

**TÜRKİYE TAŞKÖMÜRÜ KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE AİT  
TAŞINMAZLARIN İDARESİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK**

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar**

**Amaç**

**MADDE 1 – (Değişik:RG-16/10/2021-31630)**

(1) Bu Yönetmeliğin amacı; Türkiye Taşkömürü Kurumu Genel Müdürlüğü ile Müesseselerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ve/veya üzerindeki yapı ve tesisler ile taşınmazların kiraya verilmesi, sınırlı ayni hak tesisi, ecrimisil ve tahliye işlemleri ile kamu kurum ve kuruluşlarına yapılacak taşınmaz satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

**Kapsam**

**MADDE 2 – (1)** Bu Yönetmelik; TTK Genel Müdürlüğü ve bağlı müesseselerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ve/veya üzerindeki yapı ve tesisler ile taşınmazların **(Mülga ibare:RG-16/10/2021-31630)** kiraya verilmesi, üzerlerinde leh ve aleyhe mülkiyet dışında sınırlı ayni bir hak tesisi, geçersiz işgalleri halinde tahliye ve tazminat talepleri gibi işler ile Kuruma ait çay ocakları, lokal, tabldot, misafirhane ve benzeri sosyal tesislerin işletme amaçlı kiraya verilmesi ve bu işlerin ihalelerinde uygulanacak esas, usul ve yöntemleri, komisyonların kuruluş, işleyiş ve üyelerinin görev, yetki ve sorumlulukları ile diğer hususları kapsar.

(2) **(Değişik:RG-16/10/2021-31630)** 64 üncü maddede yer alan kamu kurum ve kuruluşları dışında gerçek ve tüzel kişilere taşınmazların satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması hallerinde 24/11/1994 tarihli ve 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun, 15/7/2018 tarihli ve 30479 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 4 sayılı Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar ile Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

(3) Misafirhane ve diğer sosyal tesislerin satılması, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, üzerlerinde sınırlı ayni hak tesis edilmesi veya diğer yöntemlerle değerlendirilmesi konularında 26/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü saklıdır.

**Dayanak**

**MADDE 3 – (1)** Bu Yönetmelik, 8/6/1984 tarihli ve 233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, 24/11/1994 tarihli ve 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun, 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin üçüncü fıkrasına dayanılarak hazırlanmıştır.

**Tanımlar**

**MADDE 4 – (1)** Bu Yönetmelikte geçen;

a) Arsa karşılığı inşaat: Kurumun mülkiyetinde veya kullanımında bulunan taşınmazın üzerinde yapılacak yapı ve tesis bedeline karşılık Kurumun mülkiyetinde bulunan başka bir taşınmazın verilmesini,

b) Birim fiyat: Birim fiyat belirlemeye yetkili resmi kuruluşların birim fiyatları ile kurum analizlerine göre tespit edilen birim fiyatları,

c) Ecrimisil: Kurum taşınmazlarını, Kurumun rızası dışında haksız olarak işgal edenlerden istenecek tazminatı,

ç) Fuzuli şagil: Kurum taşınmazları üzerinde Kurumun rızası olmadan ve tasarruf yetkisi bulunmadan tasarrufta bulunan gerçek ve tüzel kişileri,

d) Genel Müdür: Türkiye Taşkömürü Kurumu Genel Müdürünü,

e) Genel Müdürlük: Türkiye Taşkömürü Kurumu Genel Müdürlüğünü,

f) Gün: Takvim gününü,

g) İdare: Kurum adına ihaleyi yapan ve yürüten birimleri,

ğ) İhale: Bu Yönetmelikte yazılı usul ve şartlarla temin edilen teklifler arasından seçilerek, işin hangi istekli üzerinde kaldığını gösteren ve yetkili makamların onayı ile tamamlanan sözleşmeden önceki işlemleri,

h) İhale komisyonu: Yönetmelik kapsamındaki tüm ihale işlemlerini karara bağlamak üzere oluşturulan komisyonları,

ı) İrtifak hakkı: Bir taşınmazın üzerinde yararlanmaya ve kullanıma rıza göstermeyi veya mülkiyete ilişkin bazı hakların kullanılmasından vazgeçmeyi kapsayan ve diğer bir taşınmaz veya kişi lehine sınırlı aynı hak olarak kurulan yükümlülüğü,

i) İstekli: İhaleye katılan gerçek ve tüzel kişiler ile ortak girişimleri veya konsorsiyumları,

j) İşletmeci: Kurum ile kira-işletme sözleşmesi imzalayan gerçek veya tüzel kişi, ortak girişim veya konsorsiyumu,

k) Kat karşılığı inşaat: Kurumun mülkiyetinde bulunan taşınmazın üzerinde yapılacak yapı ve tesislerin Kuruma bırakılacak kısmının ya da bağımsız bölümlerinin bedeline karşılık, Kurumun mülkiyetinde bulunan taşınmazdan belirli bir arsa payının verilmesini,

l) Kiracı: Taşınmazların ve bunlarla ilgili hakların kiraya verildiği ve kendisi ile kira sözleşmesi yapılan gerçek veya tüzel kişileri,

m) Kiralama: Taşınmazlar ile bunlarla ilgili hakların kiralanmasını veya kiraya verilmesini,

n) Kurum: Türkiye Taşkömürü Kurumunu,

o) Müessese: Sermayesinin tamamı Kuruma ait işletme veya işletmeler topluluğunu,

ö) Müşteri: Kendisine ihale yapılan istekli veya isteklileri,

p) Onay makamı: **(Mülga ibare:RG-16/10/2021-31630)** Yönetim Kurulunu, Yönetim Kurulunun yetki vermesi durumunda yetki verilen diğer makamları,

r) Ön izin: Uzun süreli kiralama yapılmadan ve irtifak hakkı tesis edilmeden önce; tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için İdarece verilen izni,

s) Rayiç bedel: Bu Yönetmeliğe konu taşınmazların, değerlendirme günündeki alım-satım değerini, piyasa değerini,

ş) **(Değişik:RG-16/10/2021-31630)** Satış: Genel Müdürlük ve müesseselerin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışını,

t) Şartname: Yapılacak işlerin genel, özel, teknik ve idari usul ve esaslarını gösteren belgeleri ve eklerini,

u) Sözleşme: Kurum ile işletmeci veya müşteri arasında yapılan yazılı anlaşmayı,

ü) Tahmin edilen bedel: İhale konusu işlerin, tekliflerin alınmasından önce Kurum tarafından tahmin edilen bedeli,

v) Taşınmaz: Arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümleri,

y) Taşınmaz belirleme ve değerlendirme: Taşınmaz Belirleme ve Değerleme Komisyonu tarafından yapılan işlemleri,

z) Teklif isteme mektubu: İhale konusu işlerin teklif verme esaslarının belirtildiği ve bu işleri yerine getirebilecek olanlara şartnamelerinde ekli olarak gönderilen yazılı belgeyi,

aa) Teklif tarihi: Teklifin verileceği son gün ve saati,

bb) Tesis: Yatırım konusu olarak kurulmuş, taşınmaz ana ve yardımcı binaların tümünü,

cc) Toplam bedel: İhaleyi oluşturan kalemlere ait miktarların tümünün tahmini toplam tutarını,

çç) Trampa: 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun trampa ile ilgili maddelerinde gösterilen işlemleri,

dd) Yönetim Komitesi: Müesseselerin en yüksek seviyede karar alma organını,

ee) Yönetim Kurulu: Kurumun en yüksek seviyede karar alma organını,

ff) Yönetmelik: Bu Yönetmeliği,

ifade eder.

## İKİNCİ BÖLÜM

### Temel İlke, İhale Yetkilisi ve Sorumluluk

### **Temel ilke**

**MADDE 5 –** (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında temel ilke, ihalede açıklık ve rekabetin sağlanması ile amaç maddesinde belirtilen işlerin ihtiyaca en iyi cevap verecek şekilde, uygun şart ve zamanlarda karşılanmasıdır.

### **İhale yetkilisi**

**MADDE 6 –** (1) Misafirhane ve diğer sosyal tesislerin satılması, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, üzerlerinde sınırlı aynı hak tesis edilmesi veya diğer yöntemlerle değerlendirilmesi konularında 4706 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin üçüncü fıkrasına göre gerekli izinler alınır.

(2) 64 üncü maddede yer alan kamu kurum ve kuruluşları dışındaki kişilere taşınmazların satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması (**Değişik ibare:RG-16/10/2021-31630**) hallerinde 4046 sayılı Kanun, 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır. 2 nci maddede yer alan diğer işler için usulüne uygun şekilde ihale usulünü belirlemeye, ihaleye çıkmaya, ihale kararlarını onaylamaya, sözleşme yapmaya ve ihale komisyonları ile kendilerine parasal yetki verilen birim amirlerinin yetki limitlerini belirlemeye Yönetim Kurulu yetkilidir.

(3) Yönetim Kurulu, ihale ön onayı ve ihale nihai onayı dışındaki;

a) ihale usulünü belirleme,

b) İhaleye çıkma,

c) Sözleşme düzenleme ve imzalama,

yetkilerini 6/6/2000 tarihli ve 162 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kabul edilen Türkiye Taşkömürü Kurumu Parasal Yetki Limitleri ve Kullanma Usul ve Esas Hakkındaki Yönergede belirlenen esaslar dahilinde kendisine yetki verilen kişilere/birimlere devredebilir.

(4) Taşınmazların kiraya verilmesinin ön ve nihai onayları; parasal yetki limitlerine bakılmaksızın doğrudan Yönetim Kuruluna aittir. Ancak, çay ocakları, tabldot, misafirhane ve kantin gibi yerlerin ihale ön ve nihai onayları; Parasal Yetki Limitleri ve Kullanma Usul ve Esas Hakkındaki Yönergede belirlenen esaslar dâhilinde yetkili makam tarafından verilir.

(5) Yetki devri ile bu Yönetmelik kapsamına giren işlere ait ihalelerin;

a) ihale dokümanının hazırlanması, ihale usulünün belirlenmesi ve ihale ön onaylarının alınması talep eden birim tarafından yürütülür.

b) İhaleye çıkma, ihale kararını alma ve ihale yetkilisince kararın onaylanması işlemleri ile sözleşme yapılmasına kadar (sözleşme yapılması dâhil) diğer tüm işlemler Satınalma Dairesi Başkanlığınca yürütülür. Ancak kiraya verilen taşınmazların sözleşmeleri 61 inci maddede belirtilen yetkililerce imzalanır.

c) İşin yürütülmesi ile ilgili diğer işlemler ihtisas alanlarına göre (**Değişik ibare:RG-16/10/2021-31630**) Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı ya da ilgili birim tarafından yürütülür.

(6) İhale işlemlerine başlamadan önce gerekmesi halinde ilgili mevzuat hükümlerine göre ilgili izinler alınır.

### **Sorumluluk**

**MADDE 7 –** (1) İhale ile ilgili işlemler ve bunlara ilişkin, yetki ve sorumlulukların bu Yönetmelik ile kendilerine ihale yapma yetkisi verilen birimlere bırakılması esastır. İhalelerle ilgili konularda, istekli ve müşterilerle yapılacak yazılı ve sözlü ilişkiler yalnız ihale yapma yetkisi verilen Satınalma Dairesi Başkanlığınca yürütülür ve sonuçlandırılır. Ancak işlerin sözleşmeye bağlanmasına müteakip işlerin yürütülmesine yönelik iş ve işlemler ilgili birimce yürütülür. Ayrıca bu Yönetmeliğin uygulanmasında, kendilerine görev verilen birimlerin her kademedeki yetkilileri, yetkileri çerçevesinde sorumludur.

### **Tapu işlemlerinde yetki**

**MADDE 8 –** (1) Taşınmazlarla ilgili olarak tapu sicilinde işlem yapmaya; Yönetim Kurulu Kararı ile Zonguldak Ticaret Sicili Müdürlüğünden onaylı müşterek çift imza ile temsil ve ilzama yetkili kişiler tarafından gerçekleştirilir.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **İhaleye Katılabilme Şartları, İhaleye Katılamayacak Olanlar ve Şartnameler**

#### **İhaleye katılabilmek için gereken belgeler ve yeterlik kriterleri**

**MADDE 9 –** (1) Bu Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelere katılacakların;

- a) Yasal yerleşim yeri sahibi olmaları,
- b) Tebligat için Türkiye'de adres göstermeleri,
- c) Gerçek kişilerin T.C. kimlik numarasını, tüzel kişilerin ise vergi kimlik numarasını bildirmeleri,
- ç) Yönetmelikte istisna edilen işler dışında geçici teminatı yatırmış olmaları,
- d) İşin gereğine göre; ihale dosyasında veya gazete ilanlarında belirtilen diğer belgeleri vermeleri,

e) Özel hukuk tüzel kişilerinin, yukarıda belirtilen şartlardan ayrı olarak, idare merkezlerinin bulunduğu yer mahkemesinden veya siciline kayıtlı bulunduğu ticaret veya sanayi odasından veyahut benzeri meslekî kuruluştan, ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış sicil kayıt belgesi ile tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile tam yetkili olduklarını gösterir **(Değişik ibare:RG-16/10/2021-31630)** sicil tasdiknamesi veya vekaletnameyi vermeleri; kamu tüzel kişilerinin ise (b), (ç) ve (d) bentlerinde belirtilen şartlardan ayrı olarak tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile yetkili olduğunu belirtir belgeyi vermeleri,

f) Gerçek kişi olması halinde; noter tasdikli imza beyannamesi vermeleri, vekaleten ihaleye katılma halinde, istekli adına katılan kişinin ihaleye katılmaya ilişkin noter tasdikli vekaletnamesi ile noter tasdikli imza beyannamesi, vermeleri şarttır.

#### **İhaleye katılmayacak olanlar**

**MADDE 10 – (1)** Aşağıdaki kişiler doğrudan doğruya veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar. Bu durumun tespiti halinde ihale dışı bırakılırlar:

- a) Kurumun Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri, genel müdür yardımcıları.
- b) Kurumun ihale işlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve onaylamakla görevli olanlar.

c) İhalelere katılmayacakları belirtilen şahıslara ilaveten Genel Müdürlük Taşınmaz Belirleme ve Değerleme Komisyonu başkan ve üyeleri, müesseselerin bu komisyonlarda görev alan yetkilileri, **(Değişik ibare:RG-16/10/2021-31630)** Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı İnşaat ve Emlak Şube Müdürlüğünde çalışan personel ile Dairesi başkanı.

ç) (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen şahısların eşleri ve ikinci dereceye kadar (ikinci derece dahil) kan ve sıhri hısımları.

d) (a), (b), (c) ve (ç) bentlerinde belirtilen şahısların ortaklıkları (bu şahısların yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç).

e) 2/10/1981 tarihli ve 2531 sayılı Kamu Görevlerinden Ayrılanların Yapamayacakları İşler Hakkında Kanununun 2 nci maddesi kapsamına giren kişiler.

f) 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, 5/1/2002 tarihli ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu ve diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine ve Kurumun ihalelerine katılmaları 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.

g) İhale tarihinden önceki beş yıl içinde, ihaleyi yapan Kuruma yaptığı işler sırasında iş veya meslek ahlakına aykırı faaliyetlerde bulunduğu, Kurum tarafından ispat edilenler.

ğ) Terör örgütlerine iltisakı yahut bunlarla irtibatı olduğu Emniyet Genel Müdürlüğü tarafından bildirilen gerçek ve tüzel kişiler ile bu kapsamda olduğu Millî İstihbarat Teşkilatı Başkanlığı tarafından bildirilen yurt dışı bağlantılı gerçek ve tüzel kişiler.

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

(2) Kuruma ait çay ocakları, lokal, tabldot, misafirhane ve benzeri sosyal tesislerin işletme amaçlı kiralanması ihalelerine;

a) Türkiye'nin veya kendi ülkesinin mevzuat hükümleri uyarınca kesinleşmiş sosyal güvenlik prim borcu olanlar,

- b) Türkiye'nin veya kendi ülkesinin mevzuat hükümleri uyarınca kesinleşmiş vergi borcu olanlar,
- c) İlgili mercilerce hileli iflas ettiğine karar verilenler,
- ç) İflas eden, tasfiye halinde olan, işleri mahkeme tarafından yürütülen, konkordato ilan eden, işlerini askıya alan veya kendi ülkesindeki mevzuat hükümlerine göre benzer bir durumda olanlar,
- d) İflası ilan edilen, zorunlu tasfiye kararı verilen, alacaklılara karşı borçlarından dolayı mahkeme idaresi altında bulunan veya kendi ülkesindeki mevzuat hükümlerine göre benzer bir durumda olanlar,
- e) İhale tarihi itibarıyla mevzuatı gereği kayıtlı olduğu oda tarafından mesleki faaliyetten men edilmiş olanlar,
- f) İhale tarihinden önceki beş yıl içinde, mesleki faaliyetlerinden dolayı yargı kararıyla hüküm giyenler,
- katılamazlar.

### **Şartnameler**

**MADDE 11 – (1)** İhale konusu işlerin, şartname ve varsa ekleri, talep sahibi birim veya ihaleye çıkma yetkisi verilen birim tarafından hazırlanır. Şartname ve eklerinin onaylı suretleri ihaleye çıkan birimce işin özelliğine göre bedelsiz veya takdir edilecek bir bedel karşılığında isteklilere verilebilir. Kamu kurum ve kuruluşlarına verilecek şartnamelerden bedel talep edilmez. Bu şartnamelerde işin mahiyetine göre konulacak özel ve teknik şartlardan başka aşağıda belirtilen bilgilere de yer verilir:

- a) İşin niteliği, çeşidi, miktarı, karakteristiği ve yeri.
- b) Alternatif teklif verilip verilemeyeceği.
- c) Taşınmaz tapuda kayıtlı ise bu kayda göre mahalle veya köyü, mevkii, sokağı, cinsi, yüzölçümü, hisse ve imar durumu, varsa tapu tarihi, pafta, ada, parsel veya cilt, sahife ve sıra numaraları ve fiilî durumu, taşınmaz tapuda kayıtlı değil ise ölçekli krokisi, yüzölçümü ve fiilî durumu.
- ç) Bedel tahmini yapılarak ihaleye çıkılacak işlerde tahmin edilen bedel tutarı.
- d) Geçici ve kesin teminatlar ile gerek görülüyorsa mal teminatı oranı veya tutarı, kabul ve iade şekil ve şartları, nelerin teminat olarak kabul edileceği.
- e) Gerekli olan hallerde, yeterli belgesi komisyonunca yapılan değerlendirme sonucu düzenlenen ihaleye katılma belgesi ile ilgili şartları.
- f) İsteklilerde aranılacak diğer şartlar ve belgeleri.
- g) Vergi, resim ve harçlar ile sözleşme giderlerinin kimin tarafından ödeneceği.
- ğ) İhale ve teklif verme şekli, müddeti, yeri, ihaleden vazgeçme ve sözleşmenin imzalanmaması halinde yapılacak işlemler.
- h) İşin yapıma veya teslim süresi, sözleşme süresi, teslim etme - teslim alma şekli ve şartları ile kontrol ve muayene şekilleri, süre uzatımı verilebilecek haller ve şartları.
- ı) Kurumca lüzum görülen hallerde alınacak ceza miktarı.
- i) Tebligatların ne zaman ve nasıl yapılacağı.
- j) Fiyatın, birim fiyat veya götürü bedel esaslarından hangisine göre verileceği, isteniyorsa garanti sürelerinin ne kadar olacağı.
- k) Ödeme yeri ve şartları.
- l) Tekliflerin opsiyonu, varsa tekliflerde artırma haddi ve şartları.
- m) İşe başlama, işi tamamlama tarihleri, gecikme halinde alınacak cezalar, noksan işlere ait cezalar.
- n) İhale safhasında veya sözleşmenin imzalanmaması ya da sözleşme hükümlerine uyulmaması halinde uygulanacak cezai işlemler.
- o) İhale konusu taahhüdün miktarının artması veya eksilmesi halinde artan veya eksilen kısmının yapılış zamanı ile şekil ve miktarı.
- ö) Devir, temlik ve temsilcilik esasları.
- p) Kurumun 2886 sayılı Kanuna tabi olmadığı, ihaleyi yapıp yapmamakta veya dilediğine yapmaktan ve en uygun bedeli tespit etmekte serbest olduğu.
- r) Anlaşmazlık halinde hangi mahkeme ve icra dairelerinin yetkili olacağı.

s) İhale bağlandıktan sonra idari, mali ve teknik nedenlerle Kurumun, sözleşmenin iptaline yetkili olacağı.

(2) Opsiyon her ihale dosyası için kendi şartlarında belirlenecektir. Şartnamesinde belirtilen süreden daha düşük opsiyonlu tekliflerin kesinlikle değerlendirmeye alınmayacağı hususlarına yer verilir.

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### Tahmin Edilen Bedel, İhale İşlem Dosyaları, İhale İlanı, Geçici Teminat ile Teminat Olarak Kabul Edilecek Değerler

#### Tahmin edilen bedelin tespiti

**MADDE 12** – (1) Tahmin edilen bedel, Taşınmaz Belirleme ve Değerleme Komisyonunca belirlenir. Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır. Kuruma ait çay ocakları, lokal, tabldot, misafirhane ve benzeri sosyal tesislerin işletme amaçlı kiraya verilmesinin tahmin edilen bedeli Taşınmaz Belirleme ve Değerleme Komisyonu **(Değişik ibare:RG-16/10/2021-31630)** kararına esas olmak üzere ilgili birimlerin personelinden oluşturulacak alt komisyon tarafından yapılacak çalışma ile belirlenir.

(2) Ancak bu bedel;

a) Satış veya trampada; taşınmazın emlak vergisi değerinden,

b) Kirada ilk yıl için taşınmazın emlak vergisi değerinin yüzde ikisinden,

c) Üzerinde yapı ve tesisler bulunan taşınmazlar hakkında tesis edilecek irtifak haklarında ilk yıl için taşınmazın emlak vergisi değerinin yüzde ikisinden,

ç) Boş olan ve üzerinde yapı ve tesis yapılması öngörülen taşınmazlar hakkında tesis edilecek irtifak haklarında ilk yıl için taşınmazın emlak vergisi değerinin yüzde ikisinden, az olmamak üzere tespit ve takdir edilir.

(3) Ön izin bedeli, irtifak hakkı ihale bedelinin yüzde yirmisidir. Fiili kullanım olması halinde ön izin bedeli, irtifak hakkı ihale bedelidir.

(4) Ön izin verilen hâllerde ilk yıl irtifak hakkı bedeli; ihale ile belirlenen bedelin ön izinde geçen süre dikkate alınarak Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksi (Yİ-ÜFE–bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle tespit edilecek bedeldir.

(5) Tahmin edilen bedel tespit ve takdir edilirken gerektiğinde bedel veya bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar, ilgili kuruluş veya bilirkişilerden de araştırılabilir.

(6) İlk değerlendirme sonrası tahmin edilen bedelin 500.000 TL'nin üzerinde olması durumunda, 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi gayrimenkul değerlendirme şirketlerine tespit ettirilir. Bu şekilde tespit ettirilen bedel, tahmini bedel olarak dikkate alınır. Bu fıkradaki parasal değer her yıl için Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından ilan edilen yeniden değerlendirme oranında artırılarak güncellenir.

(7) Tespit ve hesaplamalar ile bunların dayanakları asıl evrak arasında saklanır.

(8) Bu Yönetmelik kapsamına giren işlerin ihaleye esas değerleri 59 uncu maddede belirtilen esaslara göre belirlenir.

#### İhale işlem dosyasının düzenlenmesi

**MADDE 13** – (1) İhale suretiyle yapılacak işler için bir ihale işlem dosyası düzenlenir. Bu dosyada varsa onay belgesi, tahmin edilen bedele ilişkin hesap tutanağı, şartname ve ekleri, gerekli projeler, sözleşme tasarısı ve dosyada bulundurulmasında yarar görülen diğer belgeler bulunur. İhale işlem dosyası, işin konusuna göre ilgili birim tarafından hazırlanır. İlandan sonra, ilana ilişkin belgeler ile gazete kupürleri de dosyaya konur. İhale öncesi ve sonrasına ait diğer belgeler bu dosyalarda muhafaza edilir.

#### İhalenin ilanı

**MADDE 14** – (1) İhale, ihale konusu işlere en çok sayıda isteklinin katılımını sağlamak üzere mektupla veya ilan yoluyla duyurulur.

a) İlan yoluyla yapılacak ihaleler;

1) Mahalli gazetede,

2) Basın İlan Kurumu aracılığı ile normal veya yüksek tirajlı bir gazetede,

3) Resmî Gazete’de,

4) Kurumun web sayfasında,

işin gereğine göre bu fıkrada belirtilen gazetelerin bir veya birkaçında, 1 veya 2 defa yayımlanmak suretiyle duyurulur. Son ilan ile ihale tarihi arasında 20 günden az süre olamaz. Gerekli görülmesi halinde ayrıca il özel idareleri, belediye, hükümet binalarındaki ilan tahtalarına asılacak yazılarla veya diğer yayın araçlarıyla duyuru yapılır. Bu işlemler bir yazı veya tutanakla belgelenir.

b) Yabancı ülkelerdeki isteklilerinde katılması yararlı görülen ihaleler için yabancı ülkelerde ilan yaptırılabilir. Ancak bu ilan, ihale gününden en az 45 gün önce yapılır.

c) Pazarlık usulü ile yapılacak ihaleler için Kurum ilan yapıp yapmamakta serbesttir.

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

(3) Genel Müdürlükçe teklif verme süresi belirli bir tarihe kadar uzatılabilir. Bu husus teklif verme süresinin sona ermesinden önce duyurulur.

#### **İlanlarda bulunması zorunlu hususlar**

**MADDE 15 – (1)** İlanlarda aşağıdaki hususların belirtilmesi zorunludur:

a) İdarenin adı, adresi, telefon ve faks numarası.

b) İhale konusu için niteliği, yeri ve miktarı.

c) İhale konusu işe başlama, teslim alma ve işi bitirme tarihi.

ç) Şartname ve eklerinin nerelerden hangi şartlarla temin edileceği.

d) İhalenin nerede, hangi tarih ve saatte, hangi usulde yapılacağı.

e) Tahmin edilen bedel ve geçici teminat miktarı.

f) İsteklilerde aranılacak belgelerin neler olduğu.

g) Kapalı teklif usulüyle yapılacak ihalelerde tekliflerin hangi tarih ve saate kadar nereye verileceği.

ğ) Tekliflerin geçerlilik süresi.

h) Kurumun, 2886 sayılı Kanuna tabi olmadığı, ihaleyi yapıp yapmamakta veya dilediğine kısmen veya tamamen yapmakta serbest olduğu.

ı) Genel Müdürlükçe gerekli görülen diğer hususları.

#### **İhale dokümanında değişiklik veya açıklama yapılması**

**MADDE 16 – (1)** İlan yapıldıktan sonra ihale dokümanında değişiklik yapılmaması esastır.

(2) İlan yapıldıktan sonra, tekliflerin hazırlanması veya işin gerçekleştirilmesini etkileyebilecek maddi veya teknik hatalar veya eksikliklerin Kurumca tespit edilmesi ya da isteklilerce yazılı olarak bildirilmesi halinde, ihale dokümanında değişiklikler yapılabilir. Yapılan bu değişikliklere ilişkin ihale dokümanının bağlayıcı bir parçası olan zeyilname, son teklif verme gününden en az on gün önceden bilgi sahibi olmalarını temin edecek şekilde ihale dokümanı alanların tamamına gönderilir. Zeyilname ile yapılan değişiklikler nedeniyle tekliflerin hazırlanabilmesi için ek süreye ihtiyaç duyulması halinde, ihale tarihi bir defaya mahsus olmak üzere en fazla yirmi gün zeyilname ile ertelenebilir. Zeyilname düzenlenmesi halinde, teklifini bu düzenlemeden önce vermiş olan isteklilere tekliflerini geri çekerek, yeniden teklif verme imkânı sağlanır.

(3) İstekliler tekliflerini hazırlarken ihale dokümanında açıklanmasına ihtiyaç duyulan hususlarla ilgili olarak son teklif verme gününden yirmi gün öncesine kadar yazılı olarak açıklama talep edebilir. Bu talebin Kurumca uygun görülmesi halinde yapılacak açıklama, bu tarihe kadar ihale dokümanı alan bütün isteklilere son teklif verme gününden on gün önceden bilgi sahibi olmalarını temin edecek şekilde ve açıklama talebinde bulunan istekli belirtmeksizin yazılı olarak gönderilir.

#### **Geçici teminat**

**MADDE 17 – (1)** Taşınmazların satışlarına ait ihalelerde, geçici teminatın tutarı tahmin edilen bedelin asgari %3’ü, kiraya verme işlerinde tahmin edilen yıllık kira bedelinin asgari %3’ü kadardır.

(2) Bu Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelerde, tahmini bedelin %3’ünden az olmamak üzere %30’una kadar, işin niteliğine göre belirlenecek miktarda geçici teminat alınır.

(3) 2 nci madde kapsamına giren işlere ait ihalelerde, geçici teminatın tutarı şartnamesinde belirlenir.

(4) İhale konusu işin özelliğine göre, talep sahibi birimin teklifi ve ihale yetkilisinin onayı ile ihale tutarının veya toplam bedelin %30'una kadar geçici teminat alınabilir. İhale konusu işin özelliği nedeniyle toplam ihale bedelinin tahmin edilememesi halinde onay makamının (bir komisyon marifetiyle) belirleyeceği miktar kadar teminat alınır.

(5) Geçici teminat, teminat olarak kabul edilecek değerlerden biri veya birkaçı olarak verilebilir.

(6) Tabi olduğu mevzuat itibarıyla kamu ihalelerine teminat vermeksizin iştirak eden kamu kurum ve kuruluşları ile diğer kişi ve kuruluşlardan geçici teminat alınmaz.

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

**MADDE 18 – (1)** Geçici veya kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir:

a) Tedavüldeki Türk Parası.

b) Hükümetçe teminat mektupları kabul edilen bankalar ve özel finans kurumlarının resmi formüle uygun bulunan, kurum ad ve adresine hitaben yazılmış, süresiz teminat mektupları.

c) Hazine ve Maliye Bakanlığınca ihraç edilen devlet iç borçlanma senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler (Nominal bedele faiz dâhil edilerek ihraç edilmiş ise bu işlemlerde anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır).

(2) Her ne suretle olursa olsun Kurumca alınan teminat mektupları hacedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

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

### **BEŞİNCİ BÖLÜM**

#### **İhale Komisyonlarının Kuruluş, Görev, Yetki ve Çalışma Usulleri**

##### **İhale komisyonları**

**MADDE 19 – (1)** Bu Yönetmelikte belirlenen usul ve esaslara göre işin istekliler arasından en uygun teklifte bulunanın üzerinde bırakılmasını sağlayan işlemleri yerine getirmek üzere yetki limitlerine göre Genel Müdürlükte aşağıda belirtilen ihale komisyonları teşkil edilir:

a) Toplam bedel olarak onama yetkisi Genel Müdür ve daha üst makamlara ait olan işlerde ihale komisyonu;

1) Başkan: Satınalma dairesi başkanlığının bağlı olduğu genel müdür yardımcısı veya genel müdürlük makamının görevlendireceği genel müdür yardımcısı,

2) Üye: Satınalma Dairesi Başkanı,

3) Üye: İhaleyi talep eden daire başkanı,

4) Üye: Muhasebe Dairesi Başkanı,

5) Üye: Şube müdürü (Satınalma Dairesi Başkanlığından),

6) Üye: Şube müdürü (İhaleyi talep eden daire başkanlığından),

7) Üye: Şef (Satınalma Dairesi Başkanlığından) olmak üzere 7 kişiden oluşur. Komisyonlara gerektiğinde uzman üye alınabilir.

b) Toplam bedel olarak onama yetkisi Genel Müdürdan daha alt makamlara ait olan işlerde;

1) Satınalma Dairesi Başkanlığınca yürütülecek ihalelerde ihale komisyonu Satınalma Dairesi Başkanı (Başkan), Satınalma Dairesi Başkanlığı, ihaleyi talep eden daire başkanlığı veya birimi ve Muhasebe Dairesi Başkanlığından birer Şube Müdürü üye ve Satınalma Dairesi Başkanlığından Şef üye olmak üzere toplam 5 kişiden oluşur.

2) Satınalma Dairesi Başkanlığı alt birimlerince yürütülecek ihalelerde, ihale komisyonları Satınalma Dairesi Başkanlığından Şube Müdürü (Başkan), Satınalma Dairesi Başkanlığı ve Muhasebe Dairesi Başkanlığından birer şef üye ile en az mühendis veya talepçi birimin özelliğine göre servis şefi seviyesinde 2 üye kişi (talep eden daire başkanlığından veya birimden) olmak üzere toplam 5 kişiden oluşur.

(2) Satınalma Dairesi Başkanlığı alt birimlerince yürütülecek ihalelerde Başkan Servis Şefi (Satınalma Dairesi Başkanlığından) olan ihalelerde ise Muhasebe Dairesi Başkanlığından bir şef üye, ihaleyi talep eden daire başkanlığı veya birimden en az memur seviyesinde 1 üye olmak üzere toplam 3 kişiden oluşur.

(3) Taşınmaz satış ve kiralama ihaleleri (Kuruma ait çay ocakları, tabldot, misafirhane ve kantin gibi yerlerin işletme amaçlı kiraya verilmesi ihaleleri hariç); 1 inci fıkranın (a) bendine göre teşkil edecek ihale komisyonunca yerine getirilmesi zorunludur. Kuruma ait çay ocakları, tabldot,



misafirhane ve kantin gibi yerlerin kiraya verilmesi ihaleleri, 6/6/2000 tarihli ve 162 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kabul edilen Türkiye Taşkömürü Kurumu Parasal Yetki Limitleri ve Kullanma Usul ve Esas Hakkındaki Yönergede belirlenen esaslar dahilinde oluşturulacak ihale komisyonlarınınca yürütülür.

(4) Bu komisyonlarda, raportörlük görevi ihale komisyonu başkanının uygun göreceği komisyon üyelerinden biri veya Satınalma Dairesi Başkanlığının ilgili biriminden bir eleman tarafından yürütülür.

(5) Taşınmazların satışı ve kiraya verilmesinin ön ve nihai onayları; parasal yetki limitlerine bakılmaksızın doğrudan Yönetim Kuruluna aittir. Ancak, çay ocakları, tabldot, misafirhane ve kantin gibi yerlerin ihale ön ve nihai onayları; 6/6/2000 tarihli ve 162 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kabul edilen Türkiye Taşkömürü Kurumu Parasal Yetki Limitleri ve Kullanma Usul ve Esas Hakkındaki Yönergede belirlenen esaslar dâhilinde yetkili makam tarafından verilir.

#### **İhale komisyonlarının görev, yetki ve çalışma usulleri**

**MADDE 20 –** (1) Komisyonlar üye tam sayısı ile toplanırlar. Kararlar çoğunlukla alınır. Başkan tek oya sahiptir. Üyelerden birinin izinli, raporlu veya görevli olması gibi nedenlerle toplantıya katılamaması halinde vekilleri, vekilin bir diğer komisyon üyesine vekaleten toplantıya iştirak etmesi durumunda Genel Müdürlük makamınca ilgili birimden tensip edilecek biri görev yapar. İhale komisyonu toplantılarına, ihale konusu ile ilgili olarak ilaveten yeteri kadar danışman veya uzman üye davet edilebilir. Ancak ilaveten davet edilen bu danışman veya uzman üyelerin oy hakkı yoktur.

(2) Komisyonun çalışma gün ve saatleri ilgili daire başkanlığı tarafından üyelere yazılı veya sözlü olarak önceden duyurulur. Komisyonların başkan ve üyeleri oy ve kararlarından sorumludur. Üyeler kararlarında çekimser kalamazlar. Şayet kararda karşı oy mevcut ise bu görüş komisyon görüşmeleri esnasında üyelere açıklanır. Görüş sahibi muhalefetini gerekçeleriyle birlikte yazarak kararı imzalar. Komisyonunda, üyelere karşı görüş açıklanmadan karara muhalif kalınamaz.

### **ALTINCI BÖLÜM**

#### **İhale Usulleri**

##### **İhale usulleri**

**MADDE 21 –** (1) Bu Yönetmelik kapsamında yapılacak ihalelerde aşağıdaki usuller uygulanır:

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

(2) İşin gereğine göre bu usullerden hangisinin uygulanacağı bu Yönetmelik hükümlerine uyularak ihale yetkilisince tespit edilir. 64 üncü maddede yer alan kamu kurum ve kuruluşları dışındaki kişilere taşınmazların satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması hallerinde 4046 sayılı Kanun, **(Değişik ibare:RG-16/10/2021-31630)** hallerinde 4046 sayılı Kanun, 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

##### **Kapalı teklif usulü**

**MADDE 22 –** (1) Kapalı teklif alma usulü, isteklilerin şartnamelerde belirtilen usul ve esaslara göre belirlenen gün ve saate kadar tekliflerini kapalı zarf içinde verdikleri ihale usulüdür.

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

a) Kapalı teklif usulünde teklifler yazılı olarak yapılır. Teklif mektubu bir zarfa konulup kapatıldıktan sonra zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı ve tebligata esas olarak göstereceği açık adresi yazılır. Zarfın yapııştırılan yeri istekli tarafından imzalanır, kaşelenir veya mühürlenir. Bu zarf geçici teminata ait alındı **(Ek ibare:RG-16/10/2021-31630)** makbuzu veya banka teminat mektubu ve istenilen diğer belgelerle birlikte ikinci bir zarfa konularak kapatılır. Dış zarfın üzerine isteklinin adı ve soyadı ile açık adresi ve teklifin hangi işe ait olduğu yazıldıktan sonra 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 rakam ve yazı ile açık olarak yazılması zorunludur. Bunlardan herhangi birine uygun olmayan veya üzerinde kazıntı, silinti veya düzeltme bulunan teklifler reddedilerek hiç yapılmamış sayılır.

b) İhaleye katılma belgesi istenilen işlerde ihaleye katılma belgesi alan istekliler, diğer ihalelerde tüm istekliler tekliflerini; şartname ve dolayısıyla ilanda belirtilen saate kadar alındı karşılığında Satınalma Dairesi Başkanlığına verirler. Satınalma Dairesi Başkanlığı teklif alma birimince;

teklif zarfının üzeri kaşelenir, alındığı tarih ve numarası yazılır ve imzalanır. Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderilebilir. Bu takdirde dış zarfın üzerine Kurumun adresi ile hangi işe ait olduğu, isteklilerin adı ile soyadı ve açık adresi yazılır. Posta ile gönderilecek tekliflerin ilanda belirtilen saate kadar Satınalma Dairesi Başkanlığı teklif alma birimine ulaşması şarttır. Postadaki gecikme sebebi ile işleme konulamayacak tekliflerin alınış zamanı bir tutanakla tespit edilir.

c) Tekliflerin açılma saati gelince, hazır bulunan isteklilerin, adı, soyadı yazılarak ve imzaları alınarak tespit edilir ve kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla belirtildikten sonra dış zarflar hazır bulunan istekliler önünde açılarak, istenilen belgelerin ve geçici teminatın verilmiş olup olmadığı aranır. İhalelerde istenilen belgelerden eksik belgeli olan teklifler kesinlikle dikkate alınmaz ve hiç bir şekilde tamamlanmaz, iç zarfları da açılmaz.

ç) Teklif mektuplarını taşıyan iç zarflar açılmadan önce ihaleye katılacaklar dışındakiler ihale odasından çıkarılır, bundan sonra zarflar açılarak teklifler komisyon başkanı tarafından okunur veya okutulur ve bir tutanak düzenlenir. Bu liste komisyon başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır. 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.

d) (ç) bendine göre zarfları açılarak okunan 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.

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

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

#### **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 Satınalma Dairesi Başkanlığı teklif alma 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 teminatlarının geri verilmesi kararlaştırılır. Bu işlemler istekliler önünde, bir tutanakla tespit edilir. Tutanaktan sonra, ihaleye giremeyecekler ihale salonundan çıkartılır. Diğer istekliler, önce şartnameyi imzaya ve daha sonra sırası ile tekliflerini belirtmeye çağırılır.

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 tekliflerinde ihaleye ait çizelgeye yazılmasını sağlar. Bundan sonra istekliler sıra ile tekliflerde bulunmaya devam ederler.

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

e) İhaleden çekilenler yeniden teklifte bulunamazlar. Teklifler yapıldığı sırada, yapılan artırımların işi uzatacağı anlaşılırsa; isteklilerden komisyon huzurunda son tekliflerini yazılı olarak bildirmeleri istenebilir. Daha önce ihaleden çekilmiş olanlar bu durumda yazılı teklif veremezler.

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

g) Açık teklif usulü ile yapılan ihalelerde istekli çıkmadığı, isteklilerin belgeleri veya son teklifleri uygun görülmediği takdirde yeniden aynı usulle ihale yapılır veya Kurum yararı görüldüğü takdirde, ihale yetkilisinin onayı alınmak şartı ile pazarlık usulü ile ihale yaptırılabilir.

#### **Pazarlık usulü**

**MADDE 24 – (1)** Kapalı teklif usulü veya açık teklif usulüyle yapılan ihalelerde, ihaleye istekli çıkmaması veya kabul edilemeyecek tekliflerin ileri sürülmesi halinde ya da ihaleye yetkili makam tarafından pazarlık yöntemi uygulanması gerekli ve uygun görülen durumlarda pazarlık usulüyle ihale yapılabilir. 64 üncü maddede yer alan kamu kurum ve kuruluşları dışındaki kişilere taşınmazların satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması **(Değişik ibare:RG-16/10/2021-31630) hallerinde 4046 sayılı Kanun, 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır.**

(2) 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 almak ve bedel üzerinde anlaşmak suretiyle yapılır.

(3) Pazarlığın ne suretle yapıldığı, ne tekliflerde bulunduğu ve üzerine ihale yapılanların neden dolayı tercih edildiği pazarlık kararında belirtilir.

(4) Pazarlık usulü ile yapılacak ihalelerde teminat alınması zorunlu değildir.

(5) Taşınmazın kiraya verilmesi işlemlerinde; kullanışlarının özelliği veya İdareye yararlı olması hususlarının bulunup bulunmadığı Genel Müdürlükçe belirlenir. Ancak, aşağıda belirtilen durumlarda bu özelliklerin varlığı kabul edilir ve pazarlık usulü ile kiraya verilebilir:

a) Para çekme makineleri için kullanılacak yerlerin bankalara kiraya verilmesi.

b) Radyo ve televizyon vericileri ile doğalgaz, elektrik, su ve benzeri alt yapı tesisleri için ihtiyaç duyulan yerlerin kiraya verilmesi.

c) Reklâm levhası konulmak üzere kiralanması talep edilen taşınmazın kiraya verilmesi.

#### **Teklifin geri alınması**

**MADDE 25 – (1)** İhale Komisyonu Başkanlığına verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınamaz. İhale Komisyonu Başkanlığına verildikten sonra teklifinden geri dönecek olan isteklinin geçici teminatı, protesto çekmeye, ihtar yapmaya veya mahkemeden hüküm almaya gerek kalmaksızın Kurumca gelir kaydedilir ve 40 ıncı madde hükümleri uygulanır. Kurum, ihale gününden itibaren süresi içinde teklifi kabul veya reddettiğini istekliye tebliğ etmediği takdirde, istekli teklifinden vazgeçebilir. Bu durumda isteklinin geçici teminatı faizsiz iade edilir.

### **YEDİNCİ BÖLÜM**

#### **Tekliflerin Değerlendirilmesi ve İhale Kararları**

##### **Tekliflerin değerlendirilmesi**

**MADDE 26 – (1)** İhale komisyonu tekliflerin incelenmesi, karşılaştırılması ve değerlendirilmesinde yararlanmak üzere net olmayan hususlarla ilgili isteklilerden yazılı olarak tekliflerini açıklamalarını isteyebilir. Ancak bu açıklama, hiçbir şekilde teklif fiyatında değişiklik yapılması veya ihale dokümanında yer alan şartlara uygun olmayan tekliflerin uygun hale getirilmesi amacıyla istenilemez ve yapılamaz.

(2) İsteklilerin ihale konusu işi yapabilme kapasitelerini belirleyen yeterlik kriterlerine ve tekliflerin ihale dokümanında belirtilen şartlara uygun olup olmadığı ile teklif cetvellerinde aritmetik hata bulunup bulunmadığı incelenir. Uygun olmadığı belirlenen teklifler ile teklif cetvellerinde aritmetik hata bulunan teklifler değerlendirme dışı bırakılır.

##### **Mali ve teknik inceleme komisyonlarının kuruluşu ile görev, yetki ve çalışma usulleri**

**MADDE 27 – (1)** İhale komisyonları, tekliflerin mali ve teknik yönden incelenmesini gerekli gördüğü takdirde konunun özelliğine göre ilgili daire başkanı, dairesinde görevli bir şube müdürünün başkanlığında başmühendis, mühendis **(Ek ibare:RG-16/10/2021-31630)** , şef veya uzman üyeden teşekkül eden en az üç üyeli bir komisyon kurar. İlgili daire başkanlığı elemanları dışında diğer elemanların komisyona katılımı gerekli görülürse bu takdirde ilgili daire başkanının teklifi Genel Müdürün onayı ile komisyon teşekkül ettirilir. İşin özelliğine göre üye sayısı artırılabilir.

(2) Mali ve teknik inceleme komisyonlarınca, tamamlayıcı bilgi edinilmesi gerekli görüldüğünde, teklifin özü değişmemek kaydıyla teklif sahibinden Satınalma Dairesi Başkanlığı kanalıyla bilgi ve belge

istenebilir. İhale onaylanıp kesinleşmeden önce hiçbir teklif sahibine teklif değerlendirme sonuçları ve durumları hakkında bilgi verilmez.

(3) Bu komisyonlar çalışmalarında 20 nci maddede belirtilen ihale komisyonlarının görev, yetki ve çalışma usullerine tabidir.

#### **Uygun bedelin tespiti**

**MADDE 28 – (1)** Uygun bedel, tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere, teklif edilen bedellerin en yükseğidir.

(2) Uygun bedel; çay ocakları, lokal, tabldot, misafirhane gibi sosyal tesislerin işletme amaçlı kiraya verme ihalelerinde aşırı yüksek fiyat sorgulaması yapılarak tespit edilir. Aşırı yüksek teklifleri reddetmeden önce, tahmin edilen bedeli oluşturan bileşenler ile ilgili olarak teklif sahiplerinden belirtilen süre içinde ayrıntıları yazılı şekilde istenir. Aşırı fiyat sorgulaması, tahmin edilen bedeli oluşturan kalemlere göre kar hariç olarak yapılır.

(3) İhale komisyonu yapılan yazılı açıklamaları dikkate alarak, aşırı yüksek teklifleri değerlendirir. Bu değerlendirme sonucunda, açıklamaları yeterli görülmeyen veya yazılı açıklama talep edildiği halde yazılı açıklamada bulunmayan isteklilerin teklifleri reddedilir.

#### **Kararlarda bulunması gerekli hususlar**

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

(2) Tutanak ve alınan kararlarda isteklilerin isimleri, adresleri, teklif ettikleri bedeller, ihalenin hangi tarihte ve hangi istekli üzerine ve hangi gerekçelerle yapıldığı, ihale yapılmamış ise nedenleri belirtilir.

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

**MADDE 30 – (1)** İhalenin yapılmasına ilişkin olarak ihale komisyonları tarafından ihalenin iptali dışında alınan kararlar, ihale yetkilisi tarafından opsiyonu içerisinde onaylanır veya iptal edilir. İhale yetkilisi tarafından karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır. İhalenin iptali halinde iptal gerekçeleri belirtilir.

(2) Komisyon tarafından iptal edilen ihale kararları ise kesin olup ihale yetkilisi onayına sunulmaz.

(3) İhalenin iptalinden sonra iptal bilgisi isteklilere yazılı olarak bildirilir.

#### **Artırım teklifleri**

**MADDE 31 – (1)** Teklifler verildikten sonra istekliler tarafından yapılan artırım teklifleri kabul edilmez. Ancak taşınmaz satış ve kiralama ihalelerinde en uygun teklifi veren istekliden Kurum yararına ihale komisyonunca artırım talep edilebilir. Birkaç istekli tarafından eşit fiyat teklif edildiği ve bunların da uygun bedel olduğu anlaşıldığı takdirde ihale komisyonunca bu isteklilerden ikinci bir yazılı teklif alınır ve bunlardan en uygun bedeli teklif edene ihale yapılır.

(2) Kuruma ait çay ocakları, tabldot, misafirhane ve kantin gibi yerlerin kiraya verilmesi ihalelerinde 28 inci madde hükmü uyarınca aşırı fiyat sorgulaması yapıldığından en uygun teklifi veren istekliden tekrar artırım talep edilmez.

#### **Kurumun ihaleyi yapıp yapmamakta serbest olması**

**MADDE 32 – (1)** Kurum, 2886 sayılı Kanuna tabi olmayıp, ihaleyi yapıp yapmamakta veya dilediğine yapmakta tamamen serbest olduğundan, ihale komisyonları gerekçesini belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta veya dilediğine yapmakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararları kesindir.

## **SEKİZİNCİ BÖLÜM**

### **İhale Kararlarının Duyurulması, Sözleşme Düzenlenmesi ve Kesin Teminat**

#### **İhale kararlarının duyurulması**

**MADDE 33 – (1)** İhale komisyonlarınca ihalenin yapılmasına ilişkin alınan kararlar, ihaleyi yapan birimce ihale yetkilisinin onayına sunulur ve sonuç ihaleyi alan müşteriye ve diğer teklif sahiplerine duyurulur.

#### **İhalede hazır bulunmayan istekliler**

**MADDE 34 – (1)** İhale sırasında hazır bulunmayan veya noterden tasdikli vekaletnameyi haiz bir vekili göndermeyen istekliler, ihalenin yapılış tarzına ve sonucuna itiraz edemezler.

### **Sözleşme düzenlenmesi**

**MADDE 35 – (1)** Bu Yönetmelik uyarınca yapılan ve onaylanan ihaleler bir sözleşmeye bağlanır. Taşınmaz satışı ve taşınmaz üzerinde İrtifak hakkı kurulmasına ilişkin işlemlerde tapuda resmi senet düzenlenir.

### **Sözleşmelerde bulunması gereken hususlar**

**MADDE 36 – (1)** Sözleşmelerde bulunması gereken hususlar şunlardır:

- a) İdarenin adı, adresi, telefon ve faks numarası, internet adresi.
- b) Müşterinin adı, soyadı, ticari unvanı, tebligat adresi, TC kimlik numarası, telefon ve faks numarası, internet adresi.
- c) İhale konusu için sözleşmeye esas birim fiyatı ve sözleşme tutarı.
- ç) Satış işlerinde malın teslim yeri, diğer ihale konusu işlerde işin yapılma yeri.
- d) İhale konusu işe başlama, teslim alma, işi bitirme tarihi ve sözleşme süresi.
- e) Teslim etme ve teslim alma şekil ve şartları.
- f) İşin başlama ve bitiş tarihi, gecikme halinde alınacak cezalar.
- g) Ödeme şekli, ödeme için istenen belgeler ve bu belgelerin verilme şekli.
- ğ) Sigorta şartları, mal teslimi işlerinde ambalajlama ve markalama şekli.
- h) Teminatla ilgili hükümler, vergi, resim ve harçlar ile diğer masrafların kime ait olacağı.
- ı) Sözleşme konusu taahhüdün yapılmaması veya kısmen yapılması halinde yapılacak işlemler ve yaptırımlar.
- i) Süre uzatımı verilecek haller ve şartları.
- j) İhtilafların çözüm şekli ve şartları, görevli adli ve idari makamlar.

### **Kesin teminat**

**MADDE 37 – (1)** Taahhüt konusu işin özelliğine göre düzenlenecek sözleşme, şartname ve proje hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla sözleşme düzenlenmesinden önce müşteriden kesin teminat alınır. Alınacak kesin teminat miktarları taahhüt konusu işin türüne göre aşağıda gösterilmiştir:

- a) 2 nci madde kapsamına giren işlerde kesin teminat miktarı toplam ihale bedelinin asgari % 6'sıdır. Sözleşme dışında kalmış, fakat yapılması ihaleden sonra kararlaştırılmış, aynı taahhüt konusuna giren işler için kesin teminat miktarı artan iş oranında artırılır. İhale konusu işin özelliğine göre, talep sahibi birimin teklifi ve ihale yetkilisinin onayı ile ihale tutarının % 30'una kadar kesin teminat alınabilir.
- b) 2 nci madde kapsamına giren işlerden kira ve irtifak hak tesisi ihalelerinde ihale bedeli üzerinden asgari % 6 oranında kesin teminat alınır.
- c) 2 nci madde kapsamına giren işlerde kesin teminat tutarı şartnamesinde belirtilir.
- ç) Taşınmaz satışı ve trampa işlemlerinde kesin teminat alınmaz.
- d) İhale konusu işin özelliği nedeniyle toplam ihale bedelinin belirlenememesi halinde, onay makamının belirleyeceği miktar kadar teminat alınır.

(2) Tabi olduğu mevzuat itibarıyla kamu ihalelerine teminat vermeksizin iştirak eden kamu kurum ve kuruluşları ile diğer kişi ve kuruluşlardan kesin teminat alınmaz.

## **DOKUZUNCU BÖLÜM**

### **Sözleşme Yapılmasında Kurumun Görev ve Sorumluluğu, Müşterinin Kesin Teminat Verme ve Sözleşme Yapma Sorumluluğu, Sözleşmenin Kısmen veya Tamamen Yerine Getirilmemesi Halinde Uygulanacak İşlemler ve Teminatların İadesi**

#### **Sözleşme yapılmasında kurumun görev ve sorumluluğu**

**MADDE 38 – (1)** Kurum, sözleşme yapmak, gerekli hallerde şartnamelerde belirtilen süre içinde kendisine düşen görevleri yapmak ve taşınmazların satışında ferağa ait işlemleri, kiralamada kiralamaya ait işlemleri tamamlamak, şartnamede belirtilen sınıf ve evsafa göre satılan, kiralanan veya sınırlı ayni hak tesis edilen malları müşteriye teslim etmekle yükümlüdür.

(2) Birinci fıkradaki yükümlülüğün yerine getirilmemesi halinde, müşteri, sürenin bitiminden itibaren en çok on beş gün içinde, on gün müddetli bir noter ihbarnamesi ile bildirmek şartıyla, taahhüdünden vazgeçebilir. Bu takdirde teminat geri verilir.

#### **Müşterinin kesin teminatı verme ve sözleşme yapma sorumluluğu**

**MADDE 39** – (1) İhalenin kesinleşmesinden sonra ihalenin üzerinde kaldığı kendisine tebliğ edilen istekli, tebliğ gününden itibaren yurt içi ihalelerinde on takvim günü, yurt dışı ihalelerinde yirmi takvim günü içinde vermesi gerekli kesin teminatı Kuruma teslim etmeye, sözleşme yapılması gerekli işlerde, sözleşmeyi imzalayıp, şartnamesinde olması durumunda notere onaylattırdıktan sonra Kuruma vermeye mecburdur.

(2) Satış ihalelerinde alıcının aynı süre içinde ihale bedelini ve alıcıya ait bulunan vergi, resim ve harçları yatırması, diğer giderleri ödemesi gerekir.

(3) Arazilerin, büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlerin, geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesinde düzenlenecek sözleşmelerin notere tescili zorunlu değildir. Bu işlerde sözleşmeler Kurum ve istekli yetkililerince imzalanmasını müteakip yürürlüğe girer.

**Tekliften/taahhüitten vazgeçilmesi veya kesin teminatın verilmemesi veya sözleşme imzalanmaması halinde uygulanacak yaptırımlar**

**MADDE 40** – (1) Tekliften vazgeçilmesi veya kesin teminatın verilmemesi veyahut sözleşmenin imzalanmaması halinde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın müşterinin geçici/kesin teminatı gelir kaydedilir. Ayrıca, iş genel hükümlere göre tasfiye edilir ve 51 inci madde hükümleri uygulanır.

(2) Gelir kaydedilen geçici/kesin teminat miktarı hiçbir surette müşterinin borcuna mahsup edilemez.

**Taahhüdün yerine getirilmemesi**

**MADDE 41** – (1) Sözleşme yapıldıktan sonra müşterinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü şartname veya sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi durumunda, Kurumun en az yirmi gün süreli ve sebebi açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye veya hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı gelir kaydedilir. Ayrıca sözleşme feshedilerek, hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir ve 53 üncü madde uygulanır.

(2) Gelir kaydedilen geçici/kesin teminat miktarı hiç bir surette müşterinin borcuna mahsup edilemez.

**Teminatların geri verilmesi**

**MADDE 42** – (1) Sözleşme yapılmasına gerek olmayan ihale işlerinde; kesin teminatın Kuruma tesliminden sonra, diğer ihale işlerinde sözleşmenin imzalanmasından sonra geçici teminat geri verilir.

(2) Taşınmaz satışlarında ferağ işlemlerinin tamamlanmasını müteakip geçici teminat iade edilir.

(3) Kesin teminat, taahhüdün, sözleşme, şartname ve proje hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesi ve müşterinin Kuruma borcunun bulunmadığının anlaşılmasını müteakip geri verilir.

(4) Kesin teminatın iade edilebilmesi için müşterinin, öncelikle Sosyal Güvenlik Kurumundan bu taahhüdü dolayısı ile borçlu bulunmadığına dair usulüne uygun düzenlenmiş belgeyi getirmesi şarttır.

## **ONUNCU BÖLÜM**

### **Sözleşmenin Devri, Müşterinin Ölümü, İflası, Ağır Hastalığı, Tutukluluk veya Mahkûmiyeti ile Müşterinin Birden Fazla Olması Hallerinde Uygulanacak İşlemler**

**Sözleşmenin devri**

**MADDE 43** – (1) Sözleşme, zorunlu hallerde ihale yetkilisinin yazılı izni ile başkasına devredilebilir. Ancak, devir alacaklarda ilk ihaledeki şartların aranması zorunludur. İzinsiz devredilen veya devir alınan sözleşmeler feshedilerek, devreden ve devir alanlar hakkında 41 inci ve 53 üncü madde hükümleri uygulanır.

(2) Sözleşmeyi devreden müşterinin Kuruma borcu olup olmadığı, tüm birimlerden (Hukuk Müşavirliği, daire başkanlıkları, işletme müdürlükleri ve müessese müdürlükleri) yazılı olarak istenir. Kurum alacağı tahsil edilmeden devir işlemi yapılmaz.

(3) Kiralayan veya sözleşmeyi devralan müşterinin bir yıldan önce devir talepleri için işlem yapılmaz.

**Müşterinin ölümü**

**MADDE 44** – (1) Müşterinin ölümü halinde, sözleşme feshedilmek suretiyle hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilerek kesin teminatları ve varsa diğer alacakları varislerine verilir. Ancak, aynı şartları taşıyan ve talepte bulunan varislere idarenin uygun görmesi halinde, ölüm tarihini izleyen otuz gün içinde varsa ek teminatlar dâhil taahhüdün tamamı için gerekli kesin teminatı vermeleri şartıyla sözleşme devredilebilir.

**Müşterinin iflası**

**MADDE 45** – (1) Müşterinin iflas etmesi halinde, sözleşme feshedilerek yasaklama hariç hakkında 40 ıncı ve 41 inci maddelerine göre işlem yapılır.

**Müşterinin ağır hastalığı, tutukluluk veya mahkûmiyet hali**

**MADDE 46** – (1) Müşterinin, ağır hastalık, tutukluluk veya özgürlüğü kısıtlayıcı bir cezaya mahkûmiyeti nedeni ile yüklenicinin taahhüdünü yerine getirememesi halinde, bu durumun oluşunu izleyen otuz gün içinde yüklenicinin teklif edeceği ve ilgili idarenin kabul edeceği birinin vekil tayin edilmesi koşuluyla taahhüde devam edilebilir. Ancak, müşterinin kendi serbest iradesi ile vekil tayin edecek durumda olmaması halinde, yerine ilgililerce aynı süre içinde genel hükümlere göre bir yasal temsilci tayin edilmesi istenebilir. Bu hükümlerin uygulanmaması halinde, sözleşme feshedilerek, yasaklama hariç, haklarında 40 ıncı ve 41 inci maddeye göre işlem yapılır.

**Müşterinin birden fazla olması**

**MADDE 47** – (1) Birden fazla gerçek veya tüzel kişi tarafından birlikte yapılan taahhütlerde, müşterilerden birinin şahıs veya şirket olup olmamasına göre ölümü, iflası, tutuklanması veya mahkûm olması gibi hallerde diğer ortakların teminat dâhil, işin o ortağa yüklediği sorumlulukları da üstlenmesi suretiyle sözleşmenin yürürlüğü devam eder.

(2) Birlikte yapılan taahhütlerde müşterilerden biri Kuruma pilot ortak olarak bildirilmiş ise, pilot ortağın şahıs veya şirket olup olmamasına göre ölüm, iflas veya dağılma hallerinde sözleşme kendiliğinden sona erer. Ancak, diğer müşterilerin teklifi ve teminat dâhil pilot ortağın yüklenmiş olduğu sorumlulukların da üstlenilmesi şartıyla, Kurumun uygun görmesi halinde sözleşme yenilenerek işe devam edilebilir.

(3) Birlikte yapılan taahhütlerde gruba dâhil pilot ortaktan başka herhangi bir ortağın şahıs veya şirket olup olmamasına göre, ölümü, iflası veya dağılması halinde pilot firma ve grubun diğer ortakları, teminat dâhil işin o ortağa yüklediği sorumlulukları da üzerlerine alarak işi bitirirler.

**ON BİRİNCİ BÖLÜM**

**Peşin Satışlarda ve Trampa İşlemlerinde Sözleşme, Cezalar, Teslim Edilen Taşınmaza İlişkin İşlemler, İhale İşlerinde Yasaklar ve Sorumluluklar**

**Peşin satışlarda ve trampa işlemlerinde sözleşme**

**MADDE 48** – (1) Peşin satışlarda ve trampa işlemlerinde sözleşme yapılması zorunlu değildir.

**Gecikme halinde alınacak cezalar**

**MADDE 49** – (1) Müşterinin sözleşme veya şartnamede belirtilen yükümlülükleri süresi içinde yerine getirmemesi halinde uygulanacak cezalar ile oranları, sözleşme ve/veya şartnamelerde belirtilir.

**Teslim edilen taşınmaza ilişkin işlemler**

**MADDE 50** – (1) Teslim edilen taşınmazın işlemleri, işin özelliği dikkate alınarak bu Yönetmeliğe göre ilgili birimlerce yapılır.

**İhale safhasındaki yasak fiil ve davranışlar**

**MADDE 51** – (1) İhalelerde aşağıda belirtilen fiil veya davranışlarda bulunmak yasaktır:

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) İhale işlemlerinde sahte belge veya sahte teminat kullanmak veya kullanmaya teşebbüs etmek.

ç) Alternatif teklif verebilme halleri dışında, ihalelerde bir istekli tarafından kendisi veya başkaları adına doğrudan veya dolaylı olarak, asaleten ya da vekaleten birden fazla teklif vermek.

d) 10 uncu maddeye göre ihaleye katılamayacağı belirtildiği halde ihaleye katılmak.

e) Üzerine ihale yapıldığı halde, mücbir sebep halleri dışında usulüne uygun sözleşme yapmamak.

(2) Birinci fıkrada sayılan fiil ve davranışlarda buldukları anlaşılabilirler hakkında 52 nci maddede belirtilen yasaklama hükmü uygulanır.

#### **İhalelerden yasaklama**

**MADDE 52** – (1) 51 inci maddede belirtilen fiil ve davranışlarda buldukları anlaşılabilirler hakkında bir yıl süreyle Kurumun yapacağı tüm ihalelere katılmaktan yasaklama kararı alınır. Katılma yasakları, Yönetim Kurulu tarafından verilir ve Yönetim Kurulu Kararını müteakip yürürlüğe girer.

(2) Haklarında yasaklama kararı verilen tüzel kişilerin şahıs şirketi olması halinde şirket ortaklarının tamamı hakkında, sermaye şirketi olması halinde ise sermayesinin yarısından fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişi ortaklar hakkında birinci fıkra hükmüne göre yasaklama kararı verilir. Haklarında yasaklama kararı verilenlerin gerçek veya tüzel kişi olması durumuna göre; ayrıca bir şahıs şirketinde ortak olmaları halinde bu şahıs şirketi hakkında, sermaye şirketinde ortak olmaları halinde ise sermayesinin yarısından fazlasına sahip olmaları kaydıyla bu sermaye şirketi hakkında da aynı şekilde yasaklama kararı verilir.

(3) 51 inci maddede belirtilen fiil veya davranışlarda buldukları tespit edilenler, yasaklama kararının yürürlüğe girdiği tarihe kadar Kurum tarafından yapılacak ihalelere de iştirak edemezler.

(4) Yasaklama kararları, yasaklamayı gerektiren fiil veya davranışın tespit edildiği tarihi izleyen en geç kırk beş gün içinde verilir. Yönetim Kurulunca verilen yasaklama kararı ilgiliye tebliğ edilir.

#### **Sözleşmenin yürütümü sırasındaki yasak fiil ve davranışlar ile ihalelerden yasaklama**

**MADDE 53** – (1) Sözleşmenin yürütümü sırasında aşağıda belirtilen fiil veya davranışlarda bulunmak yasaktır:

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

ç) Taahhüdünü yerine getirirken Kuruma zarar vermek.

d) Bilgi ve deneyimini Kurumun zararına kullanmak.

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

f) Sözleşmenin izinsiz devredilmesi veya devir alınması.

(2) Birinci fıkrada sayılan fiil ve davranışlarda buldukları anlaşılabilirler hakkında 52 nci maddede belirtilen yasaklama hükmü uygulanır.

### **ON İKİNCİ BÖLÜM**

#### **Özel Şartnamelerin Esasları**

##### **Özel şartnameler**

**MADDE 54** – (1) 2 nci madde kapsamına giren kiralama ve satış işlerinde, 11 inci maddede belirtilen esaslara göre hazırlanacak şartnamelere ilave olarak düzenlenecek özel şartnamede, aranacak diğer özel şartlar yer alacaktır.

### **ON ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

#### **Taşınmaz İhalelerinde Uygulanacak Ek Hükümler**

##### **Komisyonların teşkili**

**MADDE 55** – (1) 2 nci madde gereği taşınmazlarla ilgili işlemleri yerine getirmek üzere Genel Müdürlük birimlerinden taşınmaz belirleme ve değerlendirme komisyonu kurulur.

##### **Taşınmaz Belirleme ve Değerleme Komisyonu**

**MADDE 56** – (1) Taşınmazların satışı ve kiraya verilmesi veya kamulaştırılması, trampa edilmesi, üzerinde leh ve aleyhte mülkiyet dışında sınırlı aynı bir hak tesisi konularında Genel Müdürlük ve müesseseler yönünden program, yatırım, mevzuat ve ihtiyaç bakımından inceleyerek, ayrıca taşınmazların satışı ve kiraya verilmesinde veya kamulaştırılmasında değerini belirlemek üzere kurulur.



(2) Bu Komisyon Genel Müdürün görevlendireceği genel müdür yardımcısının başkanlığında, **(Değişik ibare:RG-16/10/2021-31630)** Destek Hizmetleri Dairesi Başkanı, Etüt, Plan, Proje ve Tesis Dairesi Başkanı, İşletmeler Dairesi Başkanı, **(Değişik ibare:RG-16/10/2021-31630)** İnşaat Emlak Şube Müdürü ile 1. Hukuk Müşavirinden teşekkül eder.

(3) Genel Müdürlük sabit kıymetine kayıtlı taşınmazlarda, **(Değişik ibare:RG-16/10/2021-31630)** Destek Hizmetleri Şube Müdürü, müessese sabit kıymetine kayıtlı taşınmazlarda ilgili müessese müdürü ve müessese müdür yardımcısı (idari) komisyona katılır. İşin mahiyetine göre Genel Müdürlük ve ilgili müesseseden yeteri kadar uzman personel ile en az bir komisyon üyesi taşınmazın bulunduğu yerde gerekli araştırmaları yapmak için görevlendirilebilir.

(4) Raportörlük görevi **(Değişik ibare:RG-16/10/2021-31630)** İnşaat Emlak Şube Müdürünce yürütülür.

#### **Komisyonun görev, yetki ve çalışma usulleri**

**MADDE 57** – (1) Taşınmaz Belirleme ve Değerleme Komisyonu üye tam sayısı ile toplanır. Kararlar çoğunlukla alınır. Başkan tek oya sahiptir. Oyların eşitliği halinde başkanın katıldığı taraf çoğunlukta sayılır.

(2) Üyelerden birinin izinli, istirahatli veya görevli olma gibi nedenlerle toplantıya katılamaması halinde vekilleri toplantıya katılır.

#### **Komisyon kararları**

**MADDE 58** – (1) Müessese yönetim komitesi kararı ile Genel Müdürlük Taşınmaz Belirleme ve Değerleme Komisyonunun görüşleri, alınacak Yönetim Kurulu kararlarına dayanak teşkil eder.

#### **Tahmin edilen bedelin tespitinde uygulanacak esaslar**

**MADDE 59** – (1) Tahmin edilen bedel Taşınmaz Belirleme ve Değerleme komisyonunca tespit edilir veya bu konuda ihtisaslaşmış kamu kurum ve kuruluşlarına veya Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı firmalara Genel Müdürlüğün uygun görüşü alınarak tespit ettirilir. Tespitlerde rayiç bedel esas alınır. Tespit edilen tahmini bedelin geçerlilik süresi altı aydır.

a) Satışlarda; satışı yapılacak taşınmaz, daha önce satışı yapılan aynı veya benzer vasıftaki taşınmazlarla mukayese edilerek veya ilgisine göre belediye, ticaret ve sanayi odası ve tapu sicil müdürlüklerinden araştırılarak veya bilirkişilerden soruşturularak tespit ve hesap edilir.

b) Kiralamalarda; kiralanacak taşınmaz, daha önce kiraya verilen aynı veya benzer vasıftaki taşınmazlarla mukayese edilerek veya ilgisine göre belediye, ticaret ve sanayi odasından araştırılarak veya bilirkişilere sorularak tespit ve hesap edilir.

(2) Tespit edilecek bedeller 12 nci maddede belirtilen oranlardan az olamaz.

**İhale suretiyle veya ihale usulüne tabi olmadan kiraya verilen taşınmazlardaki kira artışları ve kiranın tahsili**

**MADDE 60** – (1) Kiraya verilen taşınmazlardaki her yeni döneme ait kira bedeli, Türkiye İstatistik Kurumunca (TÜİK) yayımlanan endeksler dikkate alınarak ilgili mevzuat hükümlerine göre artış yapılır. Ancak söz konusu oranın kiralamanın yenileneceği ayda negatif çıkması halinde kira bedelinde herhangi bir değişiklik yapılmaz. Kira bedelleri şartnamesi veya sözleşmesinde belirtilen sürelerde peşin olarak tahsil edilir.

(2) Vadesinde ödenmeyen bedeller ile hâsılat payları ve diğer alacaklara gecikme faizi uygulanır.

#### **Kiraya verilen taşınmazlarda sözleşme yapılması**

**MADDE 61** – (1) Kiraya verilmek üzere ihaleye çıkarılan taşınmazlar ihale işlemleri sonrası sözleşmeye bağlanır. İhalenin üzerinde kaldığı kendisine tebliğ edilen istekli, tebliğ gününden itibaren on gün içinde sözleşme yapmaya mecburdur. Aksi halde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın geçici teminat gelir kaydedilir ve isteklinin ilişiği kesilir.

(2) Sözleşme; Kurum adına, ilgili müesseselerde kayıtlı taşınmazlar için müessese müdürü veya müessese müdür yardımcısı (idari) ile Genel Müdürlükte kayıtlı taşınmazlar için **(Değişik ibare:RG-16/10/2021-31630)** Destek Hizmetleri Dairesi Başkanı ve bağlı olduğu genel müdür yardımcısı tarafından imzalanır.

#### **Taşınmazların müşteri tarafından adına tescil ettirilmesi**

**MADDE 62** – **(Değişik:RG-16/10/2021-31630)**

(1) Bedeli, vergi, resim, harç ve diğer masrafları ödemiş olmak şartıyla, müşteri, şartnamede yazılı süre içinde taşınmaz malları namına tescil ettirmeye mecburdur. Bunlara uyulmadığı takdirde işlemlere son verilerek varsa teminatı Kuruma gelir kaydedilir. Müşteri, vukua gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerle idareden bir talepte bulunamaz.

(2) Satılan taşınmazların tapu sicil müdürlüğündeki ferağ işlemleri, Kurumca yetkili kılınan iki görevli tarafından gerçekleştirilir.

#### **Kiralamalarda sözleşme süresi**

**MADDE 63** – (1) Kiralanan taşınmazın özelliği, yapılacak işin şartları da dikkate alınarak bir yıl ve daha uzun süreli kiralamalarda ihale yetkilisinden onay alınır ve kiraya verilen her taşınmaz için kira süresi şartname ve sözleşmede belirtilir.

#### **Kamu kurum ve kuruluşlarına yapılacak taşınmaz satışı veya kiraya verilmesi**

**MADDE 64** – (1) Satın alma veya kiralama talebinde bulunan isteklinin 233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnameye tabi teşebbüsler ile sermayesinin yarısından fazlası tek başına veya birlikte Devlete, kamu iktisadi teşebbüslerine veya mahalli idarelere ait şirketler ile diğer kamu kurum ve kuruluşları olması halinde, ihale yapılmaksızın satış tarihindeki rayiç bedel üzerinden Yönetim Kurulu Kararı alınarak satış veya kiralama yapılabilir. Valilik, üniversite, belediyeler, bakanlık il ve ilçe müdürlüklerine emlak değerinin altında kalmamak üzere imar durumları ve kullanım amaçları göz önünde bulundurularak ve kamu yararı gözetilerek rayiç bedelin altında Yönetim Kurulu Kararı alınarak satış veya kiralama yapılabilir. Aynı taşınmaza birden fazla talep olması halinde umumi hizmetin türüne göre farklı bakanlık veya idarenin hizmet alanı olması durumunda mevcut imar planındaki kullanım durumu ve çevre yapılaşması dikkate alınarak Yönetim Kurulunun uygun gördüğü kurum ya da kuruluşa satış veya kiralama yapılabilir. Bu yolla satışı yapılan taşınmazlar verilmiş gayesinin dışında kullanılamaz veya başkasına satılamaz. On yıl içinde verilmiş gayesine uygun olarak kullanılmadığı takdirde taşınmaz, satış bedeli üzerinden Kurumca geri alınır. Bu madde hükmüne göre satılan taşınmazların verilmiş amacı dışında kullanılamayacağı ve beş yıl içinde satılamayacağı konusunda tapu kaydının beyanlar bölümüne şerh verilir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Yönetim Kurulu Kararı alınarak uygun bulunan taşınmazlar için ortak projeler yürütülebilir.

#### **Kamu yararına çalışan dernek ve kuruluşlar ile rödövens işletmecilerine taşınmaz kiralınması**

**MADDE 65** – (1) İsteklinin kamu yararına çalışan dernek ve kuruluş olması halinde, Yönetim Kurulundan karar alınarak ihale yapılmaksızın rayiç bedel üzerinden kiralama yapılabilir. Ancak kiralanan yerin onaylı şehir imar planlarında okul, cami, otopark sahası veya bunlara benzer umumi hizmetlere ayrılan alanlarda olması halinde amaca uygun tasarrufta bulunmak üzere talepte bulunulduğunda, Yönetim Kurulundan karar alınarak ihale yapılmaksızın kıymet takdiri üzerinden kiralama yapılabilir. Bu yolla kiralaması yapılan taşınmazlar, verilmiş gayesinin dışında kullanılamaz, kiralanamaz. Kiralanan taşınmazın verilmiş amacının dışında kullanılması halinde sözleşmesi feshedilir.

(2) Rödövens işletmecilerine talepleri halinde, sözleşme konusu saha sınırları içinde, faaliyetlerine uygun şekilde kullanmak üzere, sözleşme devam ettiği sürece Yönetim Kurulunun oluru ile taşınmazlar kiralananabilir. Kiralama sözleşmesinde belirtilen oranda kesin teminat ve/veya mal teminatı alınır. Kiralanan taşınmaz başkasına devredilemez, amacı dışında kullanılamaz.

(3) Rödövens işletmecilerine doğrudan taşınmaz satışı yapılamaz.

#### **Taşınmazların trampası, arsa payı ve kat karşılığı değerlendirilmesi**

##### **MADDE 66 – (Başlığı ile Birlikte Değişik:RG-16/10/2021-31630)**

(1) Kuruma ait taşınmazlar kamu kurum ve kuruluşlarına trampa edilebilir, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılabilir.

(2) Trampa edilecek, arsa payı ve kat karşılığı değerlendirilecek taşınmazlar için aşağıdaki belgeler hazırlanır:

a) Teklif mektubu.

b) Bu teklif ile ilgili taahhütleri içeren dilekçe veya yazı.

c) Taşınmaz malların tapu senedi veya çaplı tasarruf vesikası.

ç) Trampaya konu olan taşınmaz uygulama imar planı içinde olması halinde onaylı plan örneği, trampaya konu olan taşınmaz bina ise yapı kullanma izin belgesi.

d) Trampaya konu taşınmaz bina ise mimari, statik, elektrik, tesisat gibi projeleri ile diğer bilgi ve belgeler.

(3) Gerekli hallerde trampaya konu olan taşınmazın özellikleri mahallinde tespit edilerek Taşınmaz Belirleme ve Değerleme Komisyonu raporunda belirtilir.

(4) Trampa yapılacak taşınmazların bedelleri arasında fark çıkması halinde taraflarca yapılacak tebligata müteakip, protokolde belirlenecek sürede ödenir.

(5) Trampa yapılacak taşınmazlarla ilgili olarak Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı tarafından bu maddede belirtilen hususlar dikkate alınarak düzenlenen protokol (arsa payı ve kat karşılığı yapılan işlerde idari ve teknik şartnamelerde düzenlenerek), Yönetim Kurulu tarafından karara bağlanır.

#### **Sınırlı aynı hak tesisi**

**MADDE 67** – (1) Kurumun mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerinde sükna hakkı hariç olmak üzere irtifak hakkı tesis edilebilir. Bu taşınmazlar üzerinde taşınmaz mükellefiyeti ve taşınmaz rehni tesis edilemez. Bu hakların tesisi rayiç kira bedeli de gözetilerek 12 nci maddedeki esaslar dikkate alınarak pazarlık usulü ile yapılır.

(2) 64 üncü, 65 inci, 66 ncı ve 67 nci maddelerde belirtilen tüm işlemler (**Değişik ibare:RG-16/10/2021-31630**) Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığınca yürütülür.

#### **Taşınmazlara yapılan müdahalelerin önlenmesi**

**MADDE 68** – (1) Kuruma ait taşınmazlara yetkili organların müsaade ve kararı olmadan müdahale edilmesi halinde, bu müdahale ilgili birim tarafından müessese müdürlüğüne veya Genel Müdürlüğe arz edilerek, idari yollarla veya dava açılarak müdahalenin kaldırılması sağlanır.

(2) İhtiyaç duyulan ve kira sözleşmesinin yenilenmemesine karar verilen taşınmazların rızaen tahliyesi için yapılacak idari işlemlerden sonuç alınamaz ise yasal yollara başvurulur.

#### **Ecrimisil**

**MADDE 69** – (1) Tahliye edilmeyen veya Kurumun yetkili organlarının kararı olmadan işgal edilen taşınmazlar için tahliye kadar öncelikle ilgililerce tespit edilecek miktarlardaki tazminat, gerekli tebligat yapılarak mütecevizden istenir. Netice alınamaması halinde hükmen tahsili yoluna gidilir.

#### **Tespit**

**MADDE 70** – (1) Taşınmazlardan kiraya verilen veya irtifak hakkı tesis edilenlerin dışında kalanların fiilî durumları, İdarece hazırlanan program dâhilinde mahallinde tespit edilir. Tespitten önceki sürelerle ait işgal ve tasarruflar sebebiyle ecrimisil takip ve tahsilâtı yapılarak bu taşınmazlar denetim ve idare altına alınır.

(2) Taşınmazın mahallinde düzenlenecek taşınmaz tespit tutanağında; işgalin başlangıç tarihi, taşınmazın işgale veya kullanıma konu olan yüzölçümü, işgalcileri, kullanım amacı, ecrimisil takdirinde yararlanılabilecek bilgiler ile bilinmesinde yarar görülen diğer bilgilere yer verilir.

#### **Ecrimisil işlemleri**

**MADDE 71** – (1) Taşınmazın kişilerce işgale uğradığının tespit edilmesi hâlinde, ecrimisil bedeli, tespit tarihinden itibaren bir ay içinde taşınmaz tespit tutanağına dayanılarak İdarece belirlenir ve Kurum elemanlarınca karara bağlanır.

(2) Ecrimisil bedelinin tespit ve takdirinde, aynı mahalde bulunan emsal nitelikteki taşınmazlar için oluşmuş kira veya ecrimisil bedelleri, varsa bunlara ilişkin kesinleşmiş yargı kararları, gerektiğinde bilirkişilerden, belediyelerden yahut ticaret, sanayi ve ziraat odaları ile borsa gibi kuruluşlardan araştırılarak edinilecek bilgiler ile taşınmazın değerini etkileyecek tüm unsurlar göz önünde bulundurulur. (**Ek cümle:RG-5/1/2023-32064**) İşgalin şekli, taşınmazın konumu ve taşınmazdan elde edilen gelir gibi unsurlar itibarıyla asgari ecrimisil tutarı, emlak vergi değerinin yüzde üçünden az olmamak üzere Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanacak rapor doğrultusunda Yönetim Kurulunca belirlenir.

(3) Kiraya verilen, irtifak hakkı tesis edilen taşınmazlarda sözleşmenin bitiminden sonra kullanımın devam etmesi hâlinde, varsa sözleşme veya resmî senetteki hükme göre işlem yapılır. Aksi takdirde işgalciler hakkında ecrimisil bedeli tespit, takdir ve tahsilâtı yapılır.

(4) Kurumun paydaşı olduğu taşınmazların işgali hâlinde, Kurumun payına tekabül eden miktar esas alınarak ecrimisil bedeli tespit, takip ve tahsilâtı yapılır.

(5) Takdir edilen ecrimisiller, takdir tarihinden itibaren bir ay içinde fuzuli şağile elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir. Ecrimisil bedeli tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili muhasebe birimlerine rızaen peşin olarak veya yedinci fıkrada belirtilen hallerde taksitle ödenebilir. Süresi içinde rızaen ödenmeyen ecrimisil bedelleri Kurumca genel hükümlere göre icra takibi yapılmak veya dava açılmak suretiyle takip ve tahsil edilir.

(6) Ecrimisil işlemine veya bedeline karşı, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde Kuruma dilekçeyle müracaat edilerek düzeltme talebinde bulunulabilir. Bu talepler, Kuruma geliş tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde Kurumca karara bağlanır ve sonucu karar tarihinden itibaren en geç on beş gün içinde ilgisine tebliğ edilir.

(7) Fuzuli şağil tarafından, ödeme güçlüğü nedeniyle yazılı olarak talep edilmesi ve Kurumca da uygun görülmesi hâlinde ecrimisil bedeli, en az yüzde yirmi beşi peşin, kalan kısmı ise Kurumun uygun göreceği taksit zamanlarında ve en fazla bir yıl içinde taksitler hâlinde de ödenebilir. Taksitle ödeme halinde, ecrimisil alacağının kalan kısmına kanunî faiz uygulanır. Ecrimisil taksitlerinden birinin vadesinde ödenmemesi durumunda, kalan ecrimisil alacağının tamamı muaccel hâle gelir.

#### **İşgalin devamı**

**MADDE 72** – (1) Fuzuli şağilin işgal veya tasarruf ettiği taşınmazdan tahliyesinin herhangi bir nedenle sağlanamamış olması, aynı taşınmazdan ikinci ve müteakip defa ecrimisil istenmesine engel teşkil etmez. Ecrimisilin tahsil edilmesi, taşınmazdaki kullanımın devamı hakkını vermez.

#### **Tahliye**

**MADDE 73** – (1) Kiraya verilen veya irtifak hakkı tesis edilen taşınmazlardan süresi dolduğu hâlde tahliye edilmeyen, sözleşmesi feshedilen veya herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın fuzuli olarak işgal edilen taşınmazların tahliyesi, Genel Müdürlükçe, 4/12/1984 tarihli ve 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre sağlanır ve taşınmaz Genel Müdürlükçe görevlendirilecek memurlara boş olarak teslim edilir.

(2) Üzerinde sabit tesis bulunan taşınmazların tahliyesinden ve teslim alınmasından sonra, eski kiracısı veya fuzuli şağıline bu tesisler kendilerine ait ise yıktırılıp enkazının en geç otuz gün içinde kaldırılması, aksi hâlde masrafları kendisinden tahsil edilmek üzere yıkım ve enkaz kaldırma işinin idarece yapılacağı tebliğ olunur. Verilen bu süre sonunda tesis yıktırılıp enkaz kaldırılmadığı takdirde masrafları bilahare eski kiracı veya fuzuli şağılden alınmak üzere bu işlem genel müdürlükçe yapılır.

(3) Müdahalenin önlenmesi ve yıkımla ilgili yargı kararlarının icra dairelerince, 3091 sayılı Kanun hükümlerine göre verilen tecavüzün önlenmesi ile ilgili kararların infaz memurlarınca uygulanması sırasında gerekli olan araç, gereç ve personel öncelikle kamu idarelerinden sağlanır. Bunun mümkün olmaması durumunda, 4734 sayılı Kanuna göre yerine getirilir.

### **ON DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

#### **Çeşitli ve Son Hükümler**

#### **Mücbir sebepler**

**MADDE 74** – (1) Mücbir sebep olarak kabul edilebilecek haller aşağıda belirtilmiştir:

a) Doğal afetler.

b) Kanuni grev.

c) Genel salgın hastalık.

ç) Kısmî veya genel seferberlik ilanı.

d) Hükümet veya yasal merciler tarafından alınan ve sözleşme hükümlerinin yerine getirilmesini geciktiren veya olanaksız hale getiren kararlar veya uygulamalar.

(2) Süre uzatımı verilmesi, sözleşmenin feshi gibi durumlar da dâhil olmak üzere, Kurum tarafından yukarıda belirtilen hallerin mücbir sebep olarak kabul edilebilmesi için; yükleniciden kaynaklanan bir kusurdan ileri gelmemiş olması, taahhüdün yerine getirilmesine engel nitelikte olması, yüklenicinin bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemiş bulunması, mücbir sebebin meydana geldiği tarihi izleyen yirmi gün içinde yüklenicinin idareye yazılı olarak bildirimde bulunması ve yetkili merciler tarafından belgelendirilmesi zorunludur.

(3) Mücbir sebeplerden dolayı sözleşmenin feshedilmesi halinde, hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilerek, kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar iade edilir.

**Taşınmazlara ilişkin işlemler**

**MADDE 75** – (1) Kamu kurum ve kuruluşları dışındaki gerçek ve tüzel kişilere taşınmazların satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılmasına ilişkin usul ve esasların belirlenmesinde 4046 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

**Yönetmelikte hüküm bulunmayan haller**

**MADDE 76** – (1) Bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hususlarda genel hükümler uygulanır.

**Yürürlük**

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

**Yürütme**

**MADDE 78** – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Türkiye Taşkömürü Kurumu Genel Müdürü yürütür.

Yönetmeliğin Yayınlandığı Resmî Gazete'nin		
	Tarihi	Sayısı
	16/12/2019	30980
Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayınlandığı Resmî Gazetelerin		
	Tarihi	Sayısı
1.	16/10/2021	31630
2.	5/1/2023	32064