir. Şartname ve ekleri İdarede bedelsiz görülebilir.

(2) Şartnamelerde işin mahiyetine göre bulunabilecek özel ve teknik şartlardan başka genel olarak aşağıdaki hususların gösterilmesi zorunludur.

a) İşin niteliği, nev'i ve miktarı,

b) İhalenin nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı; arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ihalelerinde birinci ve ikinci oturumun tarih ve saati,

c) Taşınmazların satışı, kiraya verilmesi, trampa edilmesi ve üzerlerinde sınırlı aynı hak tesisinde tapu kayıtlarına göre yeri, sınırı, yüzölçümü, varsa pafta, ada ve parsel numarası ve durumu,

d) Varsa tahmin edilen bedeli ve geçici teminat miktarı ile kesin teminata ait şartlar,

e) İşin yapılma yeri, teslim etme ve teslim alma şekil ve şartları,

f) İhale usulü, ihaleye katılma şartları ve istenen belgeler,

g) İhaleyi yapıp yapmamakta ve uygun bedeli tespitte İdarenin serbest olduğu,

h) Vergi, resim ve harçlarla sözleşme giderlerinin kimin tarafından ödeneceği,

i) Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işlerinde alt yüklenicilerin kullanılıp kullanılmayacağı,

j) Sözleşmenin noterlikçe düzenlenip düzenlenmeyeceği,

k) İhtilafların çözüm şekli.

Yeterlik kuralları

MADDE 9 –(1) Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ihalelerinde, ihaleye katılacak isteklilerden, ekonomik ve mali yeterlik ile mesleki ve teknik yeterliklerinin belirlenmesine ilişkin olarak aşağıda belirtilen bilgi ve belgeler istenebilir:

a) Ekonomik ve mali yeterliğin belirlenmesi için;

1) Bankalardan temin edilecek isteklinin mali durumu ile ilgili belgeler,

2) İsteklinin, ilgili mevzuatı uyarınca yayımlanması zorunlu olan bilançosu veya bilançosunun gerekli görülen bölümleri, yoksa bunlara eşdeğer belgeleri,

3) İsteklinin iş hacmini gösteren toplam cirosu veya ihale konusu iş ile ilgili taahhüdü altındaki ve bitirdiği iş miktarını gösteren belgeler.

b) Mesleki ve teknik yeterliğin belirlenmesi için;

1) İsteklinin, mevzuatı gereği ilgili odaya kayıtlı olarak faaliyette bulunduğunu ve teklif vermeye yasal olarak yetkili olduğunu kanıtlayan belgeler,

2) (Değişik:RG-8/6/2017- 30090) İsteklinin ihale konusu iş veya benzer işlerle ilgili iş deneyimini gösteren aşağıdaki belgeler;

i) 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve ikincil mevzuatı tarafından geçerli kabul edilen iş deneyim belgeleri. İş deneyim belgelerinin değerlendirilmesinde; iş bitirme, iş durum belgeleri tam olarak; denetim ve yönetim faaliyetleri nedeniyle alınan belgeler ise beşte bir oranında değerlendirilir. İş deneyim belgelerinde Elektronik Kamu Alımları Platformu (EKAP) kaydı aranmaz.

ii) İsteklilerin kendi taşınmazları üzerinde proje bütünlüğü olan bir veya birden fazla ada/parselde, bir veya birden fazla ruhsat kapsamında gerçekleştirdiği, ilk ilan tarihinden geriye doğru son onbeş yıl içinde iskâm alınmış yapılara ait yapı kullanma izin belgeleri.

3) İsteklinin üretim ve/veya imalat kapasitesine, araştırma-geliştirme faaliyetlerine ve kaliteyi sağlamasına yönelik belgeler,

4) İsteklinin organizasyon yapısına ve ihale konusu işi yerine getirmek için yeterli sayıda ve nitelikte personel çalıştırdığına veya çalıştıracağına ilişkin bilgi ve/veya belgeler,

5) İhale konusu işin yerine getirilebilmesi için gerekli görülen tesis, makine, teçhizat ve diğer ekipmana ilişkin belgeler,

6) İstekliye doğrudan bağlı olsun veya olmasın, kalite kontrolden sorumlu olan ilgili teknik personel veya teknik kuruluşlara ilişkin belgeler,

7) İhale konusu işin ihale dokümanında belirtilen standartlara uygunluğunu gösteren, uluslararası kurallara uygun şekilde akredite edilmiş kalite kontrol kuruluşları tarafından verilen sertifikalar,

(2) İhale konusu işin niteliğine göre yukarıda belirtilen bilgi veya belgelerden hangilerinin yeterlik değerlendirmesinde kullanılacağı, ihale dokümanında ve ihale veya ön yeterliğe ilişkin ilan veya davet belgelerinde belirtilir.

(3) (Ek:RG-8/6/2017- 30090) İsteklinin iş ortaklığı olması durumunda;

a) Bankalardan temin edilecek mali durum ile ilgili belgelerde yeterlik kriteri ortaklardan biri, birkaçı veya tamamı tarafından ortaklık oranına bakılmaksızın sağlanabilir.

b) Bilanço veya eşdeğer belgeler ile iş hacmini gösteren belgelerde yeterlik kriterinin ortaklardan herhangi biri tarafından karşılanması yeterlidir.

c) İş deneyimini gösterir belgelerde, ortaklar tarafından yeterlik kriterinin hangi oran veya miktarda karşılanması gerektiği ihale dokümanında belirtilir. Ancak ortakların toplam yeterlikleri, asgari yeterlik koşulunun altında olamaz.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İhaleye Hazırlık

Tahmin edilen bedel

MADDE 10 – (Değişik:RG-27/02/2007-26447)

(1) Konut ve Sosyal Donatıların Bedel Tespiti: İdare tarafından satış yapılacak gayrimenkullerin bedelleri, İhale, Müşavirlik, Proje Çizim, Genel Altyapı ve Çevre Düzenleme, Sosyal Donatı, Etüd Proje, Arsa Bedelleri ile varsa diğer giderlerin toplam maliyeti hesaplanarak tespit edilir. Bu bedel üzerine Fiyat Farkı ve Genel Giderler eklenir. Gayrimenkul bedellerinin hesaplanmasından sonra, her bir bağımsız bölüm için şerefiye hesabı yapılır ve satış fiyatı tespit edilir. Ancak, gayrimenkul açık artırma ile satılacaksa Sermaye Piyasası Kurumuna kayıtlı değerlendirme şirketlerince de satış bedelleri tespit edilebilir.

(2) Arsa ve Araziler İçin Tahmin Edilen Bedelin Tespiti:

a) Arsa ve araziler için tahmin edilen bedel, İdarece belirlenen ve en az üç kişiden oluşan Kıymet Takdir Komisyonunca aynı yerde ve aynı

nitelikte olan emsal taşınmaz malların rayiç satış bedelleri de dikkate alınarak, gerektiğinde Belediyeler, Ziraat, Sanayi ve Ticaret Odaları gibi kamu kurum ve kuruluşlarıyla özel emlakçılardan da sorulmak suretiyle belirlenen veya hizmet alımı suretiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na onaylı Gayrimenkul Değerleme Şirketlerince tespit edilen bedeldir. Bu esaslara göre tespit edilen bedel 6 ay süre ile geçerli olup bu sürenin geçmesi halinde ya aynı usulle veya Tüketici Fiyat Endeksi, Üretici Fiyat Endeksi ilavesiyle yeniden tespit edilir.

b) Eğer arsa veya araziler, avans karşılığı iktisap olunan arsa ve araziler ise;

1) Arazi ve arsannın iktisap bedeli ile bu iktisap dolayısıyla yapılan tüm harcamalar,

2) Arazi ve arsaya ilişkin harita, planlama ve imar uygulaması ile altyapı, yapı veya tesislerin projelendirilmesi ve yapımına ilişkin tüm harcamalar,

3) Satış tarihine kadar ödenmiş bulunan her türlü vergi, resim ve harçlar.

4) (1), (2) ve (3) numaralı alt bentlerde belirtilen harcamaların toplamına, genel gider olarak bu toplamın % 10'u eklenir. Yukarıdaki tutara; satış nedeniyle ilgili mevzuat uyarınca idareye tahakkuk olunacak tutarlar ayrıca eklenir.

(3) (Mülga:RG-25/1/2008-26767)

Tahmin edilen gelir

MADDE 11 –(1) Tahmin edilen gelir, arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ihalesine konu işten elde edilebilecek en yüksek gelirdir. (Mülga ikinci cümle:RG-25/1/2008-26767)(...)

Onay belgesi

MADDE 12 –(1) Birim Yöneticisinin teklifi, bağlı olduğu Başkan Yardımcısının uygun görüşü ve İdare Başkanının onayı ile İhale yapılacak her iş için bir onay belgesi hazırlanır. (Değişik ikinci cümle:RG-25/1/2008-26767)Onay belgesinde, ihale konusu olan işin nev'i, niteliği, miktarı tahmin edilen bedeli/geliri, teminat miktarı veya oranı, ihalede, 26 ncı maddede düzenlenen açık ihale usulünün uygulanacağı, 15 inci maddede belirlenen ilân şeklinin uygulanacağı ve ilanım adedi, geçici teminat miktarı, komisyon kurulacaksa ihale komisyonunun kaç kişiden ve kimlerden kurulacağı belirtilir.

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

İhale komisyonları

MADDE 13 – (1) Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ihalelerinde; İdare Başkanı, ikisi ihale konusu işin uzmanı, biri muhasebe veya mali işlerden bir personel olması şartıyla, İdare personelinin en az beş kişiyi, biri komisyon Başkanı olmak üzere, yedek üyeleri de belirleyerek ihale komisyonu olarak görevlendirir.

(2) İhale komisyonları eksiksiz olarak toplanır. Komisyon kararları oy çokluğu ile alınır. Kararlarda çekimser kalamaz. Karşı oy kullanan üye, gerekçesini komisyon kararına yazmak ve imzalamak zorundadır. Komisyon başkanı ve üyeleri oy ve kararlarından sorumludur.

İhale işlem dosyasının düzenlenmesi

MADDE 14 –(1) İhale suretiyle yapılacak işler için bir işlem dosyası düzenlenir. Bu dosyada onay belgesi, varsa tahmin edilen bedele ilişkin hesap tutanağı, şartname ve ekleri, gerekli projeler, ilana ilişkin belge ve gazete nüshaları, sözleşme tasarısı ile saklanması yarar görülen diğer belgeler bulunur.

İhale nin duyurulması

MADDE 15 –(1) (Değişik:RG-25/1/2008-26767)Bütün isteklere tekliflerini hazırlayabilmeleri için yeterli süre tanınması ile ihale konusu işlerin ilan yoluyla duyurulması esastır.

a) (Ek:RG-25/1/2008-26767) İhaleler, ihale tarihinden 15 gün önce Basın İlan Kurumu aracılığıyla baskı tirajı yüksek ulusal gazetelerin Türkiye geneli baskısında en az iki kez ve Resmi Gazete'de bir kez ilan edilerek duyurulur. Bu ilanlar, bilgi işlem ağı veya elektronik haberleşme yoluyla ve diğer yayım araçları ile de ayrıca yayımlanabilir.

(2) (Değişik:RG-27/02/2007-26447)Duyurularda, işin konusu, şartnamelerin nerede görüleceği, varsa bedeli ve nereden sağlanacağı, tekliflerin nereye ve ne zaman verileceği, teminatın miktarı ve İdarenin ihale serbestisi belirtilir.

(3) Duyuru yapıldıktan sonra şartname ve eklerinde değişiklik yapılamaz. Değişiklik yapılması zorunlu olursa, bunu gerektiren sebepler bir tutanakla tespit edilerek İhale yetkilisinin onayından sonra, önceki duyurular geçersiz sayılır ve iş yeniden aynı yöntemle duyurulur.

(4) (Mülga:RG-25/1/2008-26767)

Geçici teminat

MADDE 16 – (Değişik:RG-27/02/2007-26447)

(1) İhalelerde, teklif edilen bedelin % 2' sinden az olmamak üzere, istekli tarafından verilecek tutarda geçici teminat alınır.

Teminat olarak kabul edilecek değerler

MADDE 17 – (1) Geçici veya kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.

a) Tedavüldeki Türk parası,

b) Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığınca belirtilecek bankaların verecekleri süresiz teminat mektupları,

c) Devlet Tahvilleri ve Hazine kefaletini haiz tahviller,

(2) Bankalarca verilen teminat mektupları dışındaki teminatların istekliler tarafından İdare veznesine makbuz karşılığında yatırılması mecburi olup, bunlar komisyonca teslim alınmaz.

(3) Üzerinde ihale yapılanların kesin teminat mektupları ihaleden sonra İdare veznesine teslim edilir. Üzerine ihale yapılmayan isteklilerin geçici teminatları ise imza karşılığı hemen geri verilir.

(4) Her ne suretle olursa olsun, İdarece alınan teminatlar haczedilemezler ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

Teminat mektupları

MADDE 18 –(1) Bankaların bu Yönetmelik kapsamındaki işler için verecekleri geçici ve kesin teminat mektuplarında 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve ilgili mevzuatta belirlenen şekil ve şartlar aranır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Tekliflerin Değerlendirilmesi ve İhale Kararları

Uygun bedelin tespiti

MADDE 19 – (1) (Değişik:RG-25/1/2008-26767) Uygun bedel; tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere teklif edilen bedellerin en yüksekidir. Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ihalelerinde uygun bedel, İdare payı olarak teklif edilen gelirlerin en yüksekidir.

İhale nin ihaleyi yapıp yapmamakta serbest olması

MADDE 20 – (1) İdare, ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. İdare, ihale gününden önce ihaleyi iptal etmesi sebebiyle herhangi bir yükümlülük altına girmez. Bu durumda ihale iptal kararı ilan yoluyla duyurulur.

Bütün tekliflerin reddedilmesi ve ihale nin iptali

MADDE 21 –(1) İhale komisyonunun gerekçeli kararı üzerine, İdare, verilmiş olan bütün teklifleri reddederek ihaleyi iptal etmekte serbesttir. İhale nin iptal edilmesi halinde bu durum, isteklilere bildirim veya ilan yoluyla duyurulur. İdare, bütün tekliflerin reddedilmesi sebebiyle herhangi bir

yükümlülük altına girmez.

İhale kararlarının onayı veya iptal edilmesi

MADDE 22 –(1) İhale Yetkilisi, ihale komisyonu tarafından alınan gerekçeli kararı, karar tarihini izleyen 10 iş günü içinde onaylar veya gerekçesini belirtmek suretiyle iptal eder. İhale, kararın onaylanması halinde geçerli, iptal edilmesi halinde hükümsüz sayılır.

Kesinleşen ihale kararlarının bildirilmesi

MADDE 23 –(1) İhale Yetkilisince onaylanan ihale kararları, onaylandığı tarihi izleyen 5 iş günü içinde üzerinde ihale yapılabilecek veya vekiline, imzası alınmak suretiyle tebliğ edilir. Tebliğ yazısının iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine gönderilmesi halinde mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci günü, kararın istekliye tebliğ tarihi sayılır.

(2) İhale kararının iptal edilmesi halinde de, durum istekliye aynı şekilde bildirilir.

Kararlarda belirtilmesi gereken hususlar

MADDE 24 – (1) İhale komisyonunca alınan kararlar, komisyon başkan ve üyelerinin adları, soyadları ve esas görevleri belirtilerek imzalanır.

(2) Komisyon kararlarında isteklilerin isimleri, teklif ettikleri bedeller, ihalenin hangi tarihte ve hangi istekli üzerinde hangi gerekçelerle yapıldığı, ihale yapılmamışsa sebepleri belirtilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

İhale ve Satış Usulleri

Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı dışındaki işlerde uygulanacak usuller

MADDE 25 – (Değişik:RG-27/02/2007-26447)

(1) Bu Yönetmeliğin 1 inci maddesinde yazılı işlerde uygulanacak usul ve esaslar; 5 inci maddedeki temel ilkeler çerçevesinde, Birim Sorumlusu veya Daire Başkanının teklifi, bağlı olduğu Başkan Yardımcısının uygun görüşü ve İdare Başkanının onayı ile belirlenir.

a) **(Değişik:RG-25/1/2008-26767)** Satım işlerinde, Yönetmeliğin 4 üncü maddesinde tanımlanan satış yöntemlerinden bir veya birkaçı uygulanabilir.

1) Satım işlerine dair onay belgesinde, satışa konu mal, niteliği, miktarı, tahmin edilen bedeli, teminat veya katılım payı ve uygulanacak usul belirtilir.

2) **(Değişik:RG-25/1/2008-26767)** Satım başlayacağı tarihten 15 gün önce Basın İlan Kurumu aracılığıyla baskı tirajı yüksek ulusal gazetelerin Türkiye geneli baskısında en az iki kez ilan verilerek duyurulması zorunludur. Yerel gazete satışlarının etkin olduğu yerlerde bu ilanın yanı sıra, Valilikler ve Kaymakamlıklar aracılığıyla mahalli gazetelerde satım başlayacağı tarihten 15 gün önce en az iki kez ilan edilir. İdare bu ilanları, bilgi işlem ağı veya elektronik haberleşme yoluyla ve diğer yayın araçları ile de ayrıca yayımlatabilir.

3) **(Değişik:RG-25/1/2008-26767)** Duyuruda, satışa konu taşınmazlar, tahmin edilen bedelleri, satım başlayacağı tarih ile katılım/başvuru yeri ve koşulları belirtilir.

b) Bu Yönetmeliğin 1 inci maddesinde yazılı kiraya verme, trampa ve mülkiyetin gayri ayni hak tesisi gibi işlerde, (a) bendinde yazılı usuller uygulanır.

c) Toplu konut talebi ile yapılan kurumsal başvurular üzerine yapılacak satışların şartları bu Yönetmeliğin 4 üncü maddesinde düzenlenen pazarlık usulüyle belirlenir.

ç) **(Değişik:RG-26/12/2012-28509)**Kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşlarla kamu kurumlarının talepleri öncelikle değerlendirilir. Bu kurum ve kuruluşlara, işin mahiyetine göre, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesine göre veya tahmin edilen bedel üzerinden satış yapılabilir. İdarece sözleşmeyle belirlenen koşullarla kiralama yapılmak veya sınırlı ayni hak tesis edilmek suretiyle kullanım hakkı devredilebilir. **(Ek cümle:RG-30/3/2013-28603)** Yabancı devletlerin diplomatik amaçlı talepleri, Dışişleri Bakanlığınca uygun görüş verilmesi halinde bu kapsamda değerlendirilebilir.

d) Avans karşılığı iktisap olunan gayrimenkuller İhale edilmeksizin avans alınan ilgisine doğrudan satılarak intikal ettirilir. Alınan avans satış bedelinden mahsup edilir. Ancak; iktisap olunan arazi ve arsalar için İdare kaynaklarından yapılan harcamalara, sarf yılı ve ayları itibarıyla Türkiye İstatistik Kurumu tarafından Türkiye geneli için belirlenen Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) uygulanır ve bulunan değer tapu alım bedeline eklenerek maliyete dahil edilir. İktisap olunan taşınmazlara ilişkin olarak İdarece açılmış veya İdare aleyhine açılmış her türlü adli ve idari davalara ait ödemeler ilgilisinden alınarak yapılmış ise, maliyet hesabına dahil edilmez.

e) Organize sanayi bölgeleri içinde bulunan ve İdarenin özkaynakları ile edinilen arsa ve araziler, İdarece tahmin edilen bedel üzerinden ilgili kuruluşlara satılır.

f) İdarenin müştereken veya iştirak halinde maliki bulunduğu taşınmaz mallardaki paylar, öncelikle paydaşlara satılabilir, kiralanabilir veya kullanım hakkı devredilebilir.

g) İdare mallarının satışı veya kiralanmasına ilişkin hizmetler, eğer İdarece hiçbir kamu kaynağı harcanmaksızın görüldüğü ise, İdarece yeterlilikleri tespit edilen en az üç istekliyi, imza karşılığı elden veya iadeli taahhütlü mektupla davet ederek teklif istenebilir.

ğ) (Mülga:RG-25/1/2008-26767)

h) İdarenin iştiraki olan şirketlerin talep etmeleri halinde, İdare mülkiyetinde bulunan ve İdare tarafından üzerinde uygulama yapılmayacak olan arsa ve araziler, tahmin edilen bedelin altında kalmamak kaydıyla İdarece takdir olunacak bedel üzerinden satılabilir **(Ek ibare:RG-25/1/2008-26767)** veya kiralanabilir.

ı) Uluslararası sermaye piyasalarından yapılacak borçlanmalara ilişkin her türlü danışmanlık ve kredi derecelendirme hizmetleri, idare yetkilisince görevlendirilecek kişi veya kişiler tarafından, piyasada fiyat araştırması yapılarak temin edilir. Alınacak olan danışmanlık veya hizmetin, belli bir süreyi gerektirmesi durumunda sözleşme yapılması zorunludur. Teminat alınıp alınmaması hususu idare takdirine bağlıdır. Sözleşme yapılması zorunlu olan hallerde, sözleşmenin konusu bedeli, süresi, tarafların hak ve yükümlülükleri İdarece belirlenen sözleşme metinleri kullanılacaktır.

ü) İdare mülkiyetindeki taşınmazlardan turizm yatırımları amacı için kullanılacak arazi ve arsaların satış koşulları ve bedeli, bölgesel ve yerel şartlar değerlendirilerek İdarece tespit edilir.

Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ihalelerinde uygulanacak usul

MADDE 26 – (Değişik:RG-27/02/2007-26447)

(1) Bu Yönetmeliğin 1 inci maddesinde yazılı olan gelir paylaşma ihalelerinde açık ihale usulü uygulanır. Açık ihale usulü bütün isteklilerin teklif verebildiği usuldür.

Tekliflerin hazırlanması ve sunulması

MADDE 27 –(1) Teklif mektubu ve geçici teminat da dahil olmak üzere ihaleye katılabilme şartı olarak istenilen bütün belgeler bir zarfa konulur. Zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı veya ticaret unvanı, tebligata esas açık adresi, teklifin hangi işe ait olduğu ve ihaleyi yapan idarenin açık adresi yazılır. Zarfın yapııştırılan yeri istekli tarafından imzalanır ve mühürlenir.

(2) Teklif mektupları yazılı ve imzalı olarak sunulur. Teklif mektubunda ihale dokümanının tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi, teklif edilen bedelin rakam ve yazı ile birbirine uygun olarak açıkça yazılması, üzerinde kazıntı, silinti, düzeltme bulunmaması ve teklif mektubunun ad, soyad veya ticaret unvanı yazılmak suretiyle yetkili kişilerce imzalanmış olması zorunludur.

(3) Arsa satışı karşılığı gelir paylaşma ihalelerinin teklif mektubunda, İdare ve isteklinin gelir paylaşma oranları, rakam ve yazı ile birbirine uygun olarak ve kısaltmadan yazılır. Teklif mektubu, ayrılmaz parçası olarak, satışa esas bölümlerin satış bedelleri cetveli, toplam gelir tutarı paylaşım planı, İdare payı toplam geliri ödeme planını da ihtiva eder.

(4) Teklifler, ihale dokümanında belirtilen ihale saatine kadar sıra numaralı alındı belgeleri karşılığında idareye verilir. Bu saatten sonra verilen teklifler kabul edilmez ve açılmaksızın iade edilir. Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderilebilir. Posta ile gönderilecek tekliflerin ihale dokümanında belirtilen ihale saatine kadar idareye ulaşması şarttır. Postadaki gecikme nedeniyle işleme konulmayacak olan tekliflerin alınış zamanı bir tutanakla tespit edilir. Verilen teklifler, zeyilname düzenlenmesi hali hariç, herhangi bir sebeple geri alınmaz ve değiştirilemez.

Tekliflerin alınması ve açılması

MADDE 28 –(1) Teklifler ihale dokümanında belirtilen ihale saatine kadar idareye verilir. İhale komisyonunca ihale dokümanında belirtilen saatte kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla tespit edilerek, hazır bulunanlara duyurulur ve hemen ihaleye başlanır. İhale komisyonu teklif zarflarını almış sırasına göre inceler. 27 nci maddenin birinci fıkrasına uygun olmayan zarflar bir tutanak ile belirlenerek değerlendirmeye alınmaz. Zarflar isteklilerle birlikte hazır bulunanlar önünde alınış sırasına göre açılır.

(2) İsteklilerin belgelerinin eksik olup olmadığı ve teklif mektubu ile geçici teminatlarının usulüne uygun olup olmadığı kontrol edilir. Belgeleri eksik veya teklif mektubu ile geçici teminatı usulüne uygun olmayan istekliler tutanakla tespit edilir. İstekliler ile teklif fiyatları açıklanır. Bu işlemlere ilişkin hazırlanan tutanak ihale komisyonunca imzalanır. Bu aşamada; hiçbir teklifin reddine veya kabulüne karar verilmez, teklifi oluşturan belgeler düzeltilemez ve tamamlanamaz. Teklifler ihale komisyonunca hemen değerlendirilmek üzere oturum kapatılır.

Tekliflerin değerlendirilmesi ve uygun teklifin seçimi

MADDE 29 –(1) Tekliflerin değerlendirilmesinde, öncelikle belgeleri eksik olduğu veya teklif mektubu ile geçici teminatı usulüne uygun olmadığı ilk oturumda tespit edilen isteklilerin tekliflerinin değerlendirme dışı bırakılmasına karar verilir. Bu ilk değerlendirme ve işlemler sonucunda belgeleri eksiksiz ve teklif mektubu ile geçici teminatı usulüne uygun olan isteklilerin tekliflerinin ayrıntılı değerlendirilmesine geçilir. Bu aşamada, isteklilerin ihale konusu işi yapabilme kapasitelerini belirleyen yeterlik kriterlerine ve tekliflerin ihale dokümanında belirtilen şartlara uygun olup olmadığı incelenir. Uygun olmadığı belirlenen isteklilerin teklifleri değerlendirme dışı bırakılır.

(2) İhale komisyonunun talebi üzerine İdare tekliflerin incelenmesi, karşılaştırılması ve değerlendirilmesinde yararlanmak üzere net olmayan hususlarla ilgili isteklilerden yazılı olarak tekliflerini açıklamalarını isteyebilir.

(3) Son aşamada, isteklilerin teklif mektubu eki cetvellerinde aritmetik hata bulunup bulunmadığı kontrol edilir. Teklif edilen fiyatları gösteren teklif mektubu eki cetvelde aritmetik hata bulunması halinde, bu durum hemen istekliye yazı ile bildirilir. İstekli düzeltilmiş teklifini kabul edip etmediğini tebliğ tarihini izleyen üç gün içinde yazılı olarak bildirmek zorundadır. İsteklinin düzeltilmiş teklifi kabul etmediğini süresinde bildirmesi veya bu süre içinde herhangi bir cevap vermemesi halinde, teklifi değerlendirme dışı bırakılır ve geçici teminatı gelir kaydedilir.

(4) Değerlendirmenin sonuçlarının tüm isteklilere tebliği ile ikinci oturum arasında en az üç gün olması zorunludur. Değerlendirme sonucu uygun görülen isteklilerin katılımıyla ilanda belirtilen yer, tarih ve saatte ikinci oturum yapılır. Değerlendirme sonucu yeterli görülen isteklilerden ikinci oturuma katılmayanların geçici teminatları gelir kaydedilir. İkinci oturumda, isteklilerin birinci oturumda sunmuş oldukları teklifleri tekrar okunur ve tekliflerin almış sırasıyla sözlü olarak revize tekliflerini sunmaları istenir. Sunulan sözlü teklifler oturum esnasında tutanak altına alınır. Sözlü teklifler istekliler önünde tekrar okunur ve nihai tekliflerini yazılı olarak sunmaları istenir. Nihai yazılı tekliflerin de 27 nci maddenin ikinci fıkrasında belirlenen esaslara uygun olarak sunulması gerekir. Oturum esnasında, isteklilerin nihai yazılı teklif mektupları alınır. İstekliler huzurunda bu teklifler okunur. Komisyon kararı verilmek üzere oturum kapatılır.

(5) Birden fazla istekli tarafından aynı bedelin teklif edildiğinin görülmesi halinde, aynı teklifte bulunan isteklilerden ikinci bir yazılı teklif alınır ve uygun bedeli verene ihale yapılır. İkinci tekliflerin de aynı olması halinde, kura çekme suretiyle ihale sonuçlandırılır.

İsteklilerin teklifleriyle bağlılığı

MADDE 30 –(1) İhalelerde şartname ve eklerinin hükümleri aynen korunur ve istekliler ihale sonucunun karara bağlanmasına kadar ilk teklifleriyle, ikinci oturumda tutanak altına alınan sözlü teklifleriyle ve nihai yazılı teklifleriyle bağlıdırlar.

ALTINCI BÖLÜM

Sözleşme

Sözleşmeye davet

MADDE 31 –(1) İhale üzerinde bırakılan istekliye 23'üncü madde uyarınca yapılan tebliği müteakip on gün içinde sözleşmeyi imzalaması hususu tebliğ edilir. Verilen süre içinde ihale üzerinde kalan isteklinin kesin teminatı yatırarak sözleşme imzalaması zorunludur. Aksi takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale üzerinde kalan isteklinin, varsa, geçici teminatı gelir kaydedilir. Bu durumda İdare, en uygun ikinci teklif fiyatının ihale yetkilisince uygun görülmesi kaydıyla, bu teklif sahibi istekli ile de sözleşme imzalayabilir. İkinci en uygun teklif sahibine yine yukarıdaki usulde yapılacak tebligatın ardından, ikinci en uygun teklif sahibi de sözleşmeyi imzalamazsa, bu teklif sahibinin de geçici teminatı gelir kaydedilerek ihale iptal edilir.

(2) Verilen kesin teminat, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir. Sözleşme imzalandıktan hemen sonra geçici teminat iade edilir.

Kesin teminat

MADDE 32 –(1) Kesin teminat alınması öngörülen durumlarda; taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce İstekliden %4'den az olmamak kaydıyla idarenin belirleyeceği miktarda kesin teminat alınır.

İhalenin sözleşmeye bağlanması

MADDE 33 –(1) İhaleler bir sözleşmeye bağlanır. Sözleşmeler İdarece hazırlanır ve ihale yetkilisi ile yüklenici tarafından imzalanır. Yüklenicinin ortak girişim olması halinde sözleşmeler ortak girişimin bütün ortakları tarafından imzalanır. İhale dokümanında belirtilen şartlara aykırı sözleşme düzenlenemez. İhale dokümanında aksi belirtilmedikçe, sözleşmelerin notere tescili ve onaylatılması zorunlu değildir.

YEDİNCİ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Devredilen varlıklar

MADDE 34 –(1) İdareye hak ve yükümlülükleriyle birlikte devredilen varlıklarla ilgili bu Yönetmelik kapsamındaki işler devralınan sözleşmelere göre yapılır.

(2) **(Ek:RG-26/12/2012-28509)** İdare; taşınmazların değeri ile satış kabiliyeti ve gelirini artırmak maksatlarıyla; mülkiyetinde bulunan birinci fıkra kapsamındaki taşınmazlar ile bu taşınmazların üzerindeki üçüncü şahıslara ait sınırlı ayni ve şahsi hakları; komşu taşınmazların üzerindeki üçüncü şahıslara ait mülkiyet hakları, sınırlı ayni ve şahsi haklar ile diğer tüm hak ve varlıklarla birlikte, bu hak ve varlıkların sahibi olan kişilerle anlaşma sağlamak suretiyle, bu Yönetmelik hükümleri çerçevesinde satış dahil diğer tasarruf işlemlerine konu edebilir.

(3) **(Ek:RG-19/11/2020-31309)** İdare tarafından satış yapılan taşınmazın devrinin tescil talebi ile birlikte talep edilmesi halinde; şartları İdare, aracı banka veya katılım bankası tarafından hak sahipliği belgesinde veya ipotek tesis ve tescil istem belgesinde belirtilmek suretiyle İdare, satışa aracı

banka veya katılım bankası lehine 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 26 ncı maddesi uyarınca tapu müdürlüğüne ipotek tescil ettirilebilir.

(4) (**Ek:RG-19/11/2020-31309**) İdare tarafından satışı yapılan taşınmazın devrinin tescil talebi ile birlikte talep edilmesi halinde; şartları İdare tarafından hak sahipliği belgesinde belirtilmek suretiyle İdare lehine 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 893 üncü maddesi uyarınca tapu müdürlüğüne kanuni ipotek tescil ettirilebilir.

Yürürlükten kaldırılan yönetmelikler

MADDE 35 –(1) 8/7/2004 tarihli ve 25516 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış ve Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği ile 23/6/1996 tarihli ve 22675 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü İhale Yönetmeliği yürürlükten kaldırılmıştır.

Yürürlük

MADDE 36 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 37 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Toplu Konut İdaresi Başkanı yürütür.

Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete’nin		
	Tarihi	Sayısı
	3/5/2006	26157
Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin		
	Tarihi	Sayısı
1.	27/2/2007	26447
2.	25/1/2008	26767
3.	26/12/2012	28509
4.	30/3/2013	28603
5.	8/6/2017	30090
6.	19/11/2020	31309