**DİCLE ÜNİVERSİTESİ TAŞINMAZLARI İDARESİ HAKKINDA YÖNETMELİK**

 **BİRİNCİ BÖLÜM**

**Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar**

**Amaç ve kapsam**

**MADDE 1 – (1)** Bu Yönetmeliğin amacı; Dicle Üniversitesi mülkiyetinde bulunan taşınmazların satışı, kiraya verilmesi, taşınmaz veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, trampası, ön izin verilmesi ve üzerlerinde irtifak hakkı kurulması ile ecrimisil ve tahliye işlemlerine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

**Dayanak**

**MADDE 2 – (1)** Bu Yönetmelik, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 4/11/1981 tarihli ve 2547 Sayılı Yüksek Öğretim Kanununa dayanılarak hazırlanmıştır.

**Tanımlar**

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

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

**b)** Denetim kurulu: Rektörlük makamı onayı ile görevlendirilen; Emlak Müdürlüğünden bir kişi, Sağlık, Kültür ve Spor Daire Başkanlığından bir kişi ve diğer birimlerden görevlendirilecek personelden oluşacak en az üç kişiden oluşan kurulu,”

**c)** Ecrimisil: Taşınmazın, Üniversitenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, Üniversitenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmazın işgalden önceki hâliyle elde edilebilecek muhtemel gelir esas alınarak İdarece talep edilen tazminatı,

**ç)** Fiyat tespit komisyonu: Rektörlük makamı onayı ile görevlendirilen; bir öğretim elemanı, Emlak Müdürlüğünden bir kişi, Sağlık, Kültür ve Spor Daire Başkanlığından bir kişi ve diğer birimlerden görevlendirilecek personelden oluşacak en az beş kişiden oluşan komisyonu,

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

**e)** İdare: Dicle Üniversitesi Rektörlüğü Emlak Müdürlüğünü,

**f)** 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,

**g)** g) İhale yetkilisi: Dicle Üniversitesi Rektörünü veya ihale yetkisini devredeceği rektör yardımcısı veya Genel Sekreteri

**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: İhaleye katılan gerçek veya tüzel kişileri,

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

**i)** Kat karşılığı inşaat: Üniversite taşınmazı üzerinde yaptırılacak yapı veya yapıların Üniversiteye bırakılacak kısmının ya da bağımsız bölümlerinin bedeline karşılık, bu taşınmazdan belirli bir arsa payının verilmesini,

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

**k)** Müşteri: Kendisine ihale yapılan istekli veya isteklileri,

**l)** 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,

**m)** Rektör: Dicle Üniversitesi Rektörünü,

**n)** Satış: Taşınmaz satışını,

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

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

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

**r)** Tahmin edilen gelir: İhale konusu işin tahmin edilen gelirini,

**s)** Taşınmaz: Tapuda Dicle Üniversitesi adına kayıtlı bulunan taşınmazları,

**ş)** Taşınmaz karşılığı inşaat: Üniversite taşınmazı üzerinde yapılacak yapı bedeline karşılık başka bir Üniversite taşınmazının verilmesini,

**t)** Toplam yatırım maliyeti: Taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek yatırımın ilgili kamu idarelerince belirlenecek birim maliyetlere göre hesaplanacak toplam tutarını,

**u)** Üniversite: Dicle Üniversitesini

**ü)** Denetim komisyonu: Taşınmazların (kantin, çay ocağı, kafeterya ve benzeri yerler) kiraya verildiği birimlerce denetimi yapılmak üzere, en az bir birim yetkilisinin başkanlığında ve ilgili birimin amiri (dekan, müdür, daire başkanı, başhekim ve benzeri) tarafından oluşturulan en az üç kişiden oluşan komisyonu,

ifade eder.

**İKİNCİ BÖLÜM**

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

**İlkeler**

**MADDE 4 – (1)** Bu Yönetmeliğin yürütülmesinde, açıklık ve rekabet, eşit muamele, kamuoyu denetimi, etkinlik ve verimlilik ilkeleri esastır.

**Tapu işlemine yetkililer**

**MADDE 5 – (1)** Üniversitenin taşınmazlarıyla ilgili olarak tapu sicilinde işlem yapmaya, Rektör veya Rektörün görevlendireceği Üniversite personeli yetkilidir.

**İhale yetkilisi**

**MADDE 6 – (1)** Bu Yönetmelikte yazılı işleri yaptırmaya, ihale komisyonları kurmaya, ihale kararlarını onaylamaya ve sözleşme imzalamaya Rektör veya usulüne uygun olarak yetki devri yapılmış görevliler yetkilidir.

**İhaleye katılabilme şartları**

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

**a)** Kanuni ikametgâh sahibi olmak,

**b)** Tebligat için Türkiye’de adres göstermek,

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

**ç)** İdarece tespit edilecek diğer belgeleri vermek,

**d)** Gerekli nitelik ve yeterliliği haiz bulunmak,

**e)** Tüzel kişilerde ise bu maddede sayılan şartlara ilave olarak, idare merkezlerinin bulunduğu yer mahkemesinden veya siciline kayıtlı bulunduğu ticaret ve sanayi odasından veya benzeri bir makamdan ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış tüzel kişiliğin sicile kayıtlı olduğuna dair belge ile tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile yetkili olduklarını gösterir noterlikçe tasdik edilmiş vekâletnameyi vermeleri gerekir.

**İsteklilerde aranacak nitelikler ve istenecek belgeler**

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

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

**İhaleye katılamayacak olanlar**

**MADDE 9 – (1)** Aşağıdaki kişiler doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar.

**a)** Üniversitenin;

**1)** İhale yetkilileri,

**2)** İhale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar,

**3)** (1) ve (2) numaralı alt bentlerde belirtilen kişilerin eşleri ve ikinci dereceye kadar (ikinci derece dâhil) kan ve sıhrî hısımları,

**4)** (1), (2) ve (3) numaralı alt bentlerde belirtilen kişilerin; yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç olmak üzere ortakları,

**b)** Kanun ve diğer mevzuattaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak idarelerce veya mahkeme kararıyla kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar ile 12/4/1991 tarihli ve 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu kapsamına giren suçlardan veya örgütlü suçlardan veyahut kendi ülkesinde ya da yabancı bir ülkede kamu görevlilerine rüşvet verme suçundan dolayı hükümlü bulunanlar.

**c)** Terör örgütlerine iltisakı yahut bunlarla irtibatı olduğu Emniyet Genel Müdürlüğü tarafından bildirilen gerçek ve tüzel kişiler ile bu kapsamda olduğu Millî İstihbarat Teşkilatı Başkanlığı tarafından bildirilen yurt dışı bağlantılı gerçek ve tüzel kişiler.

**Şartnameler**

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

**(2)** Bu şartnamelerde işin mahiyetine göre konulacak özel ve teknik şartlardan başka genel olarak aşağıdaki hususlar da gösterilir.

**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)** Taşınmazın teslim 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 on beş iş günü içinde ihale yetkilisince onaylanacağı veya feshedilebileceği,

**ğ)** Vergi, resim ve harçlarla sözleşme giderlerinin kimin tarafından ödeneceği,

**h)** Ödeme yeri ve şartları,

**ı)** İhtilafların çözüm şekli ve yeri.

**(3)** Şartnamelerde tekniğe uygun olmayan veya gerçekleşmesi mümkün bulunmayan kayıt ve şartların bulunduğu anlaşıldığı takdirde ihale komisyonu, İdareye şartnameyi düzelttirmek üzere ihaleyi erteler. Bu durumda ihale, yeniden düzenlenecek şartnameye ve 19’uncu madde 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.

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

**İhaleye Hazırlık**

**İhale işlem dosyasının düzenlenmesi**

**MADDE 11 – (1)** İhale suretiyle yapılacak işler için bir işlem dosyası düzenlenir. Bu dosyada onay belgesi, varsa tahmin edilen bedele ilişkin hesap tutanağı, şartname ve ekleri, gerekli projeler, ilana ilişkin belge ve gazete nüshaları, sözleşme tasarısı ile saklanmasında yarar görülen diğer belgeler bulunur.

**Tahmin edilen bedel tespiti**

**MADDE 12 – (1)** Tahmin edilen bedel, İdarece tespit edilir veya ettirilir ve ihale komisyonunca karara bağlanarak İhale Komisyonu Taşınmaz Kıymet Takdir Kararında gösterilir. Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır.

**(2)** Ancak bu bedel;

**a)** Satış veya trampada; taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinden, kirada ise ilk yıl için, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde beşinden,

**b)** İrtifak hakkı kurulmasında ilk yıl için, taşınmazın üzerinde yapılması öngörülen yatırımın toplam maliyet bedelinin binde beşinden veya taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde birinden, ön izin verilmesinde ilk yıl için, varsa taşınmaz üzerinde yapılması öngörülen yatırımın toplam maliyet bedelinin binde birinden veya taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin binde beşinden

az olamaz.

**(3)** İdarece bedel tespit ve takdir edilirken gerektiğinde bedel veya bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar, belediye, tarım müdürlüğü, ticaret odası, sanayi odası gibi ilgili kuruluşlardan veya bilirkişilerden de araştırılabilir.

**(4)** Tahmini bedel; 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi gayrimenkul değerleme şirketlerine tespit ettirilebilir. Bu şekilde tespit ettirilen bedel, tahmini bedel olarak dikkate alınır.

**(5)** 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.

**(6)** Tespit ve hesaplamalar bunun dayanaklarının da eklendiği bedel tespitine ait hesap tutanağında gösterilir, bu tutanak asıl evraklar arasında saklanır.

**Bedellerin ödenme şekli**

**MADDE 13 – (1)** Kira bedelleri ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenebilir. Ancak; taşınmaza ait kira şartnamesi ve kira sözleşmesinde belirtilmesi şartıyla kiraya verilen işyerleri veya arazinin ilk yıl için kira bedelinin dörtte biri ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak, kalanı üçer aylık dönemler hâlinde üç eşit taksitle, müteakip yıllar kira bedelleri ise, üçer aylık dönemler hâlinde dört eşit taksitle ödenmesi hususunda düzenleme yapılabilir.

**(2)** Satış bedeli, ilk yıl irtifak hakkı ve ön izin bedelleri, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenir. Müteakip yıllar irtifak hakkı bedelleri ise, sözleşmede belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

**Yıllık bedel artışları**

**MADDE 14 - (1)** Bir yıldan uzun süreli kira ve irtifak hakkı sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında, tarımsal amaçlı sözleşmelerde ise ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında arttırılır.

**Vadesinde ödenmeyen bedeller ve hâsılat payları**

**MADDE 15 – (1)** Vadesinde ödenmeyen bedeller ile hâsılat payları ve diğer alacaklara kanunî faiz uygulanır.

**İzin alma ve onay belgesi düzenleme**

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

**(2)** İhalesi yapılacak her iş için ihale onay belgesi hazırlanır. Onay belgesinde; ihale konusu olan işin nevi, niteliği, miktarı, tahmin edilen bedeli, ihalede kullanılacak usul, yapılacaksa ilanın şekli ve adedi, alınacaksa geçici teminat miktarı, şartname ve sözleşme gerekip gerekmediği belirtilir.

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

**İhale komisyonları**

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

**a)** Başkan olarak, emlak müdürü, emlak müdürünün olmaması hâlinde emlak müdürlüğünden veya Üniversite personelinden biri,

**b)** Üye olarak, emlak müdürlüğü memurlarının veya Üniversiteden konu ile ilgili yeterli bilgi sahibi olmak şartıyla 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.

**Komisyonların çalışması**

**MADDE 18 – (1)** İhale komisyonları eksiksiz olarak toplanır. Komisyon kararları çoğunlukla alınır. Oyların eşit olması hâlinde, Komisyon Başkanının kullandığı oy yönünde çoğunluk sağlanmış sayılır. Kararlarda çekimser kalınamaz. Muhalif kalan üye, karşı oy gerekçesini kararın altına yazarak imzalar.

**İhalenin ilanı**

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

**a)** İhalenin yapılacağı yerdeki ilanlar:

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

**2)** Günlük gazete çıkmayan yerlerdeki ihalelerde ilan, (1) numaralı alt bentteki süreler içinde Üniversite binalarının ilan tahtalarına asılacak yazılar ve Belediye yayın araçları ile yapılır. Bu işlemler bir tutanak ile belgelenir. Bu yerlerde en çok yedi gün aralıklarla gazete çıkıyorsa ayrıca gazete ile bir defa ilan yapılır.

**b)** Diğer şehirlerde yapılacak ilanlarda, tahmin edilen bedeli her yıl Kanunun 17’nci maddesinin ikinci fıkrasına göre merkezî yönetim bütçe kanunu ile belirlenecek miktarı aşan ihale konusu işler, (a) bendine göre yapılacak ilanlardan başka tirajı 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)** Trampa, kat karşılığı veya taşınmaz karşılığı inşaat yaptırma ihaleleri hariç pazarlık usulü ile yapılacak ihaleler için İdare, ilan yapıp yapmamakta serbesttir.

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

**İlanlarda bulunması zorunlu hususlar**

**MADDE 20 –** **(1)** İlanlarda aşağıdaki hususlar belirtilir.

**a)** İhale konusu taşınmazın niteliği, yeri ve miktarı,

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

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

**ç)** Tahmin edilen bedel ve alınacaksa geçici teminat miktarı,

**d)** İsteklilerden aranılan belgelerin neler olduğu,

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

**Şartname ve eklerinde değişiklik hâlinde ilan**

**MADDE 21 – (1)** 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 geçersizliği**

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

**(2)** İlanların geçersizliği ihale yapıldıktan sonra anlaşılırsa, ihale veya sözleşme feshedilir. Ancak, işte ivedilik ve ihalede Üniversitenin yararı varsa, ihale ve sözleşme ihale yetkilisinin onayıyla geçerli sayılabilir.

**(3)** İhalenin veya sözleşmenin bozulması hâlinde, müşterinin fesih tarihine kadar yapmış olduğu gerçek masrafları verilir.

**İhalenin tatil gününe rastlaması**

**MADDE 23 – (1)** İhale için tespit olunan tarih, tatil gününe rastlamışsa ihale; tekrar ilana gerek kalmaksızın tatili takip eden ilk iş gününde aynı yer ve saatte yapılır. İlandan sonra çalışma saati değişse de ihale ilan edilen saatte yapılır.

**Tekliflerin açılma zamanı**

**MADDE 24 – (1)** 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 25 – (1)** Mülkiyeti Üniversiteye ait taşınmazların satışı, işlettirilmesi, kiraya verilmesi, sınırlı aynî hak tesisi veya ön izin verilmesi ihalelerinde, tahmini bedelin yüzde üçünden az olmamak üzere, yüzde otuzuna kadar geçici teminat alınabilir. Pazarlık usulüyle yapılacak ihalelerde, geçici teminat alıp almamak İdarenin takdirindedir.

**Teminat olarak kabul edilecek değerler**

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

**a)** Tedavüldeki Türk parası,

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

**c)** Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler. Nominal bedele faiz dâhil edilerek ihraç 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 Başkanlığınca açılan banka hesabına teslim edilir, bunlar İhale Komisyonunca teslim alınamaz. Üzerine ihale yapılmayan isteklilerin geçici teminatları imza karşılığı hemen geri verilir.

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

**Teminat mektupları**

**MADDE 27 – (1)** Bankalar ile özel finans kurumlarının bu Yönetmelik kapsamındaki işler için verecekleri geçici, kesin ve avans teminat mektuplarında Kanunun ilgili maddesindeki şekil ve şartlar aranır.

**DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

**İhale Usulleri**

**İhale usulleri**

**MADDE 28 – (1)** Bu Yönetmelik kapsamında yapılacak ihalelerde, aşağıdaki usuller uygulanır.

**a)** Kapalı teklif usulü,

**b)** Açık teklif usulü,

**c)** Pazarlık usulü.

**(2)** İşin gereğine göre, bu usullerden hangisinin uygulanacağı, bu Yönetmelik hükümlerine uyularak, İdare tarafından tespit edilir.

**Kapalı teklif usulünde tekliflerin hazırlanması**

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

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

**Kapalı teklif usulünde tekliflerin verilmesi**

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

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

**Kapalı teklif usulünde dış zarfın açılması**

**MADDE 31 – (1)** Tekliflerin açılma saati gelince, kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla belirtildikten sonra dış zarflar hazır bulunan istekliler önünde alınış sırasına göre açılarak, istenilen belgelerin ve geçici teminatın tam olarak verilmiş olup olmadığı kontrol edilir. Dış zarfın üzerindeki alındı sıra numarası iç zarfın üzerine de yazılır.

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

**Kapalı teklif usulünde iç zarfların açılması**

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

**Kapalı teklif usulünde ihale sonucunun karara bağlanması**

**MADDE 33 – (1)** 30 uncu madde 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 34 – (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 on beş gün içinde iş pazarlıkla yapılır.

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

**Kapalı teklif usulünde son tekliflerin alınması**

**MADDE 35 – (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 36 – (1)** Açık teklif usulüne göre ihaleler, isteklilerin ihale komisyonları önünde tekliflerini sözlü olarak belirtmeleri suretiyle yapılır.

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

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

**Açık teklif usulüyle yapılacak ihaleler**

**MADDE 37 –**(1) Bu Yönetmelik kapsamında yapılacak ihalelerde tahmin edilen bedeli, Kanunun 45 inci maddesi gereğince her yıl merkezî yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınıra kadar olan ihalelerde açık teklif usulü yapılabilir.

**Açık teklif usulünde ihale**

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

**(2)** Tutanaktan sonra, ihaleye giremeyecekler ihale yerinden çıkarılır. Diğer istekliler, önce şartnameyi imzaya ve daha sonra, sıra ile tekliflerini belirtmeye 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 39 – (1)** Sözlü veya yazılı son teklifler alındıktan sonra ihale, 33 üncü madde hükümlerine göre karara bağlanır.

**Açık teklif usulünde ihalenin yapılamaması**

**MADDE 40 – (1)** 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 on beş gün içinde işin, 34 üncü maddede belirtilen esaslar dâhilinde pazarlık usulüyle ihalesi yapılabilir.

**Pazarlık usulünde ihale**

**MADDE 41 – (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, ne tekliflerde bulunulduğu ve üzerine ihale yapılanların neden dolayı tercih edildiği pazarlık kararında gösterilir.

**Pazarlık usulüyle yapılacak işler**

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

**a)** 37 nci maddede öngörülen miktarın yarısını aşmayan ve süreklilik göstermeyen 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 ile kapalı teklif usulünde ihalenin yapılamaması durumlarında pazarlık usulüyle sonuçlandırılacak işler,

**d)** Kullanışlarının özelliği, idarelere yararlı olması veya ivediliği nedeniyle kapalı veya açık teklif yöntemleriyle ihalesi uygun görülmeyen, taşınmazların kiralanması, trampası ve mülkiyetin gayri ayni hak tesisi, kat karşılığı veya taşınmaz karşılığı inşaat yaptırılması.

**BEŞİNCİ BÖLÜM**

**Tekliflerin Değerlendirilmesi ve İhale Kararları**

**Uygun bedelin tespiti**

**MADDE 43 – (1)** Uygun bedel, tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere, teklif edilen bedellerin en yükseğidir.

**Komisyonun ihalenin yapılmasında takdiri**

**MADDE 44 – (1)** Komisyon, gerekçesini belirtmek suretiyle, ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonun ihaleyi yapmama kararı kesindir.

**Kararlarda belirtilmesi gereken hususlar**

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

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

**İhale sonucunun karara bağlanması**

**MADDE 46 – (1)** Sözlü veya yazılı son teklifler alındıktan sonra ihale, 33 üncü maddeye göre karara bağlanır.

**İhale kararlarının kesinleşmesi**

**MADDE 47 – (1)** İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları, ihale yetkilisince karar tarihinden itibaren en geç on beş işgünü içinde onaylanır veya iptal edilir. İhale yetkilisinin onay veya ret kararı ile ihale kararı kesinleşir.

**(2)** İhale yetkilisince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

**Kesinleşen ihale kararlarının bildirilmesi**

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

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

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

**İhale onay talep yazısında yer alacak hususlar**

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

**a)** Taşınmazın mahalle veya köyü, 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)** Müşterinin adı, soyadı veya unvanı,

**g)** İhale tarihi,

**ğ)** Trampa ihalelerinde ayrıca, taşınmaza karşılık alınacak yerin (a) ve (b) bentlerinde belirtilenler ile fiilî durumuna ait bilgiler,

**h)** İhale tutanağının bir örneği.

**İhalede hazır bulunmayan istekliler**

**MADDE 50 – (1)** İhale sırasında hazır bulunmayan veya noterden tasdikli vekâletnameyi haiz bir vekil göndermeyen istekliler, ihalenin yapılış tarzına ve sonucuna itiraz edemezler.

**Zam ve indirim teklifleri**

**MADDE 51 – (1)** Teklifler verildikten sonra zam veya indirim teklifleri kabul edilmez.

**ALTINCI BÖLÜM**

**Sözleşme**

**İhalenin sözleşmeye bağlanması**

**MADDE 52 – (1)** Bu Yönetmelikte belirtilen istisnalar dışında bütün ihaleler bir sözleşmeye bağlanır. Sınırlı aynî hak tesisinde taahhütname alınır ve tapu memuru huzurunda resmî senet düzenlenir. Sözleşme, Üniversite adına ihale yetkilisi tarafından imzalanır ve müşteri tarafından notere tasdik ettirilir.

**Kesin teminat**

**MADDE 53 – (1)** Taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce müşteriden sözleşme süresi üzerinden ihale bedelinin yüzde altısı 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.

**Kesin teminatın geri verilmesi**

**MADDE 54 – (1)** 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 müşteriye iade edilir.

**Sözleşme yapılmasında müşterinin görev ve sorumluluğu**

**MADDE 55 – (1)** Sözleşme yapılması gerekli olan durumlarda, müşteri 47 nci maddeye göre onaylanan ihale kararının kendisine bildirilmesini izleyen günden itibaren on beş gün içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek, noterlikçe tescil edilmiş sözleşmeyi, İdareye vermek zorundadır.

**(2)** Satış, trampa ve kira ihalelerinde müşterinin aynı süre içinde ihale bedelini, varsa müşteriye ait trampa bedel farkı ile müşteriye ait bulunan vergi, resim ve harçları yatırması ve diğer giderleri ödemesi gerekir.

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

**Taşınmazların müşteri tarafından adına tescil ettirilmesi**

**MADDE 56 – (1)** Müşterinin; satış bedeli, vergi, resim, harç ve diğer masrafları ödemiş olması şartıyla şartnamede yazılı süre içinde taşınmazları namına tescil ettirmeye mecburdur. Aksi taktirde müşteri meydana gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer nedenlerle Üniversiteden herhangi bir hak talep edemez.

**İdarenin görev ve sorumluluğu**

**MADDE 57 – (1)** İdare, 55 inci maddede belirtilen süre içinde sözleşme yapılması hususunda kendisine düşen görevleri yapmak ve taşınmazların satışında ve trampasında, ferağa ait işlemleri tamamlamak, şartnamede belirtilen sınır ve evsafa göre; satılan, trampa edilen, kiraya verilen ve irtifak hakkı kurulan taşınmazları teslim etmekle yükümlüdür. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi hâlinde 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 48 inci maddedeki sürede yapılmamasından dolayı İdarenin zararına sebep olanlar hakkında kanunî işlem yapılır.

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

**MADDE 58 – (1)** 55 inci maddenin birinci fıkrasında belirtilen süre içinde taahhüdün şartname hükümlerine göre yerine getirilmesi ve bunun İdarece uygun bulunması hâlinde, taşınmaz satış ve trampa ihalelerinde sözleşme yapılması ve kesin teminat alınması zorunlu değildir.

**Müşterinin sözleşmenin bozulmasına neden olması**

**MADDE 59 – (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 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, müşterinin borcuna mahsup edilemez.

**Sözleşmenin devri**

**MADDE 60 – (1)** Sözleşme, ihale yetkilisinin yazılı izni ile başkasına devredilebilir. Ancak, devralacak olanlarda ilk ihaledeki şartlar aranır. İzinsiz devir yapılması hâlinde sözleşme bozulur ve müşteri veya yüklenici hakkında 59 uncu madde hükümleri uygulanır.

**Müşterinin ölümü**

**MADDE 61 – (1)** Müşterinin ölümü hâlinde, İdareye borcu varsa mahsup edildikten sonra teminatı kanunî mirasçılarına verilir. Ancak ihale yetkilisinin onayıyla, ölüm tarihinden itibaren otuz gün içinde kesin teminatın verilmesi şartıyla kanunî mirasçılardan istekli olanlara sözleşme devredebilir.

**Müşterinin iflası hâli**

**MADDE 62 – (1)** Müşterinin iflas etmesi hâlinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa 59’uncu maddeye göre işlem yapılır.

**Müşterinin ağır hastalığı, tutukluluk veya mahkûmiyeti hâli**

**MADDE 63 – (1)** Müşteri, sözleşmenin yerine getirilmesine engel olacak derecede sağlık kurulu 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 kayyım tayin edilmesi istenebilir.

**(3)** Yukarıdaki hükümlerin uygulanamaması hâlinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa 59 uncu maddeye göre işlem yapılır.

**Müşterinin birden fazla olması hâli**

**MADDE 64 –** **(1)** 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.

**YEDİNCİ BÖLÜM**

**İhalelerle İlgili Özel Hükümler**

**Taşınmaz satışında ihale usulleri**

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

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

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

**a)** Bilgiler;

**1)** Taşınmazın satış sebebi,

**2)** İmar planı içinde olup olmadığı; imar planı içinde ise hangi hizmete ayrıldığı,

**3)** Belediye hudutları veya mücavir saha içinde bulunup bulunmadığı.

**b)** Eklenecek belgeler;

**1)** Tapu senedi veya çaplı tasarruf vesikasının tasdikli örneği,

**2)** Bu maddeye göre çizilen kroki ile düzenlenen tutanağın tasdikli örnekleri,

**3)** Tatbiki imar planı içinde ise, tasdikli plan örneği.

**(4)** Satış şartları Taşınmaz Satış Şartnamesinde gösterilir.

**Kat karşılığı veya taşınmaz karşılığı inşaat yaptırmada ihale usulü**

**MADDE 66 – (1)** Kat karşılığı veya taşınmaz karşılığı inşaat yaptırılması ihalesi bedel ve miktarı ne olursa olsun Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine göre pazarlık usulüyle yapılır.

**Taşınmazların kiraya verilmesinde ihale usulleri**

**MADDE 67 – (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 aşanlarda 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 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)** Tarıma elverişli arazilerin çiftçilere kiraya verilmesi,

**b)** Kamu hizmeti görülmek üzere Üniversite tarafından kiralanan, başka kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilen ve Üniversitenin mülkiyetindeki taşınmazlar üzerindeki yapı, tesis ve binalarda bulunan, ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerinin kiraya verilmesi,

**c)** Geçici iş ve hizmetlerde kullanılmak üzere bir yıldan az süreler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesi,

**ç)** Para çekme makineleri için kullanılacak yerlerin bankalara kiraya verilmesi,

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

**e)** Sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getiren eski kiracısı tarafından kiralanması talep edilen taşınmazların otoparklar hariç olmak üzere kiraya verilmesi,

**f)** Reklam levhası konulmak üzere kiralanması talep edilen taşınmazların kiraya verilmesi,

**Kiralarda sözleşme süresi**

**MADDE 68 –** **(1)** Kiraya verilecek taşınmazların kira süresi on yıldan çok olamaz. Ancak, turistik tesis kurulacak yerlerin ve turistik tesislerin, enerji üretimi tesisleri ile iletim ve dağıtım, doğal gaz iletim, dağıtım ve depolama tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan araziler on yıldan fazla süreyle kiraya verilebilir.

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

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

**Tahsisli ve kiralanmış yerlerdeki işlemler**

**MADDE 69 – (1)** Üniversiteye ait olup 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 47 nci maddesi uyarınca kamu hizmetinin görülmesi amacıyla söz konusu Kanuna ekli cetvellerde sayılan kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilen taşınmazlarda bulunan ve büfe, kantin, çay ocağı olarak kullanılmak üzere kiraya verilecek yerlerin ihale iş ve işlemleri taşınmazın tahsis edildiği idare tarafından yürütülür ve sonuçlandırılır.

**(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. Protokol yapılmadan ve Üniversiteden izin alınmadan adına tahsis yapılan idareler 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 70 – (1)** Kira sözleşmesi, sürenin bitimiyle sona erer.

**(2)** Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya kiracı tarafından talep edilmesi hâlinde, sözleşme İdarece feshedilir. Bu durumda, alınan teminatlar gelir kaydedilir.

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

**Fiyat tespit komisyonu**

**MADDE 71** - **(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 yılda iki defa olmak üzere her yılın Ocak ve Temmuz aylarında bu yerlerde satışa sürülen ürünlerin fiyatlarını tespit etmek üzere toplanır. Fiyat tespit komisyonunca belirlenen fiyatlar İdareye sunularak onaylanır.

**(2)** Fiyat tespit komisyonunun görev süresi iki yıldır. Süre dolmadan komisyon üyeliğinin İdarece sonlandırılması veya komisyonun değiştirilmesi halinde kalan süreyi tamamlamak üzere yeni üye görevlendirilir. Üyeler aynı usulle tekrar görevlendirilebilir.

**Denetim kurulu ve Denetim Komisyonları**

**MADDE 72 -** **(1)** Denetim kurulu, Rektörlük makamının oluru ile kurulur. Denetim kurulunun görev süresi iki yıldır; görev süresi sona eren üyeler aynı usulle tekrar görevlendirilebilir. Süre dolmadan komisyon üyeliğinin İdarece sonlandırılması veya komisyonun değiştirilmesi halinde kalan süreyi tamamlamak üzere yeni üye görevlendirilir. Denetim kurulu, birimlerin faaliyet sınırları dışında bulunan (öğrenci yaşam merkezi, benzin istasyonu, lokanta, kafeterya, büfe, market ve benzeri) işyerlerini, bu Yönetmelikte belirlenen esaslar doğrultusunda altı ayda en az iki kez belirsiz zamanlarda denetler. Denetim kurulu, yapacağı denetimler sonucunda denetim formunu tanzim ederek denetim raporlarını ve önerilerini İdareye bildirir.

**(2)** Denetim komisyonu; ilgili birim amirinin oluru ile kurulur. Bu komisyonun görev süresi iki yıl olup görev süresi sona eren üyeler aynı usulle tekrar görevlendirilebilir. Denetim komisyonu birimlerin faaliyet sınırları içinde bulunan (kafeterya, büfe, çay ocağı, lokanta ve benzeri) işyerlerini, ayda en az bir kez denetler ve yapacağı denetimler sonucunda denetim formunu tanzim ederek denetim raporlarını ve önerilerini Rektörlüğe bildirir.

**(3)** Denetim kurulu ile denetim komisyonlarının 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 bozulan, kullanım süresi geçen, ya da tüketime uygun olmayan yiyeceklerin satıştan men edilmesini sağlamak, bu hususta yetkili olanları uyarmak ve durumu İdareye haber vermek.

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

**ç)** Hizmet kalitesinin artırılması konusunda tavsiyelerde bulunmak.

**d)** Fiyat tespit komisyonunca hazırlanıp İdarece onaylanan fiyat listelerine uyulup uyulmadığını denetlemek, uyulmadığının tespit edilmesi durumunda, işlem yapılmak üzere durumu İdareye bildirmek.

**SEKİZİNCİ BÖLÜM**

**Ön İzin, İrtifak Hakkı**

**Ön izin verilmesi ve süre**

**MADDE 73 –** **(1)** Üniversite mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerinde irtifak 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, bedeli karşılığında Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine göre pazarlık usulüyle bir yıla kadar ön izin verilebilir. Gerekli hâllerde bu süre bedeli karşılığında uzatılabilir. Ancak, ön izin süresinin toplamı dört yılı geçemez. Ön izin ihalesinden önce ön izin şartnamesi düzenlenir.

**(2)** Ön izin süresi içinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi hâlinde, bedeli karşılığında irtifak hakkı kurulur. Ancak, ön izin süresi bitmeden önce irtifak hakkı kurulmasının talep edilmesi hâlinde, ön izin sözleşmesinde öngörülen yükümlülüklerin yerine getirilmiş olması kaydıyla, ön izin süresinin kalan kısmına ilişkin bedel, kurulacak irtifak hakkı bedelinden mahsup edilir.

**(3)** Ön izin hakkı tesisinden önce ön izin sözleşmesi düzenlenir. 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.

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

**İrtifak hakkı kurulması**

**MADDE 74 – (1)** Üniversite mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununa göre en fazla kırk dokuz yıla kadar, oturma hakkı hariç olmak üzere irtifak hakkı kurulabilir. İrtifak hakkı tesisinde irtifak hakkı şartnamesi düzenlenir. Bu taşınmazlar üzerinde taşınmaz yükü ve taşınmaz rehni tesis edilemez.

**(2)** İrtifak hakkı kurulmasında kanunlardaki ve diğer ilgili mevzuattaki özel hükümler saklıdır.

**Ön izin ile irtifak hakkı kurulmasında ihale usulü**

**MADDE 75 – (1)** Ön izin veya irtifak hakkı kurulması ihalesi, Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine istinaden pazarlık usulüyle yapılır. İrtifak hakkı tesisinde irtifak hakkı sözleşmesi düzenlenir.

**Hâsılattan pay alınması**

**MADDE 76 – (1)** İrtifak hakkı kurulan Üniversite taşınmazı üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hâsılatın yüzde biri oranında pay alınır.

**(2)** İrtifak hakkı kurulan taşınmazlar üzerinde bulunan tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; hak lehtarından brüt kiranın yüzde biri oranında, kiracıdan veya kiracılardan ise, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hâsılattan hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden yüzde bir oranında ayrıca pay alınır.

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

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

**(5)** İrtifak hakkı kurulan taşınmazın üzerinde yürütülen faaliyetle ilgili olarak toplam yıllık hâsılatın tespitinde; ilgili mevzuat hükümleri esas alınır.

**İrtifak hakkı sözleşmesinin sona ermesi ve feshi**

**MADDE 77 – (1)** İrtifak hakkı sözleşme süresinin bitiminde sona erer.

**(2)** Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya lehine irtifak hakkı kurulan tarafından talep edilmesi hâlinde, sözleşme İdarece feshedilir. Bu durumda, alınan teminatlar gelir kaydedilir. Ayrıca, taşınmaz üzerinde yapılması öngörülen yatırımın gerçekleştirilmeyen kısmının cari yıl maliyet bedelinin yüzde üçü oranında tazminat alınır.

**(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.

**DOKUZUNCU BÖLÜM**

**Trampa, Taşınmaz veya Kat Karşılığı İnşaat Yaptırma**

**Taşınmaz trampasında ihale usulü**

**MADDE 78 – (1)** Bedel ve miktarına bakılmaksızın taşınmaz trampa ihalesi, Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine istinaden pazarlık usulüyle yapılır.

**Trampa edilecek taşınmazın maliklerinden istenecek belgeler**

**MADDE 79 – (1)** Üniversite taşınmazı ile trampa edilecek taşınmazların maliklerinden aşağıdaki belgeler istenir:

**a)** Trampa teklifini ve bu teklif ile ilgili taahhütleri içeren ve malikler veya vekillerince verilecek dilekçe,

**b)** Taşınmazın tapu senedi veya çaplı tasarruf vesikası,

**c)** Tatbiki imar planı içinde ise tasdikli plan örneği,

**ç)** Bina ise, yapı kullanma izin belgesinin tasdikli örneği.

**Trampa edilecek taşınmazın mahallinde tespiti ve krokisinin yapılması**

**MADDE 80 – (1)** Üniversite taşınmazı ile trampa edilecek taşınmazın mahallinde 65 inci maddede belirtilen şekilde kroki ve tutanak düzenlenir.

**Satışla ilgili hükümlerin uygulanması**

**MADDE 81 – (1)** Trampa ihalelerinde, bu Yönetmeliğin satışla ilgili maddeleri aynen uygulanır ve izin talep yazısına ayrıca Üniversite taşınmazı ile trampa edilecek taşınmazlara ait 79 uncu maddedeki belgeler eklenir.

**Kat karşılığı inşaat yaptırılabilecek taşınmazlar**

**MADDE 82 – (1)** Mülkiyeti Üniversiteye ait olup;

**a)** İmar planı içerisinde yer alan arsalar,

**b)** Mevzii imar planı düzenlenerek arsa vasfını kazanabilecek araziler,

**c)** Üzerindeki bina çok eski olduğundan yıkılmasında Üniversite yararı olan yerler

kat karşılığı inşaata verilmek amacıyla değerlendirilebilir.

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

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

**Taşınmaz verilmek suretiyle inşaat yaptırılması**

**MADDE 83 –** **(1)** Taşınmaz karşılığı inşaat yaptırılmasıyla ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar dikkate alınır.

**a)** Yapılacak inşaata karşılık verilecek taşınmazlar belirlenir ve kıymet takdir edilir.

**b)** Taşınmaz karşılığında yapılması gereken inşaatın maliyet bedeli hesabı çıkarılır.

**c)** Taşınmazın bedeli ile alınacak inşaatın maliyet bedelinin birbirine denk olması esastır. Önce ihale yetkilisinden onay alınır. Yeni inşaat yapımına ait bilgiler ile inşaat yapımı karşılığında verilmek üzere belirlenen taşınmaz veya taşınmazlar İdarece Kanundaki usullere uygun olarak ilan edilir.

**ç)** İdare inşaatın her aşamasında teknik elemanlar vasıtasıyla inşaatı denetler.

**d)** İnşaat bitirilip teslim aşamasına gelindiğinde, geçici kabul yapılarak trampaya konu taşınmazın yüklenici adına tapuda devir işlemleri gerçekleştirilir.

**e)** Yapılacak inşaatın projesinde belirtilen tefriş malzemelerinin yüklenici tarafından karşılanması halinde, inşaatın maliyet bedeli, tefrişat bedeli eklenmek suretiyle tespit edilir.

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

**MADDE 84 – (1)** Üniversiteye ait taşınmazlar üzerinde kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına bu Yönetmeliğin esasları çerçevesinde doğrudan sözleşme yapılmak suretiyle kat veya taşınmaz karşılığı inşaat yaptırılabilir.

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

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

**a)** İnşaat yapılacak taşınmaza ait bilgiler,

**b)** Taşınmazın imar durumu ile yapılaşma koşulları, inşaata verilme yüzde oranları,

**c)** İnşaatın tamamlanma süresi,

**ç)** Hazırlanacak sözleşme taslağı,

**d)** Paylaşıma dair bilgiler.

**Tekliflerin değerlendirilmesi**

**MADDE 85 – (1)** İhale Komisyonu; isteklilerin tekliflerini, taahhütlerini zamanında ve gereğince yerine getirip getiremeyeceklerini, verilen projeyle arsanın en uygun şekilde değerlendirilip değerlendirilmediğini araştırır. En uygun teklifi belirlediği takdirde geçici ihaleyi yapar. Tekliflerin incelenmesi için süreye ihtiyaç duyarsa ihalenin başka bir güne bırakılmasına karar verir. Araştırma sonunda en uygun teklifi veren istekli veya isteklileri pazarlığa davet eder. İhalenin pazarlık aşamasında isteklilerden; verecekleri bağımsız bölümler ile ek olarak verecekleri nakit miktarı için teklifleri alır. En uygun teklifte bulunan istekli üzerine geçici ihale yapılır. Komisyon gerekçesini belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir.

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

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

**Taşınmaz veya kat karşılığı inşaat yaptırılmasında geçici ve kesin kabuller**

**MADDE 86 – (1)** Kontrollük hizmetleri ile geçici ve kesin kabuller, Üniversitenin teknik elemanları tarafından oluşturulacak ekip tarafından yapılır.

**ONUNCU BÖLÜM**

**Tespit, Ecrimisil ve Tahliye**

**Tespit**

**MADDE 87 – (1)** Üniversitenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların fiilî durumları İdarece hazırlanan program dâhilinde mahallinde tespit edilir. Tespitten önceki sürelere ait işgal ve tasarruflar sebebiyle ecrimisil takip ve tahsilâtı yapılarak bu taşınmazlar denetim ve idare altına alınır. Ecrimisil talep edilebilmesi için, Üniversitenin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez ve fuzuli şagilin kusuru aranmaz.

**(2)** Taşınmazın mahallinde düzenlenecek taşınmaz tespit tutanağında işgalin başlangıç tarihi, taşınmazın işgale veya kullanıma konu olan yüzölçümü, işgalcileri, kullanım amacı, ecrimisil takdirinde yararlanılabilecek bilgiler ile bilinmesinde yarar görülen diğer bilgilere yer verilir.

**Ecrimisilin tespit ve takdir edilmesi**

**MADDE 88 – (1)** Üniversite taşınmazlarının gerçek veya tüzel kişilerce işgale uğradığının tespit edilmesi hâlinde, tespit tarihinden itibaren on beş gün içinde Taşınmaz Tespit Tutanağına dayanılarak ecrimisil İdarece tespit edilir ve karara bağlanır. Taşınmazların gerçek veya tüzel kişilerce işgali üzerine; fuzuli şagilden, 12 nci madde hükümlerine uygun olarak İdarede taşınmaz ve değerleme konusunda işin ehli veya uzmanı en az üç kişiden oluşturulan komisyonca, tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere tespit ve takdir edilecek ecrimisil istenir.

**(2)** Ecrimisilin tespit ve takdirinde, Üniversitenin zarara uğrayıp uğramadığına, işgalcinin kusurlu olup olmadığına ve taşınmazın işgalci 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 taşınmazlarda sözleşmenin bitiminden sonra kullanımın devam etmesi hâlinde, varsa sözleşme veya resmî senetteki hükme göre işlem yapılır. Aksi takdirde işgalciler hakkında ecrimisil tespit, takdir ve tahsilâtı yapılır.

**Ecrimisilin tebliği ve itiraz**

**MADDE 89 – (1)** Takdir edilen ecrimisiller, takdir tarihinden itibaren on beş 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 itiraz edilebilir. İtiraz tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde İdarece itiraz karara bağlanır ve sonucu karar tarihinden itibaren en geç on beş gün içinde düzenlenecek ecrimisil düzeltme ihbarnamesi ile ilgilisine tebliğ edilir.

**(3)** Ecrimisile itiraz edilmemesi halinde yüzde yirmi, peşin ödenmesi halinde ise ayrıca yüzde on beş indirim uygulanır. Ecrimisil fuzuli şagil tarafından rızaen ödenmez ise 21/7/1953 sayılı ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre tahsil olunur. Kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren, işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edilir. Aksi halde ecrimisil alınır.

**Ecrimisilin kesinleşmesi, vade tarihi ve tahsili**

**MADDE 90 – (1)** Ecrimisil; ecrimisil ihbarnamesine itirazda bulunulmuş ise ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin ilgilisine tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına ödenir. Ecrimisil muhatabına tebliğ tarihini takip eden otuzuncu günün bitiminden itibaren kanuni faiz uygulanmak suretiyle tahsil edilir.

**(2)** Ecrimisil ihbarnamesine itirazda bulunulmuş ise ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde rızaen ödenmeyen ecrimisil bedeli İdarece genel hükümlere göre icra takibi yapılmak veya dava açılmak suretiyle takip ve tahsil edilir.

**İşgalin devamı**

**MADDE 91 – (1)** Fuzuli şagilin işgal veya tasarruf ettiği taşınmazdan 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. İşgal edilen taşınmaz mal, İdarenin talebi üzerine, bulunduğu yer mülki amirince en geç on beş gün içinde tahliye ettirilerek İdareye teslim edilir.

**Tahliye**

**MADDE 92 – (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 İdarenin talebi üzerine, bulunduğu yer mülki amirince en geç on beş gün içinde Kanunun 75 inci maddesine istinaden tahliyesi sağlanarak taşınmaz, İdarece görevlendirilecek memurlara boş olarak teslim edilir.

**(2)** Üzerinde sabit tesis bulunan taşınmazların tahliyesinden ve teslim alınmasından sonra, eski kiracısı veya fuzuli şagiline 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 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.

**ONBİRİNCİ BÖLÜM**

**İhale İşlerinde Yasaklar ve Sorumluluklar**

**Yasak fiil ve davranışlar**

**MADDE 93 –** **(1)** İhale işlemlerinin hazırlanması, yürütülmesi ve sonuçlandırılması sırasında;

**a)** Hile, desise, vaat, tehdit, nüfuz kullanma ve çıkar sağlama suretiyle veya başka yollarla ihaleye ilişkin işlemlere fesat karıştırmak veya buna teşebbüs etmek,

**b)** Açık teklif veya pazarlık usulü ile yapılan ihalelerde isteklileri tereddüde düşürecek veya rağbeti 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 94 – (1)** 93 üncü maddede 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 müşteriler 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 gerektirir bir durum olduğu takdirde, gereğinin yapılması için bu durum en geç bir ay içinde Bakanlığa bildirilir.

**Görevlilerin sorumluluğu**

**MADDE 95 – (1)** İhale komisyonu başkanı ve üyeleri ile diğer ilgililerin, görevlerini kanunî 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.

**ONİKİNCİ BÖLÜM**

**Çeşitli ve Son Hükümler**

**Hüküm bulunmayan hususlar**

**MADDE 96 – (1)** Bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hususlarda;

**a)** Sürelerin hesaplanmasında 22/4/1926 tarihli ve 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümleri,

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

**c)** Diğer hâllerde Kanunun ilgili hükümleri ile genel hükümler

uygulanır.

**Başlamış olan işler**

**GEÇİCİ MADDE 1 –** **(1)** Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce ilanı yapılmak suretiyle başlamış olan ihale işlemleri, ilgili olduğu mevzuat hükümlerine göre sonuçlandırılır. Ancak bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce Üniversite taşınmazlarında yapılan, büfe, market, kantin, çay ocağı, kafeterya ve lokanta gibi yerlerdeki kiralamalara 71 inci ve 72 nci maddeleri uygulanır. Mevcut kiracıların talep etmesi ve yeni sözleşme düzenlenmesinin kabul edilmesi şartıyla bu kiralama işlemlerine ait sözleşmeler en geç altı ay içinde bu Yönetmelik hükümlerine uyarlanır.

**Devam eden sözleşmelere ilişkin uygulama**

**GEÇİCİ MADDE 2** – (1) Bu maddenin yayımlandığı tarihte halen devam eden bir yıldan uzun süreli kira, irtifak hakkı sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri mevcut sözleşmeler, yenilenmeksizin 14 üncü madde hükümleri uyarınca hesaplanarak tahsil edilir. Ancak, 1/8/2018 tarihinden itibaren güncellenerek tespit edilen cari yıl kira, irtifak hakkı bedellerinin; 1/1/2019 tarihine kadar olan döneme isabet eden kısmı mevcut sözleşme hükümlerine göre, bu tarihten sonraki döneme isabet eden kısmı ise 14 üncü maddeye göre hesaplanarak gerekli tahsilat, mahsup ve iade gerçekleştirilir.

**Geçiş hükmü**

**GEÇİCİ MADDE 3** – (1) 1/8/2018 tarihinden itibaren cari yıl ve takip eden yıllara ait devam eden sözleşmelerde kira bedelleri biri peşin olmak üzere üçer aylık dönemler halinde üç eşit taksitle; kalan kira miktarı kadar süresiz teminat alınmak suretiyle taksitlendirme yapılabilir.”

**Yürürlük**

**MADDE 97 – (1)** Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**Yürütme**

**MADDE 98 – (1)** Bu Yönetmelik hükümlerini Dicle Üniversitesi Rektörü yürütür.

|  |
| --- |
| **Yönetmelik Kabul Edildiği Senato’ nun** |
| **Tarihi** | **Sayısı** |
|  |  |
| 04.04.2019 | 2019/7-4 |
| 12.03.2020 | 2020/5-1 |
| **Yönetmeliğin Değişiklik veya İptali (\*) Yapılan Resmi Gazete** |
| **Tarihi** | **Sayısı** |
| 11.06.2020 | 31152 |
|  |  |
|  |  |
| **Resmi Gazetede Yayımlanma** |
| **Tarihi** | **Sayısı** |
| 13.08.2010 | 27671 |
|  |  |
|  |  |