

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış ve Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği

BİRİNCİ BÖLÜM Genel Esaslar

Amaç ve Kapsam

Madde 1 —Bu Yönetmelik, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının satım, gelir paylaşımı, kiraya verme, trampa ve mülkiyetin gayri ayni hak tesisi işlerinde uygulanacak usul ve esasları düzenler.

Dayanak

Madde 2 —Bu Yönetmelik, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

Madde 3 —Bu Yönetmelik uygulamasında;

- a) Satım: Taşınır ve taşınmaz mallar ile her türlü malın ve hakkın satımını,
- b) Gelir Paylaşma: Gelirin, şartnamede tanımlanması kaydıyla, İdarenin maliki bulunduğu arazi ve/veya arsada, İdarenin uygun göreceği proje uyarınca, müteahhidin proje maliyetinin tamamını karşılayacağı inşaat veya inşaatların bölümlerinin satışından sağlanacak gelirin, sözleşmede belirlenen esaslara göre İdare ve müteahhit arasında paylaşılmasını,
- c) Kira: Taşınır ve taşınmaz malların ve hakların kiraya verilmesini,
- d) Trampa ve Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesisi: Borçlar Kanunu ile Türk Medeni Kanunu'nun trampa ve mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ile ilgili maddelerinde gösterilen işlemleri,
- e) Tahmin Edilen Bedel: İhale konusu olan işlerin tahmin edilen bedelini,
- f) Tahmin Edilen Gelir: İhale konusu işin tahmin edilen geliri,
- g) Uygun Bedel: Tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere, teklif edilen bedellerin en yükseğini, bedel tahmin edilmeyen durumlarda teklif edilen bedellerin en yükseğini,
- h) Toplam Gelir Tutarı Paylaşım Planı: Satıştan elde edilecek toplam gelirin İdare ile yüklenici arasında paylaşım miktar ve oranını gösterir planı,
- i) İdare Payı Toplam Geliri Ödeme Planı: Toplam gelirdeki idare payının, ödeme dilimleri ile ödeme zamanını gösterir planı,
- j) Teklif: Gelir Paylaşma esasına dayalı teklif alınması halinde, İdare ve müteahhidin gelir ve paylaşma miktar ve oranlarını; diğer hallerde bedeli,
- k) İdare: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,
- l) İhale Yetkilisi: İdare Başkanı veya yetkisini devredeceği Başkan Yardımcısını,
- m) İstekli: İhaleye katılan gerçek veya tüzel kişiler ile bunların oluşturdukları ortak girişimleri,
- n) İhale: Bu Yönetmelikte yazılı usul ve şartlarla, işin istekliler arasında seçilecek birisi üzerinde bırakıldığını gösteren ve yetkili mercilerin onayı ile tamamlanan sözleşmeden önceki işlemleri,
- o) Yüklenici: Üzerine ihale yapılan ve sözleşme imzalanan istekliyi,
- p) Şartname: Yapılacak işlerin genel, özel, teknik ve idari esas ve usullerini gösteren belge veya belgeleri,
- r) Sözleşme: İdare ile istekli arasında yapılan yazılı anlaşmayı,
- s) Alt Yüklenici: Müteahhitin üstlenmiş olduğu işin belirli bir kısmını malzemeleri ve/veya makina, ekipmanları ile birlikte noter tasdikli sözleşmeye dayalı olarak yapan gerçek veya tüzel kişileri, ifade eder.

Temel İlkeler

Madde 4 —Bu Yönetmeliğin uygulanmasında, açıklık, rekabet, eşit muamele, kamuoyu denetimi, etkinlik ve verimlilik esastır.

İsteklilerde Aranacak Nitelikler ve İstenen Belgeler

Madde 5 —Bu Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelere katılabilmek için, gerekli nitelik ve yeterliği haiz bulunmak ve istenilen teminat ve belgeleri vermek zorunludur.

İdarece, isteklilerde belirli mali ve teknik yeterlik ve nitelikler aranabilir. Bunları tesbite yarayan belgelerin neler olduğu şartnamelerde gösterilir.

Ayrıca, gelir paylaşımı ihalelerinde, isteklilerden ihale konusu işe ilişkin proje, maliyet cetveli ve finansal analiz istenir.

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

İhaleye Katılamayacak Olanlar

Madde 6 —Aşağıdaki şahıslar doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar:

- a) İhale yetkilisi kişiler,
- b) İhale işlemlerini hazırlamak, yürütmek ve sonuçlandırmakla görevli olanlar,
- c) (a), (b), bendlerinde belirtilen şahısların eşleri ve üçüncü dereceye kadar kan ve ikinci dereceye kadar sıhrı hısımları,
- d) (a), (b) ve (c) bendlerinde belirtilen şahısların ortakları ile şirketleri (Bu şahısların yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç)

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

Şartnameler

Madde 7 —İhale konusu işlerin hertürlü 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.

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

- a) İşin niteliği, nev'i ve miktarı,
- b) İhalenin nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı; gelir paylaşımı ihalelerinde birinci ve ikinci oturumun tarih ve saati,
- c) Taşınmaz malların satışı, kiraya verilmesi, trampa edilmesi ve üzerlerinde mülkiyetin gayri ayni hak tesisinde tapu kayıtlarına göre yeri, sınırı, yüzölçümü, varsa pafta, ada ve parsel numarası ve durumu,
- d) Varsa tahmin edilen bedeli ve geçici teminat miktarı ile kesin teminata ait şartlar,
- e) İşin yapılma yeri, teslim etme ve teslim alma şekil ve şartları,
- f) İhale usulü, ihaleye katılma şartları ve istenen belgeler,
- g) İhaleyi yapıp yapmamakta ve uygun bedeli tesbitte İdarenin serbest olduğu,
- h) Vergi, resim ve harçlarla sözleşme giderlerinin kimin tarafından ödeneceği,
- i) Gelir paylaşımı işlerinde alt yüklenicilerin kullanılıp kullanılmayacağı,
- j) Sözleşmenin noterlikçe düzenlenip düzenlenmeyeceği,
- k) İhtilafların çözüm şekli.

Yeterlik Kuralları

Madde 8 —Gelir paylaşımı ihalelerinde, ihaleye katılacak isteklilerden, ekonomik ve mali yeterlik ile mesleki ve teknik yeterliklerinin belirlenmesine ilişkin olarak aşağıda belirtilen bilgi ve belgeler istenebilir:

- a) Ekonomik ve mali yeterliğin belirlenmesi için;
 - 1) Bankalardan temin edilecek isteklinin mali durumu ile ilgili belgeler,
 - 2) İsteklinin, ilgili mevzuatı uyarınca yayınlanması zorunlu olan bilançosu veya bilançosunun gerekli görülen bölümleri, yoksa bunlara eşdeğer belgeleri,
 - 3) İsteklinin iş hacmini gösteren toplam cirosu veya ihale konusu iş ile ilgili taahhüdü altındaki ve bitirdiği iş miktarını gösteren belgeler.
 - b) Mesleki ve teknik yeterliğin belirlenmesi için;
 - 1) İsteklinin, mevzuatı gereği ilgili odaya kayıtlı olarak faaliyette bulunduğunu ve teklif vermeye yasal olarak yetkili olduğunu kanıtlayan belgeler,
 - 2) İsteklinin ihale konusu iş veya benzer işlerde; son on beş yıl içinde kamu veya özel sektörde o işe ait sözleşme bedelinin en az %70'i oranında gerçekleştirdiği veya % 50'si oranında denetlediği veyahut yönettiği idarece kusursuz kabul edilen benzeri işlerle ilgili deneyimini gösteren belgeler,
 - 3) İsteklinin üretim ve/veya imalat kapasitesine, araştırma-geliştirme faaliyetlerine ve kaliteyi sağlamasına yönelik belgeler,
 - 4) İsteklinin organizasyon yapısına ve ihale konusu işi yerine getirmek için yeterli sayıda ve nitelikte personel çalıştırdığına veya çalıştıracağına ilişkin bilgi ve/veya belgeler,
 - 5) İhale konusu işin yerine getirilebilmesi için gerekli görülen tesis, makine, teçhizat ve diğer ekipmana ilişkin belgeler,
 - 6) İstekliye doğrudan bağlı olsun veya olmasın, kalite kontrolden sorumlu olan ilgili teknik personel veya teknik kuruluşlara ilişkin belgeler,
 - 7) İhale konusu işin ihale dokümanında belirtilen standartlara uygunluğunu gösteren, uluslararası kurallara uygun şekilde akredite edilmiş kalite kontrol kuruluşları tarafından verilen sertifikalar,
- İhale konusu işin niteliğine göre yukarıda belirtilen bilgi veya belgelerden hangilerinin yeterlik değerlendirmesinde kullanılacağı, ihale dokümanında ve ihale veya ön yeterliğe ilişkin ilan veya davet belgelerinde belirtilir.

İKİNCİ BÖLÜM

İhaleye Hazırlık

Tahmin Edilen Bedel

Madde 9 —Tahmin edilen bedel İdarenin kuracağı bir kıymet takdir komisyonu veya hizmet alımı suretiyle tesbit edilir veya ettirilir. Bedel tahmininin mümkün olmadığı durumlarda İdare Başkanının onayı ile bedel tahmini yapılmadan teklif alınarak ihale yapılabilir.

Tahmin Edilen Gelir

Madde 10 —Gelir paylaşımı ihalesine konu işten elde edilebilecek en yüksek gelirdir. Bedel tahmininin mümkün olmadığı durumlarda İdare Başkanının onayı ile bedel tahmini yapılmadan teklif alınarak ihale yapılabilir.

Onay Belgesi

Madde 11 —Birim Yöneticisinin teklifi, bağlı olduğu Başkan Yardımcısının uygun görüşü ve İdare Başkanının onayı ile İhalesi yapılacak her iş için bir onay belgesi hazırlanır. Onay belgesinde, ihale konusu olan işin nev'i, niteliği, miktarı, var ise tahmin edilen bedeli/geliri 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.

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

İhale Komisyonları

Madde 12 —Kiraya verme ve satış hariç bu Yönetmelik kapsamındaki diğer ihalelerde; İdare Başkanı; ikisi ihale konusu işin uzmanı, biri muhasebe veya mali işlerden bir personel olması şartıyla, İdare personelinin en az beş kişiyi, biri komisyon Başkanı olmak üzere, yedek üyeleri de belirleyerek ihale komisyonu olarak görevlendirir.

İhale komisyonları eksiksiz olarak toplanır. Komisyon kararları çoğunlukla alınır. Kararlarda çekimser kalinamaz. Karşı oy kullanan üye, gerekçesini komisyon kararına yazmak ve imzalamak zorundadır. Komisyon başkan ve üyeleri oy ve kararlarından sorumludur.

İhale İşlem Dosyasının Düzenlenmesi

Madde 13 —İhale suretiyle yapılacak işler için bir işlem dosyası düzenlenir. Bu dosyada onay belgesi, varsa tahmin edilen bedele ilişkin hesap tutanağı, şartname ve ekleri, gerekli projeler, ilana ilişkin belge ve gazete nüshaları, sözleşme tasarısı ile saklanması yarar görülen diğer belgeler bulunur.

İhalenin Duyurulması

Madde 14 —İhale konusu olan işlerin hangi esas ve usullerle isteklilere duyurulacağı onay belgesinde belirtilir.

Yayın organlarıyla duyurma ve mektupla davet yöntemlerinde, işin konusu, şartnamelerin nerede görüleceği, varsa bedeli ve nereden sağlanacağı, tekliflerin nereye ve ne zaman verileceği, teminat alınması gerekiyorsa teminatın miktarı ve İdarenin ihale serbestisi belirtilir.

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

Geçici Teminat

Madde 15 —Onay belgesinde teminat alınacağı belirtilmişse; İsteklilerden ihale konusu olan işin %2'den az olmamak üzere İdarece belirlenen miktarda geçici teminat alınır.

Teminat Olarak Kabul Edilecek Değerler

Madde 16 —Geçici veya kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.

- a) Tedavüldeki Türk parası,
- b) Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığınca belirtilecek bankaların verecekleri süresiz teminat mektupları,
- c) Devlet Tahvilleri ve Hazine kefaletini haiz tahviller, bankalarca verilen teminat mektupları dışındaki teminatların istekliler tarafından İdare veznesine makbuz karşılığında yatırılması mecburi olup, bunlar komisyonca teslim alınamaz.

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

Teminat Mektupları

Madde 17 —Bankaların bu Yönetmelik kapsamındaki işler için verecekleri geçici ve kesin teminat mektuplarında Kamu İhale Kanunu ve ilgili mevzuatta belirlenen şekil ve şartlar aranır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Tekliflerin Değerlendirilmesi ve İhale Kararları

Uygun Bedelin Tesbiti

Madde 18 —Uygun bedel; tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere teklif edilen bedellerin en yükseğidir. Bedel tahmin edilemeyen durumlarda teklif edilen bedellerin en yükseğidir. Gelir paylaşımı ihalelerinde uygun bedel, İdare payı olarak teklif edilen gelirlerin en yükseğidir.

İdarenin İhaleyi Yapıp Yapmamakta Serbest Olması

Madde 19 —İdare, ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. İdare, ihale gününden önce ihaleyi iptal etmesi sebebiyle herhangi bir yükümlülük altına girmez. Bu durumda ihale iptal kararı ilan yoluyla duyurulur.

Bütün Tekliflerin Reddedilmesi ve İhalenin İptali

Madde 20 —İhale komisyonunun gerekçeli kararı üzerine, İdare, 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.

İhale Kararlarının Onayı veya İptal Edilmesi

Madde 21 —İhale Yetkilisi, ihale komisyonu tarafından alınan gerekçeli kararı, karar tarihini izleyen 10 iş günü içinde onaylar veya gerekçesini belirtmek suretiyle iptal eder. İhale, kararın onaylanması halinde geçerli, iptal edilmesi halinde hükümsüz sayılır.

Kesinleşen İhale Kararlarının Bildirilmesi

Madde 22 —İhale Yetkilisince onaylanan ihale kararları, onaylandığı tarihi izleyen 5 iş günü içinde üzerinde ihale yapılabilecek veya vekiline, imzası alınmak suretiyle tebliğ edilir. Tebliğ yazısının iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine gönderilmesi halinde mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci günü, kararın istekliye tebliğ tarihi sayılır.

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

Kararlarda Belirtilmesi Gereken Hususlar

Madde 23 —İhale komisyonunca alınan kararlar, komisyon başkan ve üyelerinin adları, soyadları ve esas görevleri belirtilerek imzalanır.

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

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İhale Usulleri

Gelir Paylaşımı Dışındaki İşlerde Uygulanacak Usuller

Madde 24 —Bu Yönetmeliğin 1 inci maddesinde yazılı işlerde uygulanacak usul ve esaslar; 4 üncü maddedeki temel ilkeler çerçevesinde, İdarece belirlenir.

a) Satım işlerinde, açık satış, ön talepli satış, açık arttırma, kapalı teklif, kura ve pazarlık usullerinden bir veya birkaçı uygulanabilir.

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

Satışın, başlayacağı tarihten en az on gün önce uygun araçlarla kamuya duyurulması ve ayrıca İdarenin internet sayfasında duyurulması zorunludur.

Duyuruda, satışa konu mallar, varsa tahmin edilen bedelleri, satışın başlayacağı tarih ile katılım/başvuru yeri ve koşulları belirtilir.

Toplu konut talebi ile yapılan kurumsal başvurular üzerine yapılacak satışların şartları pazarlıkla belirlenir.

b) Bu Yönetmeliğin 1 inci maddesinde yazılı kiraya verme, trampa ve mülkiyetin gayri aynı hak tesisi gibi işlerde, işin niteliği itibarıyla her isteklinin katılımına açık olması mümkün ise (a) bendinde yazılı usuller uygulanır. Aksi takdirde, uygulanacak usul İdarece belirlenir.

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

d) İdare mallarının satışı veya kiralanmasına ilişkin hizmetler, eğer İdarece hiçbir kamu kaynağı harcanmaksızın görülecek ise, İdarece yeterlilikleri tesbit edilen en az üç istekliyi, imza karşılığı elden veya iadeli taahhütlü mektupla davet ederek teklif istenebilir. Buna ilişkin usul ve esaslar İdarece belirlenir.

Gelir Paylaşımı İhalelerinde Uygulanacak Usul

Açık İhale

Madde 25 —Bu Yönetmeliğin 1 inci maddesinde yazılı olan gelir paylaşma ihalelerinde açık ihale usulü uygulanır.

Tekliflerin Hazırlanması

Madde 26 —Teklif mektubu ve geçici teminat da dahil olmak üzere ihaleye katılabilme şartı olarak istenilen bütün belgeler bir zarfa konulur. Zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı veya ticaret unvanı, tebligata esas açık adresi, teklifin hangi işe ait olduğu ve ihaleyi yapan idarenin açık adresi yazılır. Zarfın yapıştırılan yeri istekli tarafından imzalanır ve mühürlenir.

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.

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

Teklifler ihale dokümanında belirtilen ihale saatine kadar sıra numaralı alındılar karşılığında idareye verilir. Bu saatten sonra verilen teklifler kabul edilmez ve açılmaksızın iade edilir. Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderilebilir. Posta ile gönderilecek tekliflerin ihale dokümanında belirtilen ihale saatine kadar idareye ulaşması şarttır. Postadaki gecikme nedeniyle işleme konulmayacak olan tekliflerin alınıp zamanı bir tutanakla tespit edilir.

Tekliflerin Alınması ve Açılması

Madde 27 —Teklifler ihale dokümanında belirtilen ihale saatine kadar idareye verilir. İhale komisyonunca ihale dokümanında belirtilen saatte kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla tespit edilerek, hazır bulunanlara duyurulur ve hemen ihaleye başlanır. İhale komisyonu teklif zarflarını alınış sırasına göre inceler. 26 ncı maddenin birinci fıkrasına uygun olmayan zarflar bir tutanak ile belirlenerek değerlendirmeye alınmaz. Zarflar isteklilerle birlikte hazır bulunanlar önünde alınış 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. İstekliler ile teklif fiyatları açıklanır. Bu işlemlere ilişkin hazırlanan tutanak ihale komisyonunca imzalanır. Bu aşamada; hiçbir teklifin reddine veya kabulüne karar verilmez, teklifi oluşturan belgeler düzeltilemez ve tamamlanamaz. Teklifler ihale komisyonunca hemen değerlendirilmek üzere oturum kapatılır.

Tekliflerin Değerlendirilmesi ve Uygun Teklifin Seçimi

Madde 28 —Tekliflerin değerlendirilmesinde, öncelikle belgeleri eksik olduğu veya teklif mektubu ile geçici teminatı usulüne uygun olmadığı ilk oturumda tespit edilen isteklilerin tekliflerinin değerlendirme dışı bırakılmasına karar verilir. Bu ilk değerlendirme ve işlemler sonucunda belgeleri eksiksiz ve teklif mektubu ile geçici teminatı usulüne uygun olan isteklilerin tekliflerinin ayrıntılı değerlendirilmesine geçilir. Bu aşamada, isteklilerin ihale konusu işi yapabilme kapasitelerini belirleyen yeterlik kriterlerine ve tekliflerin ihale dokümanında belirtilen şartlara uygun olup olmadığı incelenir. Uygun olmadığı belirlenen isteklilerin teklifleri değerlendirme dışı bırakılır.

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

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

Değerlendirmenin sonuçlarının tüm isteklilere tebliği ile ikinci oturum arasında en az üç gün olması zorunludur. Değerlendirme sonucu uygun görülen isteklilerin katılımıyla ilanda belirtilen yer, tarih ve saatte ikinci oturum yapılır. Değerlendirme sonucu yeterli görülen isteklilerden ikinci oturuma katılmayanların geçici teminatları gelir kaydedilir. İkinci oturumda, isteklilerin birinci oturumda sunmuş oldukları teklifleri tekrar okunur ve tekliflerin alınış sırasıyla sözlü olarak revize tekliflerini sunmaları istenir. Sunulan sözlü teklifler oturum esnasında tutanak altına alınır. Sözlü teklifler istekliler önünde tekrar okunur ve nihai tekliflerini yazılı olarak sunmaları istenir. Nihai yazılı tekliflerin de 26 ncı maddenin ikinci fıkrasında belirlenen esaslara uygun olarak sunulması gerekir. Oturum esnasında, isteklilerin nihai yazılı teklif mektupları alınır. İstekliler huzurunda bu teklifler okunur. Komisyon kararı verilmek üzere oturum kapatılır.

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

İsteklilerin teklifleriyle bağlılığı

Madde 29 —İhalelerde şartname ve eklerinin hükümleri aynen korunur ve istekliler ihale sonucunun karara bağlanmasına kadar ilk teklifleriyle, ikinci oturumda tutanak altına alınan sözlü teklifleriyle ve nihai yazılı teklifleriyle bağlıdırlar.

YEDİNCİ BÖLÜM

Sözleşme

Sözleşmeye Davet

Madde 30 —İhale üzerinde bırakılan istekliye 22 ncı madde uyarınca yapılan tebliği müteakip on gün içinde sözleşmeyi imzalaması hususu tebliğ edilir. Verilen süre içinde ihale üzerinde kalan isteklinin kesin teminatı yatırarak sözleşme imzalaması zorunludur. Aksi takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale üzerinde kalan isteklinin, varsa, geçici teminatı gelir kaydedilir. Verilen kesin teminat, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir. Sözleşme imzalandıktan hemen sonra geçici teminat iade edilir.

Kesin Teminat

Madde 31 —Kesin teminat alınması öngörülen durumlarda; taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce İstekliden %4'den az olmamak kaydıyla idarenin belirleyeceği miktarda kesin teminat alınır.

İhalenin Sözleşmeye Bağlanması

Madde 32 —İhaleler bir sözleşmeye bağlanır. Sözleşmeler İdarece hazırlanır ve ihale yetkilisi ile yüklenici tarafından imzalanır. Yüklenicinin ortak girişim olması halinde sözleşmeler ortak girişimin bütün ortakları tarafından imzalanır. İhale dokümanında belirtilen şartlara aykırı sözleşme düzenlenemez. İhale dokümanında aksi belirtilmedikçe, sözleşmelerin notere tescili ve onaylatılması zorunlu değildir.

Diğer Hususlar

Madde 33 —İdareye hak ve yükümlölükleriyle birlikte devredilen varlıklarla ilgili bu Yönetmelik kapsamındaki işler devralınan sözleşmelere göre yapılır.

Madde 34 —14/7/2000 tarihli ve 24109 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İhale Yönetmeliğı yürürlükten kaldırılmıştır.

Yürürlük

Madde 35 —Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 36 —Bu Yönetmelik hükümlerini Toplu Konut İdaresi Başkanı yürütür.