

NOT: İhalesi tamamlanan kiralama sözleşmelerinde değişiklik yapılması hk.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : 7118846/622.02/1525384

16/08/2021

Konu : GÖRÜŞ (İhale Şartlarının Değiştirilmesi Hk.)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 29.06.2021 tarih ve 1218550 sayılı yazısı.

İlgi yazı ve ekleri ile Belediye Meclisince 1868 ada 1 parsel üzerine minimum 700 maksimum 1000 m² alana sahip Çadır Düğün Salonunun 10 yıllığına kiralanması kararı alındığı, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na göre ihalesinin tamamlandığı, ihaleyi alan kiracı'in 20.11.2020 tarihinde ilgili belediyeye dilekçe vererek pandemi sürecinden kaynaklı kiraladığı alan ile ilgili olarak toplam 500 m² ilave kapalı çadır alan yapmak üzere düğün salonu ve restoran olarak kullanım değişikliği talebinde bulunduğu, ihalesi tamamlanan ve sözleşmesi imzalanan söz konusu kiralama işi kapsamında bu iznin verilir verilemeyeceği konusunda tereddüte düşüldüğünden konu hakkında Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

Bilindiği üzere 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "*Meclisin görev ve yetkileri*" başlıklı 18 inci maddesinin (e) bendinde "*Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması hâlinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesisine karar vermek.*" hükmü,

"*Encümenin görev ve yetkileri*" başlıklı 34 üncü maddesinin (g) bendinde "*Taşınmaz mal satımına, trampasına ve tahsisine ilişkin meclis kararlarını uygulamak; süresi üç yılı geçmemek üzere kiralanmasına karar vermek.*" hükmü,

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun "*Kapsam*" başlıklı birinci maddesinde "*Genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve taşıma işleri bu Kanunda yazılı hükümlere göre yürütülür.*

..." hükmü,

"*İlkeler*" başlıklı 2 nci maddesinde "*Bu Kanunun yürütülmesinde, ihtiyaçların en iyi şekilde, uygun şartlarla ve zamanında karşılanması ve ihalede açıklık ve rekabetin sağlanması esastır.*

Başka başka istekliler tarafından karşılanması mutlak olan muhtelif işler bir eksiltmede toplanamaz. Ancak, ihalelerinin ayrı ayrı yapılacağı açıklanmak suretiyle ilanları birarada yapılabilir.

..." hükmü,

"*Şartnameler*" başlıklı 7 nci maddesinde "*İhale konusu işlerin her türlü özelliğini belirten şartname ve varsa ekleri idarelerce hazırlanır.*

Bu şartnamelerde işin mahiyetine göre konulacak özel ve teknik şartlardan başka genel olarak aşağıdaki hususların da gösterilmesi zorunludur:

a) *İşin niteliği, nevi ve miktarı,*

b) 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,

...” hükmü,

“İhale işlem dosyasının düzenlenmesi” başlıklı 15 inci “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.

Şartnamelerde tekniğe uygun olmayan veya gerçekleşmesi mümkün bulunmayan kayıt ve şartların bulunduğu anlaşıldığı takdirde, komisyonlar ilgili idareye şartnameleri düzelttirmek üzere ihaleyi erteler. Bu durumda ihale, yeniden düzenlenecek şartnameye ve 19 uncu madde uyarınca yapılacak ilana göre yürütülür.” hükmü,

“İlanlarda bulunması zorunlu hususlar” başlıklı 18 inci maddesinde “İlanlarda aşağıdaki hususların belirtilmesi zorunludur.

a) İhale konusu olan işin niteliği, yeri ve miktarı,

b) Şartname ve eklerinin nereden ve hangi şartlarla alınacağı,

c) İhalenin nerede, hangi tarih ve saatte ve hangi usulle yapılacağı,

d) Varsa tahmin edilen bedel ve geçici teminat miktarı,

e) İsteklilerden aranan belgelerin neler olduğu,

f) Kapalı teklif usulüyle yapılacak ihalelerde, tekliflerin hangi tarih ve saate kadar nereye verileceği.” hükmü,

“Şartname ve eklerinde değişiklik halinde ilan” başlıklı 19 uncu maddesinde “İlan yapıldıktan sonra şartname ve eklerinde değişiklik yapılamaz. Değişiklik yapılması zorunlu olursa, bunu gerektiren sebep ve zorunluluklar bir tutanakla tespit edilerek önceki ilanlar geçersiz sayılır ve iş yeniden aynı şekilde ilan olunur.” hükmü,

“İlanın uygun olmaması” başlıklı 20 nci maddesinde “17 ve 18 inci maddelerdeki hükümlere uygun olmayan ilanlar geçersizdir. Bu durumda ilan yenilenmedikçe ihale yapılamaz.

İlanların geçersizliği ihale yapıldıktan sonra anlaşılırsa, ihale veya sözleşme feshedilir. Ancak, işde ivedilik ve ihalede Devletin yararı varsa, ihale ve sözleşme Maliye Bakanlığının uygun görüşü ve birinci derece ita amirinin onayı ile geçerli sayılabilir.

İhalenin veya sözleşmenin bozulması halinde, müteahhit veya müşterinin fesih tarihine kadar yapmış olduğu gerçek masrafları ile, varsa, tahakkuk etmiş hakedişleri verilir.” hükmü,

“Uygun bedelin tespiti” başlıklı 28 inci maddesinde “Artırmalarda uygun bedel; tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere teklif edilen bedellerin en yükseğidir.

Eksiltmelerde uygun bedel; tahmin edilen bedeli geçmemek şartı ile, teklif edilen bedellerin tercihe layık görülenidir.

Kapalı teklif usulüyle yapılan ihalelerde; bedel tahmini yapılmışsa uygun bedel, teklif edilen bedellerden tahmin edilen bedeli geçmemek şartıyla tercihe layık görüleni; bedel tahmini yapılmamışsa uygun bedel, teklif edilen bedellerin tercihe layık görülenidir. Tercih gerekçeleri kararlarda belirtilir. Ancak, bedel tahmini yapılmamış kapalı teklif usulü ihalelerde, ihalenin geçerli sayılması bizzat ilgili bakanın onayına bağlıdır.” hükmü,

“Zam ve indirim teklifleri” başlıklı 33 üncü maddesinde “Teklifler verildikten sonra bu Kanunda yazılı haller dışında zam veya indirim teklifleri kabul edilmez.” hükmü,

“İhalenin sözleşmeye bağlanması” başlıklı 53 üncü maddesinde “Bütün ihaleler bir sözleşmeye bağlanır. Sözleşme, idare adına ita amiri tarafından imzalanır.

Bu Kanunda belirtilen özel hallerde sözleşme yapılması zorunlu değildir.” hükmü,

“Kiralarda sözleşme süresi” başlıklı 64 üncü maddesinde “Kiraya verilecek taşınmaz ve taşınmaz malların kira süresi, on yıldan çok olamaz. Turistik tesis kurulacak yerlerin ve turistik tesislerin (Ek ibare: 20/2/2001 - 4628/17 md.) ve enerji üretimi tesisleri ile iletim ve

dağıtım tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin (Ek ibare: 18/4/2001 - 4646/13 md.) ve doğal gaz iletim, dağıtım ve depolama tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin on yıldan fazla süre ile kiraya verilmesi mümkündür.

...” hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinin değerlendirilmesinde; 2886 sayılı Kanun uyarınca yapılacak taşınmaz kiralama ihalelerinde, ilanda ve şartnamede bulunması gereken hususlara mutlaka yer verilmesi gerektiği, bu hususlarda eksikliklerin tespit edilmesi halinde eksiklikler giderilmeden ihaleye devam edilemeyeceği, ilan ve şartnamede belirtilmiş olan ve sözleşmeye bağlanan hususlarda değişiklik yapılmasının mümkün olmadığı değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür

DAĞITIM

Gereği

..... Valiliğine

(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne)

..... Belediye Başkanlığına