



İLKOKUL ÖĞRETMENLERİ SAĞLIK VE SOSYAL YARDIM SANDIĞI SATIŞ VE KİRAYA VERME YÖNETMELİĞİ

Tebliğler Dergisi

:ARALIK 2008/2615-EK

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı; İlkokul Öğretmenleri Sağlık ve Sosyal Yardım Sandığına ait menkul ve gayrimenkullerin kiraya verilmesi ile satış işlerinde uygulanacak usul ve esasları belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, İlkokul Öğretmenleri Sağlık ve Sosyal Yardım Sandığı Genel Müdürlüğüne ait menkul ve gayrimenkullerin kiraya verilmesi ile satış işlerinde uygulanacak iş ve işlemleri kapsar.

(2) Genel Müdürlüğün bağlı birimleri bu Yönetmeliğin kapsamı dışındadır.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelik, İlkokul Öğretmenleri Sağlık ve Sosyal Yardım Sandığı Anasatüsünün 17 ve 40 ıncı maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Genel Müdür: İlkokul Öğretmenleri Sağlık ve Sosyal Yardım Sandığı Genel Müdürünü,
- b) Genel Müdürlük: İlkokul Öğretmenleri Sağlık ve Sosyal Yardım Sandığı Genel Müdürlüğünü,
- c) İdare: İlkokul Öğretmenleri Sağlık ve Sosyal Yardım Sandığını,
- ç) İhale: Satış ve kiraya verme işlerinin istekliler arasından seçilecek birisi üzerine bırakıldığını gösteren ve ihale yetkilisinin onayını müteakip sözleşmenin imzalanması ile tamamlanan işlemleri,
- d) İhale Yetkilisi: Yönetim Kurulu veya yetkisini devredeceği Yönetim Kurulu Başkanı ve/veya Genel Müdürü,
- e) İstekli: İdareye ait menkul veya gayrimenkullerin satışı/kiraya verilmesi amacıyla açılan ihaleye katılan gerçek veya tüzel kişiler ile bunların oluşturdukları ortak girişimleri,
- f) Kiralama: Menkul ve gayrimenkuller ile hakların kiraya verilmesini,
- g) Satış: Menkul ve gayrimenkullerin satışını,
- ğ) Sözleşme: İdareye ait menkul ve gayrimenkullerin satışı veya kiraya verilmesinde idare ile yüklenici arasında yapılan yazılı anlaşmayı,
- h) Şartname: İdareye ait menkul ve gayrimenkullerin satış ve kiralama işlerinde genel, özel, teknik, idari usul ve esaslarını gösteren belge veya belgeleri,
- ı) Teklif: Bu yönetmeliğe göre yapılacak ihalelerde isteklinin idareye sunduğu fiyat teklifi ile değerlendirmeye esas belge ve/veya bilgileri,
- i) Yaklaşık satış veya kiralama bedeli: Satış ve kiraya verme işlerinin ihalesi yapılmadan önce idarece her türlü fiyat araştırması yapılarak katma değer vergisi hariç olmak üzere tespit edilen bedeli,
- j) Yönetim Kurulu : İlkokul Öğretmenleri Sağlık ve Sosyal Yardım Sandığı Yönetim Kurulunu,
- k) Yönetim Kurulu Başkanı : İlkokul Öğretmenleri Sağlık ve Sosyal Yardım Sandığı Yönetim Kurulu Başkanını,
- l) Yüklenici: Üzerine ihale yapılan ve/veya sözleşme imzalanan istekliyi, 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.

(2) İdare, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tâbi değildir.

İsteklilerde aranacak nitelikler ve istenecek belgeler

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

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

İhaleye katılamayacak olanlar

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

- İhale yetkilisi kişiler ile bu yetkiye sahip kurulda görevli kişiler,
- İhale işlemlerini hazırlamak, yürütmek ve sonuçlandırmakla görevli olanlar,
- (a) ve (b) bentlerinde belirtilen şahısların eşleri ve üçüncü dereceye kadar kan ve ikinci dereceye kadar kayın hısımları.

(2) Bu yasaklara rağmen ihaleye katılan istekliler ihale dışı bırakılarak geçici teminatları gelir kaydedilir. Bu durumun tekliflerin değerlendirilmesi aşamasında tespit edilememesi nedeniyle birinci fıkrada sayılanlardan 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.

- İşin niteliği, türü ve miktarı,
- İhalenin nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı,
- Taşınmazların kiralama veya satışı, tapu kayıtlarına göre yeri, sınırı, yüzölçümü, varsa pafta, ada ve parsel numarası ve durumu,
- Yaklaşık satış veya kiralama bedeli, geçici teminat miktarı ve kesin teminata ait şartlar,
- Satışa veya kiraya konu menkul veya gayrimenkulün yeri, teslim şekli ve şartları,
- İhale usulü, ihaleye katılma şartları ve istenen belgeler,
- İhaleyi yapıp yapmamakta İdarenin serbest olduğu,
- Vergi, resim ve harçlarla sözleşme giderlerinin kimin tarafından ödeneceği,
- Sözleşmenin notere tescil ve onaylatılıp onaylatılmayacağı,
- İhtilafların çözüm şekli.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İhaleye Hazırlık

Yaklaşık satış veya kiralama bedelinin belirlenmesi

MADDE 9 – (1) Yaklaşık satış veya kiralama bedeli, İdarece belirlenen ve en az üç kişiden oluşan Kıymet Takdir Komisyonunca veya ticaret odaları, meslek kuruluşları, kamu kurum ve kuruluşlarınca veya hizmet alımı suretiyle tespit edilen bedeldir. Bu bedel üzerine fiyat farkı ve genel giderler eklenebilir. Tespit edilen bedel 6 ay süre ile geçerli olup bu sürenin geçmesi halinde yeniden veya Türkiye İstatistik Kurumu tarafından ilan edilen Üretici Fiyat Endeksi ilavesiyle yaklaşık satış veya kiralama bedeli güncellenir.

Onay belgesi

MADDE 10 – (1) Genel Müdürlüğün teklifi, İhale Yetkilisinin onayı ile yapılacak her iş için bir onay belgesi hazırlanır.

(2) Onay belgesinde, ihale konusu olan işin türü, niteliği, miktarı, bedel veya gelir tahmini, teminat alınacaksa teminat miktarı veya oranı, ihalede uygulanacak usul, yapılacaksa ilânın şekli ve adedi, alınacaksa geçici teminat miktarı, komisyon kurulacaksa ihale komisyonunun kaç kişiden ve kimlerden kurulacağı belirtilir.

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

(4) İşin niteliğine göre, doğrudan kiralama ve satış usulü limiti dâhilinde, bedel tahmini yapılmasının mümkün olmaması hallerinde Genel Müdürlükçe oluşturulacak bir komisyon marifetiyle piyasa araştırması yapılarak yaklaşık satış ve kira bedeli belirlenir. İhale yetkilisinin de onayı alınarak, en az üç teklif alınmak suretiyle kiralama veya satış yapılır.

Komisyonlar

MADDE 11 – (1) Kapalı teklif açık artırma kiralama ve satış usulünde komisyon Yönetim Kurulunca belirlenir. Komisyon, başkan dahil 5(beş) kişiden az olamaz.

(2) Doğrudan satış usulü dâhilindeki satışlarda; genel müdür yardımcılarında birisinin başkanlığında, hukuk müşaviri ile muhasebe ve mali işler müdüründen olmak üzere komisyon en az üç ve tek sayıda kişiden oluşur. Bunlardan izinli ve görevli olanların yerine vekâlet edenler üye olarak görev alırlar. İşin konusuna göre ihtiyaç duyulması hâlinde ilgili birim personelinden de komisyona üye alınabilir.

(3) İhale komisyonları eksiksiz olarak toplanır. Komisyon kararları oy çokluğu ile alınır. Kararlarda çekimsiz kalınmaz. Karşı oy kullanan üye, gerekçesini komisyon kararına yazmak ve imzalamak zorundadır. Komisyon başkan ve üyeleri oy ve kararlarından sorumludur.

İhale işlem dosyasının düzenlenmesi

MADDE 12 – (1) Yapılacak işler için bir işlem dosyası düzenlenir. Bu dosyada onay belgesi, varsa yaklaşık satış veya kiralama bedeline ilişkin belgeler, şartname ve ekleri, ilana ilişkin belge ve ilan yapıldığı gazete nüshaları ile saklanmasında yarar görülen diğer belgeler bulunur.

İhalenin duyurulması

MADDE 13 – (1) İhale konusu olan işlerin duyuru esas ve usulleri onay belgesinde belirtilir.

(2) Duyurularda işin konusu, şartnamelerin nerede görüleceği, tekliflerin nereye ve ne zaman verileceği, İdarenin ihaleyi yapıp yapmamakta serbest olduğu belirtilir.

(3) Bütün isteklilere tekliflerini hazırlayabilmeleri için yeterince süre tanınarak aşağıdaki usullerle ilan edilmek suretiyle duyuru yapılabilir.

a) İşin özelliğine göre yerel ve ulusal gazetelere ilan vermek.

b) Elektronik iletişim (internet) ortamında web sayfasında ilan etmek.

(4) İhale tarihinden en az 10 (on) iş günü önce olmak üzere bir sefer ilan yapılması mecburidir. İhalelerin üçüncü fıkranın (a) bendine göre duyurulması esas olup, diğer duyuru usulleri gerekli durumlarda ayrıca uygulanabilir.

(5) Doğrudan satış usulü dâhilindeki satışlarda ilan verilmesi zorunlu değildir.

Geçici teminat

MADDE 14 – (1) Onay belgesinde teminat alınacağı belirtilmişse; isteklilerden ihale konusu olan iş için teklif edilen bedelin %3'ünden az olmamak üzere, İdarece belirlenen miktarda geçici teminat alınır.

Teminat olarak kabul edilecek değerler

MADDE 15 – (1) Geçici veya kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.

a) Tedavüldeki Türk parası,

b) Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bankaların verecekleri teminat mektupları,

c) Devlet tahvilleri ve Hazine kefaletini haiz tahviller.

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

(3) Üzerine ihale yapılanların kesin teminat mektupları ihaleden sonra ve sözleşme imzalanmasından önce İdareye teslim edilir. Üzerine ihale yapılmayan isteklilerin geçici teminatları ise geri verilir.

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

Teminat mektupları

MADDE 16 – (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.

(2) Kiraya verme ve satış işleminin bitiminde kesin teminat iadesi yapılırken; vadeli veya bakiye kalan alacağın tamamının tahsil edilmesinden ve isteklinin idareye borcunun kalmadığı tespit edildikten sonra, ilgilinin müracaatı üzerine kesin teminatı iade edilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM Kiralama ve Satış Usulleri

Kiralama ve satış usulleri

MADDE 17 – (1) Bu Yönetmelik kapsamında yapılacak kiralama ve satış işlemlerinde;

a) Kapalı teklif açık artırma kiralama ve satış usulü,

b) Doğrudan satış usulü,
uygulanır.

Kapalı teklif açık artırma kiralama ve satış usulü

MADDE 18 – (1) İdarenin aktifinde bulunan yaklaşık satış veya kiralama bedeli belirlenmiş aktif değerler, isteklilerden, önce yazılı teklif alınarak, daha sonrasında açık artırmanın yapıldığı ve en yüksek fiyat üzerinden alıcısının belirlendiği kiralama ve satış yöntemidir.

a) Tekliflerin hazırlanması ve sunulması

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 İdarenin açık adresi yazılır. Zarfın yapıştırılan yeri istekli tarafından imzalanır ve kaşelenir.

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) Teklifler, ihale dokümanında belirtilen ihale saatine kadar sıra numaralı alındı belgeleri karşılığında İdareye 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 İdareye ulaşması şarttır. Postadaki gecikme nedeniyle işleme konulmayacak olan tekliflerin alınıp zamanı bir tutanakla tespit edilir. Verilen teklifler, herhangi bir sebeple geri alınamaz ve değiştirilemez.

b) Tekliflerin alınması ve değerlendirilmesi

1. Teklifler, şartnamede belirtilen ihale saatine kadar idareye verilir.

2. İhale Komisyonunca tekliflerin alınması ve açılmasında aşağıda yer alan usul uygulanır.

(a) İhale Komisyonunca şartnamede belirtilen ihale saatine kadar kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla tespit edilerek, hazır bulunanlara duyurulur ve hemen ihaleye başlanır.

(b) İhale Komisyonu teklif zarflarını alınıp sırasına göre inceler. Bu incelemede, zarfın üzerinde isteklinin adı, soyadı veya ticaret unvanı, tebligata esas açık adresi, teklifin hangi işe ait olduğu, ihaleyi yapan idarenin açık adresi ve zarfın yapıştırılan yerinin istekli tarafından imzalanıp kaşelenmesi hususlarına bakılır. Bu hususlara uygun olmayan zarflar bir tutanakla belirlenerek değerlendirmeye alınmaz.

(c) Zarflar isteklilerle birlikte hazır bulunanlar önünde alınıp sırasına göre açılır. 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. İhaleye girmeye hak kazan istekliler ile teklif fiyatları açıklanarak tutanağa bağlanır.

3) Teklifleri geçerli olan isteklilerle ihaleye açık artırma usulüyle devam edilir. Açık artırmada teklifler önce sözlü sonra yazılı olarak alınır ve bir istekli kalıncaya kadar devam edilir, en yüksek teklifi veren istekli tespit edilerek Komisyonca tutanak altına alınır.

Doğrudan satış ve kiralama usulü

MADDE 19 – (1) İşin niteliğine göre, doğrudan kiralama ve satış usulü limiti dahilinde olup veya yaklaşık satış veya kiralama bedeli tespiti yapılmasının mümkün olmaması hallerinde; Genel Müdürlükçe oluşturulacak bir komisyon marifetiyle piyasa araştırması yapılarak yaklaşık satış veya kiralama bedeli belirlenir. Teklifler, 11 inci maddenin ikinci fıkrasına göre oluşturulan komisyonca değerlendirilerek en yüksek fiyatı veren istekli belirlenir. Bu satış veya kiralama işlemi Genel Müdürün teklifi Yönetim Kurulu Başkanının onayı ile kesinleşir.

(2) Bu satış usulünde yapılacak her bir iş için, 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun Doğrudan Temin başlıklı 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde her yıl belirlenen (KDV hariç) limit esas alınır. Bu limit aşılamaz.

(3) Bu ihale usulünde onay belgesi düzenlenmesi zorunlu olup, şartname ve sözleşme düzenlenmesi zorunlu değildir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Tekliflerin Değerlendirilmesi ve İhale Kararları

Uygun bedelin tespiti

MADDE 20 – (1) Satışlarda uygun bedel; yaklaşık satış fiyatından aşağı olmamak üzere teklif edilen bedellerin en yükseğidir.

(2) Kiralamalarda uygun bedel; yaklaşık kiralama bedelinden aşağı olmamak üzere isteklinin faaliyet alanı, ekonomik ve mali durumu gibi hususlar göz önüne alınmak suretiyle tercihe layık görülendir.

İdarenin ihaleyi yapıp yapmamakta serbest olması

MADDE 21 – (1) İdare, ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. İdare, ihale gününden önce ihaleyi iptal etmesi halinde herhangi bir yükümlülük altına girmez. Bu durum isteklilere bildirim veya ilan yoluyla duyurulur. İhale şartnamesi için bedel ödenmiş ise bu bedel istekliye talebi halinde iade edilir.

Bütün tekliflerin reddedilmesi ve ihalenin iptali

MADDE 22 – (1) İdare, ihale komisyonunun gerekçeli kararı üzerine, verilmiş olan bütün teklifleri reddederek ihaleyi iptal etmekte serbesttir. İhalenin iptal edilmesi halinde bu durum, isteklilere bildirim veya ilan yoluyla duyurulur. İdare, bütün tekliflerin reddedilmesi sebebiyle herhangi bir yükümlülük altına girmez. Bu durumda şartname bedeli iade edilmez.

İhale kararlarının onayı veya iptal edilmesi

MADDE 23 – (1) İhale Yetkilisi, ihale komisyonu tarafından alınan gerekçeli kararı, karar tarihini izleyen 5 iş günü içinde onaylar veya gerekçesini belirtmek suretiyle iptal eder. İhale, kararın onaylanması hâlinde geçerli, iptal edilmesi hâlinde hükümsüz sayılır.

Kesinleşen ihale kararlarının bildirilmesi

MADDE 24 – (1) İhale Yetkilisince onaylanan ihale kararları, onaylandığı tarihi izleyen 5 iş günü içinde üzerine ihale yapılabilecek veya vekiline, imzası alınmak suretiyle tebliğ edilir. Tebliğ yazısının iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine gönderilmesi hâlinde, mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci gün, kararın istekliye tebliğ tarihi sayılır.

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

Kararlarda belirtilmesi gereken hususlar

MADDE 25 – (1) Komisyon kararlarında; isteklilerin isimleri, teklif ettikleri bedeller, ihalenin hangi tarihte ve hangi istekli üzerine hangi gerekçelerle yapıldığı, ihale yapılmamışsa sebepleri belirtilir. (2) İhale komisyonunca alınan kararlar; komisyon başkan ve üyelerinin adları, soyadları ve esas görevleri belirtilerek imzalanır.

ALTINCI BÖLÜM

Sözleşme

Sözleşmeye davet

MADDE 26 – (1) İhale üzerinde bırakılan istekliye 24 üncü maddenin birinci fıkrası uyarınca yapılan tebliği müteakip on gün içinde sözleşmeyi imzalaması hususu tebliğ edilir. İhale üzerinde kalan isteklinin, verilen süre içinde kesin teminatı vererek sözleşme imzalaması zorunludur. Aksi takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale üzerinde kalan isteklinin, varsa, geçici teminatı gelir kaydedilir.

Kesin teminat

MADDE 27 – (1) Kesin teminat alınması öngörülen durumlarda; taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce istekliden, ihale bedelinin %6'sından az olmamak kaydıyla İdarenin belirleyeceği miktarda kesin teminat alınır.

(2) Kiralama ihalelerinde, yükleniciden sözleşmenin imzalanmasından önce, ayrıca bir yıllık kira bedeline karşılık gelecek şekilde teminat alınır. Sözleşmenin her türlü sona ermesi hallerinde bakiye kira alacağı ve sözleşmeye ilişkin diğer alacaklar bu teminattan mahsup edilerek kalan kısmı usulüne göre iade edilir.

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

İhalenin sözleşmeye bağlanması

MADDE 28 – (1) İhaleler bir sözleşmeye bağlanır. Sözleşmeler İdarece hazırlanır ve İhale Yetkilisi ile yüklenici tarafından imzalanır. İhale dokümanında belirtilen şartlara aykırı sözleşme düzenlenemez. Doğrudan satış usulünde sözleşme yapılması zorunlu değildir.

YEDİNCİ BÖLÜM

Son Hükümler

Yürürlük

MADDE 29 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 30 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Millî Eğitim Bakanı yürütür.