

SELÇUK ÜNİVERSİTESİ
TAŞINMAZLARININ İDARESİ YÖNERGESİ

BİRİNCİ KISIM

Genel Esaslar

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1 –Bu Yönerge amacı ve kapsamı; Selçuk Üniversitesi mülkiyet ve yönetiminde bulunan taşınmazların satışı, trampası, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, kiraya verilmesi, ön izin verilmesi ve üzerlerinde irtifak hakkı kurulması ile ecrimisil ve tahliye işlemlerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Dayanak

MADDE 2 – Bu Yönerge, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 4734 Kamu İhale Kanunu, 4/11/1981 tarihli ve 2547 sayılı Yükseköğretim Kanununa ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununa dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3 – Bu Yönergede geçen;

- a) **Bedel tespit komisyonu:** Bu Yönergede yer alan, tahmin edilen bedel tespit işlemlerini yapmak, ecrimisil tespit ve takdir etmek ve İdarece verilecek diğer görevleri yürütmek üzere Rektörlük Makamı onayı ile görevlendirilen; bir öğretim elemanı, Yapı İşleri Daire Başkanlığından (varsa Emlak/Taşınmaz Müdürlüğünden) bir kişi ile İdarenin taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı olan memurları arasından seçilen bir kişi olmak üzere en az üç veya tek sayı olmak üzere daha fazla kişiden oluşan komisyonu
- b) **Ecrimisil:** Taşınmazın, Üniversitenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, Üniversitenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın İdarece talep edilen tazminatı,
- c) **Fuzuli şağil:** Kusuru aranmaksızın kendisine ait olmayan ve sahibinin de rızası veya muvafakati bulunmayan bir malı elinde tutan veya her ne şekilde olursa olsun bu malı kullanan veya tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişileri,
- d) **İrtifak hakkı:** Bir taşınmaz üzerinde yararlanmaya ve kullanıma rıza göstermeyi veya mülkiyete ilişkin bazı hakların kullanılmasından vazgeçmeyi kapsayan ve diğer bir taşınmaz veya kişi lehine aynı hak olarak kurulan yükümlülüğü,
- e) **İta Amiri:** Harcama Yetkilisini ifade eder ve Üniversite Rektörüdür.
- f) **İdare:** Selçuk Üniversitesini (varsa Emlak/Taşınmaz Müdürlüğünü),
- g) **İhale:** Devlet İhale Kanununda ve bu Yönergede yer alan usul ve şartlarla, işin istekliler arasından seçilecek birisi üzerine bırakıldığını gösteren ve yetkili mercilerin onayı ile tamamlanan sözleşmeden önceki işlemleri,
- h) **İhale komisyonu:** Bu Yönergede belirtilen ihale ile ilgili işleri yürütmek üzere ihale yetkilisi tarafından seçilen üyelerden oluşan komisyonu,
- i) **İhale yetkilisi:** Harcama yetkilisini ya da harcama yetkilisi tarafından yetki devri yapılan kişiyi,
- j) **İstekli:** İhaleye katılan gerçek veya tüzel kişileri,
- k) **Kanun:** 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununu,

- l) **Kiraya verme:** Üniversite taşınmazlarının ve bunlarla ilgili hakların kiraya verilmesini,
- m) **Yüklenici:** Kendisine ihale yapılan istekli veya isteklileri,
- n) **Ön izin:** İrtifak hakkı kurulmadan önce; tescil, ifraz, tevhit, terk gibi işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için İdarece verilen izni,
- o) **Satış:** Taşınmaz satışını,
- p) **Arsa payı karşılığı inşaat:** Üniversite taşınmazı üzerinde yaptırılacak yapı veya yapıların Üniversiteye bırakılacak kısmının ya da bağımsız bölümlerinin bedeline karşılık, bu taşınmazdan belirli bir arsa payının verilmesini,
- q) **Sözleşme:** İdare ile yüklenici arasında yapılan ve ihale yetkilisince imzalanan yazılı anlaşmayı,
- r) **Şartname:** Yapılacak işlerin genel, özel, teknik ve idari usul ve esaslarını gösteren belge veya belgeleri,
- s) **Tahmin edilen bedel:** İhale konusu olan işlerin tahmin edilen bedelini,
- t) **Taşınmaz:** Tapuda Selçuk Üniversitesi adına kayıtlı bulunan taşınmazları,
- u) **Toplam yatırım maliyeti:** Taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek yatırımın ilgili kamu idarelerince belirlenecek birim maliyetlere göre hesaplanacak toplam tutarını,
- v) **Trampa:** 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Borçlar Kanununun trampa ile ilgili maddelerinde gösterilen işlemleri,
- w) **Uygun bedel:** Tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere, teklif edilen bedellerin en yükseğini,
- x) **Üniversite:** Selçuk Üniversitesini,
- y) **Bakanlık:** Millî Eğitim Bakanlığını,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Genel Esaslar, İlkeler, İhale Şartları ve Şartnameler

İlkeler

MADDE 4 –Bu Yönergenin yürütülmesinde, açıklık ve rekabet, eşit muamele, kamuoyu denetimi, etkinlik ve verimlilik ilkeleri esastır.

Tapu işleminde yetkililer

MADDE 5 –Üniversitenin taşınmazlarıyla ilgili olarak tapu sicilinde işlem yapmaya, harcama yetkilisi veya harcama yetkilisinin görevlendireceği Üniversite personeli yetkilidir.

İhale yetkilisi

MADDE 6 – Bu Yönergede yazılı işleri yaptırmaya, ihale komisyonları kurmaya, ihale kararlarını onaylamaya ve sözleşme imzalamaya İta Amiri (harcama yetkilisi) yetkilidir.

(2) Bu yetkisini harcama yetkilisi usulüne uygun olarak ve uygun görülen ölçüde gerektiğinde yardımcılara devredebilir.

İhaleye katılabilme şartları

MADDE 7 –Bu Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelere katılabilmek için;

- a) Kanuni ikametgâh sahibi olmak,

- b) Tebligat için Türkiye’de adres göstermek,
- c) Gerçek kişilerin T.C. kimlik numarasını, tüzel kişilerin ise vergi kimlik numarasını bildirmeleri,
- ç) Bu Yönergede istisna edilen işler dışında geçici teminatı yatırmış olmak,
- d) İdarece tespit edilecek diğer belgeleri vermek,
- e) Gerekli nitelik ve yeterliliği haiz bulunmak,
- f) Özel hukuk tüzel kişilerinin ise bu maddede sayılan şartlara ilave olarak, siciline kayıtlı bulunduğu ticaret ve sanayi odasından veya benzeri mesleki 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 noterlikçe tasdik edilmiş imza sirkülerini veya vekâletnameyi vermeleri; kamu tüzel kişilerinin ise, yukarıdaki (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,
- gerekir.

İsteklilerde aranacak nitelikler ve istenecek belgeler

MADDE 8 – (1) İdarece, ihalelerin en elverişli şartlarla sonuçlandırılmasını sağlamak amacıyla, isteklilerde belirli mali ve teknik yeterlik ve nitelikler aranabilir. Bunları tespiti yarayan belgelerin neler olduğu şartnamede gösterilir.

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

İhaleye katılamayacak olanlar

MADDE 9 – Aşağıdaki kişiler doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar.

- a) Üniversitenin harcama yetkilisi,
- b) Üniversitede ihale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar,
- c) (a) ve (b) bentlerinde belirtilen kişilerin eşleri ve ikinci dereceye kadar (ikinci derece dâhil) kan ve kayın hısımları,
- ç) (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen kişilerin; yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç olmak üzere ortakları,
- d) 2886 sayılı Kanun ile diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar.

Şartnameler

MADDE 10 – (1) İhale konusu işlerin her türlü özelliğini gösteren şartname ve varsa ekleri İdarece hazırlanır.

(2) 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) Taşınmazın tapuda kayıtlı olduğu 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,
- c) Tahmin edilen bedeli, geçici teminat miktarı ve kesin teminata ait şartlar,
- ç) İşin yapılma yeri, taşınmazın teslim etme ve alma şekli ve şartları,
- d) İşe başlama ve işi bitirme tarihi, gecikme hâlinde alınacak cezalar,
- e) İsteklilerde aranılan şartlar ve belgeler,
- f) İhaleyi yapıp yapmamakta İdarenin serbest olduğuna dair ibare,
- g) İhale kararının karar tarihinden itibaren en geç onbeş iş günü içinde ihale yetkilisi tarafından onaylanacağı veya feshedilebileceği,
- ğ) Vergi, resim ve harçlarla sözleşme giderlerinin kimin tarafından ödeneceği,
- h) Ödeme yeri ve şartları,
- ı) İhtilafların çözüm şekli ve yeri.

(3) Şartnamelerde tekniğe uygun olmayan veya gerçekleşmesi mümkün bulunmayan kayıt ve şartların bulunduğu anlaşıldığı takdirde ihale komisyonu, İdareye şartnameyi düzelttirmek üzere ihaleyi erteler. Bu durumda ihale, yeniden düzenlenecek şartnameye ve bu Yönerge 19 uncu maddesi uyarınca yapılacak ilana göre yürütülür.

(4) Şartname ve varsa eklerinin tasdikli örnekleri bedelsiz veya özelliklerine göre İdarece takdir edilecek bir bedel karşılığında isteyenlere verilir ya da İdarede bedelsiz olarak görülebilir.

İKİNCİ KISIM

Ortak Hükümler

BİRİNCİ BÖLÜM

İhaleye Hazırlık

İhale işlem dosyasının düzenlenmesi

MADDE 11 – İhale suretiyle yapılacak işler için bir işlem dosyası düzenlenir. Bu dosyada onay belgesi, varsa tahmin edilen bedele ilişkin hesap tutanağı, şartname ve ekleri, ilana ilişkin belge ve gazete nüshaları, sözleşme tasarısı ile saklanması yarar görülen diğer belgeler bulunur.

Tahmin edilen bedel tespiti

MADDE 12 – (1) Tahmin edilen bedel, Bedel Tespit Komisyonunca tespit edilir veya ettirilir. İhale Komisyonunca karara bağlanarak, taşınmaz kıymet takdirine ilişkin kararında gösterilir. Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır.

(2) Ancak bu bedel;

a) Satış, trampa, arsa veya kat karşılığı inşaatta; üzerinde bulunan ve mevcut durumu itibarıyla kullanılması ekonomik olmayan binaların yıkım masrafını aşan asgari levazım bedeli ve varsa bu nitelikte

olmayan diğer binalar ile taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde beşinden,

b) İrtifak hakkı kurulmasında ilk yıl için, taşınmazın üzerinde yapılması öngörülen yatırımın toplam maliyet bedelinin binde beşinden,

c) Kirada ise ilk yıl için, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin % 5'sinden, az olmamak üzere tespit ve takdir edilir. Ancak, irtifak hakkı ilk yıl bedeli ihale bedeline, ikinci ve üçüncü yıl bedelleri ise sözleşmeleri gereğince tespit edilecek bedellere % 50 indirim uygulanarak tahsil edilir,

ç) İkinci ve daha sonraki yıllar için irtifak hakkı bedelleri, bir önceki yıl irtifak hakkı bedelinin, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi oranında artırılması suretiyle bulunacak bedeldir.

(3) Ön izin bedeli, irtifak hakkı ihale bedelinin % 20'sidir. 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 üretici fiyatları endeksi (ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle tespit edilecek bedeldir.

(5) İdarece bedel tespit ve takdir edilirken gerektiğinde ilgili kuruluşlardan veya bilirkişilerden de araştırılabilir.

(6) Tahmin edilen bedel; 30/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi değerlendirme şirketlerine tespit ettirilebilir. Bu şekilde tespit ettirilen bedel, tahmini bedel olarak dikkate alınır.

(7) Üniversiteye ait olup 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 47 nci maddesi uyarınca kamu hizmetinin görülmesi amacıyla bu Kanuna ekli cetvellerde sayılan kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilen taşınmazlarda bulunan ve büfe, kantin, çay ocağı olarak kullanılmak üzere kiraya verilecek yerlerin tahmini kira bedeli, yukarıdaki hükümlere tabi olmaksızın kendisine tahsis yapılan kurum yetkililerinden alınacak bilgiler de göz önünde tutularak İdarece tespit edilir.

(8) Tespit ve hesaplamalar bunun dayanaklarının da eklendiği ön izin/kira/irtifak hakkı/trampa/satış bedeli tespitine ait hesap tutanağında gösterilir, tutanak asıl evrak arasında saklanır.

Bedellerin ödenme şekli

MADDE 13 – (1) İlk yıl için kira bedelinin 1/4'ü ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın yükleniciye tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde peşin olarak, kalanı üçer aylık dönemler hâlinde üç eşit taksitle, müteakip yıllar kira bedelleri ise, üçer aylık dönemler hâlinde dört eşit taksitle ödenir.

(2) Satış bedeli, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın yükleniciye tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde peşin olarak ödenir.

(3) İlk yıl irtifak hakkı ve ön izin bedelleri ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın yükleniciye tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içerisinde peşin olarak ödenir. Müteakip yıllar irtifak hakkı bedelleri ise, sözleşmede belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

Yıllık bedel artışları

MADDE 14 – Bir yıldan uzun süreli kira, irtifak hakkı sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan üretici fiyatları endeksi (ÜFE - bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılır.

Vadesinde ödenmeyen bedeller ve hâsılat payları

MADDE 15 – Vadesinde ödenmeyen irtifak hakkı bedelleri ve/veya hâsılat payları ve diğer alacaklara kanunî faiz uygulanır.

Onay ve izin belgesi düzenleme

MADDE 16 – (1) Taşınmazların satışı, üç yıldan fazla süre ile kiraya verilmesi, taşınmaz veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, taşınmazların trampası, ön izin verilmesi ve üzerlerinde irtifak hakkı kurulması ihalelerinde önceden Bakanlıktan izin alınır.

(2) İhalesi yapılacak her iş için ihale onay belgesi hazırlanır. Onay belgesinde; ihale konusu olan işin nevi, niteliği, miktarı, tahmin edilen bedeli, ihalede kullanılacak usul, yapılacaksa ilanım şekli ve adedi, alınacaksa geçici teminat miktarı, şartname ve sözleşme gerekip gerekmediği, şartname ve eklerinin bir bedel karşılığında verilir verilmeyeceği, bedel karşılığı verilecekse bedelin ne olacağı gösterilir.

(3) Onay belgesi İdarece hazırlanır ve harcama yetkilisi tarafından onaylanır.

İhale komisyonlarının oluşumu ve çalışması

MADDE 17 – (1) İhale işlerini düzenlemek ve yürütmek üzere ihale komisyonlarına, ihale yetkilisi tarafından;

a) Başkan olarak,(varsa; emlak müdürü, emlak müdürünün olmaması hâlinde emlak müdürlüğünden biri) görevlendirilen üniversite personelinden biri,

b) Üye olarak görevlendirilen, (varsa; emlak müdürlüğü memurları) yapım işlerinde işin ehli veya uzmanı olmak şartıyla en az bir kişi ve üniversitenin muhasebe işlerinden sorumlu biriminden bir memurun katılımıyla kurulan,

en az üç kişiden oluşur.

(2) İhale yetkilisi veya komisyon başkanınca lüzum görüldüğü takdirde komisyonlara yardımcı olmak üzere, ihale kararlarına katılmamak şartıyla yeteri kadar memur ve konu ile ilgili yeterli bilgi sahibi personel görevlendirilir. Bu takdirde İdarece, ihale gün ve saatinde hazır bulunacak şekilde görevlendirilecek memur veya uzmana tebligat yapılır. Onay belgesinde ihaleye katılacak olan memur veya personelin adı, soyadı ve memuriyet unvanı belirtilir.

(3) İhale komisyonları eksiksiz olarak toplanır. Komisyon kararları çoğunlukla alınır. Oyların eşit olması hâlinde, Komisyon Başkanının kullandığı oy yönünde çoğunluk sağlanmış sayılır. Kararlarda çekimser kalinamaz. Muhalif kalan üye, karşı oy gerekçesini kararın altına yazarak imzalar.

(4) Komisyon başkanı ve üyeleri oy ve kararlarından sorumludur.

Bedel tespit komisyonlarının oluşumu ve çalışması

MADDE 18 – (1) Bedel tespit komisyonlarına, harcama yetkilisi tarafından;

a) Başkan olarak,(varsa; emlak müdürü, emlak müdürünün olmaması hâlinde emlak müdürlüğünden biri) Üniversite personelinden biri,

b) Üye olarak, konu ile ilgili yeterli bilgi sahibi olmak şartıyla Üniversiteden en az iki memur, bir yıllık süre için görevlendirilir. Harcama yetkilisi, gereken hallerde görev yapmak üzere yeteri kadar yedek üye de görevlendirebilir.

(2) Bedel tespit komisyonu başkan ve üyeleri; İdarenin taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı teknik elemanları ve memurları arasından seçilir.

(3) Bedel tespit komisyonu program dâhilinde çalışır. Komisyon, eksiksiz olarak toplanır. Kararlarda çekimser kalmamaz. Komisyon, Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporunu düzenlemek ve imzalamak suretiyle karar alır. Muhalif kalan üye, karşı oy gerekçesini yazarak rapora ekler. Komisyon başkanı ve üyeleri oy ve kararlarından sorumludur.

İhalenin ilanı

MADDE 19 – (1) İhale konusu olan işler, aşağıdaki usul ve esaslara göre isteklilere ilan yoluyla duyurulur:

a) İhalenin yapılacağı yerdeki ilanlar şunlardır:

1) Günlük gazete çıkan yerlerde ihaleler, ihalenin yapılacağı yerde çıkan gazetelerde en az bir gün aralıkla yayımlanmak suretiyle iki defa duyurulur. Gazete ile yapılacak ilk ilan ile ihale günü arası on günden, son ilan ile ihale günü arası beş günden az olamaz.

2) Günlük gazete çıkmayan yerlerdeki ihalelerde ilan, (1) numaralı alt bentteki süreler içinde Üniversite binalarının ilan tahtalarına asılacak yazılar ve Belediye yayın araçları ile yapılır. Bu işlemler bir tutanak ile belgelenir.

Bu yerlerde en çok yedi gün aralıklarla gazete çıkıyorsa ayrıca gazete ile bir defa ilan yapılır.

b) Diğer şehirlerde yapılacak ilanlarda, tahmin edilen bedeli her yıl Kanununun 17 nci maddesinin ikinci fıkrasına göre, merkezi yönetim bütçe kanunu ile belirlenecek miktarı aşan ihale konusu işler, (a) bendine göre yapılacak ilanlardan başka, baskı sayısı göz önüne alınarak ili, Basın İlan Kurumunca tespit olunacak günlük gazetelerden birinde, ihale tarihinden en az on gün önce bir defa ilan edilir.

c) Tahmin edilen bedeli (b) bendi uyarınca belirlenecek miktarın üç katını aşan ihale konusu işler, ihale tarihinden en az on gün önce bir defada Resmî Gazete'de ilan edilir.

ç) İdare, işin önem ve özelliğine göre bu ilanları yurt içinde ve yurt dışında çıkan başka gazeteler veya öteki yayın araçları ile de ayrıca yayımlatabilir.

d) İdare, pazarlık usulü ile yapılacak ihaleler için, işin önem ve özelliğine göre ilan yapıp yapmamakta serbesttir.

e) Sürelerin hesabında, ilanın yapıldığı gün ile ihale günü hesaba katılmaz.

İlanlarda bulunması zorunlu hususlar

MADDE 20 – (1) İlanlarda aşağıdaki hususlar belirtilir.

a) İhale konusu taşınmazın niteliği, yeri ve miktarı,

b) Şartname ve eklerin nereden ve hangi şartlarla alınacağı veya görülebileceği,

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

ç) Tahmin edilen bedel ve alınacaksa geçici teminat miktarı,

d) İsteklilerden aranılan belgelerin neler olduğu,

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

Şartname ve eklerinde değişiklik hâlinde ilan

MADDE 21 – İlan yapıldıktan sonra, şartname ve eklerinde değişiklik yapılamaz. Ancak, değişiklik yapılmasının zorunlu olduğu hâllerde, bunu gerektiren sebepler ve zorunluluklar bir tutanakla tespit edilerek önceki ilanlar geçersiz sayılır ve yeniden aynı şekilde ilan olunur.

İlanın uygun olmaması

MADDE 22 – (1) Bu Yönergenin 19 uncu ve 20 nci maddelerinde belirtilen hükümlere uygun olmayan ilanlar geçersizdir. Bu durumda ilan yenilenmedikçe ihale yapılamaz.

(2) İlanların geçersizliği ihale yapıldıktan sonra anlaşılırsa, ihale veya sözleşme feshedilir.

(3) İhalenin veya sözleşmenin feshi hâlinde, yüklenicinin fesih tarihine kadar yapmış olduğu gerçek masrafları verilir.

İhalenin tatil gününe rastlaması

MADDE 23 –İhale için tespit olunan tarih, tatil gününe rastlamışsa ihale; tekrar ilana gerek kalmaksızın tatili takip eden ilk iş gününde aynı yer ve saatte yapılır. İlandan sonra çalışma saati değişse de ihale ilan edilen saatte yapılır.

Tekliflerin açılma zamanı

MADDE 24 –Tekliflerin açılma zamanı, Üniversitenin çalışma saati içinde olmak üzere tespit edilir.

Açılma zamanı için Türkiye Radyo ve Televizyon Kurumu veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğünün saat ayarı esas alınır. Teklifler açılmaya başladıktan sonra çalışma saatine bağlı kalmaksızın işleme devam olunur.

Tekliflerin açılma zamanından sonra İhale Komisyonuna ulaşan teklifler dikkate alınmaz.

Geçici teminat

MADDE 25 – Mülkiyeti Üniversiteye ait taşınmazların satışı ihalelerinde tahmin edilen bedelin % 30'una kadar; diğer ihale işlemlerinde ise tahmin edilen bedelin en az % 3'ü kadar geçici teminat alınır. İhale şartnamesinde belirtilmek şartıyla geçici teminatlar, sözleşme ile belirlenecek sürelerde kesin teminata dönüştürülebilir.

Teminat olarak kabul edilecek değerler

MADDE 26 – (1) Geçici veya kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda belirtilmiştir.

a) Tedavüldeki Türk parası,

b) Bankalar ve özel finans kurumlarının verecekleri süresiz teminat mektupları,

c) Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler, nominal bedele faiz dâhil edilerek ihraç edilmişse, bu işlemlerde anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır.

(2) Bankalar ve özel finans kurumlarınca verilen teminat mektupları dışındaki teminatlardan, birinci fıkranın (c) bendinde belirtilen evraklar istekliler tarafından Üniversitenin Strateji Geliştirme Daire

Başkanlığına, birinci fıkranın (a) bendinde belirtilen nakit teminatlar ise yine istekliler tarafından Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı veznesine veya banka hesabına yatırılır, bunlar İhale Komisyonunca teslim alınamaz. Üzerine ihale yapılanların teminat mektupları ihaleden sonra Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına teslim edilir. Üzerine ihale yapılmayan isteklilerin geçici teminatları imza karşılığı hemen iade edilir.

(3) Her ne suretle olursa olsun Üniversite tarafından alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

Teminat mektupları

MADDE 27 –Bankalar ve özel finans kurumlarının bu Yönerge kapsamındaki işler için verecekleri geçici, kesin ve avans teminat mektuplarında Kanunun ilgili maddesindeki şekil ve şartlar aranır.

İKİNCİ BÖLÜM

İhale usulleri

MADDE 28 – Bu Yönerge kapsamında yapılacak ihalelerde, aşağıdaki usuller uygulanır:

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

Kapalı teklif usulünde tekliflerin hazırlanması

MADDE 29 – (1) Kapalı teklif usulünde teklifler yazılı olarak yapılır. Teklif mektubu bir zarfa konulup kapatıldıktan sonra zarfın üstüne isteklinin adı, soyadı ve tebligata esas olarak göstereceği adres yazılır. Zarfın yapıştırılan yeri istekli tarafından imzalanır veya mühürlenir. Bu zarf geçici teminata ait alındı veya banka teminat mektubu ve istenilen diğer belgelerle birlikte ikinci zarfa konularak kapatılır. Dış zarfın üzerine isteklinin adı ve soyadı, açık adresi ve teklifin hangi işe ait olduğu yazılır.

(2) Teklif mektupları istekli tarafından imzalanır ve bu mektuplarda şartname ve eklerinin tamamen okunup kabul edildiği belirtilir, teklif edilen fiyat rakam ve yazı ile açık olarak yazılır. Bunlardan herhangi birine uygun olmayan veya üzerinde kazıntı, silinti veya düzeltme bulunan teklifler reddedilerek hiç yapılmamış sayılır.

Kapalı teklif usulünde tekliflerin verilmesi

MADDE 30 – (1) Teklifler ilanda belirtilen saate kadar, sıra numaralı alındılar karşılığında ihale komisyonu başkanlığına verilir. Alındı numarası zarfın üzerine yazılır. Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderilebilir. Bu takdirde, dış zarfın üzerine ihale komisyonu başkanlığının adresi ile hangi işe ait olduğu, isteklinin adı ve soyadı ile açık adresi yazılır. Posta ile gönderilecek tekliflerin ilanda belirtilen saate kadar komisyon başkanlığına ulaşması gerekir. Postadaki gecikme nedeniyle işleme konulmayacak olan tekliflerin alınış zamanı bir tutanakla tespit edilir.

(2) Komisyon başkanlığına verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınamaz.

Kapalı teklif usulünde dış zarfın açılması

MADDE 31 – (1) Tekliflerin açılma saati gelince, kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla belirtildikten sonra dış zarflar hazır bulunan istekliler önünde alınış sırasına göre açılarak, istenilen belgelerin ve geçici

teminatın tam olarak verilmiş olup olmadığı kontrol edilir. Dış zarfın üzerindeki alındı sıra numarası iç zarfın üzerine de yazılır.

(2) Belgeleri ile geçici teminatı usulüne uygun ve tam olmayan isteklilerin teklif mektuplarını taşıyan iç zarfları açılmayarak başkaca bir işleme konulmadan, diğer belgelerle birlikte kendilerine veya vekillerine iade olunur.

Teklif mektubu kendilerine iade edilenler ihaleye katılamazlar.

Kapalı teklif usulünde iç zarfların açılması

MADDE 32 – (1) Teklif mektuplarını taşıyan iç zarflar açılmadan önce ihaleye teklifte bulunanların haricindekiler ihale odasından çıkarılır. Bundan sonra zarflar numara sırası ile açılarak, teklifler Komisyon Başkanı tarafından okunur veya okutulur ve bir listesi yapılır. Bu liste Komisyon Başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır.

(2) Şartnameye uymayan veya başka şartlar taşıyan ve bu Yönerge 29 uncu maddesi hükümlerine uygun olmayan teklif mektupları kabul edilmez.

Kapalı teklif usulünde ihale sonucunun karara bağlanması

MADDE 33 – Bu Yönerge 30 uncu maddesi uyarınca kabul edilen teklifler incelenerek;

- a) İhalenin yapıldığı, ancak ihale yetkilisinin onayına bağlı kaldığı,
- b) İhalenin yapılmadığı

hususlarından birine karar verilir ve bu husus gerekçeli bir karar özeti hâlinde yazılarak, komisyon başkan ve üyeleri tarafından imzalanır ve durum hazır bulunanlara bildirilir.

Kapalı teklif usulünde son tekliflerin alınması

MADDE 34 – (1) Geçerli teklifler tespit edildikten sonra en yüksek teklifin altında olmamak kaydıyla, ihalede hazır bulunan isteklilerden sıra ile yeniden sözlü veya yazılı teklifte bulunulması istenir. Bu şekilde teklif alınmasına tek istekli kalıncaya kadar devam edilir. İhaleden çekilen isteklilerin bu durumları ihaleye ait artırma kâğıdına yazılır ve imzaları alınır. İlgilinin imzadan çekilmesi hâlinde durum ayrıca belirtilir. İhaleden çekilmiş olanlar yeniden teklif veremezler.

(2) Ancak, geçerli teklif sayısının üçten fazla olması durumunda bu işlem, oturumda hazır bulunan en yüksek üç teklif sahibi istekliyle, bu üç teklifle aynı olan birden fazla teklifin bulunması hâlinde ise, bu istekliler dâhil edilmek suretiyle yapılır.

(3) Komisyon, uygun gördüğü her aşamada daha önce ihaleden çekilenler hariç olmak üzere oturumda hazır bulunan isteklilerden yazılı son tekliflerini alarak ihaleyi sonuçlandırabilir. Bu husus, ihale komisyonunca ikinci bir tutanakla tespit edilir.

Kapalı teklif usulünde ihalenin yapılamaması

MADDE 35 – (1) Kapalı teklif usulüyle yapılan ihalelerde istekli çıkmadığı veya teklif olunan bedel Komisyonca uygun görülmediği takdirde, ya yeniden aynı usulle ihale açılır ya da Üniversitenin yararı görüldüğü takdirde, ihale yetkilisinin onayı ile ihalenin bitiş tarihinden itibaren onbeş gün içinde iş pazarlıkla yapılır.

(2) İşin pazarlığa bırakılması hâlinde şartnamede belirtilen nitelik ve şartların aynen muhafazası zorunludur.

Açık teklif usulünün uygulanması

MADDE 36 – (1) Açık teklif usulüne göre ihaleler, isteklilerin ihale komisyonları önünde tekliflerini sözlü olarak belirtmeleri suretiyle yapılır.

(2) Ancak, istekliler ilanda belirtilen ihale saatine kadar komisyon başkanlığına ulaşmış olmak şartıyla bu Yönerge 29 uncu maddesi hükümlerine uygun olarak düzenleyecekleri teklifleri iadeli taahhütlü bir mektupla da gönderebilirler.

(3) Teklif sahibinin ihale sırasında hazır bulunmadığı takdirde postayla gönderilen teklif, son ve kesin teklif olarak kabul edilir.

Açık teklif usulüyle yapılacak ihaleler

MADDE 37 –Bu Yönerge kapsamında yapılacak ihalelerde tahmin edilen bedeli, Kanununun 45 inci maddesi gereğince her yıl merkezî yönetim bütçe kanununda belirlenen tutarı geçmeyen ihaleler açık teklif usulüyle yapılabilir.

Açık teklif usulünde ihale

MADDE 38 – (1) İlanda belirtilen ihale saati gelince, komisyon başkanı, isteklilerin belgelerini ve geçici teminat verip vermediklerini inceleyerek, kimlerin ihaleye katılabileceğini bildirir. Katılamayacakların belge ve teminatlarının geri verilmesini kararlaştırır. Bu işlemler, istekliler önünde, bir tutanakla tespit edilir.

(2) Tutanaktan sonra, ihaleye giremeyecekler ihale yerinden çıkarılır. Diğer istekliler, önce şartnameyi imzaya ve daha sonra, sıra ile tekliflerini belirtmeye çağırılır. Yapılacak teklifler ihaleye ait artırma kâğıdına yazılır ve teklif sahipleri tarafından imzalanır.

(3) İlk teklifler bu suretle tespit edildikten sonra, komisyon başkanı, postayla yapılmış teklifler varsa okutarak bu tekliflerin de ihaleye ait artırma kâğıdına yazılmasını sağlar. Bundan sonra istekliler, sırayla tekliflerde bulunmaya devam ederler. İhaleden çekilen isteklilerin bu durumları ihaleye ait artırma kâğıdına yazılır ve imzaları alınır. İlgilinin imzadan çekinmesi hâlinde durum ayrıca belirtilir.

(4) İhaleden çekilenler, yeniden teklifte bulunamazlar.

(5) Teklifler yapıldığı sırada, yapılan artırımların işi uzatacağı anlaşılırsa, isteklilerden komisyon huzurunda son tekliflerini bildirmeleri istenebilir. Daha önce ihaleden çekilmiş olanlar bu durumda teklif veremezler.

Açık teklif usulünde ihale sonucunun karara bağlanması

MADDE 39 – Sözlü veya yazılı son teklifler alındıktan sonra ihale, bu Yönerge 33 üncü maddesi hükümlerine göre karara bağlanır.

Açık teklif usulünde ihalenin yapılamaması

MADDE 40 – Açık teklif usulü ile yapılan ihalelerde istekli çıkmadığı, isteklilerin belgeleri veya son teklifleri uygun görülmediği takdirde, yeniden aynı usulle ihale açılabilir veya Üniversitenin yararı görüldüğü takdirde, ihalenin bitiş tarihinden itibaren onbeş gün içinde işin, bu Yönerge 34 üncü maddesinde belirtilen esaslar dâhilinde pazarlık usulüyle ihalesi yapılabilir.

Pazarlık usulünde ihale

MADDE 41 – (1) Pazarlık usulüyle yapılan ihalelerde teklif alınması belli bir şekilde 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.

(2) Pazarlığın ne suretle yapıldığı, hangi tekliflerde bulunulduğu ve üzerine ihale yapılanların neden dolayı tercih edildiği pazarlık kararında gösterilir.

Pazarlık usulüyle yapılacak işler

MADDE 42 – (1) Mülkiyeti Üniversiteye ait taşınmazların satışı hariç olmak üzere, aşağıda yazılı işlerin ihalesi pazarlık usulüyle yapılabilir.

a) Kanununun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre yer, özellik ve nitelikleri itibariyle merkezi yönetim bütçe kanununda gösterilecek belli tutarları aşmayan ve süreklilik göstermeyen, bu Yönerge 1 inci maddesinde belirtilen işler,

b) Önceden öngörülmesi mümkün olmayan ani ve beklenmeyen olayların ortaya çıkması üzerine acele olarak yapılması gerekip, kapalı veya açık teklif usulünün uygulanmasına yeterli süre bulunmayan işler,

c) İhalenin yapılamaması veya sözleşmenin bozulması nedeniyle yeniden yapılacak ihalelerin sonuçlandırılmasına kadar geçecek süre içindeki acil ihtiyaçların giderilmesi ile ilgili işler,

ç) Açık teklif usulü ve kapalı teklif usulünde ihalenin yapılamaması durumlarında,

d) Kullanışlarının özelliği, idarelere yararlı olması veya ivediliği nedeniyle kapalı veya açık teklif yöntemleriyle ihalesi uygun görülmeyen taşınmazların kiralanması, trampası ve mülkiyetin sınırlı aynı hak tesisi.

Ayrıca Kanununun 51 inci maddesinin (g) bendi ile verilen yetkiye istinaden aşağıda belirtilen taşınmazların kiraya verilmesi işlemlerinin pazarlık usulü ile yapılabilir.

1. Kamu hizmetine tahsisli taşınmazlar içinde bulunan büfe, kantin, çay ocağı ve benzeri ticari üniteler.
2. Turizm yatırımı yapılacak yerler.
3. Geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazlar.
4. Bilgi teknolojileri ve iletişim kurumu ile imzaladıkları imtiyaz sözleşmeleri yoluyla veya yetkilendirme yoluyla elektronik haberleşme hizmeti sunan işletmecilerin kamu hizmetini yürütmesiyle ilgili olacak şekilde baz istasyonu, radyo link tesisi ve benzeri ses, görüntü ve data aktarımına yarayan elektronik haberleşme cihazları ile alt yapı niteliğinde bulunan kule, direk, kulübe, konteynır, enerji nakil hattı, fiber optik gibi tesisleri kurmak amacıyla yapılan kiralamalar..
5. Kamu kurum ve kuruluşları tarafından kiralanması talep edilen taşınmazlar. (Protokol karşılığı kiralanması talep edilen yerler dahil)
6. Birlikte kullanılacağı parselin maliki veya kiracısı tarafından kiralanması talep edilen ve bu parselle bütünlük arz eden, müstakil kullanımı mümkün olmayan taşınmazlar (apartman önleri, ticari işletme ile bütünlük arz eden yerler vb.)
7. Sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getiren eski kiracısı (bir sözleşme döneminde İdare tarafından 2. kez ihtar almamış olan) tarafından kiralanması talep edilen taşınmazlar (otoparklar hariç).
8. Hazineye ait olmakla birlikte Üniversitemiz tarafından kiraya verilen ve kiracıları tarafından kiralanması talep edilen taşınmazlar.
9. Para çekme makineleri için kullanılacak yerlerin bankalara kiraya verilmesi
10. Reklam levhası konulmak üzere kiralanması talep edilen taşınmazlar.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Tekliflerin Değerlendirilmesi ve İhale Kararları

Uygun bedelin tespiti

MADDE 43 – Uygun bedel, tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere, teklif edilen bedellerin en yükseğidir.

Komisyunun ihalenin yapılmasında takdiri

MADDE 44 – Komisyon, gerekçesini belirtmek suretiyle, ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonun ihaleyi yapmama kararı kesindir.

Kararlarda belirtilmesi gereken hususlar

MADDE 45 – (1) İhale komisyonlarınca alınan kararlar, komisyon başkan ve üyelerinin adları, soyadları ve esas görevleri belirtilerek imzalanır.

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

İhale sonucunun karara bağlanması

MADDE 46 – Sözlü veya yazılı son teklifler alındıktan sonra ihale, 33 üncü maddeye göre karara bağlanır.

İhale kararlarının kesinleşmesi

MADDE 47 – (1) İhale komisyonları tarafından karara bağlanan ihale kararları, İhale Yetkilisi tarafından karar tarihinden itibaren en geç onbeş işgünü içinde onaylanır veya iptal edilir. İhale yetkilisinin onay veya ret kararı ile ihale kararı kesinleşir.

(2) İhale yetkilisi tarafından karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

Kesinleşen ihale kararlarının bildirilmesi

MADDE 48 – (1) İhale yetkilisi tarafından onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç beş iş günü içinde üzerine ihale yapılana veya vekiline, imzası alınmak suretiyle tebliğ edilir.

(2) Tebliğ yazısının iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine gönderilmesi hâlinde, mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci günü, kararın istekliye tebliğ tarihi sayılır.

(3) İhale kararlarının ihale yetkilisi tarafından iptal edilmesi hâlinde de durum istekliye aynı usulde bildirilir.

İhale onay talep yazısında yer alacak hususlar

MADDE 49 –(1) İhale yetkilisine sunulacak ihale onay talep yazısında, aşağıda belirtilen hususlara yer verilir.

a) Taşınmazın mahalle veya köyü, mevki, ada, pafta, parsel veya tapu tarihi, cilt, sahife, sıra numaraları, cinsi, varsa cadde veya sokak adı ve kapı numarası, yüzölçümü, hisse durumu,

b) Taşınmaz bina ise ayrıca binanın inşaatının brüt alanı, inşaatın sınıfı, ahşap, kâgir veya betonarme olup olmadığı, yıpranma oranı, müştemilatı,

- c) Taşınmazın imar durumu,
- ç) İhale konusu işlem ve süresi,
- d) Tahminî ve teklif edilen bedelin ne olduğu,
- e) İhaleye katılan isteklilerin adı, soyadı veya unvanları,
- f) Yüklenicinin adı, soyadı veya unvanı,
- g) İhale tarihi,
- ğ) Trampa ihalelerinde ayrıca, taşınmaza karşılık alınacak yerin (a) ve (b) bentlerinde belirtilenler ile fiilî durumuna ait bilgiler,
- h) İhale tutanağının bir örneği.

İhalede hazır bulunmayan istekliler

MADDE 50 – İhale sırasında hazır bulunmayan veya noterden tasdikli vekâletnameyi haiz bir vekil göndermeyen istekliler, ihalenin yapılış tarzına ve sonucuna itiraz edemezler.

Zam ve indirim teklifleri

MADDE 51 – Teklifler verildikten sonra zam veya indirim teklifleri kabul edilmez.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Sözleşme

İhalenin sözleşmeye bağlanması

MADDE 52 – (1) Bu Yönerge uyarınca yapılan bütün ihaleler bir sözleşmeye bağlanır. Sözleşmeler idarece hazırlanır ve harcama yetkilisi ile yüklenici tarafından imzalanır. Yüklenicinin ortak girişim olması halinde, sözleşmeler ortak girişimin bütün ortakları tarafından imzalanır. İhale dokümanında aksi belirtilmedikçe sözleşmelerin notere tescili ve onaylatılması zorunlu değildir. İrtifak hakkı kurulmasına ilişkin işlemlerde tapuda resmî senet düzenlenir.

(2) Peşin satışlarda ve trampa işlemlerinde sözleşme yapılması zorunlu değildir.

Kesin teminat

MADDE 53 – (1) Taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce yükleniciden ihale bedeli üzerinden % 6 oranına kadar kesin teminat alınır.

Ancak, satış ve trampa ihalelerinde kesin teminat alınmaz.

(2) Yüklenicinin kesin teminat vermesi gerektiği hâlde bu zorunluluğa uymaması durumunda, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve varsa geçici teminat gelir kaydedilir.

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

(4) Sözleşmenin yapılmasından sonra varsa geçici teminat iade edilir ya da sözleşme ile belirtilmiş ise kesin teminata dönüştürülebilir.

Kesin teminatın geri verilmesi

MADDE 54 – Kesin teminat, taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde yerine getirildiği anlaşıldıktan ve yüklenicinin bu işten dolayı İdareye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra yükleniciye iade edilir.

Sözleşme yapılmasında yüklenicinin görev ve sorumluluğu

MADDE 55 – (1) Sözleşme yapılması gerekli olan hâllerde yüklenici, bu Yönerge 47 nci maddesine göre onaylanan ihale kararının bildirilmesini izleyen gündün itibaren onbeş gün içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek ya da kesin teminatı vererek, İdarece düzenlenecek sözleşmeyi imzalamak zorundadır. Yüklenici, zorunlu ise aynı süre içinde sözleşmeyi notere tasdik ve tescil ettirerek idareye vermekle yükümlüdür. İrtifak hakkına ilişkin sözleşmelerde ise tapuda düzenlenen resmi senedi onbeş gün içinde idareye vermekle yükümlüdür.

(2) Yüklenicinin aynı süre içinde ihale bedelini, varsa yükleniciye ait bulunan vergi, resim ve harçları yatırması, diğer giderleri ödemesi ve varsa diğer yükümlülükleri yerine getirmesi gerekir.

(3) Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve varsa geçici teminat gelir kaydedilir.

Taşınmazların yüklenici tarafından adına tescil ettirilmesi

MADDE 56 – Yüklenicinin; satış veya irtifak hakkı ihalelerinde, şartnamede belirtilen süre içinde kanuni zorunlulukları yerine getirerek taşınmazı veya irtifak hakkını namına tescil ettirmesi zorunludur. Aksi takdirde yüklenici meydana gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer nedenlerle Üniversiteden herhangi bir hak talep edemez.

İdarenin görev ve sorumluluğu

MADDE 57 – (1) İdare, bu Yönerge 56 üncü maddesinde belirtilen süre içinde sözleşme yapılması hususunda kendisine düşen görevleri yapmak ve taşınmazların satışında ve trampasında, ferağa ait işlemleri tamamlamak, şartnamede belirtilen sınır ve evsafa göre; satılan, trampa edilen, kiraya verilen ve irtifak hakkı kurulan taşınmazları teslim etmekle yükümlüdür. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi hâlinde yüklenici, sürenin bitiminden itibaren onbeş gün içinde, on gün müddetli bir noter ihtarnamesiyle bildirmek şartıyla taahhüdünden vazgeçebilir. Bu takdirde teminat geri verilir. Yüklenici, ihaleye girmek ve teminat vermek için yaptığı masrafları istemeye hak kazanır.

(2) Tebligatın bu Yönerge 48 nci maddesindeki sürede yapılmamasından dolayı İdarenin zararına sebep olanlar hakkında kanunî işlem yapılır.

Sözleşme yapılması ve kesin teminat alınması zorunlu olmayan hâller

MADDE 58 – 55 inci maddenin birinci fıkrasında belirtilen süre içinde taahhüdün şartname hükümlerine göre yerine getirilmesi ve bunun İdarece uygun bulunması hâlinde, taşınmaz satış ve trampa ihalelerinde sözleşme yapılması ve kesin teminat alınması zorunlu değildir.

Yüklenicinin sözleşmenin bozulmasına neden olması

MADDE 59 –Sözleşme yapıldıktan sonra yüklenicinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, yüklenicinin kiralananın kira borcunu, elektrik, su, doğalgaz giderlerini ödememesi, kiraya verilen ya da üzerinde irtifak hakkı kurulan taşınmazı sözleşmesinde öngörülen amaç dışında kullanması, sözleşmeyi idarenin izni olmaksızın fiilen devretmesi ve İdarenin en az on gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumu devam ettirmesi hâlinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın;

1. Düzenlenen kira sözleşmesi feshedilecek,
2. Fesih tarihi itibarıyla varsa ödenmemiş kira bedelleri 6183 sayılı Kanuna göre hesaplanacak gecikme zammı ile birlikte tahsil edilecek,

3. Kiracıdan bir yıllık kira bedeli tutarında tazminat alınacak,
4. Kesin teminat kiracının borcuna mahsup edilmeksizin gelir kaydedilecek,
5. Söz konusu taşınmaz kiracıdan teslim alınacaktır.

Kira sözleşmelerinin feshi işlemleri, söz konusu taşınmazın kiraya verilmesine onay veren makamca yapılır.

Sözleşmenin devri

MADDE 60 – Kira sözleşmelerinin devrine ilişkin talepler; EK-1 'de yer alan Sözleşmenin Devrine İlişkin Uygulama Esaslarına uygun şekilde, ita amiri tarafından belirlenecek üç kişiden oluşacak komisyon eliyle karara bağlanır.

İzinsiz devir yapılması hâlinde sözleşme bozulur ve yüklenici veya yüklenici hakkında bu Yönerge 59 nci maddesi hükümleri uygulanır.

Yüklenicinin ölümü

MADDE 61 –Yüklenicinin ölümü hâlinde, İdareye borcu varsa mahsup edildikten sonra teminatı kanunî mirasçılara verilir. Ancak harcama yetkilisinin onayıyla, ölüm tarihinden itibaren otuz gün içinde kesin teminatın verilmesi şartıyla kanunî mirasçılardan istekli olanlara sözleşme devredilebilir.

Yüklenicinin iflası hâli

MADDE 62 –Yüklenicinin iflas etmesi hâlinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa bu Yönerge 59 nci maddesine göre işlem yapılır.

Yüklenicinin ağır hastalığı, tutukluluk veya mahkûmiyeti hâli, fiil ehliyetinin kaybedilmesi veya sınırlandırılması

MADDE 63 – (1) Yüklenici, sözleşmenin yerine getirilmesine engel olacak derecede sağlık raporu ile belirlenecek ağır hastalık, tutukluluk veya hürriyeti bağlayıcı bir ceza nedeniyle taahhüdünü yerine getiremeyecek duruma düşerse, bu hâllerin oluşundan itibaren otuz gün içinde İdarenin kabul edeceği birini vekil tayin etmek şartıyla taahhüdüne devam edebilir.

(2) Yüklenici, kendi serbest iradesi ile vekil tayin etmek imkânından mahrumsa, yerine ilgililerce aynı süre içinde genel hükümlere göre bir kayyım tayin edilmesi istenebilir.

(3) Yukarıdaki hükümlerin uygulanamaması hâlinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa bu Yönerge 59 nci maddesine göre işlem yapılır.

(4) Fiil ehliyetinin kaybı ya da kısıtlanması halinde genel hükümlere göre işlem yapılır.

Yüklenicinin birden fazla olması hâli

MADDE 64 – Birden fazla gerçek veya tüzel kişi tarafından müşterek ve müteselsil sorumluluk esasına göre yapılan taahhütlerde, yüklenicilerden birinin ölümü, iflası, tutuklu veya mahkûm olması gibi hâller sözleşmenin devamına engel olmaz.

ÜÇÜNCÜ KISIM

İhalelerle İlgili Özel Hükümler

BİRİNCİ BÖLÜM

Taşınmaz Satışı İhale usulleri

MADDE 65 – (1) Taşınmaz satışlarında tahmin edilen bedeli, Kanunun 45 inci maddesine göre her yıl merkezî yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınıra kadar olanlarda açık teklif usulü, bu sınırı geçenlerde ise kapalı teklif usulü uygulanır. Kapalı veya açık teklif usulüyle satılmayan taşınmazlar, uygun zamanda tekrar aynı usulle satış ihalesine çıkarılır ve bunlar Kanunun 43 üncü ve 49 uncu maddeleri uyarınca pazarlık ihalesine bırakılamaz.

(2) Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre her yıl merkezî yönetim bütçe kanununda belirtilen parasal sınır içinde kalsa da satış ihalesi pazarlıkla yapılamaz.

(3) Özel hükümler saklıdır.

(4) Satışa çıkarılacak taşınmazın mahallinde ölçekli bir krokisi çizilir ve bedel tespitine ait hesap tutanağı düzenlenir. Krokide, tapulama veya kadastro görmüş olsun veya olmasın taşınmazın yüzölçümü yeniden ölçülür ve noksan veya fazlalığın olup olmadığı da gösterilir.

(5) Taşınmazlar satışa çıkarılmadan önce Bakanlıktan izin alınır. İzin talep yazısında aşağıda belirtilen bilgi ve belgeler de bulunur.

a) Bilgiler;

- 1) Taşınmazın satış sebebi,
- 2) İmar planı içinde olup olmadığı; imar planı içinde ise hangi hizmete ayrıldığı,
- 3) Belediye hudutları veya mücavir saha içinde bulunup bulunmadığı.

b) Eklenecek belgeler;

- 1) Tapu senedi veya çaplı tasarruf vesikasının tasdikli örneği,
- 2) Bu maddeye göre çizilen kroki ile düzenlenen tutanağın tasdikli örnekleri,
- 3) Tatbiki imar planı içinde ise, tasdikli plan örneği.
- (4) Satış şartları Taşınmaz Satış Şartnamesinde gösterilir.

Arsa payı karşılığı inşaat yaptırmada ihale usulü

MADDE 66 – Arsa payı karşılığı inşaat yaptırılması ihalesi bedel ve miktarı ne olursa olsun Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine göre pazarlık usulüyle yapılır.

Satışı yapılamayacak taşınmazlar

MADDE 67 –Özel mevzuatı gereğince satışı mümkün olmayan taşınmazlar ile satışı izne tabi olup izin verilmeyen taşınmazlar satılamaz.

Taşınmazların yüklenici tarafından adına tescil ettirilmesi

MADDE 68 –Yüklenici; satış bedelini, vergi, resim, harç ve diğer masrafları ödemesi şartıyla, şartnamede yazılı süre içinde taşınmazları namına tescil ettirmeye mecburdur. Aksi takdirde yüklenici, vukua gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerle İdareden bir talepte bulunamaz.

İKİNCİ BÖLÜM

Taşınmaz Trampası

Taşınmaz trampası işlerinde ihale usulü

MADDE 69 – Taşınmaz trampası ihalesi, bedel ve miktarı ne olursa olsun Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine istinaden pazarlık usulüyle yapılır.

Satışla ilgili hükümlerin uygulanması

MADDE 70 – Taşınmaz trampası, arsa pay karşılığı inşaat ihalelerinde, bu Yönerge satışla ilgili 66 üncü maddesi hükümleri uygulanır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Taşınmazların Kiraya Verilmesi

İhale usulleri

MADDE 71 – (1) Taşınmazların kiraya verilmesinde tahmin edilen yıllık kira bedeli, Kanunun 45 inci maddesine göre her yıl merkezî yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınıra kadar olan ihalelerde açık teklif usulü, bu sınırı aşarlarda ise kapalı teklif usulü uygulanır. Kapalı veya açık teklif usulüyle kiraya verilemeyen taşınmazlar, uygun zamanda tekrar aynı usulle kira ihalesine çıkarılır ve bunlar Kanunun 43 üncü ve 49 uncu maddeleri uyarınca pazarlık ihalesine bırakılmaz.

(2) Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre her yıl merkezî yönetim bütçe kanununda belirtilen parasal sınır içinde kalsa da kira ihalesi pazarlıkla yapılamaz.

(3) Kullanışlarının özelliği veya İdareye yararlı olması nedeniyle kapalı veya açık teklif usulleriyle ihalesi uygun görülmeyen Üniversite taşınmazları, Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine, Üniversitenin paylı veya elbirliği mülkiyetinde olan taşınmazlardaki payları aynı fıkranın (f) bendine göre pazarlıkla kiraya verilebilir.

(4) Taşınmazların kiraya verilmesi işlemlerinde; kullanışlarının özelliği veya İdareye yararlı olması hususlarının bulunup bulunmadığı İdarece belirlenir.

Ancak, aşağıda belirtilen durumlarda bu özelliklerin varlığı kabul edilir ve Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine göre pazarlıkla kiraya verilebilir.

a) Üniversitenin mülkiyetinde bulunan veya mülkiyeti Hazineye ait olup, kiralama için Maliye Bakanlığınca ya da diğer kamu idarelerine ait olan ve kiralama için maliki kamu idaresince izin verilen taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerinin kiraya verilmesi,

b) Geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesi,

c) Para çekme makineleri için kullanılacak yerlerin bankalara kiraya verilmesi,

ç) Baz istasyonları ile radyo ve televizyon vericileri için ihtiyaç duyulan yerlerin kiraya verilmesi,

d) Ağaçlandırma amaçlı kiraya verme,

e) Birlikte kullanılacağı parselin maliki veya kiracısı tarafından kiralanması talep edilen, bu parselle bütünlük arz eden ve müstakil kullanımı mümkün olmayan taşınmazların kiraya verilmesi,

f) Sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getiren eski kiracısı tarafından kiralanması talep edilen taşınmazların (otoparklar hariç) kiraya verilmesi,

g) Reklâm levhası konulmak üzere kiralanması talep edilen taşınmazların kiraya verilmesi.

Kiralarda sözleşme süresi

MADDE 72 – (1) Kiraya verilecek taşınmazların kira süresi on yıldan çok olamaz. Ancak, turistik tesis kurulacak yerlerin ve turistik tesislerin, enerji üretimi tesisleri ile iletim ve dağıtım, doğal gaz iletim, dağıtım ve depolama tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan araziler on yıldan fazla süreyle kiraya verilebilir.

(2) Üç yıldan fazla süreyle kiraya verme işlerinde önceden Bakanlıktan izin alınır.

(3) Yıllık kira bedelinin tespit ve hesap yöntemi, süre, ödeme tarihi, ödenmeyen kısma uygulanacak gecikme zammı ve nispeti gibi esaslar, şartname ve sözleşmede belirtilir.

Tahsisli ve kiralanmış yerlerdeki işlemler

MADDE 73 – (1) Kamu hizmeti görülmek üzere Üniversite tarafından kiralanan ve Üniversitenin mülkiyetinde olan taşınmazlar üzerindeki yapı ve tesisler ile binalarında bulunan ve ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümler harcama yetkilisinin onayı ile İdarece kiraya verilebilir.

(2) Kamu hizmeti görülmek üzere Üniversite tarafından başka kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilen yerlerde bulunan ve ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerin İdarenin bilgisi dışında kullanılması veya kullandırılması, ecrimisil alınmasını gerektirir. Üniversite, bu taşınmazların üçüncü kişilere kiraya verilmesine ilişkin olarak adına tahsis yapılan idarelerle protokol yapmaya yetkilidir. Adına tahsis yapılan idareler protokol yapılmadan ve Üniversiteden izin alınmadan bu bölümleri kiraya veremezler.

(3) Bu yerlerin elektrik, su, doğalgaz, ısınma tesisatı mümkünse binanın genel tesisatından ayrılır. Tesisatın teknik bakımdan müstakil hâle getirilmesinin mümkün olmaması hâlinde, tahmin edilen bedelin tespit ve takdirinde elektrik, su, doğalgaz ve ısınma giderleri de ayrıca belirlenir.

Kira sözleşmesinin sona ermesi ve feshi

MADDE 74 – (1) Kira sözleşmesi, sürenin bitimiyle sona erer.

(2) Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması halinde sözleşme İdarece feshedilir. Bu durumda, alınan teminatlar gelir kaydedilir.

(3) Kira sözleşmesinin feshedilmesi hâlinde, kiracıdan cari yıl kira bedeli tutarında ayrıca tazminat alınır.

Geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesi

MADDE 75 – Fuar, panayır, sergi, gezici tiyatro, sirk, lunapark, konser, şantiye yerleri gibi geçici iş ve hizmetlerde kullanılmak üzere bir yıldan az süreler için kiralanması talep edilen taşınmazlar, isteklisine, birden fazla istekli olması hâlinde, aralarında yapılacak pazarlık sonunda en yüksek bedeli teklif edene ihale edilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Ön İzin, İrtifak Hakkı

Ön izin verilmesi ve süre

MADDE 76 – (1) İrtifak hakkı ihalesi sonucunda, yapılacak yatırım için ön izne ihtiyaç duyulması halinde, lehine irtifak hakkı tesis edilecek yatırımcıya; fiili kullanım olmaksızın 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, bir yıla kadar ön izin verilir. Gerekli hâllerde bu süre bir yıl daha uzatılabilir.

Toplam süre dört yılı geçemez. Uzatılan süreye ilişkin ön izin bedeli, bir önceki yıl ön izin bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle tespit edilen bedeldir.

(2) Ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi hâlinde, bu Yönerge 12 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca tespit edilecek bedel üzerinden İrtifak Hakkı Sözleşmesinin düzenlenmesi suretiyle irtifak hakkı tesis edilir. Ancak, ön izin süresi bitmeden önce irtifak hakkı kurulmasının talep edilmesi hâlinde, ön izin sözleşmesinde öngörülen yükümlülüklerin yerine getirilmiş olması kaydıyla, ön izin süresinin kalan kısmına ilişkin bedel, kurulacak irtifak hakkı bedelinden mahsup edilir.

(3) Ön izin süresi içinde yükümlülüklerin ilgilinin kusuru dışında yerine getirilmesinin mümkün olamayacağını anlaşılmaması hâlinde, İdareye yapılacak başvuru üzerine sözleşme feshedilir ve teminat ile kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilir.

(4) Ön izin sahibinin sözleşme süresi sona ermeden taahhüdünden vazgeçmesi hâlinde, İdarece sözleşme feshedilir. Bu durumda teminatı gelir kaydedilir ve kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilmez.

(5) Ön izin verilmesi amacıyla ayrı bir ihale yapılmaz.

(6) Ön izin sözleşmeleri notere tasdik ettirilir.

İrtifak hakkı kurulması

MADDE 77 – (1) Üniversitenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununa göre en fazla kırkdokuz yıla kadar, oturma hakkı hariç olmak üzere irtifak hakkı kurulabilir. Bu taşınmazlar üzerinde taşınmaz yükü ve taşınmaz rehni tesis edilemez. Ancak Türk Medeni Kanununun 826 ncı maddesi hükümleri uyarınca, irtifak hakkının üçüncü kişilere devir ve temlik edilebilir ya da üzerinde bankalar, finans kuruluşları ve diğer ilgililer lehine ipotek tesis edilebilir. İrtifak hakkı tesisinde irtifak hakkı şartnamesi düzenlenir.

(2) İrtifak hakkı lehtarının kusuru dışında kamudan kaynaklanan, hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerin varlığı halinde, irtifak hakkı lehtarının talebi üzerine irtifak hakkı süresi, kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar dondurulur.

(3) Dondurulan süre için bedel alınmaz. Sürenin yeniden işlemeye başladığı tarihte alınacak bedel, dondurulan yıl bedelinin geçen süre kadar sözleşmesinde belirtilen oranda artırılması suretiyle tespit edilir. Ancak, dondurulan yıl için ödenmiş olan bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmı sözleşmesinde belirtilen oranda artırılmak suretiyle yeni tespit edilen bedelden mahsup edilir. Dondurulan süre sözleşme süresine eklenir.

(4) İrtifak hakkı kurulmasında ilgili kanunlar ve diğler ilgili mevzuattaki özel hükümler saklıdır.

İrtifak hakkı kurulmasında ihale usulü

MADDE 78 – (1) İrtifak hakkı kurulması ihalesi, Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine istinaden pazarlık usulüyle yapılabilir. İrtifak hakkı tesisinde irtifak hakkı sözleşmesi düzenlenir.

Hâsıllattan pay alınması

MADDE79 – (1) İrtifak hakkı kurulan Üniversite taşınmazı üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hâsılatın % 1'i veya taşınmazın ve üzerinde yapılacak tesislerin niteliği dikkate alınarak %1'den az olmamak ve önceden ihale şartnamesinde belirtilmek üzere %5'ine kadar oranda ayrıca pay alınır.

(2) İrtifak hakkı kurulan taşınmazlar üzerinde bulunan tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; hak lehtarından brüt kiranın %1'i veya taşınmazın ve üzerinde yapılacak tesislerin niteliği dikkate alınarak %1'den az olmamak ve önceden ihale şartnamesinde belirtilmek üzere %5'ine kadar oranda, kiracıdan veya kiracılardan ise, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hâsıllattan hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden %1 veya taşınmazın ve üzerinde yapılacak tesislerin niteliği dikkate alınarak %1'den az olmamak ve önceden ihale şartnamesinde belirtilmek üzere %5'ine kadar oranda ayrıca pay alınır.

(3) Hak lehtarı ile kiracı arasında yapılan kira sözleşmesinin bir örneği İdareye verilir. Kira payları, hak lehtarı ile kiracı arasında yapılan sözleşmeye göre kira bedellerinin hak lehtarına ödenmesi gereken ayı takip eden ayın yirminci günü mesai saati bitimine kadar ilgili muhasebe birimine yatırılır. Kiracılardan alınamayan hâsılat payları hak lehtarından alınır.

(4) Yıllık hâsılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınanlara tasdik ettirilerek, hâsılat payları her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde ilgili muhasebe birimine yatırılır.

(5) İrtifak hakkı kurulan taşınmazın üzerinde yürütölen faaliyetle ilgili olarak toplam yıllık hasılatın tespitinde; ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

İrtifak hakkı sözleşmesinin sona ermesi ve feshi

MADDE 80 – (1) İrtifak hakkı sözleşme süresinin bitiminde sona erer.

(2) Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörölen amaç dışında kullanılması ya da lehine irtifak hakkı kurulan tarafından talep edilmesi halinde, sözleşme İdarece feshedilir. Bu durumda, hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı bedeli tutarında tazminat alınır ve ayrıca, alınan teminatlar gelir kaydedilir.

(3) İrtifak hakkı sözleşmesinin sona ermesi veya feshedilmesi hâlinde, özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, taşınmazın üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Üniversiteye intikal eder ve bundan dolayı lehine irtifak hakkı kurulan tarafından veya üçüncü kişilerce her hangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

BEŞİNCİBÖLÜM

Trampa, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yaptırma

Taşınmaz trampasında ihale usulü

MADDE 81 –Bedel ve miktarına bakılmaksızın taşınmaz trampa ihalesi, Kanununun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine istinaden pazarlık usulüyle yapılır.

Trampa edilecek taşınmazın maliklerinden istenecek belgeler

MADDE 82 – Üniversite taşınmazı ile trampa edilecek taşınmazların maliklerinden aşağıdaki belgeler istenir:

- a) Trampa teklifini ve bu teklif ile ilgili taahhütleri içeren ve malikler veya vekillerince verilecek dilekçe,
- b) Taşınmazın tapu senedi veya çaplı tasarruf vesikası,
- c) Tatbiki imar planı içinde ise tasdikli plan örneği,
- ç) Bina ise, yapı kullanma izin belgesinin tasdikli örneği.

Trampa edilecek taşınmazın mahallinde tespiti ve krokisinin yapılması

MADDE 83 – Üniversite taşınmazı ile trampa edilecek taşınmazın mahallinde bu Yönerge 63 üncü maddesinde belirtilen şekilde kroki ve tutanak düzenlenir.

Satışla ilgili hükümlerin uygulanması

MADDE 84 –Trampa ihalelerinde, bu Yönergenin satışla ilgili maddeleri aynen uygulanır.

Arsa payı karşılığı inşaat yaptırılacak taşınmazlar

MADDE 85 – (1) Mülkiyeti Üniversiteye ait olup;

- a) İmar planı içerisinde yer alan arsalar,
- b) Mevzii imar planı düzenlenerek arsa vasfını kazanabilecek araziler,
- c) Üzerindeki bina çok eski olduğundan yıkılmasında Üniversite açısından yararı olan yerler arsa payı karşılığı inşaat yapılmak amacıyla değerlendirilebilir.

(2) Taşınmazlardan, arsa payı karşılığı inşaat yoluyla değerlendirilecek olanlar için arsa payı karşılığı inşaaata konu edilecek taşınmaz bilgi formu tanzim edilir. Ayrıca, taşınmazın bulunduğu yerde arsa payı karşılığı inşaaata verilme yüzde oranları ile elde edilecek konut, işyeri gibi değerlerinin toplamının, arsa payı karşılığı inşaaata verilecek arsanın rayiç bedelinin, inşaat süresi ve Devletin borçlanma faiz oranı dikkate alınmak suretiyle taşınmazın değeri hesaplanır. Taşınmazın arsa payı karşılığı inşaaata elverişli olup olmadığı, üzerinde bina varsa yıkılıp yıkılmayacağı, tahsisli ise tahsisin kaldırılmasında yarar olup olmadığı hususları da açıklanmak suretiyle İdarenin görüşünü içeren bir yazı ile ihaleye çıkarılmak üzere harcama yetkilisinden izin istenir.

(3) Arsa payı karşılığı inşaat yapılmasına izin verilen taşınmazlar, Kanundaki usullere uygun olarak ilan edilir.

Taşınmaz verilmek suretiyle inşaat yaptırılması

MADDE 86 –(1) Taşınmaz karşılığı inşaat yaptırılmasıyla ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar dikkate alınır.

- a) Yapılacak inşaatla karşılık verilecek taşınmazlar belirlenir ve kıymet takdir edilir.
- b) Taşınmaz karşılığında yapılması gereken inşaatın maliyet bedeli hesabı çıkarılır.
- c) Taşınmazın bedeli ile alınacak inşaatın maliyet bedelinin birbirine denk olması esastır. Önce ihale yetkilisinden onay alınır. Yeni inşaat yapımına ait bilgiler ile inşaat yapımı karşılığında verilmek üzere belirlenen taşınmaz veya taşınmazlar İdarece Kanundaki usullere uygun olarak ilan edilir.
- ç) İdare inşaatın her aşamasında teknik elemanlar vasıtasıyla inşaatı denetler.
- d) İnşaat bitirilip teslim aşamasına gelindiğinde, geçici kabul yapılarak trampaya konu taşınmazın yüklenici adına tapuda devir işlemleri gerçekleştirilir.
- e) Yapılacak inşaatın projesinde belirtilen tefriş malzemelerinin yüklenici tarafından karşılanması halinde, inşaatın maliyet bedeli, tefrişat bedeli eklenmek suretiyle tespit edilir

Kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına inşaat yaptırılması

MADDE 87– (1) Üniversiteye ait taşınmazlar üzerinde kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına bu Yönerge hükümleri çerçevesinde doğrudan sözleşme yapılmak suretiyle arsa payı karşılığı inşaat yaptırılabilir.

(2) Mülkiyeti Üniversiteye ait olup 5018 sayılı Kanununun 47 nci maddesi gereğince başka bir kamu kurum ve kuruluşuna tahsis edilen taşınmazlar üzerinde ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından inşaat yapılabilmesi için Üniversiteden izin alınır.

(3) İzin talep yazısında aşağıda belirtilen hususlara ilişkin bilgi ve belgeler yer alır.

- a) İnşaat yapılacak taşınmaza ait bilgiler,
- b) Taşınmazın imar durumu ile yapılaşma koşulları, inşaatla verilecek yüzde oranları,
- c) İnşaatın tamamlanma süresi,
- ç) Hazırlanacak sözleşme taslağı,
- d) Paylaşımına dair bilgiler.

Tekliflerin değerlendirilmesi

MADDE 88 – (1) İhale Komisyonu; isteklilerin tekliflerini, taahhütlerini zamanında ve gereğince yerine getirip getiremeyeceklerini, verilen projeye arsanın en uygun şekilde değerlendirilip değerlendirilmediğini araştırır.

En uygun teklifi belirlediği takdirde ihaleyi yapar. Tekliflerin incelenmesi için süreye ihtiyaç duyarsa ihalenin başka bir güne bırakılmasına karar verir. Araştırma sonunda en uygun teklifi veren istekli veya isteklileri pazarlığa davet eder. İhalenin pazarlık aşamasında isteklilerden; verecekleri bağımsız bölümler ile ek olarak verecekleri nakit miktarı için teklifleri alır. En uygun teklifte bulunan istekli üzerine ihale yapılır. Komisyon gerekçesini belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir.

(2) İhalenin yapılması ve ihale yetkilisince onaylanması hâlinde yapılan işlemler ve inşaatın fiili durumuyla ilgili olarak altı aylık dönemler hâlinde İdareye bilgi verilir.

(3) Yapılacak işin teminatı olarak inşaat bitip, iskân ruhsatı alınıncaya kadar, Üniversiteye ait taşınmazın mülkiyeti müteahhide devredilmez. Ancak, müteahhit payına düşen bağımsız bölümleri satmak istediğinde, inşaatın durumuna göre İdarece belirlenecek teminatı verdiği takdirde arsanın mülkiyeti ile kat irtifakı kısmen veya tamamen kendisine devredilebilir.

Arsa payı karşılığı inşaat yaptırılmasında geçici ve kesin kabuller

MADDE89 – (1) Kontrollük hizmetleri ile geçici ve kesin kabuller, Üniversitenin teknik elemanları tarafından oluşturulacak komisyon tarafından yapılır.

DÖRDÜNCÜ KISIM

Tespit, Ecrimisil ve Tahliye

BİRİNCİ BÖLÜM

Tespit ve Ecrimisil

Tespit

MADDE 90 – (1) Üniversitenin taşınmazlarından kiraya verilen ve başka kuruma tahsis edilen taşınmazların 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, füzuli şağilleri, kullanım amacı, ecrimisil takdirinde yararlanılabilecek bilgiler ile bilinmesinde yarar görülen diğer bilgilere yer verilir.

Ecrimisilin tespit ve takdir edilmesi

MADDE 91 – (1) Üniversite taşınmazlarının kişilerce işgale uğradığının tespit edilmesi hâlinde, tespit tarihinden itibaren onbeş gün içinde taşınmaz tespit tutanağına dayanılarak ecrimisil tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere bedel tespit komisyonunca tespit edilir ve ihale komisyonunca karara bağlanır.

(2) Ecrimisilin tespit ve takdirinde, Üniversitenin zarara uğrayıp uğramadığına, füzuli şağilin kusurlu olup olmadığına ve taşınmazın füzuli şağil tarafından kullanım şekline bakılmaksızın Üniversitenin bu taşınmazdan, işgalden önceki hâliyle elde edebileceği muhtemel gelir esas alınır. Ecrimisilin tespitinde; aynı yer ve mahalde bulunan emsal nitelikteki taşınmazlar için oluşmuş kira bedelleri veya ecrimisiller, varsa bunlara ilişkin kesinleşmiş yargı kararları, gerektiğinde ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası, ziraat odası, borsa gibi kuruluşlardan veya birikirşilerden soruşturulmak suretiyle edinilecek bilgiler ile taşınmazın değerini etkileyecek tüm unsurlar göz önünde bulundurulur.

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

(4) Üniversitenin paydaşı olduğu taşınmazların işgali halinde Üniversite payına düşen miktar esas alınarak ecrimisil takip ve tahsilâtı yapılır.

(5) Maliye Bakanlığının uygulamada birliği sağlamak amacıyla çıkarttığı Ecrimisilin Tespit ve Takdirine İlişkin Usul ve Esaslar kıyasen uygulanır.

Ecrimisilin tebliği ve itiraz

MADDE 92 – (1) Takdir edilen ecrimisiller, takdir tarihinden itibaren onbeş gün içinde ecrimisil ihbarnamesi düzenlenerek füzuli şagile, elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir.

(2) Ecrimisil işlemine karşı, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgililerce İdareye dilekçeyle müracaat edilerek düzeltme talebinde bulunulabilir.

(3) Düzeltme talepleri, talep tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde bu amaçla oluşturulacak komisyonlarca karara bağlanır ve sonucu karar tarihinden itibaren en geç onbeş gün içinde düzenlenecek ecrimisil düzeltme ihbarnamesi ile ilgisine tebliğ edilir.

(4) Düzeltme taleplerini inceleyip karara bağlayacak komisyonların kuruluşu, çalışma esasları ve yetki sınırlarına ilişkin usul ve esaslar idarece belirlenir.

Ecrimisilin kesinleşmesi, vade tarihi ve tahsili

MADDE 93 – (1) Ecrimisil; ecrimisil ihbarnamesinin düzeltme talebinde bulunulmuş ise Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesinin ilgisine tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı vezne veya hesabına ödenir. Ecrimisil borçlusunun ödeme güçlüğü nedeniyle yazılı olarak talep etmesi hâlinde ecrimisilin, en az %25'i peşin, kalan kısmı ise İdarenin uygun göreceği taksit zamanlarında ve en fazla bir yıl içinde taksitler hâlinde ödenebilir. Alacağın kalan kısmına kanunî faiz uygulanır.

(2) Ecrimisil ihbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde rızaen ödenmeyen ecrimisil, taşınmaz birimince genel hükümlere göre icra takibi yapılmak veya dava açılmak suretiyle takip ve tahsil edilmek üzere Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına intikal ettirilir.

(3) Ecrimisil taksitlerinden birinin vadesinde ödenmemesi durumunda, kalan ecrimisil alacağının tamamı muaccel hâle gelir ve ecrimisil ihbarnamesinin muhatabına tebliğ tarihini takip eden otuzuncu günün bitiminden itibaren kanuni faiz uygulanmak suretiyle tahsil edilmek üzere ikinci fıkra gereğince Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına intikal ettirilir.

(4) Füzuli şagil tarafından dava açılmış olması, ecrimisil takip ve tahsil edilmesi işlemi durdurmaz.

İşgalin devamı

MADDE 94 –Füzuli şagilin işgal veya tasarruf ettiği taşınmazın 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.

İKİNCİ BÖLÜM

Tahliye

MADDE 95 – (1) Kiraya verilen taşınmazlardan süresi dolduğu hâlde tahliye edilmeyen, sözleşmesi feshedilen veya herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın füzuli olarak işgal edilen taşınmazların tahliyesi; hasat sezonu, iş ve hizmetlerin mevsimlik faaliyet dönemi de dikkate alınarak idarenin talebi üzerine, bulunduğu yer mülki amirince en geç onbeş gün içinde sağlanarak, taşınmaz İdarece 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 götürülmesi, aksi hâlde masrafları kendisinden tahsil edilmek üzere yıkım ve enkaz götürme işinin İdarece yapılacağı tebliğ olunur. Verilen bu süre sonunda tesis yıktırılıp enkaz götürülmediği takdirde masrafları bilahare eski kiracı veya fuzuli şağılden alınmak üzere bu işlem İdarece yapılır.

(3) Men'i müdahale ve kal ile ilgili yargı kararlarının icra dairelerince, vali veya kaymakam tarafından verilen tecavüzün önlenmesi ile ilgili kararların infaz memurlarınca uygulanması sırasında gerekli olan araç, gereç ve personel İdarece sağlanır. Bunun mümkün olmaması durumunda yıkım işlemi, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa göre ihale edilir.

BEŞİNCİ KISIM

İhale İşlerinde Yasaklar ve Sorumluluklar

BİRİNCİ BÖLÜM

İhale İşlerinde Yasaklar

Yasak fiil ve davranışlar

MADDE 96 – (1) İhale işlemlerinin hazırlanması, yürütülmesi ve sonuçlandırılması sırasında;

- a) Hile, desise, vaat, tehdit, nüfuz kullanma ve çıkar sağlama suretiyle veya başka yollarla ihaleye ilişkin işlemlere fesat karıştırmak veya buna teşebbüs etmek,
- b) Açık teklif veya pazarlık usulü ile yapılan ihalelerde isteklileri tereddüde düşürecek veya rağbeti kırarak söz söylemek ve istekliler arasında anlaşmaya çağırma ima edecek işaret ve davranışlarda bulunmak veya ihalenin doğruluğunu bozacak biçimde görüşme ve tartışma yapmak,
- c) İhale işlemlerinde sahte belge veya sahte teminat kullanmak veya kullanmaya teşebbüs etmek, taahhüdünü kötü niyetle yerine getirmemek, taahhüdünü yerine getirirken İdareye zarar verecek işler yapmak veya işin yapılması ya da teslimi sırasında hileli malzeme, araç veya usuller kullanmak, yasaktır.

İhalelere katılmaktan geçici yasaklama

MADDE 97 – (1) İdare; bu Yönerge 97 inci maddesinde belirtilen fiil ve davranışlar, ihale safhasında vaki olmuşsa bunları yapanları ihaleye iştirak ettirmez.

(2) Ayrıca, üzerine ihale yapıldığı hâlde usulüne göre sözleşme yapmayan istekliler ile sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçen ve mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyen yükleniciler hakkında da, ilgili mevzuat hükümlerine göre haklarında bir yıla kadar bütün ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilir.

(3) Yasaklama kararları, Resmî Gazete'de ilan ettirilir.

(4) Haklarında yasaklama işlemi yapılmış kişilerin sermayesinin çoğunluğuna sahip bulunduğu tüzel kişilere de aynı müeyyide uygulanır.

(5) İhalelere katılmaktan yasaklamayı gerektirir bir durum olduğu takdirde, gereğinin yapılması için bu durum en geç bir ay içinde Bakanlığa bildirilir.

İKİNCİ BÖLÜM

Sorumluluk

Görevlilerin sorumluluğu

MADDE 98 –İhale komisyonu başkanı ve üyeleri ile diğer ilgililerin, görevlerini kanunî gereklere göre tarafsızlıkla yapmadıkları veya taraflardan birinin zararına yol açacak ihmal veya kusurlu hareketlerde bulduklarının tespiti hâlinde, haklarında ceza kovuşturması saklı olmak üzere disiplin cezası uygulanır. Ayrıca tarafların bu yüzden uğradıkları zarar ve ziyan da kendilerine ödettilir.

ALTINCI KISIM

Çeşitli ve Son Hükümler

BİRİNCİ BÖLÜM

Çeşitli Hükümler

Kullanılacak formlar

MADDE 99 –Yönergede yer alan işlere ait gerekli görülecek formlar İdarece ayrıca hazırlanır.

Hüküm bulunmayan hususlar

MADDE 100 –Bu Yönergede hüküm bulunmayan hallerde;

- a) Sürelerin hesaplanmasında 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri,
 - b) Yapılacak tebligatlar hakkında 11.02.1959 tarihli 7201 sayılı Tebligat Kanunu ile 25.01.2012 tarihli Tebligat Kanununun Uygulanmasına Dair Yönerge ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan tebligata ait hükümler,
 - c) Diğer hâllerde Kanunun ilgili hükümleri ile ilgili diğer mevzuat hükümleri,
- uygulanır.

Başlamış olan işler

GEÇİCİ MADDE 1 –Bu Yönerge yürürlüğe girdiği tarihten önce ilanı yapılmak suretiyle başlamış olan ihale işlemleri, ilgili mevzuat hükümlerine göre sonuçlandırılır. Mevcut kiracıların talep etmesi ve yeni sözleşme düzenlenmesinin kabul edilmesi şartıyla bu kiralama işlemlerine ait sözleşmeler en geç altı ay içinde bu Yönerge hükümlerine uygun hale getirilir.

İKİNCİ BÖLÜM

Son Hükümler

Yürürlük

MADDE 101 – Bu Yönerge yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 102– (1) Bu Yönerge hükümlerini Selçuk Üniversitesi Rektörü yürütür.

KİRA SÖZLEŞMELERİNİN DEVİRİ TALEPLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİNDE UYGULANACAK ESASLAR

1. Devir sözleşmesinde devreden ve devir alanın 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununun 16. maddesine aykırı bir durumunun olmadığı kendisi tarafından açıkça beyan edilmesi zorunludur. İlk kiracıda aranan ihale dokümanındaki yeterlik kriterlerine, sözleşmeyi devir alma talebinde bulunan kiracının da sahip olması gerekir.
 2. İta Amiri tarafından devir izninin verilmesinden sonra fakat devir sözleşmesinden önce devralanın sözleşme bedelinin % 6 sı oranında kesin teminat yatırması gerekir. Bu takdirde idare devir sözleşmesinin imzalanmasını müteakip devredenden almış olduğu kesin teminatı iade eder.
 3. İta Amiri tarafından devir izninin verilmesinden sonra, devreden ve devralan tarafından imzalanan devir sözleşmesinin noterce onaylanması gerekir.
 4. Devir sebebinin yükleniciden kaynaklanan bir kusurdan ileri gelmemiş olması gerekir.
 5. Devir alacak olan yüklenicinin ilk yüklenicideki şartları taşıdığı tespit edildikten sonra; kira bedelinin en az %10 oranında fiyat artışını kabul ederek sözleşmeyi imzalaması gerekir. Her halükarda bu %10'luk oran ÜFE artış oranının altında kalmaz.
 - 6- Devralan yüklenici devir aldığı taşınmazdaki işin mahiyetini değiştiremez
 7. Devir hali, devredeni devir tarihine kadar yapmış olduğu işler açısından sorumluluktan kurtarmaz.
 8. Devir, bir sözleşme süresi içinde yalnız bir defaya mahsus olmak üzere yapılabilir. Ayrıca sözleşmenin imzalanmasından itibaren ilk 6 ay içinde ve sözleşmenin bitimine 3 ay kala devir yapılamaz.
 9. Ticaret unvanı ve işletmenin nevi'ndeki (limitet şirketin, anonim şirkete dönüşmesi gibi) değişiklikler nedeniyle yapılacak devirler ile kiracının %50 hissesinden fazlasına sahip olduğu şirketlere yapılacak devirlerde süre şartı aranmaz.
- Kiracının %50 hissesinden fazlasına sahip olduğu şirketlere yapılacak devirlerde; sözleşme süresince kiracının şirketteki hissesinin %50'nin altına düşmemesi gerekmektedir.
- İşletmenin nev'inde meydana gelen değişiklikler nedeniyle yapılacak devirlerde; yeni şirketin en az %50 hissesinin eski şirket ortaklarına ait olması ve sözleşme süresince bu oranın %50'nin altına düşmemesi gerekmektedir.
10. Devir alanın sözleşme süresi ilk imzalanan sözleşmenin bitim süresini aşamaz, değiştiremez.
 11. Selçuk Üniversitesinin bir eğitim kurumu olması nedeniyle devir almak isteyen yüklenicinin adli sicil kaydının bulunmadığını belgelemesi gerekir.
 12. Devir talebinde bulunan yüklenicinin iflas etmediğini belgelemesi gerekir.
 13. Devir talebinde bulunan kiracının İdareye kira, elektrik, su vb. herhangi bir borcunun olmaması, Gökkuşuğu AVM yönetiminden borçsuzluk yazısı getirmesi gerekir.