#

**SELÇUK ÜNİVERSİTESİ**

 **TAŞINMAZLARININ İDARESİ HAKKINDA YÖNETMELİK**

**BİRİNCİ KISIM**

**Genel Esaslar**

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar**

**Amaç ve kapsam**

**MADDE 1** – (1) Bu Yönetmeliğin amacı ve kapsamı; Selçuk Üniversitesi mülkiyet ve tasarrufunda bulunan taşınmazların değerlemesi, kiralanması, irtifak hakkı kurulması, geliştirilmesi, ecrimisil ve tahliye işlemleri ile mülkiyetinde bulunan taşınmazların satışına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

(2) Bu Yönetmelik, Selçuk Üniversitesinin mülkiyeti veya tasarrufunda bulunan taşınmazların idaresine ilişkin her türlü iş ve işlemleri kapsar.

**Dayanak**

 **MADDE 2** – (1) Bu Yönetmelik; 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 4/11/1981 tarihli ve 2547 sayılı Yükseköğretim Kanunu ve 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununa dayanılarak hazırlanmıştır.

**Tanımlar**

**MADDE 3** – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

a)Bakanlık**:** Millî Eğitim Bakanlığını,

b)Bedel Tespit Komisyonu**:** Bu Yönetmelikte yer alan, muhammen bedel tespit işlemlerini yapmak, ecrimisil tespit ve takdir etmek, İdarece verilecek diğer görevleri yürütmek üzere ihale yetkilisi tarafından görevlendirilen Emlak Şube Müdürlüğünden iki personel ile taşınmazları değerleme konusunda uzmanlığı ve / veya tecrübesi bulunan personeller arasından seçilen kişi/kişiler olmak üzere en az üç veya daha fazla tek sayıda kişiden yedekleriyle birlikte oluşan komisyonu,

c)Ecrimisil:Taşınmazın, Üniversitenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, Üniversitenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya fuzuli şagilin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın Üniversitece talep edilen tazminatı,

ç) Fuzuli şagil**:** Kusuru aranmaksızın Üniversite taşınmazını İdarenin izni dışında eline geçiren, elinde tutan veya her ne şekilde olursa olsun bu malı kullanan veya tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişileri,

d)İdare**:** Selçuk Üniversitesini,

e)İhale:Devlet İhale Kanununda ve bu Yönetmelikte yer alan usul ve şartlarla, işin istekliler arasından seçilecek birisi üzerine bırakıldığını gösteren ve yetkili mercilerin onayı ile tamamlanan sözleşmeden önceki işlemleri,

f)İhale komisyonu**:** Bu Yönetmelikte belirtilen ihale ile ilgili işleri yürütmek üzere ihale yetkilisi tarafından seçilen üyelerden oluşan komisyonu,

g)İhale yetkilisi**:** Üniversite Rektörünü, yetki devredilen hallerde Rektör Yardımcısını,

ğ)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 aynî hak olarak kurulan yükümlülüğü,

h)İstekli**:** Taşınmaz satışı, kiralaması ve irtifak hakkı tesisi işlerinin ihalesine teklif veren gerçek veya tüzel kişileri,

ı)Kanun: 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununu,

i)Kira bedeli**:** KDV hariç olmak üzere ihalede uygun bulunan bedeli,

j) Kiraya verme: Üniversite taşınmazlarının ve bunlarla ilgili hakların kiraya verilmesini,

k)Muhammen bedel**:** İhale konusu olan işlerin tahmin edilen bedelini,

l)Müşteri: Kendisine ihale yapılan ve sözleşme imzalananı,

m)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,

n)Sözleşme**:** İdare ile müşteri arasında yapılan ve ihale yetkilisince imzalanan yazılı anlaşmayı,

o)Şartname**:** Yapılacak işlerin genel, özel, teknik ve idari usul ve esaslarını gösteren belge veya belgeleri,

ö) Taşınmaz: Tapuda Selçuk Üniversitesi adına kayıtlı olan taşınmazı

p) Taşınmaz geliştirme: Üniversitenin mülkiyetinde bulunan taşınmazların Üniversitenin uzun vadeli plan ve hizmet gereklerine uygun hâle getirilmesi amacıyla; satışı, kadastro ve imar işlemleri, tevhidi, ifrazı, projelendirmesi, inşaat yapımı, ruhsat işleri, kullanım amacının düzenlenmesi, işletilmesi ve benzeri hususlarda gerekli işlemlerin yapılmasını,

 r)Taşınmazın değerlemesi: Üniversite taşınmazının, taşınmaza bağlı hakların, sorumlulukların ve kısıtlılıkların ya da bir taşınmaz projesinin değerleme günündeki tanımlı değerinin objektif ölçülere dayanarak belirlenmesini,

s) Taşınmazın değerlendirilmesi: Taşınmazın satış, kiraya verme ve irtifak hakkı tesisi ve benzeri yollarla değerlendirilmesini,

ş) Uygun bedel: Muhammen bedelden aşağı olmamak üzere, teklif edilen bedellerin en yükseğini,

t) Yönetim Kurulu: Selçuk Üniversitesi Yönetim Kurulunu,

 ifade eder.

**İKİNCİ BÖLÜM**

**Genel Esaslar, İlkeler, İhale Şartları ve Şartnameler**

**İlkeler**

**MADDE 4** – Bu Yönetmeliğin 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 İta Amiri veya İta Amirinin görevlendireceği Üniversite personeli yetkilidir.

**İhale yetkilisi**

**MADDE 6 –**Bu Yönetmelikte yazılı işleri yaptırmaya, ihale komisyonları kurmaya, ihale kararlarını onaylamaya ve sözleşme imzalamaya yetkili ita amiri olan Rektör veya yetki devredilen hallerde Rektör Yardımcısıdır.

**İhaleye katılabilme şartları**

**MADDE 7 –** (1)Bu Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelere katılabilmek için;

a) Kanuni ikametgâh sahibi olmak,

b) Tebligat için Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde adres göstermek,

c) Gerçek kişilerin T.C. kimlik numarasını, tüzel kişilerin ise vergi kimlik numarasını bildirmeleri,

ç) Bu Yönetmelikte istisna edilen işler dışında geçici teminatı yatırmış olmak,

d) İdarece tespit edilecek diğer belgeleri vermek,

e) 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.

**İhaleye katılamayacak olanlar**

**MADDE 8** – (1) Aşağıdaki kişiler doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar.

a) İhale 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.

**İsteklilerde aranacak nitelikler ve istenecek belgeler**

**MADDE 9** – İdarece, isteklilerde belirli mali ve teknik yeterlik ve nitelikler aranabilir. Bunları tespite yarayan belgelerin neler olduğu şartnamede gösterilir. İstekliler, şartnamelerde yazılı belgeleri eksiksiz vermek zorundadır.

**Şartnameler**

**MADDE 10** – (1) İhale konusu işlerine ait şartnameler 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, yüz ölçümü, hisse ve imar durumu, varsa tapu tarihi, pafta, ada, parsel veya cilt, sahife ve sıra numaraları ve fiilî durumu,

c) Muhammen bedeli, geçici teminat miktarı ve kesin teminata ait şartlar,

ç) İsteklilerde aranılan şartlar ve belgeler,

d) İhaleyi yapıp yapmamakta İdarenin serbest olduğuna dair ibare,

e) İhale kararının karar tarihinden itibaren en geç on beş iş günü içinde ihale yetkilisi tarafından onaylanacağı veya feshedilebileceği,

f) Ödeme yeri ve şartları,

g) 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 Yönetmeliğin 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 isteklilere verilir ya da İdarede bedelsiz olarak görülebilir.

**İKİNCİ KISIM**

**Ortak Hükümler**

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**İhaleye Hazırlık**

**Muhammen bedel tespiti**

**MADDE 11** – (1) Muhammen bedel, Bedel Tespit Komisyonunca tespit edilir veya ettirilir ve karara bağlanır. Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır.

(2) İşin özelliğine göre gerektiğinde muhammen bedel veya bu bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar belediye, ticaret odası, sanayi odası, borsa gibi kuruluşlardan veya kiralanması planlanan mahallin niteliğine uygun uzman bilirkişilerden soruşturulur.

(3) Muhammen bedel gerektiğinde ihale komisyonlarınca ayrıca tahkik ettirilir.

(4) Ancak muhammen bedel;

a) Satışta; üzerinde bulunan ve mevcut durumu itibarıyla kullanılması ekonomik olmayan binaların yıkım masrafını aşan enkaz bedeli ile taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinden,

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

az olmamak üzere tespit ve takdir edilir.

c) Kiralamalarda: ilk yıl için aynı veya benzer vasıfta emsal taşınmaz için varsa güncel kira bedeli, yoksa aynı veya benzer vasıfta emsal taşınmaz için emlak vergisi beyannamesinde gösterilen değerin %5 (yüzde beş)’inden az olmamak üzere idarece (ilgili kuruluş veya bilirkişilerden yararlanılabilir) doğrudan ya da ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturularak tespit ve hesap edilir.

d) İkinci ve daha sonraki yıllar için irtifak hakkı bedelleri, bir önceki yıl irtifak hakkı bedeline merkezî yönetim tarafından belirlenen ve Türkiye İstatistik Kurumunca artışın yapılacağı ayda yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksinin on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim oranında artırılması suretiyle bulunacak bedeldir.

5) Ön izin bedeli, irtifak hakkı ihale bedelinin % 20’sidir. Fiili kullanım olması hâlinde ön izin bedeli, irtifak hakkı ihale bedelidir.

6) Ön izin verilen hâllerde, ilk yıl irtifak hakkı bedeli; ihale ile belirlenen bedelin ön izinde geçen süre dikkate alınarak, merkezî yönetim tarafından belirlenen ve Türkiye İstatistik Kurumunca artışın yapılacağı ayda yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksinin on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim oranında artırılması suretiyle bulunacak bedeldir.

7) 30/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununu hükümlerine göre sermaye piyasasında değerleme faaliyetinde bulunmak üzere yetkilendirilen değerleme kuruluşlarına tespit ettirilmek suretiyle bulunan değerler de muhammen bedel olarak dikkate alınabilir.

8) 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 büfe, kantin, çay ocağı, fotokopi çekim yeri vs. olarak kullanılmak üzere kiraya verilecek yerlerin muhammen kira bedeli, kendisine tahsis yapılan kurum yetkililerinden alınacak bilgiler de dikkate alınarak İdarece tespit edilir.

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

**İhale işlem dosyasının düzenlenmesi**

**MADDE 12** – İhale suretiyle yapılacak işler için bir işlem dosyası düzenlenir. Bu dosyada onay belgesi, varsa bedele ilişkin hesap tutanağı, şartname ve ekleri, ilana ilişkin belge ve gazete nüshaları, sözleşme tasarısı ile saklanmasında yarar görülen diğer belgeler bulunur.

**Bedellerin ödenme şekli**

**MADDE 13** – (1) İlk yıl için kira bedeli peşin ödenebileceği gibi ihale bedelinin 1/4’ü ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren sözleşmenin imzalanmasına kadar 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 müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenir.

(3) İlk yıl irtifak hakkı ve ön izin bedelleri, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın Müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş 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 yılların kira bedelleri, mevcut kira bedeline Türkiye İstatistik Kurumunca artışın yapılacağı ayda yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksinin on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim oranında artırılması suretiyle bulunacak bedeldir.

**Vadesinde ödenmeyen bedeller**

**MADDE 15** – Vadesinde ödenmeyen bedeller ile hasılat payları ve diğer alacaklara 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51’inci maddesine göre belirlenen gecikme zammı oranında faiz uygulanır.

**Onay ve izin belgesi düzenleme**

**MADDE 16** – (1) Taşınmazların üç yıldan fazla süre ile kiraya verilmesi, 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, muhammen bedeli, ihalede kullanılacak usul, yapılacaksa ilanın şekli ve adedi, alınacaksa geçici teminat miktarı, şartname ve sözleşme gerekip gerekmediği, şartname ve eklerinin bir bedel karşılığında verilip verilmeyeceği, bedel karşılığı verilecekse tutarı gösterilir.

(3) Onay belgesi İdarece hazırlanır ve İta Amiri tarafından onaylanır.

**İhale komisyonlarının oluşumu ve çalışması**

**MADDE 17** – (1) İhale işlerini düzenlemek ve yürütmek amacıyla İta Amiri, biri başkan, biri ihale konusu işle ilgili birimde görevli personel olmak şartıyla en az üç kişinin katılımıyla kurulan ve tek sayıda kişiden oluşan ihale komisyonunu yedekleriyle birlikte görevlendirir.

a) Başkan; Emlak Şube Müdürü, Emlak Şube Müdürünün olmaması hâlinde görevlendirilen Emlak Şube Müdürlüğü personelinden biri,

b) Üye olarak Emlak Şube Müdürlüğü memurları, ise işin ehli veya uzmanı emlak memuru olmaması hâlinde, işin ehli veya uzman olmak şartıyla Üniversite personelleri arasından görevlendirilecek en az bir kişi ve muhasebe veya mali işlerinden sorumlu bir personel görevlendirilir.

 (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. Kararlarda çekimser kalınamaz. Muhalif kalan üye, karşı oy gerekçesini kararın altına yazarak imzalar.

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

**Muhammen bedel komisyonlarının oluşumu ve çalışması**

**MADDE 18 –** (1) Muhammen bedel, bedel tespit komisyonunca tespit edilir veya ettirilir ve karara bağlanır.

(2) Komisyon, ihale yetkilisi tarafından biri başkan, biri ihale konusu işle ilgili birimde görevli personel, olmak şartıyla en az üç kişinin katılımıyla kurulan ve tek sayıda kişiden oluşan ihale komisyonunu yedekleriyle birlikte görevlendirir.

a) Başkan; Emlak Şube Müdürü, Emlak Şube Müdürü olmaması hâlinde görevlendirilen Emlak Şube Müdürlüğü personelinden biri,

b) Üye olarak, konu ile ilgili yeterli bilgi sahibi olmak şartıyla Üniversiteden en az iki memur, her ihale işlemleri için ayrı ayrı olabileceği gibi, bir yıllık süre içinde görevlendirilir. İta Amiri, gereken hâllerde görev yapmak üzere yeteri kadar yedek üye de görevlendirebilir.

(3) Muhammen bedel komisyonu başkan ve üyeleri; İdarenin taşınmaz ve değerleme konusunda işin ehli veya uzmanı teknik elemanları ve memurları arasından seçilir.

(4) Muhammen bedel komisyonu eksiksiz olarak toplanır. Kararlarda çekimser kalınamaz. Komisyon, Muhammen Bedel Tespit Tutanağı düzenlemek ve imzalamak suretiyle karar alır. Muhalif kalan üye, karşı oy gerekçesini yazarak tutanağa 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 gazeteye bir defa ilan verilir.

b) Diğer şehirlerde verilecek ilanlarda, muhammen bedeli her yıl Kanunun 17’nci maddesinin ikinci fıkrasına göre, merkezî 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) Muhammen 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.

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

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

**İlanlarda bulunması zorunlu hususlar**

**MADDE 20** – 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) Muhammen 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 iş yeniden aynı şekilde ilan olunur.

**İlanın uygun olmaması**

**MADDE 22** – (1) Bu Yönetmeliğin 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 bozulması hâlinde, müteahhit veya müşterinin fesih tarihine kadar yapmış olduğu gerçek masrafları ile, varsa, tahakkuk etmiş hakedişleri verilir.

**İhalenin tatil gününe rastlaması**

**MADDE 23** – İhale için tespit olunan tarih, tatil gününe rastlamışsa ihale; tekrar ilana gerek kalmaksızın tatil gününü 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 Türkiye Radyo ve Televizyon (TRT) Kurumunun saat ayarı esas alınır. Teklifler açılmaya başlandıktan sonra çalışma saatine bağlı kalmaksızın işleme devam olunur. Tekliflerin açılma zamanından sonra İhale Komisyonuna ulaşan teklifler dikkate alınmaz.

**Geçici teminat**

**MADDE 25** – Mülkiyeti veya kullanım hakkı Üniversiteye ait taşınmazların ihale işlemlerinde muhammen bedelin %3’ü oranında geçici teminat alınır. İhale şartnamesinde belirtilmek şartıyla geçici teminatlar, sözleşme ile belirlenecek sürelerde kesin teminata dönüştürülebilir. Pazarlık usulü ihalelerde geçici teminat alıp almamakta idareler serbesttir.

**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 katılım bankalarının verecekleri süresiz teminat mektupları,

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

(2) 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 Yönetmelik kapsamındaki işler için verecekleri geçici, kesin ve avans teminat mektuplarında Kanunun 27’nci maddesindeki şekil ve şartlar aranır.

**İKİNCİ BÖLÜM**

 **İhale Usulleri**

**İhale usulleri**

**MADDE 28** – Bu Yönetmelik 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 ad soyad yazılarak ya da kaşelenerek 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 mektuplarının istekli tarafından imzalanması ve bu mektuplarda şartname ve eklerinin tamamen okunup kabul edildiği belirtilmesi, teklif edilen fiyat rakam ve yazı ile açık olarak yazılması zorunludur.

(3) 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.( Bu durum ilan metninde dipnot olarak belirtilmelidir.)

(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.

(3) Teklif mektubu kendilerine iade edilenler ihaleye katılamazlar.

**Kapalı teklif usulünde iç zarfların açılması**

**MADDE 32** – (1) Teklif mektuplarını taşıyan iç zarflar açılmadan önce ihaleye katılacakların dışındakiler 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 Yönetmelik 29’uncu maddesi hükümlerine uygun olmayan teklif mektupları kabul edilmez.

(3) 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 tutanağına yazılır ve imzaları alınır. İlgilinin imzadan çekinmesi hâlinde durum ayrıca belirtilir. İhaleden çekilmiş olanlar yeniden teklif veremezler.

(4) 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.

(5) 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 ihale sonucunun karara bağlanması**

**MADDE 33** – Sözlü veya yazılı son teklifler alındıktan sonra ihale, 32’nci maddeye göre incelenir ve;

1. İhalenin yapıldığı, ancak İta Amirinin onayına bağlı kaldığı,
2. Tekliflerin daha ayrıntılı bir şekilde incelenmesi için süreye ihtiyaç duyulduğu ve şartnamelerde ihale kararının başka bir güne bırakıldığı,

c) İhalenin yapılmadığı,

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

**Kapalı teklif usulünde ihalenin yapılamaması**

**MADDE 34** – Kapalı teklif usulüyle yapılan ihalelerde, istekli çıkmadığı veya teklif olunan bedel Komisyonca uygun görülmediği takdirde, uygun bir zamanda aynı usulle ihale açılır.

**Açık teklif usulü**

**MADDE 35** – (1) Bu Yönetmelik kapsamında yapılacak ihalelerde muhammen bedeli, Kanunun 45’inci maddesi gereğince her yıl merkezî yönetim bütçe kanununda belirlenen tutarı geçmeyen ihaleler açık teklif usulüyle yapılabilir.

(2) Açık teklif usulüne göre ihaleler, isteklilerin ihale komisyonları önünde tekliflerini sözlü olarak belirtmeleri suretiyle yapılır.

 (3) Açık teklif usulünde; teklif edilen ilk fiyatın rakam ve yazı ile açık olarak yazıldığı ve şartname ve eklerinin tamamen okunup kabul edildiğinin açıkça belirtilen teklif mektubu ile geçici teminat, imzalı ihale şartnameleri ve diğer ihale dokümanlarıyla bir zarfın içine konulur ve zarfın yapıştırılan yeri istekli tarafından ad soyad yazılarak ya da kaşelenerek imzalanır veya mühürlenir. Zarfın üzerine isteklinin adı ve soyadı, açık adresi ve teklifin hangi işe ait olduğu yazılır.

(4) Bunlardan herhangi birine uygun olmayan veya üzerinde kazıntı, silinti veya düzeltme bulunan teklifler reddolunarak hiç yapılmamış sayılır.

(5) Ancak, posta ile gönderilecek tekliflerin ilanda belirtilen saate kadar komisyon başkanlığına ulaşması şarttır. Postadaki gecikme nedeniyle işleme konulmayacak olan tekliflerin alınış zamanı bir tutanakla tespit edilir.

Komisyon başkanlığına verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınamaz.

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

**Açık teklif usulünde ihale uygulaması**

**MADDE 36** – (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 isteklilerin teklif zarfları sırayla açılarak yazılı alınan ilk teklifleri ihaleye ait artırma tutanağına 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 tutanağına yazılmasını sağlar. Bundan sonra istekliler, sırayla tekliflerde bulunmaya devam ederler. İhaleden çekilen isteklilerin bu durumları ihaleye ait artırma tutanağına 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 yazılı olarak bildirmeleri istenebilir. Daha önce ihaleden çekilmiş olanlar bu durumda yazılı teklif veremezler.

**Açık teklif usulünde ihale sonucunun karara bağlanması**

**MADDE 37** – Sözlü veya yazılı son teklifler alındıktan sonra ihale, bu Yönetmeliğin 33’üncü maddesi hükümlerine göre karara bağlanır.

**Açık teklif usulünde ihalenin yapılamaması**

**MADDE 38** – Açık teklif usulü ile yapılan ihalelerde istekli çıkmadığı, isteklilerin belgeleri veya son teklifleri uygun görülmediği takdirde, yeniden aynı usulle ihale açılır.

**Pazarlık usulünde ihale**

**MADDE 39** – Pazarlık usulüyle yapılan ihalelerde teklif alınması belli bir şekle bağlı değildir. İhaleler, komisyon tarafından işin nitelik ve gereğine göre, bir veya daha fazla istekliden yazılı veya sözlü teklifler almak ve bedel üzerinde anlaşmak suretiyle yapılır.

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

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

**Tekliflerin Değerlendirilmesi ve İhale Kararları**

**Uygun bedelin tespiti**

**MADDE 40** – Uygun bedel, muhammen bedelden aşağı olmamak üzere, teklif edilen bedellerin en yükseğidir.

**Komisyonun ihalenin yapılmasında takdiri**

**MADDE 41** – Komisyon, gerekçesini belirtmek suretiyle, ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonun ihaleyi yapmama kararı kesindir.

**Kararlarda belirtilmesi gereken hususlar:**

**MADDE 42** – (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 ve kesinleşmesi**

**MADDE 43 –** (1)İhale komisyonlarınca karara bağlanan ihale kararları, ihale yetkilisi tarafından karar tarihinden itibaren en geç 15 iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İhale yetkilisinin onay veya ret kararı ile ihale kararı kesinleşmiş olur.

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

**Kesinleşen ihale kararlarının bildirilmesi**

**MADDE 44** – (1) İhale yetkilisi tarafından onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç beş iş günü içinde üzerine ihale yapılana veya vekiline, imzası karşılığı elden, iadeli taahhütlü mektupla veya elektronik ortamda tebliğ edilir.

(2) Tebliğ yazısının iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine gönderilmesi hâlinde, mektubun muhataba ulaştığı tarih tebliğ tarihi sayılır.

(3) İdare tarafından elektronik ortamda veya faks ile yapılan tebligatların aynı gün içerisinde teyit edilmesi zorunludur. Faks ile yapılan bildirimlerde bildirim tarihi tebliğ tarihi sayılır.

(4) Elektronik yolla tebligat, muhatabın elektronik tebligat adresine ulaştığı tarihi izleyen beşinci günün sonunda yapılmış sayılır.

(5) İhale kararlarının İta Amiri tarafından iptal edilmesi hâlinde de durum istekliye aynı usulde bildirilir.

**İhalede hazır bulunmayan istekliler**

**MADDE 45** – İhale sırasında hazır bulunmayan veya noterden tasdikli vekâletnameye haiz bir vekil göndermeyen istekliler, ihalenin yapılış tarzına ve sonucuna itiraz edemezler.

**Zam ve indirim teklifleri**

**MADDE 46** – Teklifler verildikten sonra zam veya indirim teklifleri kabul edilmez.

**DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

**Sözleşme**

**İhalenin sözleşmeye bağlanması**

**MADDE 47-** (1) Bu Yönetmelik uyarınca yapılan bütün ihaleler bir sözleşmeye bağlanır.

 (2) Sözleşmeler idarece hazırlanır ve İta Amiri ile müşteri tarafından imzalanır. Müşterinin ortak girişim olması hâlinde, sözleşmeler ortak girişimin bütün ortakları tarafından imzalanır. 48’inci (kırk sekiz) maddede sayılan istisnalar dışında müşteri tarafından notere tasdik ettirilir.

(3) İrtifak hakkı kurulmasına ilişkin işlemlerde tapuda resmî senet düzenlenir.

(4) Peşin satışlarda sözleşme yapılması zorunlu değildir.

**Noter tasdiki gerektirmeyen sözleşmeler**

**MADDE 48 -** Kamu idareleriyle yapılacak sözleşmeler ve ilk yıl kira bedeli ne olursa olsun büfe, kantin, çay ocağı, ATM, hizmet binaları, baz istasyonu, durak yerleri gibi yerlerin, geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesinde düzenlenecek sözleşmelerin notere tasdik ve tescili zorunlu değildir.

**Kesin teminat**

**MADDE 49 –** (1) Taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce müşteriden ihale bedeli üzerinden % 6 oranında kesin teminat alınır. Ancak, satış ihalelerinde kesin teminat alınmaz.

(2) Müşterinin 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 50** – Kesin teminat, taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde yerine getirildiği anlaşıldıktan ve müşterinin bu işten dolayı İdareye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra iade edilir.

**Sözleşme yapılmasında müşterinin görev ve sorumluluğu**

**MADDE 51** – (1) Sözleşme yapılması gerekli olan hâllerde müşteri, bu Yönetmelik 44’üncü maddesine göre onaylanan ihale kararının bildirilmesini izleyen günden itibaren on beş gün içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek ya da kesin teminatı vererek, İdarece düzenlenecek sözleşmeyi imzalamak zorundadır. Müşteri, zorunlu ise aynı süre içinde sözleşmeyi notere tasdik ve tescil ettirerek idareye vermekle yükümlüdür. İrtifak hakkına ilişkin sözleşmelerde ise tapuda düzenlenen resmi senedi on beş gün içinde idareye vermekle yükümlüdür.

(2) Müşterinin aynı süre içinde ihale bedelini, varsa Müşteriye 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 Müşteri tarafından adına tescil ettirilmesi**

**MADDE 52** – Müşterinin; satış veya irtifak hakkı ihalelerinde, şartnamede belirtilen süre içinde kanuni zorunlulukları yerine getirerek taşınmazı veya irtifak hakkını kendi namına tescil ettirmesi zorunludur. Aksi takdirde müşteri meydana gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer nedenlerle Üniversiteden herhangi bir hak talep edemez.

**İdarenin görev ve sorumluluğu**

**MADDE 53** – (1) İdare, bu Yönetmeliğin 51’inci maddesinde belirtilen süre içinde sözleşme yapılması hususunda kendisine düşen görevleri yapmak ve taşınmazların satışında, ferağa ait işlemleri tamamlamak, şartnamede belirtilen sınır ve evsafa göre; satılan, kiraya verilen ve irtifak hakkı kurulan taşınmazları teslim etmekle yükümlüdür. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi hâlinde müşteri, sürenin bitiminden itibaren on beş gün içinde, on gün müddetli bir noter ihtarnamesiyle bildirmek şartıyla taahhüdünden vazgeçebilir. Bu takdirde teminat geri verilir. Müşteri, ihaleye girmek ve teminat vermek için yaptığı masrafları istemeye hak kazanır.

(2) Tebligatın bu Yönetmeliğin 44’üncü maddesindeki sürede yapılmamasından dolayı İdarenin zararına sebep olanlar hakkında kanunî işlem yapılır.

**Sözleşme yapılması ve kesin teminat alınması zorunlu olmayan hâller**

**MADDE 54 –** İş bu Yönetmeliğin 51’inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen süre içinde taahhüdün şartname hükümlerine göre yerine getirilmesi ve bunun İdarece uygun bulunması hâlinde ve taşınmaz satış ihalelerinde, sözleşme yapılması ve kesin teminat alınması zorunlu değildir.

**Müşterinin sözleşmenin bozulmasına neden olması ve/veya sözleşme hükümlerine aykırılık**

**MADDE 55** – (1) Sözleşme yapıldıktan sonra müşterinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, kiraya verilen, ya da üzerinde irtifak hakkı kurulan taşınmazı sözleşmesinde öngörülen amaç dışında kullanması ve İdarenin en az otuz gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumu devam ettirmesi hâlinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

(2) Ayrıca kira sözleşmelerinde; müşterinin kiralanan taşınmazın kira borcunu, elektrik, su, doğalgaz giderlerini ödememesi nedeniyle ikiden fazla ihtara sebebiyet vermesi, sözleşmeyi idarenin izni olmaksızın fiilen devretmesi hâlinde de ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın;

a)Düzenlenen kira sözleşmesi feshedilecek,

 b) Fesih tarihi itibariyle varsa ödenmemiş kira bedelleri 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51’inci maddesine göre belirlenen gecikme zammı oranında faiz uygulanarak tahsil edilecek,

c)Söz konusu taşınmaz kiracıdan teslim alınacaktır.

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

(3) Gelir kaydedilen kesin teminat, müşterinin borcuna mahsup edilemez.

**Sözleşmenin devri ve kiralanan taşınmazlarda faaliyet konusu değişikliği**

**MADDE 56 –** (1) **Sözleşmenin devri: Kira sözleşmelerinin devrine ilişkin talepler;**

a) İta Amiri tarafından devir izninin verilmesinden sonra fakat devir sözleşmesinden önce devralanın sözleşme bedelinin % 6’sı oranında kesin teminat yatırmayı, (bu takdirde idare devir sözleşmesinin imzalanmasını müteakip devredenden almış olduğu kesin teminatı iade eder.)

b) İta Amiri tarafından devir izninin verilmesinden sonra, devreden ve devralan tarafından imzalanan devir sözleşmesinin noterce onaylanması gerektiğini,

c) Devir alacak olan müşterinin ilk müşterideki şartları taşıdığı tespit edildikten sonra; kira bedelinin en az %10 oranında fiyat artışını kabul ederek sözleşmeyi imzalamayı, her hâlükârda bu oran Türkiye İstatistik Kurumunca artışın yapılacağı ayda yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksinin on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim oranının altında kalamayacağını,

ç) Devir hâli, devredeni devir tarihine kadar yapmış olduğu işler açısından sorumluluktan kurtulamayacağını,

d) 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 talebinde bulunamayacağını, (ticaret unvanı ve işletmenin nev’indeki (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.)

e) Devir alanın sözleşme süresi ilk imzalanan sözleşmenin bitim süresini aşamayacağını ve değiştiremeyeceğini,

f) Selçuk Üniversitesinin bir eğitim kurumu olması nedeniyle devir almak isteyen müşterinin adli sicil kaydının bulunmadığını belgelemesi gerektiğini,

g) Devir talebinde bulunan Müşterinin iflas durumunda olmadığını belgelemesi gerektiğini,

ğ) Devir talebinde bulunan kiracının İdareye kira, elektrik, su vb. herhangi bir borcunun olmaması, Strateji Geliştirme Daire Başkanlığından borçsuzluk yazısı getirmesi gerektiğini, kabul etmesi gerekir.

(2) **Taşınmazda faaliyet konusu değişikliği: Kiralanan taşınmazda faaliyet konusu değişikliği talebinde bulunan kiracının;**

a) Sözleşme tadilinde; kira bedelinin en az %10 oranında fiyat artışını, her hâlükârda bu oran Türkiye İstatistik Kurumunca artışın yapılacağı ayda yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksinin on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim oranının altında kalamayacağını,

b) Sözleşme tadilinde yapılan artışın % 6’sı oranında kesin teminat yatırmayı, kabul etmesi hâlinde, Üniversitenin Yönetim Kuruluna sunularak, Yönetim Kurulu ve İta Amirince uygun görülmesini hâlinde devir veya faaliyet değişikliği yapılabilir.

 İzinsiz devir yapılması hâlinde sözleşme hükümlerine aykırılık oluşturur ve kiracı hakkında bu Yönetmeliğin 55’inci maddesi hükümleri uygulanır.

**Müşterinin ölümü**

**MADDE 57** – Müşterinin ölümü hâlinde, kanuni mirasçıları, ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları, ölüm tarihinden itibaren 30 gün içinde kesin teminat verilmesi şartıyla devir alarak kira sözleşmesini sürdürebilirler. Ancak, kiracılık işlemini devam ettirmek istememeleri hâlinde, yapılmış olan işler tasfiye edilerek İdareye borcu varsa mahsup edildikten sonra kesin teminatı ve varsa sair alacakları varislerine verilir.

**Müşterinin iflası hâli**

**MADDE 58** – Müşterinin iflas etmesi hâlinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa bu Yönetmeliğin 55’inci maddesine göre işlem yapılır.

**Müşterinin ağır hastalığı, tutukluluk veya mahkûmiyeti hâli, fiil ehliyetinin kaybedilmesi veya sınırlandırılması**

**MADDE 59** – (1) Müşteri, 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) Müşteri, kendi serbest iradesi ile vekil tayin etmek imkânından mahrumsa, yerine ilgililerce aynı süre içinde genel hükümlere göre bir kayyum tayin edilmesi istenebilir.

(3) Yukarıdaki hükümlerin uygulanamaması hâlinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa bu Yönetmelik 55’inci maddesine göre işlem yapılır.

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

**Müşterinin birden fazla olması hâli**

**MADDE 60** – Birden fazla gerçek veya tüzel kişi tarafından müşterek ve müteselsil sorumluluk esasına göre yapılan taahhütlerde, Müşterilerden birinin ölümü, iflası, tutuklu veya mahkûm olması gibi hâller sözleşmenin devamına engel olmaz.

**ÜÇÜNCÜ KISIM**

**İhalelerle İlgili Özel Hükümler**

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**Taşınmazların Kiraya Verilmesi**

**İhale usulleri**

**MADDE 61** – (1) Taşınmazların kiraya verilmesinde muhammen bedeli (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 aşanlarda ise kapalı teklif usulü uygulanır.

(2) 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.

(3) Aşağıda yazılı işlerin ihalesi pazarlık usulüyle yapılabilir.

Süresi en fazla 3 (üç) yıla kadar olan;

1. Bilgi Teknolojileri ve İletişim 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 hobi bahçesi, alt yapı niteliğinde bulunan kule, direk, kulübe, konteyner kiralamaları,
2. Genel bütçe kapsamı dışındaki kamu kurum ve kuruluşları ile sosyal güvenlik kuruluşları, özel kanunlarla veya Cumhurbaşkanlığı Kararnameleriyle kurulmuş ve kendilerine kamu görevi verilmiş kuruluşları (PTT, Kızılay vb. gibi) tarafından kiralanması talep edilen taşınmazlar (Protokol karşılığı kiralanması talep edilen yerler dâhil),

ç) Birlikte kullanılacağı parselin maliki veya kiracısı tarafından kiralanması talep edilen ve bu parselle bütünlük arz eden, müstakil kullanımı mümkün olmayan taşınmazların (apartman önleri, ticari işletme ile bütünlük arz eden yerler vb.),

1. Hizmet Binaları, Para çekme makineleri için kullanılacak yerlerin kiraya verilmesi,
2. Kanunun 51. Maddesinin a bendinde belirtilen limitlerin aşılmaması kaydıyla; Reklam alanı (Pano vs.) konulmak üzere kiralanması talep edilen taşınmazlar ile otobüs, minibüs, taksi durağı, fuar, panayır, sergi, gezici tiyatro, sirk, lunapark, konser, şantiye yerleri gibi geçici iş ve hizmetlerde kullanılmak üzere bir yıldan az süreler için talep edilen taşınmazlar, kiraya verilmesi işlemleri pazarlık usulü ile yapılabilir.

**Kiralarda sözleşme süresi**

**MADDE 62** – (1) Kiraya verilecek taşınmazların kira süresi on yıldan çok olamaz.

(2) Üç yıldan fazla süre ile kiraya verme işlerinde Üniversite Yönetim Kurulu kararı ve Milli Eğitim Bakanlığından izin alınması şarttır.

**Tahsisli ve kiralanmış yerlerdeki işlemler**

**MADDE 63** – (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 İta Amirinin 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, Muhammen bedelin tespit ve takdirinde elektrik, su, doğalgaz ve ısınma giderleri de ayrıca belirlenir.

**Kira sözleşmesinin sona ermesi ve feshi**

**MADDE 64** – (1) Kira sözleşmesi, sürenin bitimiyle sona erer.

(2) Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya kiracı tarafından sözleşmenin süresinden önce sona erdirilmesinin talep edilmesi hâlinde sözleşme İdarece feshedilebilir. Bu durumda, alınan teminatlar gelir kaydedilir.

(3) Kira sözleşmesi feshinin kiracının talebi üzerine gerçekleşmesi hâlinde, şayet idarece fesih talebinin basiretli tacir davranışına uygun olmadığı kanaatine varılırsa, kiracıdan cari yıl kira bedeli tutarında ayrıca tazminat alınabilir.

**Kira sözleşme süresinin sona ermesi veya feshi sonucu taşınmaz tahliyesi**

**MADDE 65 –** (1) Kira sözleşmesi sona ermeden en az bir ay önce, süre sonunda taşınmazı tahliye etmesi gerektiği, Üniversite tarafından kiracının, sözleşme imzalarken bildirmiş olduğu adrese, bu adreste bulunamaması hâlinde MERNİS kayıtlarında bulunan adrese iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirilir. Kiracı adres değişikliğini idareye ivedilikle bildirmek zorundadır. Bu bildirime rağmen sözleşme süresi sonunda tahliyesi gerçekleşmeyen taşınmaz ile ilgili olarak yasal işlem başlatılır.

(2) Kiraya verilen taşınmazlardan süresi dolduğu hâlde tahliye edilmeyen veya sözleşmesi feshedilen taşınmazların tahliyesi; sözleşme şartları ve genel hükümlere göre yapılır.

**Vadesinde ödenmeyen kira bedelleri**

**MADDE 66** – Vadesinde ödenmeyen bedeller ile hasılat payları ve diğer alacaklara 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51’inci maddesine göre belirlenen gecikme zammı oranında faiz uygulanır.

**Kiracının yükümlülükleri**

**MADDE 67 –** Ticari alan dışında kalan ve hizmet binaları içerisinde bulunan büfe, kantin, çay ocağı ve sair yerlerde Kiracı, sözleşme ile belirlenen diğer şartlar yanında aşağıdaki hususlara uymakla yükümlüdür:

a) Her eğitim-öğretim dönemi için akademik takvimde belirtilen öğretim dönemi başlangıç tarihinden on beş gün önce satılan mal veya hizmetlere ilişkin fiyat listelerini Genel Sekreterliğe onaylatmak.

b) Denetim Komisyonu tarafından tespit edilen hususları belirlenen süre içinde yerine getirmek ve cezai şartları karşılamak.

**İKİNCİ BÖLÜM**

**Taşınmazların Satışı**

**Satış izni ve İhaleye hazırlık**

**MADDE 68 –** (1) Taşınmazlar, Rektörün teklifi üzerine Üniversite Yönetim Kurulunun onayı alındıktan sonra satışa çıkarılabilir.

(2) Yürürlükteki ilgili mevzuata göre alınması gereken diğer izinler varsa bu izinlerin alınması şarttır.

(3) Satışa çıkarılacak taşınmazın mahallinde ölçekli bir krokisi çizilir ve Bedel Tespit Komisyonu tarafından bedel tespitine ait hesap tutanağı düzenlenir. Krokide, tapulama veya kadastro görmüş olsun veya olmasın taşınmazın mevcut durumu gözden geçirilir.

(4) Özel mevzuatı gereğince satışı mümkün olmayan taşınmazlar satılamaz.

**İhale usulleri**

**MADDE 69–** (1) Taşınmaz satışlarında muhammen 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 satılamayan taşınmazlar, uygun zamanda tekrar aynı usulle satış ihalesine çıkarılır.

(2) Satış ihalesi pazarlıkla yapılamaz.

**Taşınmazların müşteri tarafından adına tescil ettirilmesi**

**MADDE 70 –** Müşteri; satış bedelini, vergi, resim, harç ve diğer masrafları ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde ödemesi şartıyla, şartnamede yazılı süre içinde taşınmazları namına tescil ettirmeye mecburdur. Aksi takdirde müşteri, vukua gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerle Üniversiteden bir talepte bulunamaz.

**Ödeme şekli**

**MADDE 71 –**  Satış bedelleri, tedavüldeki Türk parası ile peşin olarak ödenir. Satış bedeli ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde Strateji Geliştirme Başkanlığına ödenir. Satışa ilişkin ödemenin yapıldığı anda müşterinin geçici teminat tutarı kadar borcunun kalması hâlinde; müşterinin yazılı talebi ve geçici teminat tutarının en geç son ödeme günü gelir kaydedilmesi kaydıyla geçici teminat borca mahsup edilebilir.

**Vadesinde ödenmeyen bedeller**

**MADDE 72 –**  Vadesinde ödenmeyen bedeller ile hasılat payları ve diğer alacaklara21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51’inci maddesine göre belirlenen gecikme zammı oranında faiz uygulanır.

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

**Ön İzin, İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni**

**Ön izin verilmesi ve süre**

**MADDE 73 –** (1) İrtifak hakkı ihalesi sonucunda, yapılacak yatırım için ön izne ihtiyaç duyulması hâlinde, lehine irtifak hakkı tesis edilecek müşteriye; 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.

(2) Gerekli hâllerde bu süre en fazla bir yıl daha uzatılabilir. Uzatılan süreye ilişkin ön izin bedeli, bir önceki yıl ön izin bedelinin merkezî yönetim tarafından belirlenen ve Türkiye İstatistik Kurumunca artışın yapılacağı ayda yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksinin on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim oranında artırılması suretiyle tespit edilen bedeldir.

(3) Ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi hâlinde, 11’inci maddenin altıncı fıkrası uyarınca tespit edilecek bedel üzerinden İrtifak Hakkı Sözleşmesinin düzenlenmesi suretiyle irtifak hakkı tesis edilir. Ancak, ön izin süresi bitmeden önce irtifak hakkı kurulması 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.

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

(5) 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.

**İrtifak hakkı kurulması**

**MADDE 74** – (1) Üniversite taşınmazları üzerinde ön izin verilmesi, irtifak hakkı kurulmasından önce Üniversite Yönetim Kurulundan izin alınır

 (2) Üniversitenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde Türk Medeni Kanununa göre en fazla kırk dokuz yıla kadar, oturma hakkı hariç olmak üzere irtifak hakkı kurulabilir. Bu taşınmazlar üzerinde taşınmaz yükü ve taşınmaz rehini tesis edilemez. İrtifak hakkı tesisinde irtifak hakkı şartnamesi düzenlenir.

(3) 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 hâlinde, 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.

(4) 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.

(5) İrtifak hakkı kurulmasında ilgili kanunlar ve diğer ilgili mevzuattaki özel hükümler saklıdır.

**İrtifak hakkı kurulmasında ihale usulü**

**MADDE 75** – İrtifak hakkı kurulması ihalesi Emlak Şube Müdürlüğünce, kapalı ve/veya açık teklif usulü ile yapılır. İrtifak hakkı tesisinde irtifak hakkı sözleşmesi düzenlenir.

**Ödeme şekli**

**MADDE 76 –** (1)İlk yıl irtifak hakkı ve ön izin bedelleri, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde, müteakip yıllar irtifak hakkı bedelleri ise, sözleşmede belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

(2) Bir yıldan uzun süreli irtifak hakkı sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yılların kira bedelleri, mevcut kira bedeline merkezî yönetim tarafından belirlenen ve Türkiye İstatistik Kurumunca artışın yapılacağı ayda yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksinin on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim uygulanması suretiyle bulunan bedellerdir.

**Hasılattan pay alınması**

**MADDE 77** – (1) İrtifak hakkı kurulan Üniversite taşınmazı üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hasılatın % 1’i oranında pay alınır.

(2) İrtifak hakkı kurulan taşınmazlar üzerinde bulunan tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; hak lehtarından alınan %1’i oranında paya ilave olarak kiracıdan veya kiracılardan, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hasılattan hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden %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. Hasılat 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 Selçuk Üniversitesi Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına yatırılır. Kiracılardan alınamayan hasılat 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, hasılat payları her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde ilgili muhasebe birimine yatırılır.

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

**İrtifak hakkı sözleşmesinin sona ermesi ve feshi**

**MADDE 78** – (1) İrtifak hakkı, sözleşme süresinin bitiminde, konusunun tamamen yok olması ve taşınmazlarda tescilin terkini; yasal intifa hakkı, sebebinin ortadan kalkması ile sona erer. Sürenin dolması veya hak sahibinin vazgeçmesi ya da ölümü gibi diğer sona erme sebepleri, taşınmazlarda malike terkini isteme yetkisi verir.

(2) Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması ya da lehine irtifak hakkı kurulan tarafından talep edilmesi hâlinde, 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.

(4) İrtifa hakkı, hak sahibinin *ölümü hâlinde mirasçılarına geçer. Kanunda öngörülen ayrık durumlar saklı kalmak üzere mirasçılar, taşınır ve taşınmazlar üzerindeki zilyetliklerini doğrudan doğruya kazanırlar ve miras bırakanın borçlarından kişisel olarak sorumlu olurlar.*

**DÖRDÜNCÜ KISIM**

**İşgalin tespiti, Ecrimisil ve Tahliye**

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**İşgalin tespiti ve Ecrimisil**

**İşgalin tespiti**

**MADDE 79** – (1) Üniversitenin taşınmazlarının kişilerce işgale uğradığının tespit edilmesi hâlinde, taşınmazın mahallinde düzenlenecek taşınmaz tespit tutanağında; işgalin başlangıç tarihi, taşınmazın işgale veya kullanıma konu olan yüzölçümü, fuzuli şagilleri, kullanım şekli, ecrimisil takdirinde yararlanılabilecek bilgiler ile bilinmesinde yarar görülen diğer bilgilere yer verilir.

(2) Ecrimisil, taşınmaz tespit tutanağına dayanılarak Üniversitece tespit edilir.

**Ecrimisilin takdir edilmesi**

**MADDE 80** – (1) Üniversite taşınmazlarının kişilerce işgale uğradığının tespit edilmesi hâlinde, tespit tarihinden itibaren on beş 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, fuzuli şagilin kusurlu olup olmadığına ve taşınmazın fuzuli şagil tarafından kullanım şekline bakılmaksızın Üniversitenin bu taşınmazdan, işgalden önceki hâliyle elde edebileceği muhtemel gelir esas alınır.

(3) 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 bilirkişilerden soruşturulmak suretiyle edinilecek bilgiler ile taşınmazın değerini etkileyecek tüm unsurlar göz önünde bulundurulur.

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

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

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

**Ecrimisilin tebliği ve itiraz**

**MADDE 81** – (1) Takdir edilen ecrimisiller, takdir tarihinden itibaren on beş gün içinde ecrimisil ihbarnamesi düzenlenerek fuzuli şagile, elden veya iadeli0 taahhütlü mektupla tebliğ edilir. Ecrimisil işleminde İdarece maddi, kişide, işgal edilen alanda veya yüz ölçümünde ya da benzer şekilde hata olduğunun belirlenmesi hâlinde, bu hata Üniversitece hangi aşamada olursa olsun resen düzeltilir ve yeniden ecrimisil ihbarnamesi düzenlenerek ilgililerine 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 on beş gün içinde düzenlenecek ecrimisil düzeltme ihbarnamesi ile ilgilisine 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 82** – (1) Ecrimisil; ecrimisil ihbarnamesinin düzeltme talebinde bulunulmuş ise Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesinin ilgilisine tebliğ tarihinden itibaren 1 (bir) ay içinde Üniversitenin Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına 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 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51’inci maddesine göre belirlenen gecikme zammı oranında faiz uygulanır.

(2) Ecrimisil ihbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin tebliğ tarihinden itibaren 1 (bir) ay içinde rızaen ödenmeyen ecrimisil, taşınmaz birimince genel hükümlere göre icra takibi yapılmak veya dava açılmak suretiyle takip ve tahsil edilmek üzere Üniversitenin 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 1 (bir) ayın bitiminden itibaren kanuni faiz uygulanmak suretiyle tahsil edilmek üzere ikinci fıkra gereğince Üniversitenin Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına intikal ettirilir.

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

(5) Ecrimisil fuzuli şagil tarafından rızaen ödenmez ise, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre tahsil olunur.

**İşgalin devamı**

**MADDE 83** – Fuzuli 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.

**Tahliye**

**MADDE 84** – Kiraya verilen taşınmazlardan süresi dolduğu hâlde tahliye edilmeyen, sözleşmesi feshedilen veya herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın fuzuli olarak işgal edilen taşınmazların tahliyesi;

(1) Hasat sezonu, iş ve hizmetlerin mevsimlik faaliyet dönemi de dikkate alınarak idarenin talebi üzerine, bulunduğu yer mülki amirince en geç on beş gün içinde sağlanarak, taşınmaz İdarece görevlendirilecek memurlara boş olarak teslim edilir.

(2) Üzerinde sabit tesis bulunan taşınmazların tahliyesinden ve teslim alınmasından sonra, fuzuli şagiline bu tesislerin 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 fuzuli şagilden 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**

**Yasak fiil ve davranışlar**

**MADDE 85** – (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 rekabeti kıracak söz söylemek ve istekliler arasında anlaşmaya çağrıyı 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 86** – (1) İdare; bu Yönetmeliğin 85’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 müşteriler 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.

**Görevlilerin sorumluluğu**

**MADDE 87** – İhale komisyonu başkanı ve üyeleri ile diğer ilgililerin, görevlerini kanuni gereklere göre tarafsızlıkla yapmadıkları veya taraflardan birinin zararına yol açacak ihmal veya kusurlu hareketlerde bulunduklarının tespiti hâlinde, haklarında ceza kovuşturması saklı olmak üzere disiplin cezası uygulanır.

Ayrıca tarafların bu yüzden uğradıkları zarar ve ziyan da; 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu ile Devlete ve Kişilere Memurlarca Verilen Zararların Nevi ve Miktarının, Tespiti, Takibi, Amirlerinin Sorumlulukları, Yapılacak Diğer İşlemler Hakkında Yönetmelik hükümlerine, hüküm bulunmaması hâlinde ise genel hükümlere göre kendilerine ödettirilir.

**İKİNCİ BÖLÜM**

**Taşınmazların Geliştirilmesi**

**Taşınmaz kayıt ve kontrol işlemleri**

**MADDE 88 –**  Üniversitenin taşınmaz kayıt ve kontrol işlemleri, Emlak Şube Müdürlüğü tarafından yürütülür.

**Taşınmazların değer tespiti**

**MADDE 89 – (**1) Üniversite taşınmazlarının muhasebe kayıtlarına esas değer tespiti, İta Amiri tarafından Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı, Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı, Sağlık, Kültür ve Spor Daire Başkanlığı ile İdari ve Mali İşler Daire Başkanlığından birer personel olmak üzere en az beş kişilik komisyon oluşturulur. Komisyonun sekretarya işleri Emlak Şube Müdürlüğü tarafından yürütülür.

(2) Komisyon öncelikle mevcut taşınmazların envanterinin çıkarılmasını ve değer tespitlerinin yapılmasını sağlar. Söz konusu çalışmaların tamamlanmasının ardından en az yılda iki kez toplanarak varsa yeni taşınmazlara ilişkin değer tespitlerini yapar.

(3) Taşınmazların değer tespitinde aynı yer ve mahalde bulunan emsal nitelikteki taşınmazlar için oluşmuş; inşaat birim maliyetleri, alım-satım değerleri, kira bedelleri ya da emsal kira bedelleri, varsa bunlara ilişkin kesinleşmiş yargı kararları, enkaz değerleri, vergi değerleri, gerektiğinde ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası, ziraat odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmak suretiyle edinilecek bilgiler ile taşınmazın değerini etkileyebilecek unsurlardan bir kısmı ya da tamamı göz önünde bulundurulur.

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

**Fiyat Listeleri ve Denetim**

**Fiyat listelerinin onayı**

**MADDE 90 –** (1) Ticari alan dışında kalan ve hizmet binaları içerisinde bulunan büfe, market, kantin, çay ocağı, kafeterya ve lokanta gibi yerlerde satılan yiyecek, içecek, kırtasiye ve sair ihtiyaç maddeleri ve sunulan hizmetlere ilişkin fiyat listeleri, her eğitim-öğretim dönemi için akademik takvimde belirtilen öğretim dönemi başlangıç tarihinden on beş gün önce kiracı tarafından kiralamayı yapan birime Sağlık, Kültür ve Spor Daire Başkanlığına veya Emlak Şube Müdürlüğüne verilir. Fiyat listelerini alan birim iki iş günü içerisinde listeleri Genel Sekreterliğe onaya sunar. Genel Sekreterlik belirlenen fiyatların piyasa rayiçlerine kıyasla yüksek olduğuna karar verirse; kiracı, kararın kendisine tebliğinden itibaren üç iş günü içerisinde düzeltilmiş fiyat listesini tekrar onaya sunulmak üzere ilgili birime verir. Ticari alanlarda faaliyet gösteren kiracılar fiyatları serbest piyasa şartlarına göre kendileri belirler.

**Denetim komisyonu ve görevleri**

**MADDE 91 –** (1) Denetim komisyonu; İta Amiri tarafından; bir genel sekreter yardımcısı başkanlığında, Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı, Sağlık, Kültür ve Spor Daire Başkanlığından birer personel olmak üzere en az üç kişiden veya ihtiyaç hâlinde tek sayıda daha fazla kişiden oluşan komisyon ve yedekleriyle birlikte oluşur.

(2) Görev süresi iki yıldır, görev süresi sona eren üyeler aynı usulle tekrar görevlendirilebilirler.

(3) Denetim komisyonunun görevleri aşağıda belirtilmiştir:

a) Üniversite taşınmazlarında kiralanan büfe, market, kantin, çay ocağı, kafeterya ve lokanta gibi yerlerde, yiyecek ve malların hazırlanması, servise sunulması, saklanması ile kullanılan mekânların, alet, makine ve malzemelerin genel temizliği ve hijyeni konusunda denetimler yapmak.

b) Bu yerlerde satışa sunulan ürünlerden insan ve toplum sağlığına uygun olmayan çevreye zararlı olabilecek ürünlerin ve faaliyetlerin olup olmadığını denetlemek ve gerekli olduğu durumlarda tutanak düzenleyerek Üniversitenin ilgili birimlerine yazılı olarak bildirmek.

c) Çalışan elemanların kılık, kıyafet ve genel temizlik kurallarına dikkat etmeleri ile sarılık testi, portör muayenesi, akciğer grafisi ve benzeri sağlık tetkiklerinin yapılıp yapılmadığını kontrol etmek.

ç) Üniversitece onaylanan fiyat listelerine uyulup uyulmadığını denetlemek, uyulmadığının tespit edilmesi durumunda, işlem yapılmak üzere durumu Üniversitenin ilgili birimlerine bildirmek.

d) Kiraya verilen Üniversite taşınmazlarının kiracılar tarafından sözleşme ve şartname hükümlerine uygun kullanılıp kullanılmadığını kontrol etmek.

e) Üniversite taşınmazlarının herhangi bir sözleşme ya da izin olmaksızın kullanılıp, kullanılmadığını denetlemek ve izinsiz kullanımının tespiti hâlinde ilgili birimlere bildirmek.

(4) Denetim komisyonu ihtiyaç duyduğu her durumda belirsiz zamanlarda denetim yapar, yapacağı denetimler sonucunda denetim formu tanzim ederek denetim raporlarını ve önerilerini Genel Sekreterliğe yazılı olarak bildirir. Denetim komisyonunun sekretarya görevi Emlak Şube Müdürlüğü tarafından yürütür

**ALTINCI KISIM**

**Çeşitli ve Son Hükümler**

 **Emlak Şube Müdürlüğünün Görevleri**

 **Madde 92 –** 21/06/2016 tarih ve 62343 sayılı Rektörlük Makamı oluru ile Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı bünyesinde kurulan ve görev tanımı yapılan Emlak Şube Müdürlüğü, yönetmelik kapsamında belirtilen görevleri de yerine getirir. Emlak Şube Müdürlüğü bir şube müdürü ile emlak, harita ve kadastro alanında mesleki eğitim ve tecrübeye sahip yeterli sayıda personelden oluşur.

**Kullanılacak formlar**

**MADDE 93** – (1) Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin formlar, Yönetmeliğe eklenmiş ve aşağıda sayılmıştır:

a) Satış şartnamesi (Ek-1).

b) Kantin ve Çay Ocağı Kira şartnamesi (Ek-2).

c) Kantin ve Çay Ocağı Kira sözleşmesi (Ek-3).

ç) İşyeri Kira Şartnamesi ( Ek-4)

d) İşyeri Kira Sözleşmesi ( Ek-5)

e) Ön izin/Kira/İrtifak Hakkı/Trampa/Satış bedeli tespitine ait hesap tutanağı (Ek-6).

f) Büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlere ait tespit ve tahmin edilen kira bedeli hesap tutanağı (Ek-7).

g) Taşınmaz tespit tutanağı (Ek-8).

ğ) Ecrimisil ihbarnamesi (Ek-9).

h) Ecrimisil düzeltme ihbarnamesi (Ek-10).

ı) Ön izin sözleşmesi (Ek-11).

i) İrtifak hakkı şartnamesi (Ek-12).

j) İrtifak hakkına ilişkin resmi senede yazılacak hükümler (Ek-13).

k) Tahmin edilen bedel tespit raporu (Ek-14).

(2) Yönetmeliğe ekli formlarda gerekli görülmesi halinde idarece değişiklik yapılabilir veya gerekli görülmesi halinde yeni formlar İdarece ayrıca hazırlanır.

**Hüküm bulunmayan hususlar**

**MADDE 94** – Bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hâllerde;

1) Sürelerin hesaplanmasında 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri,

2) Yapılacak tebligatlar hakkında 11.02.1959 tarihli 7201 sayılı Tebligat Kanunu ile 25.01.2012 tarihli Tebligat Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan tebligata ait hükümler,

3) Diğer hâllerde Kanunun ilgili hükümleri ile ilgili diğer mevzuat hükümleri,

 uygulanır.

**Başlamış olan işler**

**GEÇİCİ MADDE 1** – Bu Yönetmelik 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 Yönetmelik hükümlerine uygun hâle getirilir.

**Yürürlük**

**MADDE 95** – Bu Yönetmelik Selçuk Üniversitesi Senatosu tarafından onaylandığı tarihte yürürlüğe girer.

**Yürütme**

**MADDE 96**– Bu Yönetmelik hükümlerini Selçuk Üniversitesi Rektörü yürütür.