

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ  
SENATO KARAR ÖRNEĞİ**

**Karar Tarihi** : 04/06/2013

**Toplantı Sayısı** : 362

**Karar Sayısı** : 3076

**3076-** Yönetmelik Komisyonu tarafından incelenen, “Ankara Üniversitesi Taşınmaz Kira Yönergesi”nin aşağıda gösterilen şekliyle kabulüne oybirliği ile karar verildi.

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ  
TAŞINMAZ KİRA YÖNERGESİ**

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar ve İlkeler**

**Amaç ve kapsam**

**Madde 1 –** Bu Yönergenin amacı; Ankara Üniversitesi Rektörlüğü'nün mülkiyet ve yönetiminde bulunan taşınmazlar üzerinde yürütülen eğitim-öğretim ve araştırma faaliyetlerinin gerektirdiği kiralama işlerine 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 dayanılarak hazırlanmıştır.

**Tanımlar**

**Madde 3 –** Bu Yönergede geçen;

a) Bedel tespit komisyonu: Bu Yönergede yer alan, tahmin edilen bedel tespit işlemlerini yapmak, kira ve ecrimisil bedellerini tespit ve takdir etmek ve İdarece verilecek diğer görevleri yürütmek üzere harcama yetkilisi tarafından İdarenin taşınmaz değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı olan öğretim üyeleri, teknik ve idari personel arasından seçilen ve en az üç kişiden oluşan komisyonu,

b) Ecrimisil: Taşınmazın, Üniversitenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebi ile Üniversitenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın İdarece talep edilen ve asgari kira bedeli kadar olması gereken tazminatı,

c) Fuzuli şağil: Kusuru aranmaksızın kendisine ait olmayan ve sahibinin de rızası veya muvafakati bulunmayan bir malın zilyetliğini eline geçiren veya her ne şekilde olursa olsun bu malı kullanan veya tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişileri,

ç) Harcama yetkilisi (ita amiri): Üniversite Rektörünü,

d) İdare: Ankara Üniversitesi,

e) 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,

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

g) İhale yetkilisi: Harcama yetkilisini ya da harcama yetkilisi tarafından görevlendirilecek kişiyi,

h) İstekli: İhaleye katılan gerçek veya tüzel kişileri,

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

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

j) Kira bedeli: Üniversite taşınmazlarının eğitim-öğretim ve araştırma faaliyetlerinin gerektirdiği kiralama işlemlerinde; ekonomik durum, piyasa koşulları, vergi değeri, taşınmaz değerleri, taşınmazın kullanım durumu, aylık veya yıllık satış hasılatı (ciro) ile kiralama süresi gibi etkenler dikkate alınarak belirlenecek cari piyasa kirası veya emsal kira bedelini,

k) Kiracı: Kendisine ihale yapılan istekli veya isteklileri,

l) Sözleşme: İdare ile kiracı arasında yapılan ve ihale yetkilisince imzalanan yazılı anlaşmayı,

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

n) Tahmin edilen bedel: İhale konusu olan işlerin tahmin edilen bedelini,

o) Uygun bedel: Tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere, teklif edilen bedellerin en yükseğini,

ö) Proje: Kiralanacak taşınmazların üzerinde yapılacak yapı ve tesislerin inşaa ve kullanımına ilişkin gerekli hesap, çizim ve diğer dokümanları,

p) Taşınmaz: Tapuda Üniversite adına kayıtlı bulunan taşınmazlar ile yönetimi Üniversiteye bırakılmış olan bütün taşınmazları,

r) Üniversite: Ankara Üniversitesi,

ifade eder.

## İKİNCİ BÖLÜM

### Kiralama, İhale ve Şartname Esasları

#### Kiralama genel esasları

**Madde 4 –** Kiralama işlemlerinde aşağıdaki hususlara uyulur:

a) İmar planında “Üniversite Alanı” olarak ayrılan yerler ile halen kadastro parseli olarak görülen taşınmazlar üzerinde faaliyetin gerektirdiği lokanta, cafe, kantin, kırtasiye, fotokopi, ptt, banka şubesi, baz istasyonu, kuaför-berber vb. hizmetleri yürütmek üzere kiralama işlemleri mevzuata uygun olarak yapılır. Bu şekilde yapılan kiralama işlemlerinde kira süresi sonunda taşınmazın üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda İdareye intikal eder.

b) Kiraya verilecek taşınmazların öncelikle eğitim-öğretim ile araştırma faaliyetleri açısından gerekli olup olmadığı tespit edilir. Belirtilen faaliyetleri olumlu ve olumsuz yöndeki etkileri ile kurumun gelecekteki yatırımları yönüyle incelenir. İmar durumu, kültürel tescil ve kısıtlayıcı unsurlar olup olmadığı, tapu ve mülkiyet durumu tespit edilir. İlgili mercilerden izin alınıp alınamayacağı hususu araştırılarak belgelendirilir. İzinler ve yatırım gerektiren durumlarda ihtiyaç olacak süreler tespit edilir. Tahmini yatırım miktarı ve kira rayiç bedeli konunun uzman veya uzmanları tarafından incelenerek rapora bağlanır. Gerekli hallerde uzman kurum ve kuruluş ile kişilerden görüş ve rapor alabilir.

c) Kiralama işlemlerinde; imar tadilatı, ifraz, tevhit, proje yapımı, ruhsat, izin ve benzeri alınmadan yer teslimi yapılmaz. Kira bedeli yer teslimi ile başlar. İdarenin taşınmazı kullanımı kısıtlandığından dolayı yer teslimine kadar geçecek sürede aylık kira bedelinin yüzde yirmisi oranında bedel alınır. Yer tesliminden önce oluşacak kısıtlılık bedelinin tamamı sözleşme imza tarihinden önce nakden alınır.

#### İhale yetkilisi

**Madde 5–** Harcama yetkilisi veya harcama yetkilisi tarafından görevlendirilen kişidir.

#### İhaleye katılabilme şartları

**Madde 6 –** Bu Yönergeye göre yapılacak ihalelere katılabilmek için;

- a) Kanuni ikametgâh sahibi olmak,
- b) Tebligat için Türkiye’de adres göstermek,
- c) Gerçek kişilerin TC 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 7 –** (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 8–** 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 9 –** (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, taşınmazı 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 takdirde ihale komisyonu, İdareye şartnameyi düzelttirmek üzere ihaleyi erteler. Bu durumda ihale, yeniden düzenlenecek şartnameye ve bu yönergenin 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.

#### **Şartnamedeki Diğer Hususlar**

##### **Madde 10 –**

- a) En avantajlı ikinci teklife ihale yapıp yapılmayacağı,
- b) Süre uzatımı verilebilecek haller ve şartları,
- c) Sözleşmelerin noterlikçe tasdik edilip edilmeyeceği,

#### **Şartname genel esasları**

##### **Madde 11– İdare;**

- a) Tip şartnamelerin genel ve ortak esaslarını belirlemeye,
- b) Şartnamelere konulmak üzere 10 uncu maddede sayılan hususlarla ilgili veya bunlar dışındaki konularda genel esaslar tespit etmeye, yetkilidir.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### İhaleye Hazırlık

#### Bedel tespiti

**Madde 12 –** (1) Bedel ve kira parası İdarece tespit edilir veya ettirilir. Tahmini bedel tespiti zorunlu olup, bedelin tespit edilememesi durumunda gerekçeli rapor düzenlenir.

(2) Taşınmazın tahmin edilen değeri, komisyon tarafından takdir edilir ve karara bağlanır. Komisyon tarafından karar bağlanan bedel, ihale komisyonunca taşınmazın kıymet takdirine ilişkin kararda gösterilir. Komisyon bedel takdirinde; taşınmazın cinsi ve nevini, yüzölçümünü, emsal ve/veya gelir değerlerini, yapı maliyet bedelleri ve yıpranma oranları ile işletme gelirleri gibi ölçütlerden uygun olanları dikkate alır. Takdir edilen değer, sürüm analizi yapılarak mevcut piyasa koşulları çerçevesinde geçerliliği sınanır. İlke olarak bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu, özellikleri, imar hakkı ve yapılaşma koşulları esas alınarak rayiç bedelin tespiti esas alınır.

(3) Taşınmazın takdir edilen bedeli; kiralama işlemlerinde, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin % 5'inden az olmamak üzere tespit ve takdir edilen rayiç veya emsal bedelinden az olamayacaktır.

(4) İkinci ve daha sonraki yıllar için kira ve irtifak hakkı bedelleri, bir önceki yıl ilişkin bedelin, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle bulunacak bedelinden,

(5) İdarece bedel tespit ve takdir edilirken gerektiğinde değer ve kira bedeli, ilgili kişi ve kuruluşlar ve değerlendirme uzmanlarından alınacak raporlarla da tespit ve takdir edilebilir.

(6) Tahmin edilen değer ve bedel; Üniversitenin Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı ve Gayrimenkul ve Yerleşim Bilimleri Uygulama Araştırma Merkezi öğretim elemanları ve uzmanları ile 30/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi değerlendirme şirketlerine de 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 kira tespitine ait hesap tutanağında gösterilir, tutanak asıl evrak arasında saklanır.

### **Bedelin tespit edilememesi**

**Madde 13–** Bedelin tespit edilemediği durumlarda ihale yetkilisinin onayı alınmak suretiyle, bedel tahmini yapılmadan kapalı teklif usulüyle ihale yapılabilir.

### **Onay belgesi**

**Madde 14 –** (1) İhalesi yapılacak iş için ihale yetkilisinden onay alınır. Bu onay belgesinde, ihale konusu olan işin niteliği, tahmin edilen bedeli, ihalede uygulanacak usul, yapılacaksa ilanın şekli, geçici teminat miktarı, şartname ve eklerinin bir bedel karşılığında verilip verilmeyeceği, bedel karşılığı verilecekse bedelin ne kadar olacağı gösterilir.

(2) Onay belgesinde; en avantajlı birinci teklif sahibi ile sözleşme yapılamaması halinde ihale en avantajlı ikinci teklif sahibine verilecekse bu husus belirtilir.

(3) Öncelikle kiraya verilecek yer ile ilgili İdarenin ihtiyacı olup olmadığı, imar, mülkiyet, izin, kültürel tescil ve kısıtlayıcı unsurlar olup olmadığı, çevresel kullanımlar, en uygun kiralama şekli ve modeli gibi hususlar dikkate alınarak rapor tanzim edilir. Onay talebinde bu rapor da sunulur.

### **Şartnamelerin verilmesi**

**Madde 15 –** (1) İhalesi yapılacak işe ait şartnameler ve ekleri, özel kanunlarındaki hükümler saklı kalmak kaydıyla İdarece hazırlanır ve özelliklerine göre İdarece takdir edilecek bir bedel karşılığında isteyenlere verilir.

(2) Şartname ve ekleri İdarede bedelsiz görülebilir.

### **İhale komisyonlarının oluşumu ve çalışması**

**Madde 16 –** (1) İhale komisyonları, ihale yetkilisi tarafından;

a) Başkan olarak görevlendirilen, Üniversitenin ihale konusu işe ilişkin yeterli bilgisi ve deneyimi bulunan personelinden birinin,

b) Üye olarak görevlendirilen, konu ile ilgili yeterli bilgi ve deneyime sahibi olmak şartıyla Üniversiteden en az iki memurun, katılımıyla 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 kalınmaz. 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 17 –** (1) Bedel tespit komisyonlarına, harcama yetkilisi tarafından;

a) Başkan olarak, Üniversitenin taşınmaz geliştirme alanında uzman öğretim üyelerinden biri,

b) Üye olarak konu ile ilgili yeterli bilgi sahibi olmak şartıyla Üniversitenin taşınmaz bilimleri, hukuk ve mühendislik alanlarından en az iki öğretim üyesi veya belirtilen alanlardan en az iki teknik ve idari personeli, bir yıllık süre için görevlendirilir. Harcama yetkilisi, gereken hallerde birden fazla komisyon kurabilir ve gerekli olması halinde yeteri kadar yedek üye görevlendirmesi de yapabilir.

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

(3) Bedel tespit komisyonu program dâhilinde çalışır. Komisyon, eksiksiz olarak toplanır. Kararlarda çekimser kalınmaz. 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.

## **İhalelerin ilanı**

**Madde 18–** İhale konusu olan işler, aşağıdaki usul ve esaslara göre isteklilere ilan yoluyla duyurulur:

a) İhalelerin yapılacağı yerdeki ilanlar şunlardır:

1) Günlük gazete çıkan yerlerde ihaleler, ihalelerin 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 Kanunun 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 19–** 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 20–** 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 21 –** 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 bozulması hâlinde, kiracının fesih tarihine kadar yapmış olduğu gerçek masrafları verilir.

### **İhalenin tatil gününe rastlaması**

**Madde 22 –** 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 23 –** 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 başlandıktan sonra çalışma saatine bağlı kalmaksızın işleme devam olunur. Tekliflerin açılma zamanından sonra İhale Komisyonuna ulaşan teklifler dikkate alınmaz.

### **Geçici teminat**

**Madde 24 –** 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 25 –** (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 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 26 –** 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

#### İhale usulleri

**Madde 27 –** 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 28 –** (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 29 –** (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 30 –** (1) Tekliflerin açılma saati gelince, kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla belirlendikten 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 31 –** (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 yönergenin 29 uncu maddesi hükümlerine uygun olmayan teklif mektupları kabul edilmez.

#### **Kapalı teklif usulünde ihale sonucunun karara bağlanması**

**Madde 32 –** Bu yönergenin 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 ihalenin yapılamaması**

**Madde 33 –** (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 ihale işi pazarlıkla yapılır.

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

#### **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 çekinmesi 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.

### **Açık teklif usulünün uygulanması**

**Madde 35 –** (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 yönergenin 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 36 –** 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 37 –** (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 çağrılır. 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 yazılı olarak bildirmeleri istenebilir. Daha önce ihaleden çekilmiş olanlar bu durumda yazılı teklif veremezler.

### **Açık teklif usulünde ihale sonucunun karara bağlanması**

**Madde 38 –** Sözlü veya yazılı son teklifler alındıktan sonra ihale, bu yönergenin 33 üncü maddesi hükümlerine göre karara bağlanır.

### **Açık teklif usulünde ihalenin yapılamaması**

**Madde 39 –** 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 yönergenin 34 üncü maddesinde belirtilen esaslar dâhilinde pazarlık usulüyle ihalesi yapılabilir.

### **Pazarlık usulünde ihale**

**Madde 40 –** (1) 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.

### **Pazarlık usulüyle yapılacak işler**

**Madde 41 –** Mülkiyeti Üniversiteye ait taşınmazların satışı hariç olmak üzere, aşağıda yazılı işlerin ihalesi pazarlık usulüyle yapılabilir.

a) Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre yer, özellik ve nitelikleri itibarıyla merkezi yönetim bütçe kanununda gösterilecek belli tutarları aşmayan ve süreklilik göstermeyen, bu yönergenin 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.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **Tekliflerin Değerlendirilmesi ve İhale Kararları**

#### **Uygun bedelin tespiti**

**Madde 42 –** Uygun bedel, tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere, teklif edilen bedellerin en yükseğidir.

### **Komisyonun ihalenin yapılmasında takdiri**

**Madde 43 –** Komisyon, gerekçesini belirtmek suretiyle, ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonun ihaleyi yapmama kararı kesindir.

### **Kararlarda belirtilmesi gereken hususlar**

**Madde 44 –** (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 kararlarının kesinleşmesi**

**Madde 45 –** (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.

### **İhale sonucunun karara bağlanması**

**Madde 46 –** 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 47 –** İhale yetkilisine sunulacak ihale onay talep yazısında, aşağıda belirtilen hususlara yer verilir.

a) Taşınmazın mahalle veya köyü, mevkii, 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) Kiracının 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 48 –** 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 49 –** Teklifler verildikten sonra zam veya indirim teklifleri kabul edilmez.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **Sözleşme**

#### **İhalenin sözleşmeye bağlanması**

**Madde 50 –** (1) Bu Yönerge uyarınca yapılan ve onaylanan ihaleler sözleşmeye bağlanır. Sözleşme, İdare adına harcama yetkilisi veya yetkisini devrettiği kişi tarafından imzalanır. İrtifak hakkı kurulmasına ilişkin işlemlerde tapuda resmî senet düzenlenir.

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

#### **Noter işlemi gerektirmeyen sözleşmeler**

**Madde 51 –** Kamu idareleriyle yapılacak sözleşmeler ile büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlerin, geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesinde ve irtifak hakkı sözleşmelerinde, tapuda resmi senet düzenlendiğinden noter işleminin yapılması zorunlu değildir.

#### **Kesin teminat**

**Madde 52 –** (1) Taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce kiracıdan ihale bedeli üzerinden % 6 oranına kadar kesin teminat alınır. Ancak, satış ve trampa ihalelerinde kesin teminat alınmaz.



(2) Kiracının 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 53 –** Kesin teminat, taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde yerine getirildiği anlaşıldıktan ve kiracının bu işten dolayı İdareye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra kiracıya iade edilir.

### **Sözleşme yapılmasında kiracının görev ve sorumluluğu**

**Madde 54 –** (1) Sözleşme yapılması gerekli olan hâllerde kiracı, bu yönergenin 46 ncı maddesine göre onaylanan ihale kararının bildirilmesini izleyen günden itibaren onbeş gün içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek ya da kesin teminatı vererek, İdarece düzenlenecek sözleşmeyi imzalamak zorundadır. Kiracı, 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) Kiracının aynı süre içinde ihale bedelini, varsa kiracıya 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 kiracı tarafından adına tescil ettirilmesi**

**Madde 55 –** Kiracının; satış veya irtifak hakkı ihalelerinde, şartnamede belirtilen süre içinde kanuni zorunlulukları yerine getirerek taşınmazı veya irtifak hakkını namına tescil ettirmesi zorunludur. Aksi takdirde kiracı meydana gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer nedenlerle Üniversiteden herhangi bir hak talep edemez.

### **İdarenin görev ve sorumluluğu**

**Madde 56 –** (1) İdare, bu yönergenin 54 üncü maddesinde belirtilen süre içinde sözleşme yapılması hususunda kendisine düşen görevleri yapmak ve taşınmazların satışında ve tramplasında, 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 kiracı, sürenin bitiminden itibaren onbeş gün içinde, on gün müddetli bir noter ihtarnamesiyle bildirmek şartıyla taahhüdünden vazgeçebilir. Bu takdirde teminat geri verilir. Kiracı, ihaleye girmek ve teminat vermek için yaptığı masrafları istemeye hak kazanır.

(2) Tebligatın bu yönergenin 46 ncı maddesindeki sürede yapılmamasından dolayı İdarenin zararına sebep olanlar hakkında kanunî işlem yapılır.

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

**Madde 57 –** Bu yönergenin 56 ıncı 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.

### **Kiracının sözleşmenin bozulmasına neden olması**

**Madde 58-** (1) Sözleşme yapıldıktan sonra kiracının 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 on 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) Gelir kaydedilen kesin teminat, kiracının borcuna mahsup edilemez.

### **Sözleşmenin devri**

**Madde 59 –** İhale süresi ile sınırlı olmak şartıyla sözleşme, harcama yetkilisinin (ita amirinin) yazılı izni ile başkasına devredilebilir. Ancak, devralacak olanlarda ilk ihaledeki şartlar aranır. İzinsiz devir yapılması hâlinde sözleşme bozulur ve kiracı veya yüklenici hakkında bu yönergenin 57 nci maddesi hükümleri uygulanır.

### **Kiracının ölümü**

**Madde 60 –** Kiracının 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.

### **Kiracının iflası hâli**

**Madde 61 –** Kiracının iflas etmesi hâlinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa bu yönergenin 58 nci maddesine göre işlem yapılır.

### **Kiracının ağır hastalığı, tutukluluk veya mahkûmiyeti hâli**

**Madde 62 –** (1) Kiracı, 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 oluşumundan itibaren otuz gün içinde İdarenin kabul edeceği birini vekil tayin etmek şartıyla taahhüdüne devam edebilir.

(2) Kiracı, 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 yönergenin 58 nci maddesine göre işlem yapılır.

### **Kiracının birden fazla olması hâli**

**Madde 63 –** Birden fazla gerçek veya tüzel kişi tarafından müşterek ve müteselsil sorumluluk esasına göre yapılan taahhütlerde, kiracılardan birinin ölümü, iflasi, tutuklu veya mahkûm olması gibi hâller sözleşmenin devamına engel olmaz.

### **Taşınmazların Kiraya Verilmesinde**

**Madde 64 –** (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 65 –** (1) Kiraya verilecek taşınmazların kira süresi on yıldan çok olamaz.

(2) Üç yıldan fazla süreyle kiraya verme işlerinde önceden ilgili mercilerden 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 66 –** (1) Kamu hizmeti görülmek üzere Üniversite tarafından kiralanmış 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 67 –** (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 ve gerekli yasal işlemler tamamlanır.

(3) Kira sözleşmesinin İdare veya her iki tarafı karşılıklı onayı ile feshedilmesi hâlinde, kiracıdan cari yıl kira bedeli tutarında ayrıca tazminat alınır.

## **Fiyat tespit komisyonu**

**Madde 68 –** (1) Üniversite taşınmazlarında kiralanan büfe, market, kantin, çay ocağı, kafeterya ve lokanta gibi yerlerde öğrencilere ve personele ihtiyaç duyacakları yiyecek, içecek, kırtasiye ve sair ihtiyaç maddelerinin kaliteli ve ucuz yoldan sunulmasını sağlamak amacıyla Fiyat Tespit Komisyonu her öğretim yılının başında (Eylül veya Ekim aylarında) ve ortasında (Ocak veya Şubat aylarında), bu yerlerde satışa sürülen ürünlerin fiyatlarını tespit etmek üzere toplanır. Fiyat Tespit Komisyonunca belirlenen fiyatlar İdareye sunulur ve onaylanır.

(2) Fiyat Tespit Komisyonunun görev süresi iki yıldır. Süre dolmadan üyeliğin boşalması halinde kalan süreyi tamamlamak üzere yeni üye görevlendirilir. Üyeler aynı usulle tekrar görevlendirilebilirler.

## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

### **Tespit, Ecrimisil ve Tahliye**

#### **Tespit**

**Madde 69 –** (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, fuzuli şağilleri, kullanım amacı, ecrimisil takdirinde yararlanılabilecek bilgiler ile bilinmesinde yarar görülen diğer bilgilere yer verilir.

#### **Ecrimisilin tespit ve takdir edilmesi**

**Madde 70 –** (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, fuzilişagilin kusurlu olup olmadığına ve taşınmazın fuzuli şagil 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 bilirkişilerden 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 fuzuli şagiller 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 71 –** (1) Takdir edilen ecrimisiller, takdir tarihinden itibaren onbeş gün içinde ecrimisil ihbarnamesi düzenlenerek fuzuli 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 72 –** (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 alacağıının 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) Fuzuli şağil tarafından dava açılmış olması, ecrimisil takip ve tahsil edilmesi işlemini durdurmaz.

### **Fuzuli şağilin devamı**

**Madde 73 –** Fuzuli şağilin 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 74 –** (1) Kiraya verilen taşınmazlardan süresi dolduğu hâlde tahliye edilmeyen, sözleşmesi feshedilen veya herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın fuzuli 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 şağilden 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.

## ALTINCI BÖLÜM

### İhale İşlerinde Yasaklar

#### Yasak fiil ve davranışlar

**Madde 75–** 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 kıracak söz söylemek ve istekliler arasında anlaşmaya çağırıcı 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 76 –** (1) Bu yönergenin 75 inci maddesinde belirtilen fiil ve davranışlar ihale safhasında vaki olmuşsa bunları yapanlar, İdarece ihaleye iştirak ettirilmeyecekleri gibi fiil veya davranışlarının özelliğine göre Bakanlık tarafından, haklarında bir yıla kadar bütün ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilir.

(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 kiracılar hakkında da, Bakanlık tarafından, haklarında bir yıla kadar bütün ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilir.

(3) Yasaklama kararları, Bakanlık tarafından 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 gerektiren bir durum olduğu takdirde, gereğinin yapılması için bu durum en geç bir ay içinde Bakanlığa bildirilir.

#### Görevlilerin sorumluluğu

**Madde 77 –** 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.



## YEDİNCİ BÖLÜM

### Çeşitli Hükümler

#### Kullanılacak formlar

**Madde 78 –** Bu Yönergede yer alan işlere ait gerekli görülecek formlar İdarece ayrıca hazırlanır.

#### Hüküm bulunmayan hususlar

**Madde 79 –** Bu Yönerge hüküm bulunmayan hallerde;

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

b) Yapılacak tebligatlar hakkında 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu ve 20/8/1959 tarihli ve 4/12059 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Tebligat Tüzüğü hükümleri,

c) Diğer hâllerde Kanunun ilgili hükümleri ile ilgili diğer mevzuat hükümleri, uygulanır.

#### Başlamış olan işler

**Geçici Madde 1 –**Bu yönergenin yürürlüğe girdiği tarihten önce ilanı yapılmak suretiyle başlamış olan ihale işlemleri, ilgili mevzuat hükümlerine göre sonuçlandırılır. Ancak bu yönergenin yürürlüğe girdiği tarihten önce Üniversite taşınmazlarında yapılan, büfe, market, kantin, çay ocağı, kafeterya ve lokanta gibi yerlerdeki kiralamalarda, bu Yönergenin ilgili maddeleri uygulanır. 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.

#### Tebliğe çıkarılmamış ecrimisiller

**Geçici Madde 2 –**Bu Yönergenin yürürlüğe girdiği tarihten önce tespit ve takdiri yapılmakla birlikte henüz kesinleşmemiş olan ecrimisiller, Yönergede yer alan hükümlere göre yeniden tespit ve takdir edilir.

#### Bedel İndirimi

**Geçici Madde 3-**Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce verilen ancak sözleşmesinde taahhüt edilen yatırımı tamamlanmamış olan irtifak hakkı ve kullanma izinlerinde hak lehtarının talep etmesi halinde, iki yıl süreyle sözleşmelerine göre tespit edilecek bedel yüzde elli indirimli tahsil edilir."

#### Yürürlük

**Madde 80-** Bu Yönerge Senato'da kabul edildiği tarihte yürürlüğe girer.

#### Yürütme

**Madde 81 –** Bu Yönerge hükümlerini Ankara Üniversitesi Rektörü yürütür.

