

**T.C.**  
**İZMİR KÂTİP ÇELEBİ ÜNİVERSİTESİ**  
**TAŞINMAZLARININ İDARESİ HAKKINDA**  
**UYGULANACAK USUL VE ESASLAR**

**BİRİNCİ BÖLÜM**  
**Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar**

**Amaç ve Kapsam**

**MADDE 1 -**

(1) (Değişik 29.12.2015, 2015/30-03 sayılı Senato kararı) Bu Usul ve Esasların amacı ve kapsamı; İzmir Kâtip Çelebi Üniversitesi mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan taşınmazların satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi, ön izin verilmesi ve üzerlerinde irtifak hakkı kurulması ile ecrimisil, tahliye ve taşınmazların değerlendirilmesi, geliştirilmesi, değerlendirilmesi işlemlerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

**Dayanak**

**MADDE 2-**

(1) Bu Usul ve Esaslar, 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 4/11/1981 tarihli ve 2547 sayılı Yükseköğretim Kanununa dayanılarak hazırlanmıştır.

**Tanımlar**

**MADDE 3-**

(1) Bu Usul ve Esaslarda geçen;

a) (Değişik 07.10.2015, 2015/27-10 sayılı Senato kararı) Arsa veya kat karşılığı inşaat: Üniversite taşınmazı üzerinde yaptırılacak yapı veya yapıların Üniversiteye bırakılacak kısmının ya da bağımsız bölümlerinin bedeline karşılık, bu taşınmazdan belirli bir arsa ya da kat payının verilmesini,

b) (Değişik 29.12.2015, 2015/30-03 sayılı Senato kararı) Bedel tespit komisyonu: Bu Usul ve Esaslarda yer alan, tahmin edilen bedel tespit işlemlerini yapmak, ecrimisil tespit ve takdir etmek ve İdarece verilecek diğer görevleri yürütmek üzere harcama yetkilisi tarafından İdarenin taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı olan memurları arasından seçilen ve en az üç kişiden oluşan komisyonu,

c) (Değişik 29.12.2015, 2015/30-03 sayılı Senato kararı) İdari ve Teknik Denetim kurulu: Rektörlük makamı onayı ile görevlendirilen; Yapı İşleri Teknik Daire Başkanlığından üç kişiden oluşan kurulu,

ç) (Değişik 07.10.2015, 2015/27-10 sayılı Senato kararı) Ecrimisil: Mülkiyeti Üniversiteye ait ya da Hazine tarafından eğitim alanı olarak üniversiteye tahsis edilen taşınmazın, Üniversitenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, Üniversitenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın İdarece talep edilen tazminatı,

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

e) İdare: İzmir Kâtip Çelebi Üniversitesi

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

g) İhale komisyonu: Bu Usul ve Esaslarda belirtilen ihale ile ilgili işleri yürütmek üzere ihale yetkilisi tarafından seçilen üyelerden oluşan komisyonu,

h) İhale yetkilisi: İzmir Kâtip Çelebi Üniversitesi Rektörünü veya ihale yetkisini devredeceği Üniversite personelini

ı) İrtifak hakkı: Bir taşınmaz üzerinde yararlanmayı ve kullanıma rıza göstermeyi veya mülkiyete ilişkin bazı hakların kullanılmasından vazgeçmeyi kapsayan ve diğer bir taşınmaz veya kişi lehine aynî hak olarak kurulan yükümlülüğü,

i)Mülga (07.10.2015, 2015/27-10 sayılı Senato kararı)

j) İstekli: İhaleye katılan gerçek veya tüzel kişileri,

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

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

m) Müşteri: Kendisine ihale yapılan istekli veya isteklileri,

n) Ön izin: İrtifak hakkı kurulmadan önce; tescil, ifraz, tevhit, terk gibi işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için İdarece verilen izni,

o) Satış: Taşınmaz satışını,

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

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

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

s) Taşınmaz: Tapuda İzmir Kâtip Çelebi Üniversitesi adına kayıtlı bulunan taşınmazları,

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

t) Trampa: 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Borçlar Kanununun trampa ile ilgili maddelerinde gösterilen işlemleri,

u) Uygun bedel: Tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere, teklif edilen bedellerin en yüksekini,

ü) Üniversite: İzmir Kâtip Çelebi Üniversitesini,

v) Bakanlık: Millî Eğitim Bakanlığını,

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

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

a.a) Taşınmazın değerlemesi: Üniversite taşınmazının, taşınmaza bağlı hakların, sorumlulukların ve kısıtlılıkların ya da bir taşınmaz projesinin değerlendirilme günündeki tanımlı değerinin objektif ölçülere dayanarak belirlenmesini, ifade eder.

## **İKİNCİ BÖLÜM**

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

#### **İlkeler**

##### **MADDE 4-**

(1) Bu Usul ve Esaslar ile düzenlenen işlemlerin yürütülmesinde, açıklık ve rekabet, eşit muamele, kamuoyu denetimi, etkinlik ve verimlilik ilkeleri esastır.

#### **Tapu işleminde yetkililer**

##### **MADDE 5-**

(1) (Değişik 07.10.2015, 2015/27-10 sayılı Senato kararı) Üniversitenin taşınmazlarıyla ilgili olarak tapu sicilinde işlem yapmaya, Rektör veya Rektör' tarafından görevlendirilen Üniversite personeli yetkilidir.

#### **İhale yetkilisi**

##### **MADDE 6-**

(1) Bu Usul ve Esaslarda 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 Usul ve Esaslara göre yapılacak ihalelere katılabilmek için;

- a) Kanuni ikametgâh sahibi olmak,
- b) Tebligat için Türkiye de adres göstermek,
- c) Gerçek kişilerin T.C. kimlik numarasını, tüzel kişilerin ise vergi kimlik numarasını bildirmeleri,
- ç) Bu Usul ve Esaslarda istisna edilen işler dışında geçici teminatı yatırmış olmak,
- d) İdarece tespit edilecek diğer belgeleri vermek,
- e) Gerekli nitelik ve yeterliliği haiz bulunmak,
- f) Tüzel kişilerinin ise bu maddede sayılan şartlara ilave olarak, siciline kayıtlı bulunduğu ticaret ve sanayi odasından veya benzeri mesleki kuruluştan, ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış sicil kayıt belgesi ile tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile tam yetkili olduklarını gösterir noterlikçe tasdik edilmiş imza sirkülerini veya vekâletnameyi vermeleri; kamu tüzel kişilerinin ise, yukarıdaki (b), (ç) ve (d) bentlerinde belirtilen şartlardan ayrı olarak tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile yetkili olduğunu belirtir belgeyi vermeleri gerekir.

#### **İsteklilerde aranacak nitelikler ve istenecek belgeler**

##### **MADDE 8-**

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

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

#### **haleye katılamayacak olanlar**

##### **MADDE 9-**

(1) Aşağıdaki kişiler doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar.

- a) Üniversitenin İhale yetkilisi,
- b) Üniversitede ihale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar,
- c) (a) ve (b) bentlerinde belirtilen kişilerin eşleri ve ikinci dereceye kadar (ikinci derece dâhil) kan ve kayın hısımları,
- ç) (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen kişilerin; yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç olmak üzere ortakları,
- d) (Değişik 07.10.2015, 2015/27-10 sayılı Senato kararı )2886 sayılı Kanun ile diğer kanunlardaki hükümler gereğince Kamu İhale Kurumu tarafından geçici veya sürekli

olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar.

## **Şartnameler**

### **MADDE 10-**

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

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

- a) İşin niteliği, nevi ve miktarı,
- b) Taşınmazın tapuda kayıtlı olduğu mahalle veya köyü, mevkii, sokağı, cinsi, yüzölçümü, hisse ve imar durumu, varsa tapu tarihi, pafta, ada, parsel veya cilt, sahife ve sıra numaraları ve fiilî durumu,
- c) Tahmin edilen bedeli, geçici teminat miktarı ve kesin teminata ait şartlar,
- ç) İşin yapılma yeri, taşınmazın teslim etme ve alma şekli ve şartları,
- d) İşe başlama ve işi bitirme tarihi, gecikme hâlinde alınacak cezalar,
- e) İsteklilerde aranılan şartlar ve belgeler,
- f) İhaleyi yapıp yapmamakta İdarenin serbest olduğuna dair ibare,
- g) İhale kararının karar tarihinden itibaren en geç onbeş iş günü içinde ihale yetkilisi tarafından onaylanacağı veya feshedilebileceği,
- ğ) Vergi, resim ve harçlarla sözleşme giderlerinin kimin tarafından ödeneceği,
- h) Ödeme yeri ve şartları,
- ı) İhtilafların çözüm şekli ve yeri.

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

## **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, ilana ilişkin belge ve gazete nüshaları, sözleşme tasarısı ile saklanması yarar görülen diğer belgeler bulunur.

### **Tahmin edilen bedel tespiti**

#### **MADDE 12-**

(1) Tahmin edilen bedel, Bedel Tespit Komisyonunca tespit edilir ve 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, trampa, arsa veya kat karşılığı inşaatta; üzerinde bulunan ve mevcut durumu itibariyle kullanılması ekonomik olmayan binaların yıkım masrafını aşan asgari levazım bedeli ve varsa bu nitelikte olmayan diğer binalar ile taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinden,

b) İrtifak hakkı kurulmasında ilk yıl için, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin % 1 inden,

c) (Değişik 07.10.2015, 2015/27-10 sayılı Senato kararı) Kirada ise ilk yıl için taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin % 2 sinden az olmamak üzere tespit ve takdir edilir. Ancak, irtifak hakkı ilk yıl bedeli ihale bedeline, ikinci ve üçüncü yıl bedelleri ise sözleşmeleri gereğince tespit edilecek bedellere % 70 indirim uygulanarak tahsil edilir. Bu değerler, Milli Emlak Genel Tebliği uyarınca güncellenir.

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

(3) Ön izin bedeli, irtifak hakkı ihale bedelinin % 20'sidir. Fiili kullanım olması halinde ön izin bedeli, irtifak hakkı ihale bedelidir.

(4) Ön izin verilen hâllerde, ilk yıl irtifak hakkı bedeli; ihale ile belirlenen bedelin ön izinde geçen süre dikkate alınarak Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan üretici fiyatları endeksi (ÜFE - bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle tespit edilecek bedeldir.

(5)(Değişik 07.10.2015 2015/27-10 sayılı kararı) İdarece bedel tespit ve takdir edilirken gerektiğinde bedel veya bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar, sanayi, ticaret ve meslek odaları ile bilirkişilere görüş sormak suretiyle de araştırılabilir.

(6) Tahmin edilen bedel; 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi gayrimenkul değerlendirme şirketlerine tespit ettirilebilir. Bu şekilde tespit ettirilen bedel, tahmini bedel olarak dikkate alınır.

(7) Üniversiteye ait olup 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 47 nci maddesi uyarınca kamu hizmetinin görülmesi amacıyla bu Kanuna ekli cetvellerde sayılan kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilen

taşınmazlarda bulunan ve büfe, kantin, çay ocağı olarak kullanılmak üzere kiraya verilecek yerlerin tahmini kira bedeli, yukarıdaki hükümlere tabi olmaksızın kendisine tahsis yapılan kurum yetkililerinden alınacak bilgiler de göz önünde tutularak İdarece tespit edilir.

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

(9)Mülga (07.10.2015, 2015/27-10 sayılı Senato kararı)

(10) Tahmin edilen bedel gerektiğinde ihale komisyonlarınca ayrıca tahkik ettirilir.

### **Bedellerin ödenme şekli**

#### **MADDE 13-**

(1) İlk yıl için kira bedelinin 1/4 ü 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 ödenir.

(2) Satış bedeli, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenir.

(3) (Değişik 07.10.2015, 2015/27-10 sayılı Senato kararı) İlk yıl irtifak hakkı ve ön izin bedelleri, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içerisinde peşin olarak ödenir. Müteakip yıllar irtifak hakkı bedelleri ise, sözleşmede belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

### **Yıllık bedel artışları**

#### **MADDE 14-**

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

### **Vadesinde ödenmeyen bedeller ve hâsılat payları**

#### **MADDE 15-**

(1) (Değişik 07.10.2015, 2015/27-10 sayılı kararı) Vadesinde ödenmeyen bedeller ile hasılat payları ve diğer alacaklara 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı 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, şartname ve eklerinin bir bedel karşılığında verilip verilmeyeceği, bedel karşılığı verilecekse bedelin ne olacağı gösterilir.

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

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

#### **MADDE 17-**

(1)İhale komisyonları, ihale yetkilisi tarafından;

a) Başkan olarak görevlendirilen, Üniversite personelinden birinin,

b) Üye olarak görevlendirilen, konu ile ilgili yeterli bilgi 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 kalinamaz. Muhalif kalan üye, karşı oy gerekçesini kararın altına yazarak imzalar.

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

### **Bedel tespit komisyonlarının oluşumu ve çalışması**

#### **MADDE 18-**

(1) Bedel tespit komisyonlarına, İhale yetkilisi tarafından;

a) Başkan olarak, Üniversite personelinden biri,

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

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

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

### **İhalenin ilanı**

#### **MADDE 19-**



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

a) İhalenin yapılacağı yerdeki ilanlar şunlardır:

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

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

b) Diğer şehirlerde yapılacak ilanlarda, tahmin edilen bedeli her yıl Kanununun 17 nci madde sinin 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) (Değişik 07.10.2015, 2015/27-10 sayılı Senato kararı) Tahmin edilen bedeli, Merkezi Bütçe Kanununun İ- cetvelinin (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, ilanının 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 uygun olmaması**

### **MADDE 22-**

(1) Bu Usul ve Esasların 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, 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 Müdürlüęünün 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 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. 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 aşığıda 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 banka hesabına yatırılır, bunlar İhale Komisyonunca teslim alınamaz. Üzerine ihale yapılanların teminat mektupları ihaleden sonra Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına teslim edilir. Üzerine ihale yapılmayan isteklilerin geçici teminatları imza karşılığı hemen iade edilir.

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

#### **Teminat mektupları**

##### **MADDE 27-**

(1) Bankalar ve özel finans kurumlarının bu Usul ve Esaslar 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 Usul ve Esaslar 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 uygun olarak ihale yetkilisi tarafından belirlenir.

#### **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 yapııştırılan 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 bu Usul ve Esasların 29 uncu maddesi hükümlerine uygun olmayan teklif mektupları kabul edilmez.

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

##### **MADDE 33-**

(1) Bu Usul ve Esasların 30 uncu madde si 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 onbeş 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 bu Usul ve Esasların 29 uncu madde si hükümlerine uygun olarak düzenleyecekleri teklifleri iadeli taahhütlü bir mektupla da gönderebilirler.

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

### **Açık teklif usulüyle yapılacak ihaleler**

#### **MADDE 37-**

(1) Bu Usul ve Esaslar kapsamında yapılacak ihalelerde tahmin edilen bedeli, Kanununun 45 inci madde si gereğince her yıl merkezî yönetim bütçe kanununda belirlenen tutarı geçmeyen ihaleler açık teklif usulüyle yapılabilir.

## **Açık teklif usulünde ihale**

### **MADDE 38-**

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

(2) Tutanaktan sonra, ihaleye giremeyecekler ihale yerinden çıkarılır. Diğer istekliler, önce şartnameyi imzaya ve daha sonra, sıra ile tekliflerini belirtmeye 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 çekilmesi 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, bu Usul ve Esasların 33 üncü maddesi 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 onbeş gün içinde işin, bu Usul ve Esasların 34 üncü madde sinde belirtilen esaslar dâhilinde pazarlık usulüyle ihalesi yapılabilir.

## **Pazarlık usulünde ihale**

### **MADDE 41-**

(1) Pazarlık usulüyle yapılan ihalelerde teklif alınması belli bir şekilde bağlı değildir. İhaleler, komisyon tarafından işin nitelik ve gereğine göre, bir veya daha fazla istekliden yazılı veya sözlü teklifler almak ve bedel üzerinde anlaşmak suretiyle yapılır.

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

## **Pazarlık usulüyle yapılacak işler**

### **MADDE 42-**

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

a) Kanununun 51 inci madde sinin birinci fıkrasının (a) bendine göre yer, özellik ve nitelikleri itibariyle merkezi yönetim bütçe kanununda gösterilecek belli tutarları aşmayan ve süreklilik göstermeyen, bu Usul ve Esasların 1 inci madde sinde 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(ATM, Çay Ocağı, Kantin...vb), trampası ve mülkiyetin sınırlı aynı hak tesisi.

## **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) Sözlü veya yazılı son teklifler alındıktan sonra ihale, 33 üncü maddeye göre karara bağlanır.

(2) İhale komisyonlarınca alınan kararlar, komisyon başkan ve üyelerinin adları, soyadları ve esas görevleri belirtilerek imzalanır.

(3) 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 46-**

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

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

### **Kesinleşen ihale kararlarının bildirilmesi**

#### **MADDE 47-**

(1) İhale yetkilisi tarafından onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç beş iş günü içinde üzerine ihale yapılabilecek 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.

### **İhalede hazır bulunmayan istekliler**

#### **MADDE 48-**

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

### **Zam ve indirim teklifleri**

#### **MADDE 49-**

(1) Teklifler verildikten sonra zam veya indirim teklifleri kabul edilmez.

## **ALTINCI BÖLÜM**

### **Sözleşme**

### **İhalenin sözleşmeye bağlanması**

#### **MADDE 50-**

(1) Bu Usul ve Esaslar uyarınca yapılan ve onaylanan ihaleler sözleşmeye bağlanır. Sözleşme, İdare adına harcama yetkilisi 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-**

(1) Kamu idareleriyle yapılacak sözleşmeler ile büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlerin, geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesinde ve tapuda



resmi senet düzenlendiğinden irtifak hakkı sözleşmelerinde, noter işleminin yapılması zorunlu değildir.

### **Kesin teminat**

#### **MADDE 52-**

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

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

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

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

### **Kesin teminatın geri verilmesi**

#### **MADDE 53-**

(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 54-**

(1) Sözleşme yapılması gerekli olan hâllerde müşteri, bu Usul ve Esasların 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. Müşteri, 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) Müşterinin aynı süre içinde ihale bedelini, varsa müşteriye ait bulunan vergi, resim ve harçları yatırması, diğer giderleri ödemesi ve varsa diğer yükümlülükleri yerine getirmesi gerekir

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

### **Taşınmazların müşteri tarafından adına tescil ettirilmesi**

#### **MADDE 55-**

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

### **İdarenin görev ve sorumluluğu**

**MADDE 56-**

(1) İdare, bu Usul ve Esasların 54 üncü maddesinde belirtilen süre içinde sözleşme yapılması hususunda kendisine düşen görevleri yapmak ve taşınmazların satışında ve trampasında, ferağa ait işlemleri tamamlamak, şartnamede belirtilen sınır ve evsafa göre; satılan, trampa edilen, kiraya verilen ve irtifak hakkı kurulan taşınmazları teslim etmekle yükümlüdür. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi hâlinde müşteri, sürenin bitiminden itibaren onbeş gün içinde, on gün müddetli bir noter ihtarnamesiyle bildirmek şartıyla taahhüdünden vazgeçebilir. Bu takdirde teminat geri verilir. Müşteri, ihaleye girmek ve teminat vermek için yaptığı masrafları istemeye hak kazanır.

(2) Tebligatın bu Usul ve Esasların 47 nci madde sindeki sürede yapılmamasından dolayı İdarenin zararına sebep olanlar hakkında kanunî işlem yapılır.

**Müşterinin sözleşmenin bozulmasına neden olması****MADDE 57-**

(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 58-**

(1) 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 müşteri veya yüklenici hakkında bu Usul ve Esasların 57 nci maddesi hükümleri uygulanır.

**Müşterinin ölümü****MADDE 59-**

(1) Müşterinin 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 devredebilir.

**Müşterinin iflası hâli****MADDE 60-**

(1) Müşterinin iflas etmesi hâlinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa bu Usul ve Esasların 57 nci maddesine göre işlem yapılır.

**Müşterinin ağır hastalığı, tutukluluk veya mahkûmiyeti hâli****MADDE 61-**

(1) Müşteri, sözleşmenin yerine getirilmesine engel olacak derecede sağlık raporu ile belirlenecek ağır hastalık, tutukluluk veya hürriyeti bağlayıcı bir ceza nedeniyle

taahhüdünü yerine getiremeyecek duruma düşerse, bu hâllerin oluşundan itibaren otuz gün içinde İdarenin kabul edeceği birini vekil tayin etmek şartıyla taahhüdüne devam edebilir.

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

(3) Yukarıdaki hükümlerin uygulanamaması hâlinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa bu Usul ve Esasların 57 nci maddesine göre işlem yapılır.

### **Müşterinin birden fazla olması hâli**

#### **MADDE 62-**

(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 Satışı İhale usulleri**

#### **MADDE 63-**

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

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

(3) Özel hükümler saklıdır.

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

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

a) Bilgiler;

1) Taşınmazın satış sebebi,

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

ayrıldığı,

3) Belediye hudutları veya mücavir saha içinde bulunup bulunmadığı.

b) Eklenecek belgeler;

1) Tapu senedi veya çaplı tasarruf vesikasının tasdikli örneği,

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

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

(4) Satış şartları Taşınmaz Satış Şartnamesinde gösterilir.

## **Satışı yapılamayacak taşınmazlar**

### **MADDE 64-**

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

## **Taşınmazların müşteri tarafından adına tescil ettirilmesi**

### **MADDE 65-**

(1) Müşteri; satış bedelini, vergi, resim, harç ve diğer masrafları ödemesi şartıyla, şartnamede yazılı süre içinde taşınmazları namına tescil ettirmeye mecburdur. Aksi takdirde müşteri, vukua gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerle İdareden bir talepte bulunamaz.

## **Taşınmaz trampası işlerinde ihale usulü**

### **MADDE 66-**

(1) Taşınmaz trampası ihalesi, bedel ve miktarı ne olursa olsun Kanunun 51 inci madde sinin birinci fıkrasının (g) bendine istinaden pazarlık usulüyle yapılır.

## **Satışla ilgili hükümlerin uygulanması**

### **MADDE 67-**

(1) Taşınmaz trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat ihalelerinde, bu Usul ve Esasların satışla ilgili 64 üncü maddesi hükümleri uygulanır.

## **Taşınmazların Kiraya Verilmesi İhale usulleri**

### **MADDE 68-**

(1) Taşınmazların kiraya verilmesinde tahmin edilen yıllık kira bedeli, Kanunun 45 inci madde sine 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 madde leri uyarınca pazarlık ihalesine bırakılmaz

(2)Mülga (Değişik 29.12.2015, 2015/30-03 sayılı Senato kararı)

(3) Kullanışlarının özelliği veya İdareye yararlı olması nedeniyle kapalı veya açık teklif usulleriyle ihalesi uygun görülmeyen Üniversite taşınmazları, Kanunun 51 inci madde sinin 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 madde sinin birinci fıkrasının (g) bendine göre pazarlıkla kiraya verilebilir.

a) (Değişik 07.10.2015, 2015/27-10 sayılı Senato kararı) Üniversitenin mülkiyetinde bulunan veya mülkiyeti Hazineye ait olup, kiralama için Maliye Bakanlığınca tahsis edilen ya da mülkiyeti 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 ve tarıma elverişli arazilerin çiftçilere kiraya verilmesi,

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 69-**

(1) Kiraya verilecek taşınmazların kira süresi on yıldan çok olamaz.

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

#### **Tahsisli ve kiralanmış yerlerdeki işlemler**

##### **MADDE 70-**

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

(2) (Değişik 07.10.2015, 2015/27-10 sayılı Senato kararı)Yıllık kira bedeli, süre, ödeme tarihi, ödenmeyen kısma uygulanacak gecikme zammı ve nispeti gibi esaslar, şartname ve sözleşmede belirtilir. Kira sözleşmesi gereğince kiracının ödemesi gereken kira, kiraya ilişkin KDV, elektrik, su, yakıt vb. kullanım, ceza ya da gecikme zammı gibi tutarların idarenin banka hesabına ödemesi yapılırken ödeme açıklaması olarak ödemenin neye ilişkin olduğu açıkça belirtilir. Vadesinde ödenmeyen kira bedelleri ile hasılat payları ve diğer alacaklara 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

(3) 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.

(4) 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.

(5) (Değişik 07.10.2015, 2015/27-10 sayılı Senato kararı) Taşınmaz kiralama işlemleri ile ilgili birimlerce yapılacak işlemler aşağıda sayılmıştır:

#### **A)Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı (Taşınmaz İşlemleri Birimi) Tarafından Yapılacak İşlemler:**

Taşınmazların kiraya verilmesi ile ilgili işlemler,

- 1)İhale onayının alınmasına kadar olan tüm işlemler (gerekli izin ve onayların alınması, muhammen bedel tespiti, ihale onayının alınması)
- 2)Kiralama ile ilgili ihale işlemlerinin yapılması ve sonuçlandırılması,
- 3)ihale işlemlerinin başka bir birim tarafından yapılacak olması halinde ihale karar onayından sonraki işlemlerin (sözleşme imzalanması)yapılması,
- 4)Sözleşme imzalandıktan sonra 3 (üç) iş günü içinde sözleşmenin bir kopyasının Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına resmi yazı ile bildirilmesi,
- 5)Kiralama işlemi yapılan yerler için akdedilen ilgili sözleşme hükümlerinin takibi ve uygulanması, kira sözleşmesi süresince kiracının ödemesi gereken kira, kiraya ilişkin KDV,elektrik, su, yakıt vb. tutarların süresinde ödenip ödenmediğinin takip edilmesi, vadesinde ödenmeyen tüm tutarlar için sözleşme hükümleri uyarınca gerekli ihtarların gönderilmesi, kira gelirinin takipli alacaklar muhasebe kayıtlarına alınması için Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı'na bildirilmesi,
- 6) Sözleşme süresinin uzatımı, sözleşmenin devri ve sözleşmenin feshi gibi hallerde 3 (üç) iş günü içinde Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına resmi yazı ile bilgi verilmesi,
- 7)Kira bedellerinin ve tespit edilen kiralananana ait elektrik, su, yakıt kullanım miktarlarının tahakkuk işlemleri ve takip ve tahsilini gerektiren bir durumun ortaya çıkması halinde Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı'na bildirilmesi,

#### **B)Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı Tarafından Yapılacak İşlemler:**

- 1) Kiraya verilen işletme ve yerler ile ilgili olarak bildirilen sözleşme ve diğer belgeler doğrultusunda gelir tahakkuk kayıtları ile kira takip dosyası açılması işlemleri,
- 2)Banka hesaplarına yatırılan tutarlardan açıklama veya bilgi notu olmayanlar ile ilgili olarak en kısa sürede Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı (Taşınmaz İşlemleri Şube Müdürlüğü)'ndan bilgi istenmesi, gelen resmi yazı gereğince muhasebe işlemlerinin yapılması,
- 3) Süresinde ödenmediği bildirilen kira, kiradan kaynaklanan K.D.V., elektrik, su ve yakıt vb. kullanım bedelleri ile bildirilen cezaların tahsili işlemleri, takipli alacaklar muhasebe kayıtlarına alınması ile tahsil edilemeyen gelirlerin yasal yollardan takibi için Hukuk Müşavirliği'ne bildirilmesi,  
Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı'nca yapılacaktır.

### **C)Hukuk Müşavirliği Tarafından Yapılacak İşlemler:**

- 1)Süresinde ödenmediği bildirilen her türlü alacağın yasal takip ile tahsilinin sağlanması ve yapılan işlemlerin sonucundan ilgili birimlere bilgi verilmesi,
- 2) Kiralama sözleşmelerinin yürütülmesinden doğan hukuki uyumsuzluklarda idareyi temsilen yasal sürecin takibi,  
Hukuk Müşavirliği'nce yapılacaktır.

### **Kira sözleşmesinin sona ermesi ve feshi**

#### **MADDE 71-**

- (1) Kira sözleşmesi, sürenin bitimiyle sona erer.
- (2) Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması halinde sözleşme İdarece feshedilir. Bu durumda, alınan teminatlar gelir kaydedilir.
- (3) Kira sözleşmesinin feshedilmesi hâlinde, kiracıdan cari yıl kira bedeli tutarında ayrıca tazminat alınır.

### **Fiyat tespit komisyonu**

#### **MADDE 72-**

(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 sunularak onaylanır.

(2) (Değişik 29.12.2015, 2015/30-03 sayılı Senato kararı) Harcama yetkilisinin onayı ile görevlendirilen üç kişiden oluşan Fiyat Tespit Komisyonunun görev süresi iki yıldır. Süre dolmadan üyeliğin boşalması halinde kalan süreyi tamamlamak üzere yeni üye görevlendirilir. Üyeler aynı usulle tekrar görevlendirilebilirler.

### **Denetim**

#### **MADDE 73-(Değişik 29.12.2015, 2015/30-03 sayılı Senato kararı)**

(1)İdari ve Teknik Denetim Kurulu ve Yemek Hizmeti Komisyonu bu yönerge hükümleri uyarınca gerekli denetlemeleri yapar.

(2)(Değişik 29.12.2015, 2015/30-03 sayılı Senato kararı)İzmir Kâtip Çelebi Üniversitesi Yemekhaneler Yemek Hizmeti Yürütme Yönergesi'nde tanımlanan Yemek Hizmeti Komisyonu bu Usul ve Esaslarda belirlenen yerleri, ifade edilen esaslar doğrultusunda en az ayda bir kez olmak üzere denetler. Yemek Hizmeti yapacağı denetimler sonucunda denetim formu tanzim ederek denetim raporlarını ve önerilerini İdareye bildirir.

(a)Yemek Hizmeti Komisyonu'nun görevleri aşağıda belirtilmiştir.

1) Üniversite taşınmazlarında kiralanın 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,

2) 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 idareye haber vermek,

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

4) Hizmet kalitesinin artırılması konusunda tavsiyelerde bulunmak,

(b) Yemek Hizmeti Komisyonu yazışmalarını Sağlık Kültür ve Spor Daire Başkanlığı aracılığıyla yapar.

(3) (Değişik 29.12.2015, 2015/30-03 sayılı Senato kararı) İdari ve Teknik Denetim Kurulu, bu usul ve esaslar doğrultusunda mülkiyeti veya tasarrufu üniversiteye ait olan taşınmazların kiralanması, irtifak hakkı tesisi vb. işlerde Müşteri ile imzalanan sözleşme ve şartnamelerdeki aşağıda belirtilen görev alanına giren hükümlere uygunluğunu denetler. Denetim sonucunda rapor hazırlar, Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı'na bildirir.

(a) İdari ve Teknik Denetim Kurulunun görevleri aşağıda belirtilmiştir:

1) Taşınmazın amacında kullanılıp kullanılmadığını denetlemek,  
2) Yer değişikliği, genişleme, sabit tesis durumu denetlemek,  
3) Sözleşmede belirtilen çalışma saatlerine uygunluğu denetlemek,  
4) Müşterinin taşınmaz ile ilgili kira, ciro payı, elektrik-su faturaları ödemelerini denetlemek,

5) Gerektiğinde Müşterinin imalat ve satış faaliyetleri sebebiyle 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununda öngörülen belge düzenine uygunluğunu denetlemek,

6) Gerektiğinde Müşterinin Mahalli idareler, sosyal sigortalar, vergi daireleri, meslek odaları vb. kuruluşlara ödenmesi gereken vergi, resim, harç, prim, eğitime katkı payı vb. ödemelerini denetlemek,

7) Binalarda; boya, badana vb. yapısal durumunu, arazilerde; değerini düşürecek, özelliğini, verim gücünü bozacak hususları denetlemek,

8) Sözleşme sona erdiğinde ya da feshedildiğinde, müşteriye tutanakla teslim edilen müştemilat ve muhdesat ile dikili şeylerin tam ve sağlam olup olmadığını, müşteri tarafından taşınmaz üzerinde şartnameye uygun olarak yapılan her türlü yatırımın en son haliyle teslim edilip edilmediğini denetlemek,

9) Fiyat Tespit Komisyonunca hazırlanıp İdarece onaylanan fiyat listelerine uyulup uyulmadığını denetlemek,

(b) Müşteri, İdari ve Teknik Denetim Kurulu üyelerine; görevleri esnasında kolaylık göstermek ve istenilen bilgi ve belgeleri ibraz etmek zorundadır. Aksi takdirde ilgili sözleşmenin feshi hükümleri uygulanır.



(4) Üniversite taşınmazlarında kiralanmış bulunan büfe, market, kantin, çay ocağı, kafeterya, lokanta gibi yerler, herhangi bir sınırlandırmaya tabi olmaksızın her hâl ve şartta iç denetçiler tarafından denetlenebilir.

## **SEKİZİNCİ BÖLÜM** **Ön İzin, İrtifak Hakkı**

### **Ön izin verilmesi ve süre**

#### **MADDE 74-**

(1) İrtifak hakkı ihalesi sonucunda, yapılacak yatırım için ön izne ihtiyaç duyulması halinde, lehine irtifak hakkı tesis edilecek yatırımcıya; fiili kullanım olmaksızın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için, bir yıla kadar ön izin verilir. Gerekli hâllerde bu süre bir yıl daha uzatılabilir. Toplam süre dört yılı geçemez. Uzatılan süreye ilişkin ön izin bedeli, bir önceki yıl ön izin bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE - bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle tespit edilen bedeldir.

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

(3) Ön izin süresi içinde yükümlülüklerin ilgilinin kusuru dışında yerine getirilmesinin mümkün 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.

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

(6) Ön izin sözleşmeleri notere tasdik ettirilir.

### **İrtifak hakkı kurulması**

#### **MADDE 75-**

(1) (Değişik 07.10.2015, 2015/27-10 sayılı Senato kararı) Üniversitenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununa göre en fazla kırkdokuz yıla kadar, oturma hakkı hariç olmak üzere irtifak hakkı kurulabilir. Bu taşınmazlar üzerinde taşınmaz yükü ve taşınmaz rehni tesis edilemez. Ancak idarenin onayı ile Türk Medeni Kanununun 826 ncı maddesi hükümleri uyarınca, irtifak hakkının üçüncü kişilere devir ve temlik edilebilir ya da üzerinde bankalar, finans kuruluşları ve diğer ilgililer lehine ipotek tesis edilebilir. İrtifak hakkı tesisinde irtifak hakkı şartnamesi düzenlenir.

(2) İrtifak hakkı lehtarının kusuru dışında kamudan kaynaklanan, hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerin varlığı halinde, irtifak hakkı lehtarının talebi üzerine irtifak hakkı süresi, kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar dondurulur. Dondurulan süre için bedel alınmaz. Sürenin yeniden işlemeye başladığı tarihte alınacak bedel, dondurulan yıl bedelinin geçen süre kadar sözleşmesinde belirtilen oranda artırılması suretiyle tespit edilir. Ancak, dondurulan yıl için ödenmiş olan bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmı sözleşmesinde belirtilen oranda artırılmak suretiyle yeni tespit edilen bedelden mahsup edilir. Dondurulan süre sözleşme süresine eklenir.

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

### **İrtifak hakkı kurulmasında ihale usulü**

#### **MADDE 76-**

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

#### **Hâsılattan pay alınması**

#### **MADDE 77-**

(1) İrtifak hakkı kurulan Üniversite taşınmazı üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hâsılattan %10'u veya taşınmazın ve üzerinde yapılacak tesislerin niteliği dikkate alınarak %10'dan az olmamak ve önceden ihale şartnamesinde belirtilmek üzere %50'ine kadar oranda ayrıca pay alınır.

(2) İrtifak hakkı kurulan taşınmazlar üzerinde bulunan tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; hak lehtarından brüt kiranın %10'u veya taşınmazın ve üzerinde yapılacak tesislerin niteliği dikkate alınarak %10'dan az olmamak ve önceden ihale şartnamesinde belirtilmek üzere %50'ine kadar oranda, kiracıdan veya kiracılardan ise, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hâsılattan hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden %1 veya taşınmazın ve üzerinde yapılacak tesislerin niteliği dikkate alınarak %10'dan az olmamak ve önceden ihale şartnamesinde belirtilmek üzere %50'ine kadar oranda ayrıca pay alınır.

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

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

(5) İrtifak hakkı kurulan taşınmazın üzerinde yürütülen faaliyetle ilgili olarak toplam

yıllık hasılatın tespitinde; ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

### **İrtifak hakkı sözleşmesinin sona ermesi ve feshi**

#### **MADDE 78-**

(1) İrtifak hakkı sözleşme süresinin bitiminde sona erer.

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

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

## **DOKUZUNCU BÖLÜM**

### **Trampa, Arsa veya Kat Karşılığı İnşaat Yaptırma**

#### **Taşınmaz trampasında ihale usulü**

##### **MADDE 79-**

(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 80-**

(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 81-**

(1) Üniversite taşınmazı ile trampa edilecek taşınmazın mahallinde bu Usul ve Esasların 63 üncü madde sinde belirtilen şekilde kroki ve tutanak düzenlenir.

#### **Satışla ilgili hükümlerin uygulanması**

##### **MADDE 82-**

(1) Trampa ihalelerinde, bu Usul ve Esasların satışla ilgili maddeleri aynen uygulanır.

#### **Arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılacak taşınmazlar**

##### **MADDE 83-**

(1) Mülkiyeti Üniversiteye ait olup;

a) İmar planı içerisinde yer alan arsalar,

b) Mevzii imar planı düzenlenerek arsa vasfını kazanabilecek araziler,

c) Üzerindeki bina çok eski olduğundan yıkılmasında Üniversite açısından yararı olan yerler arsa veya kat karşılığı inşaat yapılmak amacıyla değerlendirilebilir.

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

(3) Arsa veya kat karşılığı inşaat yapılmasına izin verilen taşınmazlar, Kanundaki usullere uygun olarak ilan 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 Yönetmelik hükümleri çerçevesinde doğrudan sözleşme yapılmak suretiyle arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılabilir.

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

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

a) İnşaat yapılacak taşınmaza ait bilgiler,

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

c) İnşaatın tamamlanma süresi,

ç) Hazırlanacak sözleşme taslağı,

d) Paylaşımına dair bilgiler.

### **Tekliflerin değerlendirilmesi**

#### **MADDE 83-**

(1) İhale Komisyonu; isteklilerin tekliflerini, taahhütlerini zamanında ve gereğince yerine getirip getiremeyeceklerini, verilen projeye arsanın en uygun şekilde değerlendirilip değerlendirilmediğini araştırır. En uygun teklifi belirlediği takdirde ihaleyi yapar. Tekliflerin incelenmesi için süreye ihtiyaç duyarsa ihalenin başka bir güne bırakılmasına karar verir. Araştırma sonunda en uygun teklifi veren istekli veya

isteklileri pazarlığa davet eder. İhalenin pazarlık aşamasında isteklilerden; verecekleri bağımsız bölümler ile ek olarak verecekleri nakit miktarı için teklifleri alır. En uygun teklifte bulunan istekli üzerine ihale yapılır. Komisyon gerekçesini belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir.

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

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

### **Arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılmasında geçici ve kesin kabuller**

#### **MADDE 84-**

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

## **ONUNCU BÖLÜM**

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

#### **Tespit**

#### **MADDE 85-**

(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 86-**

(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) (Değişik 07.10.2015, 2015/27-10 sayılı kararı) Ecrimisilin tespit ve takdirinde, Üniversitenin zarara uğrayıp uğramadığına, fuzuli şağilin kusurlu olup olmadığına ve taşınmazın fuzuli şağil tarafından kullanım şekline bakılmaksızın Üniversitenin bu taşınmazdan, işgalden önceki hâliyle elde edebileceği muhtemel gelir esas alınır. Ecrimisilin tespitinde; aynı yer ve mahalde bulunan emsal nitelikteki taşınmazlar için oluşmuş kira bedelleri veya ecrimisiller, varsa bunlara ilişkin kesinleşmiş yargı

kararları, gerektiğinde ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası, ziraat odası, borsa ve defterdarlık 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 şağiller hakkında ecrimisil tespit, takdir ve tahsilâtı yapılır.

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

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

### **Ecrimisilin tebliği ve itiraz**

#### **MADDE 87-**

(1) Takdir edilen ecrimisiller, takdir tarihinden itibaren onbeş gün içinde ecrimisil ihbarnamesi düzenlenerek fuzuli şağile, 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 88-**

(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 gücü 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 takip ve tahsil edilmek üzere Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına intikal ettirilir.

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

Başkanlığına intikal ettirilir.

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

### **Fuzuli işgalin devamı**

#### **MADDE 89-**

- (1) Fuzuli şagilin işgal veya tasarruf ettiği taşınmazın tahliyesinin herhangi bir nedenle sağlanamamış olması, aynı taşınmazdan ikinci ve müteakip defa ecrimisil istenmesine engel teşkil etmez. Ecrimisilin tahsil edilmesi, taşınmazdaki kullanımın devamı hakkını vermez.

### **Tahliye**

#### **MADDE 90-**

(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 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 91-**

(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 çağırma ima edecek işaret ve davranışlarda bulunmak veya ihalenin doğruluğunu bozacak biçimde

görüşme ve tartışma yapmak,

c) İhale işlemlerinde sahte belge veya sahte teminat kullanmak veya kullanmaya teşebbüs etmek, taahhüdünü kötü niyetle yerine getirmemek, taahhüdünü yerine getirirken İdareye zarar verecek işler yapmak veya işin yapılması ya da teslimi sırasında hileli malzeme, araç veya usuller kullanmak, yasaktır.

### **İhalelere katılmaktan geçici yasaklama**

#### **MADDE 92-**

(1) İdare; bu Usul ve Esasların 91 inci maddesinde belirtilen fiil ve davranışlar, ihale safhasında vaki olmuşsa bunları yapanları ihaleye iştirak ettirmez.

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

(3) Yasaklama kararları, Resmî Gazetede ilan ettirilir.

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

### **Görevlilerin sorumluluğu**

#### **MADDE 93-**

(1) (Değişik 07.10.2015, 2015/27-10 sayılı Senato kararı)İhale komisyonu başkanı ve üyeleri ile diğer ilgililerin, görevlerini kanunî gereklere göre tarafsızlıkla yapmadıkları veya taraflardan birinin zararına yol açacak ihmâl veya kusurlu hareketlerde bulduklarının tespiti hâlinde, haklarında ceza kovuşturması saklı olmak üzere disiplin tahkikatı yapılır Ayrıca tarafların bu yüzden uğradıkları zarar ve ziyan da kendilerine ödettirilir.

## **ONİKİNCİ BÖLÜM Çeşitli ve Son Hükümler**

### **Kullanılacak formlar ile Taşınmaz kayıt ve kontrol işlemleri**

#### **MADDE 94-**

(1) Usul ve Esaslarda yer alan işlere ait gerekli görülen formlar ilişikte sunulmuş olup, gerektiğinde yeni formlar İdarece ayrıca hazırlanır.

(2) Üniversitenin taşınmaz kayıt ve kontrol işlemleri, Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı tarafından yürütülür. Kayıt ve kontrol işleri 2/10/2006 tarihli ve 26307 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış olan Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Kaydına İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre yapılır.

(3) Üniversite taşınmazlarının muhasebe kayıtlarına esas değer tespiti ve sekreteryâ işlemleri Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı tarafından yürütülür.

(4) Komisyon öncelikle mevcut taşınmazların envanterinin çıkarılmasını ve



değer tespitlerinin yapılmasını sağlar. Söz konusu çalışmaların tamamlanmasının ardından en az yılda iki kez toplanarak yeni taşınmazlara ilişkin değer tespitlerini yapar.

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

(6)Kullanılacak formlar

- a) Satış şartnamesi (Ek-1).
- b) Kira şartnamesi (Ek-2).
- c) Kira sözleşmesi (Ek-3).
- ç) Ön izin/Kira/İrtifak Hakkı/Trampa/Satış bedeli tespitine ait hesap tutanağı(Ek-4).
- d) Büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlere ait tespit ve tahmin edilen kira bedeli hesap tutanağı (Ek-5)
- e) Taşınmaz tespit tutanağı (Ek-6).
- f) Ecrimisil ihbarnamesi (Ek-7).
- g) Ecrimisil düzeltme ihbarnamesi (Ek-8).
- ğ) Ön izin sözleşmesi (Ek-9).
- h) İrtifak hakkı şartnamesi (Ek-10).
- ı) İrtifak hakkına ilişkin resmi senede yazılacak hükümler (Ek-11).
- i) Tahmin edilen bedel tespit raporu (Ek-12).

### **Hüküm bulunmayan hususlar**

#### **MADDE 95-**

(1) Bu Usul ve Esaslarda 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**

#### **GEÇİCİ MADDE 1:**

(1) (Değişik 29.12.2015, 2015/30-03 sayılı Senato kararı) Bu Usul ve Esasların kabulünden önce ilanı yapılmak suretiyle başlamış olan ihale işlemleri, ilgili mevzuat hükümlerine göre sonuçlandırılır. Ancak bu Usul ve Esaslar yürürlüğe girdiği tarihten önce Üniversite taşınmazlarında yapılan, büfe, market, kantin, çay ocağı, kafeterya ve lokanta gibi yerlerdeki kiralamalarda, bu Usul ve Esasların 70.ci ve 71.ci 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.

### **Yürürlük**

#### **MADDE 96-**

(1) Bu Usul ve Esaslar senato tarafından kabul edildiği tarihte yürürlüğe girer.

### **Yürütme**

#### **MADDE 97-**

(1) Bu Usul ve Esasların hükümlerini İzmir Kâtip Çelebi Üniversitesi Rektörü yürütür.

[Ekler İçin Tıklayınız](#)

## SATIŞ ŞARTNAMESİ

### I-GENEL ŞARTLAR

#### MADDE 1-

Satışı yapılacak taşınmazın:

İli :

İlçesi :

Mahalle/Köyü :

Mevkii :

Pafta No / Cilt No :

Ada No / Sayfa No :

Parsel No / Sıra No :

Yüzölçümü :

İdare Payı :

Cinsi :

Tapudaki şerhler :

Sınırları :

Niteliği : (Taşınmazın cinsine göre, bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır)

**MADDE 2-** Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz İzmir Katip Çelebi Üniversitesi Rektörlüğü tarafından ....../...../..... tarihine tesadüf eden .....günü saat ..... de yapılacak ihale ile satılacaktır.

**MADDE 3-** İhale, İzmir Katip Çelebi Üniversitesi Rektörlüğü tarafından 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri çerçevesinde ..... usulü ile yapılacaktır.

**MADDE 4-** Taşınmazın tahmin edilen bedeli ..... TL'dir ve geçici teminat miktarı ..... TL'dir.

**MADDE 5-** İhaleye katılabilmek için; 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve İzmir Katip Çelebi Üniversitesi Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Uygulanacak Usul ve belirtilen niteliklere haiz olmak ve anılan Kanun ve Yönetmelikte açıklanan biçimde teklifte bulunmak, geçici teminatı yatırmak şarttır.

**MADDE 6-** İhale komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.

**MADDE 7-** İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları ita amirlerince, karar tarihinden itibaren en geç onbeş iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirlerince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

İta amirlerince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç beş işgünü içinde, müşteriye veya vekiline imzası alınmak suretiyle elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 31 inci veya 76 ncı maddelerine göre

onaylanan ihale kararının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren onbeş gün içinde müşteri ihale bedelini peşin ödeyecektir.

Peşin ödeme halinde, müşteri bu süre içerisinde ihale bedelini yatırmak, varsa ihale ile ilgili diğer giderleri ödemek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat Hazineye irat kaydedilir. Satış bedelinin tamamının ödenmesinden sonra müşteri, taşınmazı adına tescil ettirmek zorundadır. Aksi takdirde, meydana gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerle idareden bir talepte bulunamaz.

Müşterinin sözleşme hükümlerine uymaması durumunda, sözleşmenin feshedileceği bildirilir. Tebligata rağmen borcun ödenmemesi halinde, sözleşme feshedilerek, geçici teminat olarak belirlenmiş tutar, irat kaydedilir ve satış bedeli olarak tahsil edilen tutarlardan mahsup edilerek kalanı faizsiz olarak alıcıya aynen iade edilir. Taşınmaz, banka teminat mektubu veya ipotek tesis edilerek alıcı adına tescil edilmiş ise teminat mektubu veya ipotek paraya çevrilerek, kalan borç faizi ile birlikte tahsil edilir.

İdare de bu süre içinde ferağ işlemlerini tamamlamak, şartnamede belirtilen sınır ve niteliğe göre satılan taşınmazı müşteriye teslim etmekle yükümlüdür.

**MADDE 8-** Taşınmazın fuzuli işgal altında bulunması halinde; İdare , fuzuli şagili bu taşınmazdan tahliye için hiç bir sorumluluk yüklenmez ve müşteri bunu İdareden isteyemez. Taşınmaz, işgal edilmiş hali ile alıcı adına idarece tescil ettirilmek suretiyle mahallinde satışı yapan idare yetkilileri ile alıcı arasında bir tutanak düzenlenerek alıcıya teslim edilir. Taşınmaz ile birlikte satışa konu muhdesat varsa teslim tutanağında bunlar da ayrı ayrı belirtilir.

**MADDE 9-**İhtilafların çözüm yeri İzmir icra daireleri ve mahkemelerdir.

## **II- ÖZEL ŞARTLAR**

### **MADDE 10-**

"Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir."

Müşterinin (Tüzel kişiliklerde yetkili temsilcinin)

Adı, soyadı :

Tebliğat adresi :

İmza tarihi :

İmzası :

### **NOT:**

1) Şartnamede ...../..... şeklinde gösterilen yerlerde, uygun olmayan kelime çizilecektir.

2) Şartnameye konulması gerekli görülen "Özel Şartlar" İdarece önceden tespit edilerek 10 uncu ve müteakip maddeler halinde şartnameye ilave edilecektir.



T.C.

İZMİR KÂTİP ÇELEBİ ÜNİVERSİTESİ

..... Daire Başkanlığı

.....**KİRA ŞARTNAMESİ (işin adı yazılacaktır)****I- GENEL ŞARTLAR****MADDE 1 – Kiraya verilecek taşınmazın;**

İli :  
İlçesi :  
Mahalle/Köyü :  
Mevkii :  
Pafta No./Cilt No. :  
Ada No./Sayfa No. :  
Parsel No./Sıra No. :  
Yüzölçümü :  
İdare Payı :  
Cinsi :  
Sınırları :

İmar Durumu :

Niteliği : (Taşınmazın cinsine göre, bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır.)

**MADDE 2-** Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz İzmir Katip Çelebi Üniversitesi Rektörlüğünce .... /..... /..... tarihinde ..... günü saat ..... de yapılacak ihale ile kiraya verilecektir.

**MADDE 3-** İhale İzmir Katip Çelebi Üniversitesi Rektörlüğünde, .....adresli salonda 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri çerçevesinde ..... usulü ile yapılacaktır.

Bu işe ait şartname her gün mesai saatleri içinde .....Daire Başkanlığında görülebilir. İhaleye katılacak isteklilerin .....-TL bedelle/bedelsiz karşılığında İhale Dokümanını satın almaları zorunludur. İhale bedeli İzmir Kâtip Çelebi Üniversitesi Rektörlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı nezdinde bulunan Kurumumuza ait Vakıfbank Karşıyaka Şb.TR-920001500158007298882305-IBAN nolu hesaba havale edilecek ve makbuz ile doküman alındı belgesi ve ihale dokümanı ..... Başkanlığı .....Biriminden temin edilecektir.

**MADDE 4-** Taşınmazın kira süresi ..... ay/yıldır.

Kira süresi ;sözleşmenin imzalandığı tarihte/idarece yapılacak yer teslim tarihinde başlar ve ..... ay süre sonunda son bulur. Sürenin sonunda herhangi bir

tebligata gerek kalmadan kendiliğinden sona erer. İdare sözleşme ve şartname hükümlerinden her hangi birinin veya birkaçının yüklenici tarafından yerine getirilmemesi durumunda bu sürenin sonunu beklemeden durumu bir tutanakla tespit ederek sözleşmeyi tek taraflı olarak fesih etme yetkisine sahiptir.

**MADDE 5-** Taşınmazın tahmin edilen bedeli (ilk yıl kira bedeli) .....  
TL ve geçici teminat miktarı ..... TL'dir.

**MADDE 6-** Bir ihale bedeli üzerinden yüzde altı oranında kesin teminat alınır.  
Geçici veya kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir

- a) Tedavüldeki Türk Parası
- b) Maliye Bakanlığınca belirtilecek bankaların verecekleri süresiz teminat mektupları
- c) Devlet tahvilleri ve Hazine kefaletini haiz tahviller

Nakit olarak yatırılacak teminat bedelleri İzmir Katip Çelebi Üniversitesi Rektörlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı nezdinde bulunan Kurumumuza ait Vakıfbank Karşıyaka Şb.TR-920001500158007298882305-IBAN nolu hesaba havale edilmek suretiyle yatırılacaktır.

Yıllık kira artışları sonrası sözleşme toplam bedelinde oluşan fazla tutar için ayrıca ek kesin teminat alınacaktır.

Taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde yerine getirildiği anlaşıldıktan sonra 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 56.maddesindeki hükümlere göre kesin teminat geri verilir.

**MADDE 7-** İlk yıl kira bedeli ihale bedeli olup, takip eden yıllar kira bedelleri ise bir önceki yıl kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında, artırılması suretiyle bulunacak bedeldir.

İlk yıl için kira bedelinin dörtte biri sözleşmenin düzenlenmesinden önce, kalanı üçer aylık dönemler hâlinde üç eşit taksitle, müteakip yıllar kira bedelleri ise, üçer aylık dönemler hâlinde dört eşit taksitle ödenir. Kira bedeli ait olduğu üç aylık dönemin başındaki ilk ayın ilk üç günü içinde ödenir.

Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda **(Değişik ibare:RG-11/9/2014-29116) gecikme faizi** uygulanır.

**MADDE 8-** İhaleye katılabilmek için; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte belirtilen nitelikleri haiz olmak şartıyla anılan Kanun ve Yönetmelikte açıklanan biçimde teklifte bulunmak ve geçici teminatı yatırmak şarttır.

## **8-A -İHALEYE KATILABİLME ŞARTLARI VE İSTENEN BELGELER:**

- a)- İzmir Katip Çelebi Üniversitesi Rektörlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı nezdindeki ilgili banka hesabına yatırılan ve toplam ilk teklif bedelinin %10 u kadar geçici teminatın yatırıldığına dair dekont aslı veya herhangi bir bankadan alınacak teminat mektubu aslı,

b)- Tebligat için adres beyanı ve ayrıca telefon ve varsa faks numarası ile elektronik posta adresi.

c)- Nüfus cüzdan örneği aslı veya arkalı önlü nüfus cüzdan fotokopisi,

d)- Ticaret ve / veya Sanayi Odası veya Meslek Odası Kayıt Belgesi

d.1) Gerçek kişi olması halinde, ilgisine göre Ticaret sanayi Odası veya Esnaf ve Sanatkar Siciline kayıtlı olduğunu gösterir belge,

d.2) Tüzel kişi olması halinde, tüzelkişiliğin siciline kayıtlı olduğu Ticaret veya Sanayi Odasından veya İdare Merkezinin bulunduğu yer mahkemesinden veya benzeri bir makamdan ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış tüzelkişiliğin sicile kayıtlı olduğuna dair belge

d.3) Ortak girişim olması halinde, ortak girişimi oluşturan gerçek veya tüzelkişilerin herbirinin (d.1) ve (d.2) deki esaslara göre temin edecekleri belge,

e)- Teklif veren/teklifi imzalayan şahsa ait Adli sicil kaydı bulunmadığına dair belge (son 3 ay içinde alınmış)

f)- Noter tasdikli imza beyannamesi

f.1) Gerçek kişi olması halinde noter tasdikli imza sirküleri,

f.2)Tüzel kişi olması halinde tüzel kişiliğin noter tasdikli imza sirküleri aslı veya noterden tasdikli sureti.

f.3) Ortak girişim olması halinde girişimi oluşturan gerçek kişi veya tüzelkişilerin herbirinin (f.1) ve (f.2) fıkralarındaki esaslara göre temin edecekleri belge

g)-İhale tarihinden önceki aya ait SGK prim borcu borcu olmadığını gösterir belge,

h) İhale tarihinden önceki aya ait vergi borcu borcu olmadığını gösterir belge,

ı)- Doküman alındı belgesi.

j)- İstekli tarafından imzalanmış idarece düzenlenen şartname örneği

k)- İstekliler adına vekaleten ihaleye katılmıyor ise, istekli adına teklifte bulunacak kimselerin vekaletnameleri ile vekaleten iştirak edenin noter tasdikli imza sirküleri vermesi gerekir.

l)- İsteklilerin ortak girişim olması halinde bu şartnameye ekli örneğe uygun ortak girişim beyannamesi ile, ortaklarca imzalı ortaklık sözleşmesini vermesi (İhale üzerinde kaldığı takdirde noter tasdikli ortaklık sözleşmesi verilir. Ayrıca, grubun bütün ortakları idare ile yapacakları ihale sözleşmesine şahsen veya vekilleri vasıtası ile imzalayacaklardır.)

m)- (İhaleye katılım için başka belge isteniyor ise maddeler halinde sıralanacaktır)

## **8- B - İHALEYE KATILMAYACAK OLANLAR:**

1)- 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun değişik 6.maddesinde yazılı kimseler doğrudan veya dolaylı olarak ihaleye katılamazlar. Bu yasağa rağmen ihaleye girenin üzerine ihale yapılmış ise, ihale bozularak geçici teminatı, sözleşme yapılmışsa bozularak kesin teminatı gelir kaydedilir.

2)- Daha önce İdaremize bağlı herhangi bir Büfe, kantin ve benzeri yerlerin işletmeciliği ihalesini kazanıp taahhüdünden vazgeçerek teminatını yakan, sözleşme imzalamayan, işletmecilik yaparken, kira borçlarını ödemeyenler ve bu tip yerleri belirli bir süre çalıştırıp bırakanlar ile kendi kusurundan dolayı idarece sözleşmesi feshedilenler ihaleye katılamaz.

Bu durumda olup, katıldıkları sonradan tespit edilen katılımcıların teminatları idareye gelir kaydedilerek sözleşmeleri fesih edilecektir.

### **8- C-İHALENİN YAPILMASI:**

Bu şartnamenin 8. maddesinde yazılı belgeler davet mektubunda belirtilen ihale saatinde Komisyon Başkanlığına verilecektir.

C.1.İştirakçilerce verilecek tekliflerde;

a) Teklif formlarında teklif edilen fiyat rakam ve yazı ile açık,tutarlı ve hiç bir tereddüde imkan vermeyecek şekilde yazılmış olacaktır. İhalede birim fiyat verilmesi ve verilen birim fiyat ile miktarın/sürenin çarpımı sonucu toplam fiyat yazılacaktır.

b) Teklif formunda kazıntı, silinti, düzeltme (imzalı veya parafı olsa dahi) bulunmayacaktır.

c) Teklif formu teklif vermeye yetkili kişi tarafından imzalanmış olacaktır.

Ortak Girişim halinde teklif formları bütün ortaklar tarafından imzalanmış olacaktır.

d) Teklifler Opsiyonsuz Olacaktır. Opsiyonlu teklifler kabul edilmez.

**TEKLİFLERDE AYLIK BİRİM AÇIKÇA YAZILARAK AYLİK BİRİM FİYATIN TOPLAM SÜRE (..... AY) İLE ÇARPIMI SONUCU BULUNAN TOPLAM TUTAR BELİRTİLECEKTİR.**

Yukarıda sayılan özellikleri taşımayan teklifler kesinlikle reddolunacaktır.

C.2.- İstekli teklif verdikten sonra teklifinden geri dönemez. Ancak; 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 57.ci maddesinde yazılı süre içinde İdare sözleşme yapılması hususunda kendisine düşen görevleri yapmadığı takdirde istekli sürenin bitmesinden itibaren (15) (onbeş) gün içinde (10) (on) gün müddetli bir noter ihbarnamesi ile bildirmek şartıyla taahhüdünden vazgeçebilir. Bu takdirde teminatı geri verilir ve ihaleye girmek ve teminat vermek için yaptığı masrafları istemeye hak kazanır.

C.3- Teklifler ilanda belirtilen saate kadar, sıra numaralı alındılar karşılığında Komisyon Başkanlığına verilecektir.Teklifler iadeli taahhütlü olarakta gönderilebilir.



Bu taktirde dış zarfın üzerine Komisyon Başkanlığının adresi ile hangi işe ait olduğu isteklinin Adı Soyadı veya Ticaret Ünvanı ile açık adresi yazılır. Posta ile gönderilecek tekliflerin ilanda belirtilen saate kadar Komisyon Başkanlığına ulaşmış olması şarttır. Posta'da olacak gecikmeler kabul edilmez. Komisyon Başkanlığına verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınamaz. Saat ayarına Posta, Telgraf, Telefon (PTT) veya Türkiye Radyo ve Televizyon (TRT) İdarelerinin saat ayarı esas alınır.

C.4. Teklifler 2. maddede belirtilen yer, gün ve saatte İhale Komisyonunca isteklilerin veya bunların noter tasdikli vekâletnameyi haiz kanuni temsilcilerinden hazır bulunanların huzurunda açılacaktır.

İstenilen belgeler ile teminatı usulüne uygun ve tam olmayan isteklilerin teklif mektubunu taşıyan iç zarfları açılmayarak, başkaca bir işleme konulmadan, diğer belgelerle birlikte kendilerine veya vekillerine iade olunur. Bunlar ihaleye katılamazlar.

Şartnameye uymayan veya başka şartlar taşıyan teklif mektupları kabul edilmez.

İhale zamanında hazır bulunmayan veya Noter'den tasdikli vekâletnameyi haiz bir vekil göndermeyen istekliler ihalenin yapılış tarzına ve sonucuna itiraz edemezler.

C.4- Teklif verildikten sonra 2886 sayılı Kanunda yazılı haller dışında zam veya indirim teklifleri kabul edilmez.

C.5- İhalelerde;

- a) Hile, desise, tehdit, nüfus kullanma ve çıkar sağlama suretiyle veya başka yollarla ihaleye ilişkin işlemlere fesat karıştırmak veya buna teşebbüs etmek,
- b) İhale işlemlerinde sahte belge veya sahte teminat kullanmak veya kullanmaya teşebbüs etmek,
- c) Taahhüdünü kötü niyetle yerine getirmemek,
- d) Taahhüdünü yerine getirirken kuruluşa zarar verecek işler yapmak,

Yasak olup bu yasaklara uymayanlar hakkında 2886 sayılı kanunun 84. ve 85.maddelerindeki hükümlere göre işlem yapılır.

-İLK TEKLİFLERİN ALINMASINDAN SONRA YAPILACAK BELGE KONTROLÜNDE YETERLİ BULUNAN İSTEKLİLER İLE İHALEYE DEVAM EDİLİR.

-HAZIR BULUNAN İSTEKLİLER HUZURUNDA SIRAYLA TEKLİFLER ALINARAK İHALE SONUÇLANDIRILACAKTIR.

(İHALENİN YAPILIP SONUÇLANMASINA İLİŞKİN İDARECE BELİRLENECEK DİĞER ŞARTLAR MADDE HALİNDE BURADA

BELİRTİLECEKTİR)

**MADDE 9-** İhale komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.

**MADDE 10-** İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları ita amirlerince, karar tarihinden itibaren en geç onbeş iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirlerince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

İta amirlerince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç beş iş günü içinde, müşteriye veya vekiline imzası alınmak suretiyle elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 31 inci veya 76 ncı maddelerine göre onaylanan ihale kararlarının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren onbeş gün içinde müşteri; kesin teminatı yatırmak, sözleşmeyi düzenlemek, sözleşmenin notere tescili gereken hâllerde notere tescil ettirmek ve ihaleyle ilgili vergi, resim, harç ve diğer giderleri ödemek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur, geçici teminat Hazineye gelir kaydedilir ve ayrıca, müşteri hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 84 üncü maddesi uyarınca işlem yapılır.

İdare de aynı süre içerisinde taşınmazı müşteriye mahallinde düzenlenecek tutanakla şartnamede belirtilen sınır ve niteliğe göre teslim eder. Tutanakta, taşınmaz bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler değerleri itibariyle gösterilir, teslim tutanağı ilgili memur ve kiracı tarafından imzalanır.

**MADDE 11-** Kiracı, sözleşmenin devamı süresince, mücbir ve kamudan kaynaklanan sebepler haricinde, sözleşme süresinin uzatılması, kira bedelinin indirilmesi, ödeme tarihi ve miktarlarının, kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi talebinde bulunamaz.

**MADDE 12-** Kiraya verilen yer; bina ise kiracı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri almak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya, badana gibi onarımını yapmak, arsa veya arazi ise değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyanı İdareye ödemek zorundadır.

**MADDE 13-** Kiracı, idarenin izni olmadan sözleşmenin bir kısmını veya tamamını devredemez, sözleşmeye ortak alamaz (kiracının şirket olması halinde hisse devirleri hariç), kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez ve amacı dışında kullanamaz. Kiraya verilecek taşınmazlar üzerinde sabit tesis yapılamaz. Ancak, kiralama süresi sonunda kaldırılmak ve kiralama amacına uygun olmak kaydıyla takılıp sökülebilir malzemelerle kapalı alan oluşturulabilir.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 73/A maddesi uyarınca kendilerine alt kiracılık hakkı tanınan gerçek ve tüzel kişiler bu haklarını kısmen veya tamamen devredemez ve sözleşmelerine ortak alamaz.

**MADDE 14-**Taşınmaza idareimizce ya da Hazinece ihtiyaç duyulması veya taşınmazın satışı hâlinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilecek, kiracı İdareden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunmadan, yapılacak tebligatı takip eden onbeş gün içerisinde taşınmazı tahliye edecektir.

**MADDE 15-** Kiracının; fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, kiralananı amacı dışında kullanması, taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, işletme ruhsatı alamaması, her ne sebeple olursa olsun işletme ruhsatının iptal edilmesi veya üst üste iki taksitin vadesinde ödenmemesi hâllerinde kira sözleşmesi, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 62 nci maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın idarece feshedilerek, kesin teminatı gelir kaydedilir ve tarım arazilerinin kiraya verilmesine ilişkin sözleşmeler hariç cari yıl kira bedelinin yüzde yirmibeşi tazminat olarak tahsil edilir. Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa kira bedeli öncelikle kiracıdan alınacak tazminata mahsup edilir.

**MADDE 16-** Kira sözleşmesi sona erdiğinde kiraya verilen yer, kiracı tarafından herhangi bir tebligata gerek kalmadan taşınmazı kiraya veren idare yetkililerine bir tutanakla teslim edilir. Bu tutanakta; kiraya verilen yer teslim edilirken bu yerlerle birlikte kiracının tasarrufuna bırakılan ve teslim tutanağında belirlenen müştemilat veya üzerindeki muhdesat ile dikili şeylerin de tam ve sağlam olup olmadığı yazılır. Noksan olan, kırılan veya kaybolan malzeme ve muhdesat kiracı tarafından aynen temin edilir veya bedeli muhasebe birimine yatırılır.

**MADDE 17-** Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi hâlinde taşınmaz idareye teslim edilmezse, geçen her gün için cari yıl kira bedelinin binde beşi oranında ceza itirazsız olarak ödenir.

Ancak, kiracı tarafından kira süresinin sona ermesinden en az üç ay önce taşınmazın yeniden kiralınmasının talep edilmesine rağmen, bu talebin idarece uygun görülmemesi halinde; kiracıya bilgi verilir ve kira süresi sonunda taşınmazın tahliye etmesi gerektiği bildirilir.

Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılmasına ve tahliyenin geciktirilmesine neden olamaz. Sonradan sözleşme ve şartnamede yazılı hususlara yapılan itirazlar kabul edilmez.

**MADDE 18-** Kiracı kira süresinin bitiminde derhâl, sözleşmenin feshi hâlinde ise, tebligatı müteakip onbeş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır. Kiracının kiralananı rızaen tahliye etmemesi hâlinde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesine göre kiracı tahliye edilir.

**MADDE 19-** Bu şartnamede yer alan, kiraya veren idarece belirlenen ve kira sözleşmesine konulan kurallara kiracı tarafından riayet edilmediği takdirde, bu şartnamenin 15 inci maddesine göre işlem yapılır.

**MADDE 20-** Bu şartname, belirlenecek özel şartlarla birlikte sözleşmenin ekini teşkil eder.

**MADDE 21-** Bu şartnamede hüküm bulunmayan hâllerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

**MADDE 22-** İhtilafların çözüm yeri İZMİR icra daireleri ve mahkemeleridir.

## II- ÖZEL ŞARTLAR

### **MADDE 23-**

“Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir.”

Müşterinin/Kiracının (Tüzel kişiliklerde yetkili temsilcinin)

Adı, Soyadı :

Tebligat Adresi :

İmza Tarihi :

İmzası :

### **NOT:**

**1)** Şartnamede .../... şeklinde gösterilen yerlerde, uygun ibareye yer verilecektir.  
**2)** Şartnameye konulması gerekli görülen “Özel Şartlar” İzmir Katip Çelebi Üniversitesi Rektörlüğü ‘nce önceden tespit edilerek 23 üncü ve müteakip maddeler hâlinde ilave edilecektir.

- Kiralama amacı,
- Sabit tesis yapılıp yapılamayacağı,
- Elektrik, su ve ısınma giderlerinin hangi tarafa ait olduğu,
- Satışı yapılacak/yapılamayacak ürünler
- Çalışma saatleri
- Çalışan personele ilişkin düzenlemeler,
- Kira gecikmesi dışında uygulanabilecek diğer cezai şartlar...vb. özelliklere yer verilecektir.

İZMİR KATİP ÇELEBİ ÜNİVERSİTESİ

..... Daire Başkanlığı

.....**KİRA SÖZLEŞMESİ** (İşin adı yazılacaktır)

**MADDE 1- Kiraya verilen taşınmazın;**

İli :  
İlçesi :  
Mahalle/Köyü :  
Mevkii :  
Pafta No./Cilt No. :  
Ada No./Sayfa No. :  
Parsel No./Sıra No. :  
Yüzölçümü :  
Hazine Payı :  
İlk Yıl Kira Bedeli :  
Kiralama Amacı :  
Kiraya Veren :

**Kiracının;**

Adı-Soyadı, Unvanı :  
T.C. Kimlik No./  
Vergi Kimlik No. :  
Telefon Numarası :  
Adresi :

**MADDE 2-** Kira süresi yer tesliminin yapıldığı tarihten itibaren /sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren ..... ay/yıldır.

**MADDE 3-** İlk yıl kira bedeli ..... TL olup, takip eden yıllar kira bedelleri ise, bir önceki yıl kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında, artırılması suretiyle bulunacak bedeldir.

Yıllık kira bedeli üçer aylık dönemler hâlinde peşin olarak ait olduğu dönemin ilk ayının ilk üç günü içinde tahsil edilecektir. Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır.

**MADDE 4-** Kiraya verilecek taşınmaz, kiracıya İdare tarafından tanzim edilecek tutanakla sözleşme tarihinden itibaren ..... gün içinde üzerindeki muhdesat ve müstemilat da gösterilmek suretiyle imzalanacak bir tutanakla teslim edilir.

**MADDE 5-** Kiraya verilecek taşınmazlar üzerinde sabit tesis yapılamaz. Ancak kiralama süresi sonunda kaldırılmak ve kiralama amacına uygun olmak kaydıyla takılıp sökülebilir malzemelerle kapalı alan oluşturulabilir.

**MADDE 6-** Kiralanan taşınmazın kullanılması sırasında çevre kirliliğinin önlenmesi için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulacaktır.

**MADDE 7-** Kiraya verilen yer; bina ise kiracı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri almak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya, badana gibi onarımını yapmak, arsa veya arazi ise değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyanı İdareye ödemek zorundadır.

Ayrıca kiracı taşınmazı teslim aldığı tarihten, İdareye teslim ettiği güne kadar çevreye veya üçüncü kişilere vereceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dâhil) sorumlu olacaktır.

**MADDE 8-** Tabii afetler (yangın, deprem, su baskını vs.), ülkede genel veya tesisin bulunduğu yerde kısmi seferberlik ilanı, genel veya kısmi grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkânsızlıkların meydana gelmesi, bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması ve benzeri hâller gibi mücbir sebepler ile sözleşmenin düzenlenmesinden sonra ortaya çıkan ve kamudan kaynaklanan hakkın kullanımını engelleyen sebepler hariç olmak üzere, kiracı sözleşmenin devamı süresince, kira süresinin uzatımı, kira bedelinin indirilmesi, ödeme tarihi ve miktarlarının, kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi vb. talebinde bulunamaz.

**MADDE 9-** Kiracı, idarenin izni olmadan sözleşmenin bir kısmını veya tamamını devredemez, sözleşmeye ortak alamaz (kiracının şirket olması halinde hisse devirleri hariç), kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez ve amacı dışında kullanamaz.

**MADDE 10-** Kiracı kira süresinin bitiminde derhâl, sözleşmenin feshi halinde ise tebligatı müteakip onbeş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır.

Kiracı taşınmazı tahliye etmezse, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesine göre kiracının tahliyesi sağlanacaktır.

**MADDE 11-**(Değişik 29.12.2015, 2015/30-03 sayılı Senato kararı) Taşınmaza İdaremiz ya da Hazine tarafından ihtiyaç duyulması veya taşınmazın herhangi bir sebeple Hazine veya Üniversite İdare mülkiyetinden çıkması hâllerinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilir, kiracı İdareden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunamaz.

Kiracının; fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, kiralananı amacı dışında kullanması, taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, işletme ruhsatı alamaması, her ne sebeple olursa olsun işletme ruhsatının iptal edilmesi veya üst üste iki taksidin vadesinde ödenmemesi hâllerinde kira sözleşmesi, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 62 nci maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın idarece feshedilerek, kesin teminatı gelir kaydedilir ve cari yıl kira bedelinin tamamı tazminat olarak tahsil edilir. Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa kira bedeli öncelikle kiracıdan alınacak tazminata mahsup edilir.

Ayrıca, sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçen ve mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyen kiracı hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 84 üncü maddesi uyarınca işlem yapılır.

**MADDE 12-** Kira süresi sona erdiğinde veya sözleşme feshedildiğinde taşınmaz bir tutanakla teslim edilir.

Bu tutanakta, sözleşme ile teslim edilen ve kiracının kullanımına bırakılan ve teslim tutanağında belirtilen müştemilat ve muhdesat ile dikili şeylerin de tam ve sağlam olup olmadığı yazılır.

Noksan olan, kırılan, kaybolan veya bozulan maddeler kiracı tarafından ya aynen temin edilerek teslim ya da idareye teslim edildiği tarihteki rayiç değeri üzerinden başkaca hükme gerek kalmaksızın tazmin edilir.

Kiracı tarafından şartnameye uygun olarak yapılan her türlü yatırım en son hali ile idareye aynen teslim edilir ve bu da yukarıda belirtilen tutanakta yer alır.

**MADDE 13-** Taşınmazın amacında ve sözleşmede belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığını idare her zaman denetleyebilir.

İdarece yapılacak denetimler sonucunda tespit edilen eksiklikler yine idarece belirlenecek süre içinde giderilmediği takdirde sözleşme tek taraflı olarak feshedilir.

**MADDE 14-** Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi hâlinde taşınmaz idareye teslim edilmezse, geçen her gün için cari yıl kira bedelinin şartnamede farklı düzenlenmiş ceza itirazsız olarak ödenir.

Ancak, kiracı tarafından kira süresinin sona ermesinden en az üç ay önce taşınmazın yeniden kiralanmasının talep edilmesine rağmen, bu talebin idarece uygun görülmemesi halinde; kira süresinin sona erdiği tarih ile taşınmazın kiraya verilmesinin uygun görülmediğinin bildirildiği tarih arasında kalan sürede cezai şart alınmaz, bu süre için kullanım bedeli tahsil edilir.

Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılmasına ve tahliyenin geciktirilmesine neden olamaz. Sonradan sözleşme ve şartnamede yazılı hususlara yapılan itirazlar kabul edilmez.

**MADDE 15-** Kiracı kira dönemi boyunca yapılacak imalat ve satış faaliyetleri dolayısıyla, 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununda öngörülen belge düzenine uymak zorundadır. Kira dönemi boyunca çeşitli tarihlerde üç kez bu zorunluluğa uyulmadığının tespit edilmesi hâlinde, sözleşme idarece tek taraflı olarak feshedilecektir.

Mahalli idareler, sosyal sigortalar, vergi daireleri, meslek odaları ve benzeri kuruluşlara ödenmesi gereken vergi, resim, harç, prim ve eğitime katkı payı ile benzeri yükümlülüklerden dolayı idare hiçbir zaman sorumlu tutulmayacak, bu yükümlülükler kiracı tarafından karşılanacaktır. Bu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi hâlinde sözleşme feshedilecektir.

**MADDE 16-** Bu sözleşme konusu iş için yapılacak her türlü tebligat kiracının göstermiş olduğu adrese veya varsa sözleşme konusu yer adresine yapılacaktır. Adres değişikliği olup da kiracı tarafından bildirilmediği takdirde, gösterilen adrese veya varsa sözleşme konusu taşınmaz adresine yapılan tebligat geçerlidir.

**MADDE 17-** Kira şartnamesi bu sözleşmenin ekidir.

**MADDE 18-**İhtilafların çözüm yeri İZMİR icra daireleri ve mahkemeleridir.

**MADDE 19-** Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hâllerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

**MADDE 20-** (İdarece ilave edilecek diğer hususlar)

MADDE 21-Bu sözleşme taraflarca tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra .....tarihinde bir(1) nüsha olarak imzalanmıştır. İdare kiracının talebi halinde “aslına uygundur” ibareleri sözleşme örneğini kiracıya verecektir.

### **TARAFLAR**

**İTA AMİRİ**

**KİRACI**

**Ek-4**

**.../.../.....**

**ÖN İZİN / KİRA / KULLANMA İZİNİ / İRTİFAK HAKKI / TRAMPA / SATIŞ BEDELİ TESPİTİNE AİT  
HESAP TUTANAĞI**



İLİ-İLÇESİ :.....

DOSYA NO :.....

**TABLO I- TAŞINMAZLA İLGİLİ BİLGİLER VE EMSAL DEĞER**

	Emsal Taşınmaz	Değerlemeye Tâbi İdare Taşınmazı
Bulunduğu mahalle veya köy		
Cadde veya sokağı		
Taşınmazın cinsi		
Pafta / Cilt, Ada / Sahife, Parsel / Sıra No		
Yüzölçümü		
Kullanım şekli		
Emlâk vergisine esas asgarî değer		
Beyan edilen rayiç bedel		
Varsa kesinleşen rayiç bedel		

**BİNA**

Bina taban alanı ve kat sayısı		
Bağımsız bölüm sayısı		
İnşaatın türü ve sınıfı		
İnşaatın bitim tarihi		

**ARSA VE ARAZİ**

Arsanın imar durumu		
Arazinin kullanım durumu ve verimliliği		
İdareye ait taşınmazın emsaline göre hesaplanan değeri		

**TABLO II - TESPİTİN İDARECE DOĞRUDAN YAPILMASI**

Tablo I' deki bilgiler de dikkate alınarak, ön izin / kira / kullanma izni / irtifak hakkı / trampa / satış bedeli olarak ..... TL tahminî bedel tespit ve hesap edilmiştir.

**TABLO III - TESPİTİN İLGİLİ KURULUŞ VEYA BİLİRKİŞİDEN SORUŞTURULMASI SURETİYLE YAPILMASI**

.....Belediyesinden/Odasından veya bilirkişi .....den alınan ve bu hesap tutanağına ekli olan ..... gün ve ..... sayılı yazıda/bilirkişi raporunda/ tutanakta yer alan bilgiler de dikkate alınmak suretiyle .....bedeli olarak ..... TL tahmini bedel tespit ve hesap edilmiştir.

(Tahmini bedelin nasıl belirlendiği TABLO III bölümünde ayrıntıları ile açıklanacak ve bu tutanağın ekine tüm dayanaklar eklenecektir)

**TESPİTİ YAPANIN**

**ADI SOYADI**

**UNVANI**

**İMZASI**

**ONAYLAYANIN**

**ADI SOYADI**

**UNVANI**

**İMZASI**

**Ek-5**

..../...../.....

**BÜFE, KANTİN, ÇAYOCAĐI GİBİ YERLERE AİT TESPİT VE TAHMİN EDİLEN**

**KİRA BEDELİ HESAP TUTANAĞI**

**TABLO I - KİRAYA VERİLECEK YERE AİT BİLGİ**

Taşınmazın idare	
Adresi	
Personel sayısı	
Personelden başkalarına satış yapıp yapılmadığı	
Niteliği ve alanı (m <sup>2</sup> )	
Elektrik, su, hava gazı, ısıtma bedelinin idarece karşılanıp karşılanmadığı	
Kullanılan demirbaşın ve malzemenin idarece karşılanıp karşılanmadığı	
Satılacak mallar	

**TABLO II - KİRAYA VERİLECEK YERE AİT TAHMİNİ SATIŞ TUTARI**

Veriler	
Günlük ortalama satış tutarı	
İşletmenin bir yılda açık bulunduğu gün sayısı	
Tahmini satış tutarı (1x2)	

Tablo I ve II deki bilgiler göz önünde bulundurularak kiraya verilecek yerin .....aylık veya .....yıllık kira bedeli ..... TL olarak tespit edilmiştir (Bu miktara; kiraya verilecek yerin elektrik, su, hava gazı, ısıtma giderlerinin idarece karşılanması hâlinde bu giderler için idarece ödenecek bedel de tespit edilerek ilâve edilir. Bu giderlerin tespitinde söz konusu yerde buzdolabı, elektrik sobası, tost makinesi gibi aletlerin çalıştırılıp çalıştırılmayacağı, çalıştırılacaksa adetleri ve çalıştırılacak süreler de göz önünde bulundurulur. Tahmin edilen kira bedelinin tespitine ilişkin iş ve eylemler belirtilerek bu tablonun ekine tüm dayanaklar eklenecektir.

**TESPİTİ YAPAN****ADI SOYADI****UNVANI****İMZASI**

**İDARE YETKİLİSİNİN**

Ek-6

...../...../20.....

**TAŞINMAZ TESPİT TUTANAĞI**

**İL-İLÇE:** .....

**DOSYA NO** .....

**TABLO I - VARSA FUZULİ ŞAĞİL VEYA ŞAĞİLLERİN**

Adı, Soyadı veya Unvanı	
T.C. Kimlik No/Vergi Kimlik No	
Adresi	

TABLO II - TAPU BİLGİLERİ		
1	Bulunduğu köy veya mahallenin adı	
2	Tapuda kayıtlı olduğu	Pafta, Ada, Parsel
		Cilt, Sahife ve Sıra No
		Tapu tarihi
3	Cinsi ve yüzölçümü	
4	Hisse durumu ve oranı	
5	Mevkii ve sokağı	
6	Sınırları	

TABLO III - ÜZERİNDE MUHDESAT VARSA		
1	Cinsi ve niteliği	
2	Miktarı	
3	Kime ait olduğu	

TABLO IV - ARAZİ İSE		
1	Arazinin verim gücü	
2	Sulanabilirlik durumu	

TABLO V - BİNA İSE		
1	İnşaatın brüt alanı (M <sup>2</sup> )	
2	İnşaatın sınıfı	
3	İnşaatın türü	
4	Yıpranma oranı	
5	Kullanılabilirlik durumu	

TABLO VI - TESBİTE İLİŞKİN BİLGİLER		
1	İşgal veya tasarrufun başlangıç tarihi ve süresi	
2	İşgal veya tasarruf edilen miktar	
3	İşgal veya tasarrufun amaç ve biçimi	
4	Kamu hizmetlerine gerekli olup olmadığı	
5	6831 sayılı Orman Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında olup olmadığı	

TABLO VII - TAŞINMAZA AİT TESPİT VE TAHMİN EDİLEN BEDEL	
1	

TABLO VIII - TAŞINMAZA AİT TESPİT VE TAHMİN EDİLEN BEDEL HESAP TUTANAĞI		
1	İşgal veya tasarrufun başlangıcından tespit tarihine kadar yıllar itibariyle getirebileceği ayrı ayrı ecrimisil miktarı	
2	Toplam ecrimisil tutarı	
3	Tespitten sonra satış, trampa, kiraya verme, ön izin ve kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı kurulması gereken hallerde bu işlemler için ihtiyaç duyulan sahanın yüzölçümü ile rayiç satış ve trampa bedeli ile bir yıllık kira, ön izin, kullanma izni ve irtifak hakkı bedeli	

TESPİTİ YAPANIN  
İMZASI

ADI SOYADI

UNVANI

BİLİRKİŞİLERİN  
İMZASI

ADI SOYADI

ADRESİ

İŞGALCİLERİN  
İMZASI

ADI SOYADI

ADRESİ

Ek-7

CİLT NO : .....

SIRA NO : .....

DOSYA NO : .....

**ECRİMİSİL İHBARNAMESİ**

Fuzuli Şağilin	Adı, Soyadı veya Unvanı	
	T.C. Kimlik No/Vergi Kimlik No	
	Adresi	
İşgal veya tasarrufun başladığı tarih		
İşgal ve tasarrufun sona erdiği tarih		
Toplam işgal veya tasarrufun süresi		
Tespit ve takdir edilen ecrimisil tutarı		

**TARHİYATI GEREKTİREN NEDENLER**

--

...../...../20.....  
DÜZENLEYEN  
ADI, SOYADI VEYA UNVANI

...../...../20.....  
UYGUNDUR  
ADI, SOYADI VEYA UNVANI

Bu ihbarname iki örnek olarak düzenlenir biri dosyasında saklanır, diğeri fuzuli şağile verilir.

## AÇIKLAMALAR

1) Bu ihbarnamede belirtilen ecrimisil, ihbarnamenin tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içinde ilgili muhasebe birimlerine ödenir.

2) Ecrimisil işleminde İdarece; maddi, kişide, işgal edilen alanda veya yüzölçümde ya da benzer şekilde hata olduğunun belirlenmesi halinde, bu hata İdarece hangi aşamada olursa olsun resen düzeltilir ve yeniden ecrimisil ihbarnamesi düzenlenerek ilgililerine tebliğ edilir.

3) Ecrimisil işlemine karşı, ihbarnamenin tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili idareye dilekçe ile müracaat edilerek düzeltme talebinde bulunulabilir.

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

5) Ecrimisil ihbarnamesinin ilgisine tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içinde ecrimisil bedelinin peşin olarak ödenmesi halinde, tebliğ edilen ecrimisil bedeli üzerinden yüzde onbeş indirim uygulanır.

6) Otuz gün içerisinde ecrimisil işlemine karşı düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmemesi veya itiraz edilmesine rağmen Otuz gün içerisinde bu itirazdan kayıtsız ve şartsız olarak vazgeçilmesi ya da yine bu süre içerisinde dava açılmış ise Otuz gün içerisinde davadan kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilmesi halinde; tebliğ edilen ecrimisil bedeli üzerinden yüzde yirmi, bu durumda peşin yapılan ödemelerde toplam yüzde otuzbeş, taksitle yapılan ödemelerde ise sadece yüzde yirmi indirim uygulanır.

7) Ecrimisil ihbarnamesine yapılan itiraz veya açılan dava ile ecrimisil düzeltme ihbarnamesine açılan dava İdarece yapılan ve resen düzeltilmesi gereken hatalara ilişkin ve bu hata İdarece düzeltilir ise; bu durumda da açılan davadan kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilerek düzeltilen ecrimisil bedelinin peşin ödenmesi halinde toplam yüzde otuzbeş, taksitle ödenmesi halinde ise sadece yüzde yirmi indirim uygulanır.

8) Ecrimisil borçlusunun ödeme güçlüğü nedeniyle yazılı olarak talep etmesi hâlinde; ecrimisil en az yüzde yirmi beşi peşin, kalan kısmı ise idarenin uygun göreceği taksit zamanlarında ve en fazla üç yıl içinde taksitler halinde ödenebilir. Alacağın kalan kısmına kanuni faiz uygulanır.

9) Ecrimisil ihbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin ilgisine tebliğ tarihinden itibaren (altmış gün içerisinde ilgili muhasebe birimlerine rızaen ödenmeyen ecrimisil; düzeltme talebinde bulunulmamış ise yüzde yirmi indirim yapılmak suretiyle millî emlâk birimlerinde, dava açma süreleri geçtikten sonra 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilmek üzere Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına intikal ettirilir.

10), Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı kendilerine intikal ettirilen ecrimisil alacaklarını 6183 sayılı Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil ederek sonuçlarını ilgili birim ve amirlere bildirirler. Düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmemesi nedeniyle yüzde yirmi indirim yapılmak suretiyle intikal ettirilen ecrimisiller hakkında sonradan dava açıldığının tespit edilmesi halinde; indirilen tutarın takip ve tahsil edilmesi için konu önceki bildirimle ilişkilendirilerek ilgili vergi dairesi veya gelir servisine intikal ettirilir.

11) Füzuli şağiller tarafından dava açılmış olması ecrimisilin takip ve tahsil edilmesi işlemini durdurmaz.

12) Füzuli şağilin 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.

Ek-8

CİLT NO : .....  
SIRA NO : .....  
DOSYA NO : .....

### ECRİMİSİL DÜZELTME İHBARNAMESİ

Fuzuli Şağilin	Adı, Soyadı veya Unvanı	
	T.C. Kimlik No/Vergi Kimlik No	
	Adresi	

	YANLIŞI	DOĞRUSU
İşgal veya tasarrufun başladığı tarih		
İşgal ve tasarrufun sona erdiği tarih		
Toplam işgal veya tasarrufun süresi		
Tespit ve takdir edilen ecrimisil tutarı		
Düzeltilme sonunda alınacak ecrimisil		

DÜZELTMEYİ GEREKTİREN NEDENLER

...../...../20.....  
DÜZENLEYEN  
ADI, SOYADI VEYA UNVANI

...../...../20.....  
UYGUNDUR  
ADI, SOYADI VEYA UNVANI

Bu ihbarname iki örnek olarak düzenlenir biri dosyasında saklanır, diğeri fuzuli şagile verilir.

## **AÇIKLAMALAR**

1) Bu ihbarnamede belirtilen ecrimisil, ihbarnamenin tebliğ tarihinden altmış gün içinde ilgili muhasebe birimlerine ödenir.

2) Bu ihbarnamede belirtilen ecrimisil bedelinin peşin ödenmesi halinde yüzde onbeş indirim uygulanır.

3) Ecrimisil ihbarnamesine yapılan itiraz veya açılan dava ile ecrimisil düzeltme ihbarnamesine açılan dava, İdarece yapılan ve resen düzeltilmesi gereken hatalara ilişkin ve bu hata İdarece düzeltilir ise; bu durumda açılan davadan kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilerek düzeltilen ecrimisil bedelinin peşin ödenmesi halinde toplam yüzde otuzbeş, taksitle ödenmesi halinde ise sadece yüzde yirmi indirim uygulanır.

4) Ecrimisil borçlusunun ödeme güçlüğü nedeniyle yazılı olarak talep etmesi hâlinde; ecrimisil en az yüzde yirmibeşi peşin, kalan kısmı ise idarenin uygun göreceği taksit zamanlarında ve en fazla üç yıl içinde taksitler halinde ödenebilir. Alacağın kalan kısmına kanunî faiz uygulanır.

5) Ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içerisinde rızaen ödenmeyen ecrimisil, millî emlâk birimlerince dava açma süreleri geçtikten sonra 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilmek üzere ilgili birime intikal ettirilir.

6) Fuzulî şağiller tarafından dava açılmış olması ecrimisilin takip ve tahsil edilmesi işlemini durdurmaz.

7) Fuzuli şağilin 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.

**ÖN İZİN SÖZLEŞMESİ****MADDE 1-****Ön izin verilen taşınmazın:**

- İli** :  
**İlçesi** :  
**Mahalle/Köyü** :  
**Mevkii** :  
**Pafta No / Cilt No** :  
**Ada No / Sayfa No** :  
**Parsel No / Sıra No** :  
**Yüzölçümü** :  
**Hazine Payı** :  
**Cinsi** :  
**Tapudaki şerhler** :  
**Sınırları** :  
**Niteliği** : (Taşınmazın cinsine göre, bina ise müstemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır)  
**Ön izin sahibinin** :  
**Adı-Soyadı, Unvanı** :  
**T.C. Kimlik No /**  
**Vergi Kimlik No** :  
**Telefon Numarası** :  
**Adresi** :

**MADDE 2-** Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmazın üzerinde ..... tesisleri yapılmak üzere ve fiili kullanım olmaksızın; öncelikle taşınmazın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması ve/veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi, uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylanması amacıyla ön izin verilmiştir.

**MADDE 3-** Ön izin süresi bir yıldır. Bu süre içerisinde 2 nci maddede belirtilen işlemlerin tamamlanamaması durumunda, buna ilişkin belgelerle birlikte ve bu işlemlerin tamamlanamama nedenleri de belirtilmek suretiyle talep edilmesi ve talebin idare tarafından uygun görülmesi halinde bu süre 4 üncü maddede belirtilen bedel karşılığında bir yıl uzatılabilir. Verilen ve uzatılan ön izin süreleri içinde de belirtilen işlemleri kendi kusurları dışında kamudan kaynaklanan ve/veya idarece kabul edilebilir sebeplerle yerine getiremeyenlere; talep etmeleri ve bu talebin idare tarafından uygun görülmesi halinde 4 üncü maddede belirtilen bedeller karşılığında birer yıllık olmak üzere iki yıl daha süre verilebilir. Verilen ve uzatılan ön izin sürelerinin toplamı dört yılı geçemez. Ön izin döneminde süre dondurulmaz.

**MADDE 4-** Ön izin bedeli, birinci yıl için ihale bedelinin; yüzde yirmisi oranındaki bedel olan ..... TL'dir. Ön izin bedeli peşin olarak ödenir.

Ön izin süresinin 3 üncü maddede belirtilen şekilde idarece uzatılması halinde ön izin bedeli; ikinci yıl için ihale bedelinin yüzde yirmisi, üçüncü yıl için yüzde otuzu, dördüncü yıl için yüzde kırkı olarak belirlenir. Uzatılan sürelerde bu şekilde belirlenen ön izin bedelleri; ikinci, üçüncü ve dördüncü yıllar için ihale bedelinin Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca

arttırılması sonucu oluşacak bedel üzerinden hesaplanır. Fiili kullanım olması halinde bu alana isabet eden ön izin bedeli, irtifak hakkı veya kullanma izni ihale bedelidir.

**MADDE 5-** Ön izin süresi içerisinde taşınmazın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılmaması ve/veya imar planının yaptırılmaması, değiştirilmemesi, uygulama projelerinin hazırlanmaması ve onaylanmaması hâlinde ön izin bedeli iade edilmeyecek ve hak sahibince Üniversiteden herhangi bir hak ve tazminat talebinde bulunulmayacaktır.

**MADDE 6-** İhale sonucunda, ön izin verilen kişinin bu süre içerisinde yükümlülüklerini yerine getirmesi hâlinde, tespit edilen yıllık bedel karşılığında, Üniversitenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde 22/12/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 779 uncu ve izleyen maddeleri uyarınca irtifak hakkı tesis edilecek ve/veya İdarenin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler üzerinde kullanma izni verilecektir. İdarece; taşınmaza ihtiyaç duyulan veya taşınmazın ekonomik açıdan farklı şekilde değerlendirilmesi uygun görülen hallerde, ön izin süresi uzatılmaz, devam eden ön izinler ise varsa kalan süreye ilişkin bedelin geri ödenmesi kaydıyla iptal edilir. Bu durumda ön izin sahibi tarafından idareden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz.

**MADDE 7-** Sözleşme ile ilgili bütün vergi, resim, harç ve katkı payları ve diğer giderler ön izin sahibine aittir.

**MADDE 8-**Ön izin sözleşmesi ve hakkı devredilemez ve bu sözleşmeye ortak alınamaz. Ön izin sahibinin şirket olması halinde ön izin süresi içerisinde şirket hisseleri devredilemez ve ortak alınamaz.

**MADDE 9-** Bu sözleşmede belirtilen yükümlülüklere uyulmadığının tespit edilmesi hâlinde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek olmaksızın ön izin iptal edilir. Bu durumda, ön izin bedeli iade edilmez.

Ancak, ön izin sahibinin kusuru dışında, ön izin süresi içinde ön izin yükümlülüklerinin yerine getirilmesinin mümkün olmayacağına anlaşılması hâlinde, idareye yapılacak başvuru üzerine sözleşme feshedilir ve teminat ile kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilir.

**MADDE 10-** İhtilafların çözüm yeri İZMİR icra daireleri ve mahkemelerdir.

**MADDE 11-** Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile İzmir Katip Çelebi Üniversitesi Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Usul ve Esaslar hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

**MADDE 12-** (İdarece ilave edilecek diğer hususlar)

#### **TARAFLAR**

**İTA AMİRİ**

**ÖN İZİN SAHİBİ**

**İRTİFAK HAKKI ŞARTNAMESİ**  
(.....İrtifak/Üst Hakkı Şartnamesi)  
*İşin adı ayrıntılı olarak yazılacaktır*

**I- GENEL ŞARTLAR**

**MADDE 1-**

**İrtifak hakkı kurulacak taşınmazın:**

**İli :**

**İlçesi :**

**Mahalle/Köyü :**

**Mevkii :**

**Pafta No / Cilt No :**

**Ada No / Sayfa No :**

**Parsel No / Sıra No:**

**Yüzölçümü :**

**İdare Payı :**

**Cinsi :**

**Tapudaki şerhler :**

**Sınırları :**

**Niteliği :** (Taşınmazın cinsine göre, bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır)

**MADDE 2-** Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmazın üzerinde ..... tesisleri yapılmak amacıyla Üniversitemiz .....Başkanlığı'nca , .....adresinde ve.....salonunda ...../...../..... tarihinde ..... günü saat .....da 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre, pazarlık usulü(2886-51/G MD) ile irtifak hakkı ihalesi yapılacaktır.

**MADDE 3-** İrtifak hakkı süresi.....yıldır. Süre hakkın tapuya tescili tarihinde /sözleşmenin imzalandığı tarihte/idarece yapılacak yer tesliminden itibaren başlayacaktır.

**MADDE 4-** İlk yıl tahmini irtifak hakkı bedeli.....- -TL ve geçici teminat miktarı ..... TL'dir.

*(Yapılacak inşaat için geçici teminat istenecek ise tahmini inşaat bedeli ve inşaat için istenen geçici teminat bedeli de burada belirtilecektir)*

Teminat olarak aşağıda sayılan değerlerin kabul edilmesi mümkündür.

a) Tedavüldeki Türk Parası. Dolayısıyla döviz üzerinden verilen nakitlerin teminat olarak kabul edilmemesi ve bu şekilde geçici teminat verilmiş olan isteklilerin ihale dışı bırakılmasında herhangi bir hata söz konusu değildir.

- b) Bankalar ve özel finans kurumları tarafından verilen teminat mektupları.  
c) Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri ve bu senetler yerine düzenlenen belgeler.

İlgili mevzuatına göre Türkiye'de faaliyette bulunmasına izin verilen yabancı bankaların düzenleyecekleri teminat mektupları ile Türkiye dışında faaliyette bulunan banka veya benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantisi üzerine Türkiye'de faaliyette bulunan bankaların veya özel finans kurumlarının düzenleyecekleri teminat mektupları da teminat olarak kabul edilir.

Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri ve bu senetler yerine düzenlenen belgelerden nominal değere faiz dahil edilerek ihraç edilenler, anaparaya tekabül eden satış değeri üzerinden teminat olarak kabul edilir.

**Nakit yatırılacak teminatların ünivesitemiz VAKIFBANK KARŞIYAKA ŞUBESİ TR920001500158007298882305 IBAN NOLU HESABA havale edilmesi gerekmektedir.**

**MADDE 5-** İhale ile ilgili bütün vergi, resim, harç ve katkı payları ile hakkın tapuya tesciline ilişkin bütün giderler istekliye aittir.

**MADDE 6-** İhaleye katılabilmek için, isteklilerin, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve İzmir Katip Çelebi Üniversitesi Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Usul ve Esaslarda belirtilen şartları taşımaları, şartnamede istenilen belgeleri vermeleri ve geçici teminatı yatırmaları gerekir.

#### **6-a)İsteklilerde aranan şartlar ve belgeler,**

- a)Yasal yerleşim yeri (İKAMETGAH) sahibi olduklarına ilişkin belge,  
(Gerçek kişiler için, nüfus müdürlüklerinden, tüzel kişiler için ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış ticaret ve/veya sanayi odasından alınacak bir belge ile belgelendirilecektir.)
- b)Tebliğat için Türkiye'de adres, telefon,fax ve e-mail gösteren belge,  
(İstekli tarafından bir dilekçe ile belgelendirilecektir.)
- c) Gerçek kişilerin T.C. kimlik numarasını, tüzel kişilerin ise vergi kimlik numarasını gösteren belge,
- d) İhale dökümanının satın alındığına ilişkin belge,
- e) T.C: Savcılığından iyi hal kağıdı getirilmesi,  
-Gerçek kişi olması halinde T.C. Savcılığından iyi hal kağıdı,  
-Tüzel kişi olması halinde tüzel kişiliği oluşturan gerçek kişilerin T.C. Savcılığından iyi hal kağıtları,
- f) Mevzuatı gereği kayıtlı olduğu ticaret ve/veya sanayi odası veya ilgili meslek odası belgesi;  
- Gerçek kişi olması halinde, kayıtlı olduğu ticaret ve/veya sanayi odasından ya da esnaf ve sanatkârlar odasından, ilk ilan veya ihale tarihinin içinde bulunduğu yılda alınmış, odaya kayıtlı olduğunu gösterir belge,  
- Tüzel kişi olması halinde, ilgili mevzuatı gereği kayıtlı bulunduğu ticaret ve/veya sanayi odasından, ilk ilan veya ihale tarihinin içinde bulunduğu yılda alınmış, tüzel kişiliğin odaya kayıtlı olduğunu gösterir belge,
- g) Teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren imza beyannamesi veya imza sirküleri;  
- Gerçek kişi olması halinde, noter tasdikli imza beyannamesi,  
- Tüzel kişi olması halinde, ilgisine göre tüzel kişiliğin ortakları, üyeleri veya kurucuları ile tüzel kişiliğin yönetimindeki görevlileri belirten son durumu gösterir Ticaret Sicil Gazetesi, bu bilgilerin tamamının bir Ticaret Sicil Gazetesinde bulunmaması halinde, bu bilgilerin tümünü göstermek üzere ilgili Ticaret Sicil Gazeteleri veya bu hususları gösteren belgeler ile tüzel kişiliğin noter tasdikli imza sirküleri,
- h) Vekaleten ihaleye katılma halinde, vekil adına düzenlenmiş ihaleye katılmaya ilişkin noter onaylı vekaletname ile vekilin noter tasdikli imza beyannamesi,

- i)Geçici teminata ilişkin teminat mektubu veya banka dekontu veya vezne alındısı.  
j)Ortak girişim olması halinde ortak girişimi oluşturan gerçek ve tüzel kişilerin her birinin e,f,g ve h maddelerindeki belgeleri ayrı ayrı sunmaları ve ortak girişim beyannamesinin ortaklarca imzalanması zorunludur,  
k)Sosyal Güvenlik Kurumuna prim borcu olmadığına dair belge,  
l) Vergi Dairesinden borcu olmadığına dair belge.

İşin özelliğine göre İdarece istenecek /istenebilecek diğer ekonomik, mali vb. belgeler maddeler halinde eklenecektir

**6-b) – İhalenin yapılış şekli;**

İhale, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51/g maddesine göre pazarlık usulü ile yapılacak olup, aynı kanunun 46, 47 ve 48. maddelerindeki hükümler teklif verme işlemlerinde kıyasen uygulanarak, aşağıda belirtildiği şekilde sonuçlandırılacaktır;

İhale, isteklilerin ihale komisyonu önünde tekliflerini yazılı/sözlü olarak belirtmeleri suretiyle yapılacaktır.

Ancak; istekliler ilanda belirtilen ihale saatine kadar komisyon başkanlığına ulaşmış olmak şartıyla, 2886 Sayılı Kanunun 37. madde hükümlerine uygun olarak düzenleyecekleri tekliflerini iadeli taahhütlü bir mektupla da gönderebilirler. (2886 Sayılı Kanun madde 37 - ... Teklif mektubu bir zarfa konulup kapatıldıktan sonra zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı ve tebligata esas olarak göstereceği açık adresi 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 bir zarfa konularak kapatılır. Dış zarfın üzerine isteklinin adı ve soyadı ile açık adresi ve teklifin hangi işe ait olduğu yazılır.

Teklif mektuplarının istekli tarafından imzalanması ve bu mektuplarda şartname ve eklerinin tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi, teklif edilen fiyatın rakam ve yazı ile açık olarak yazılması zorunludur. Bunlardan herhangi birine uygun olmayan veya üzerinde kazıntı, silinti veya düzeltme bulunan teklifler reddolunarak hiç yapılmamış sayılır.)

Teklif sahibi komisyonda hazır bulunmadığı takdirde posta ile gönderilen teklif son ve kesin teklif olarak kabul edilir.

İlanda belirtilen ihale saati gelince, komisyon başkanı, isteklilerin belgelerini ve geçici teminat verip vermemiş olduklarını inceleyerek, kimlerin ihaleye katılabileceğini bildirir. Katılamayacakların belge ve teminatlarının geri verilmesi kararlaştırılır. Bu işlemler, istekliler önünde, bir tutanakla tespit edilir.

Tutanaktan sonra, ihaleye giremeyecekler ihale yerinden çıkartılır. Diğer istekliler, önce şartnameyi imzaya ve daha sonra, sıra ile tekliflerini belirtmeye çağrılır. Yapılacak teklifler ihaleye ait artırma ve eksiltme kâğıdına yazılır ve teklif sahipleri tarafından imzalanır.

İlk teklifler bu suretle tespit edildikten sonra, komisyon başkanı, posta ile yapılmış teklifler varsa okutarak bu tekliflerin de ihaleye ait artırma ve eksiltme kâğıdına yazılmasını sağlar.

Bundan sonra istekliler sıra ile tekliflerde bulunmaya devam ederler. Teklifler .....00-TL arttırılarak sırayla sözlü teklifler alınır.İhaleden çekilen isteklilerin bu durumları ihaleye ait artırma ve eksiltme kâğıdına yazılır ve imzaları alınır. İlgilinin imzadan çekinmesi halinde durum ayrıca belirtilir.

İhaleden çekilenler yeniden teklifte bulunamazlar.



*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.*

**MADDE 7-** İhale Komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonun ihaleyi yapmama kararı kesindir.

**MADDE 8-** İhale Komisyonu tarafından alınan ihale kararı ita amirince, karar tarihinden itibaren en geç onbeş işgünü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirince karar iptal edilirse, ihale hükümsüz sayılır.

İta amirince onaylanan ihale kararı, onaylandığı günden itibaren en geç beş işgünü içinde, istekliye veya vekiline imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır.

İstekli, onaylanan ihale kararının tebliğinden itibaren onbeş gün içinde ilk yıl irtifak hakkı bedelini peşin yatırmak, ihale ve hakkın tapuya tescili ile ilgili vergi, resim, harç ve diğer giderleri ödemek ve hakkın tapuya tescili için gerekli yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat İdareye gelir kaydedilir.

**Madde 8/A** –İrtifak hakkı ihalesi sonucunda, yapılacak yatırım için ön izne ihtiyaç duyulması halinde, lehine irtifak hakkı tesis edilecek yatırımcıya; fiili kullanım olmaksızın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için bir yıl süreyle ön izin verilir. Bu süre içerisinde belirtilen işlemlerin tamamlanamaması durumunda, buna ilişkin belgelerle birlikte ve bu işlemlerin tamamlanamama nedenleri de belirtilmek suretiyle talep edilmesi ve talebin idare tarafından uygun görülmesi halinde bu süre bedeli karşılığında bir yıl uzatılabilir. Verilen ve uzatılan ön izin süreleri içinde de belirtilen işlemleri kendi kusurları dışında kamudan kaynaklanan ve/veya idarece kabul edilebilir sebeplerle yerine getiremeyenlere; talep etmeleri ve bu talebin idare tarafından uygun görülmesi halinde birer yıllık olmak üzere iki yıl daha süre verilebilir. Verilen ve uzatılan ön izin sürelerinin toplamı dört yılı geçemez. Ön izin döneminde süre dondurulmaz.

Ön izin bedeli, ihale bedelinin; birinci ve ikinci yıllar için yüzde yirmisi, üçüncü yıl için yüzde otuzu, dördüncü yıl için yüzde kırkı olarak belirlenir. Bu şekilde belirlenen ön izin bedeli ikinci, üçüncü ve dördüncü yıllar için; ihale bedelinin Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca arttırılması sonucu oluşacak bedel üzerinden hesaplanır. Fiili kullanım olması halinde bu alana isabet eden ön izin bedeli, irtifak hakkı ihale bedelidir. Ön izin bedeli peşin olarak ödenir.

Ön izin için, bir yıllık irtifak hakkı ihale bedeli üzerinden yüzde altı oranında kesin teminat alınır.

Ön izin sözleşmesi ve hakkı devredilemez ve bu sözleşmeye ortak alınamaz. Ön izin sahibinin şirket olması halinde ön izin süresi içerisinde şirket hisseleri devredilemez ve ortak alınamaz.

Ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi hâlinde, ihale ile tespit edilmiş olan ilk yıl irtifak hakkı bedelinin, ön izin verilen süre kadar Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında, artırılması suretiyle tespit edilecek bedel üzerinden Resmi Senet düzenlenmesi suretiyle irtifak hakkı kurulur.

Ancak, ön izin sahibinin kusuru dışında, ön izin süresi içinde ön izin yükümlülüklerinin yerine getirilmesinin mümkün olamayacağının anlaşılması hâlinde, idareye yapılacak başvuru üzerine sözleşme feshedilir ve teminat ile kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilir.

Ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmemesi hâlinde, ön izin bedeli iade edilmez ve hak sahibince bundan dolayı veya irtifak hakkı kurulmasına ilişkin olarak idareden herhangi bir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz.

**MADDE 9-** İhale sonucu belirlenecek ilk yıl irtifak hakkı bedeli peşin olarak ödenecektir. İrtifak hakkı bedeli üzerinden yüzde altı oranında kesin teminat alınacaktır.

**MADDE 10-** İrtifak hakkı kurulan taşınmaz amacı dışında kullanılamaz.

**MADDE 11-** İrtifak hakkı tesis edilen taşınmazın hak lehtarına veya temsilcisine tesliminden itibaren altı ay içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaaata başlanır ve inşaat iki yıl içinde bitirilir. Hak lehtarınca talep edilmesi ve bu talebin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde inşaat süresi, ruhsat alma süresi dahil toplamı beş yılı geçmemek üzere uzatılabilir. Ancak, zorunlu hallerde beş yıllık süre; uzatılan her yıl için mahrum kalınan hasılat bedelinin karşılığı olarak o yıla ait irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmisi tutarında bedel alınması kaydıyla uzatılabilir.

**MADDE 12-** İkinci ve izleyen yıllar irtifak hakkı bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan üretici fiyatları endeksi Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında, arttırılır.

**MADDE 13-** Bu şartnamede belirtilen yükümlülüklerle uyulmadığının tespit edilmesi halinde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale iptal edilir.

**MADDE 14-** Vadesinde ödenmeyen irtifak hakkı bedelleri ile hâsılat payları ve diğer alacaklara 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır.

**MADDE 15-** İrtifak hakkı kurulan Üniversite veya Hazine taşınmazı üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen **toplam yıllık hâsılatın yüzde biri oranında pay alınır.** İrtifak hakkı lehtarının bu yerler üzerinde yürüttüğü faaliyetin niteliği gereği toplam yıllık hasılatının tespit edilememesi durumunda; hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmisi hasılat payı olarak alınır.

İrtifak hakkı kurulan Üniversite veya Hazine taşınmazı üzerinde bulunan tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; hak lehtarından brüt kiranın yüzde biri oranında, kiracı/kiracılardan ise, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hâsılatın hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden yüzde bir oranında ayrıca pay alınır.

Hak lehtarı ile kiracılar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin bir örneği ile bunlardan alınacak kira/hasılat paylarının ödeneceğinin kabul ve taahhüt edildiğine dair taahhütnameler kiralama işleminin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içerisinde idareye verilir.

Hak lehtarları ve kiracılara ait olan yıllık hasılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Malî Müşavirlik ve Yeminli Malî Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınanlara tasdik ettirilerek, her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde İdareye verilir ve kira/hasılat payları aynı süre içerisinde ilgili muhasebe birimine yatırılır. Kiracılardan alınamayan hasılat payları hak lehtarından alınır.

Toplam yıllık hasılat; işletmenin, irtifak hakkı tesis edilen İdare taşınmazı üzerindeki faaliyetleri çerçevesinde satılan mal veya hizmetler karşılığında alınan ya da tahakkuk ettirilen her türlü bedellerle, vade ve kur farkları, faiz ve kira gelirleri ile diğer gelirlerden oluşur ve tek düzen muhasebe sistemindeki gelir tablosunda yer alan net satışlar, diğer faaliyetlerden olağan gelir ve karlar ile olağandışı gelir ve karların toplamı üzerinden **26.12.1992 tarih ve 21447 sayılı resmi gazetede yayımlanan 1 sıra no'lu muhasebe sistemi uygulama genel tebliğinde yer alan "60. Brüt Satışlar" tanımı esas alınır.**

İşletmenin faaliyet gösterdiği alanda, irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların haricinde özel mülkiyete konu taşınmazların da bulunması halinde, hasılat payının tespitine esas yıllık işletme hasılatı; mümkünse irtifak hakkı tesis edilen taşınmazlar için ayrı hesaplanır, değilse işletmenin elde ettiği tüm hasılatın toplam alanın yüzölçümüne bölünmesi suretiyle hesaplanacak olan metrekare birim hasılat miktarının irtifak hakkına konu alanın yüzölçümü ile çarpımı sonucu belirlenir.

İrtifak hakkı lehtarları tarafından, irtifak hakkına konu taşınmazların ya da üzerindeki tesislerin bazı bölümlerinin, baz istasyonu, bankamatik ve benzeri amaçlarda kullanılmak üzere üçüncü kişilere kiraya verilmesi ve resmi senetlerinde tesislerin kiracılarından ayrıca hasılat veya kâr payı alınacağına ilişkin hüküm bulunmasına karşılık, kiracıların kiraladıkları yerler üzerinde gösterdikleri faaliyetin niteliği gereği yıllık işletme hasılatlarının veya kârlarının tespit edilememesi durumunda; kiracıların hak lehtarına ödediği bir yıllık kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır. Yıllık kira bedelinin tespit edilememesi durumunda ise; taşınmazın rayiç değeri, üzerindeki tesisin niteliği, cari yıl irtifak hakkı bedeli, varsa aynı bölgede yapılan emsal kiralamalara ilişkin kira bedelleri gibi hususlar dikkate alınmak suretiyle İdarece oluşturulacak komisyon tarafından belirlenecek kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır.

**MADDE 16-** İrtifak hakkı lehtarları tarafından, irtifak hakkının üçüncü kişilere devrinin talep edilmesi halinde; varsa, idareye olan borçların gecikme faizi ile birlikte ödenmesi, sözleşme hükümlerine aykırılıkların idarece verilen süre içerisinde giderilmesi, irtifak hakkından dolayı idare aleyhine açılmış davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi, idarece belirlenecek yeni bedel ve koşulların kabul edilmesi kaydıyla ve yeni resmi senet düzenlenmesi şartıyla, irtifak hakkının devrine İdarece izin verilebilir.

Ancak, irtifak hakkı bağımsız ve sürekli nitelikli ise, bu hak izin alınmadan devredilebilir. Bu durumda, irtifak hakkını herhangi bir şekilde devralan kişiler, bir ay içinde idareye müracaat ederek günün rayicine göre idarece belirlenecek yeni bedel ve koşullarla ilgili tapu müdürlüğünde yeniden resmi senet düzenlemek zorundadırlar.

6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi olan ve payları borsada işlem gören şirketler ile bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakları hariç olmak üzere, irtifak hakkı lehtarının şirket olması halinde; şirketin, irtifak hakkı tesis edilen tarihteki ortaklık yapısına göre daha sonra yapılacak ve şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının devri sonucunu doğuracak işlemler, irtifak hakkının devri olarak kabul edilir ve birinci fıkraya göre işlem yapılır.

***İrtifak hakkı bedelleri , işletme payları ve 3.şahıslardan alınacak ödemeler içinde bulunulan ayın 20.günü sonuna kadar ödenir. Vadesinde ödenmeyen irtifak hakkı ve hasılat payı bedelleri ile diğer alacaklara 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.***

**MADDE 17-** İrtifak hakkı sözleşmesi, sürenin bitimi ile sona erer.

Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya lehine irtifak hakkı kurulan tarafından talep edilmesi hâlinde sözleşme İdarece feshedilir. Bu durumda, hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmibeşi tutarında tazminat alınır ve ayrıca, alınan teminatlar İdareye gelir kaydedilir.

İrtifak hakkı sözleşmesinin sona ermesi veya feshedilmesi hâlinde, diğer kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, İdareye taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin İdareye intikal eder ve bundan dolayı hak lehtarı veya üçüncü kişilerce her hangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

**MADDE 18-** İrtifak hakkı süresinin sona ermesi veya hakkın süresinden önce feshedilmesi halinde taşınmaz onbeş gün içinde tahliye edilir.

**MADDE 19-** Bu şartnamede hüküm bulunmayan hallerde ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

**MADDE 20-** Bu şartname, belirlenecek özel şartlarla birlikte sözleşmenin ekini teşkil eder.

**MADDE 21-** İhtilafların çözüm yeri İzmir icra daireleri ve mahkemelerdir.

## **II-ÖZEL ŞARTLAR**

### **MADDE 22-**

“Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir.”

Müşterinin (Tüzel kişiliklerde yetkili temsilcinin)

Adı, soyadı :

Tebliğat adresi :

İmza tarihi :

İmzası :

### **NOT :**

1) Şartnamede.../... şeklinde gösterilen yerlerde, uygun olmayan kelime çizilecektir.

2) Şartnameye konulması gerekli görülen “Özel Şartlar” defterdarlık veya mal müdürlüğünce önceden tespit edilerek 22 nci ve müteakip maddeler halinde ilave edilecektir.

-İşin yapılma yeri,

-Teslim etme, teslim alma şekil ve şartları,

-Proje süresi ve şartları,

-Çalıştırılacak personel ve şartları,

-Cezai şartlar,

-Elektrik ,su, ısınma, soğutma aboneliklerinin kime ait olduğu ve şartları,

-(varsa idare tarafından eklenecek diğer idari, mali, ekonomik şartlar maddeler halinde eklenecek

## İRTİFAK HAKKINA İLİŞKİN RESMİ SENEDE YAZILACAK HÜKÜMLER

### MADDE 1-

İrtifak hakkı kurulacak taşınmazın:

İli :

İlçesi :

Mahalle/Köyü :

Mevkii :

Pafta No / Cilt No :

Ada No / Sayfa No :

Parsel No / Sıra No :

Yüzölçümü :

İdareye Payı :

Cinsi :

Tapudaki şerhler :

Sınırları :

Niteliği : (Taşınmazın cinsine göre, bina ise müstemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır.)

### MADDE 2- İRTİFAK HAKKININ SÜRESİ, BAŞLAMA VE BİTİŞ TARİHİ

Birinci maddede nitelikleri belirtilen taşınmazın üzerinde aşağıdaki koşullarla bağımsız ve sürekli nitelikli/sürelili (normal) irtifak hakkı kurulmuştur.

Hakkın Süresi: .....(.....) yıldır.

Bu hak sözleşmenin imzalandığı tarihte/tapuya tescil tarihinde/idarece yer teslimi yapılan ..... tarihinde başlayacaktır.

### MADDE 3- HAK SAHİBİ VE ADRESİ

.....

Adres değişiklikleri, idareye bildirilecektir. Aksi hâlde, her türlü tebligatta bu adres geçerli olarak kabul edilecektir.

### MADDE 4- İRTİFAK HAKKININ AMACI VE İRTİFAK HAKKINA KONU TAŞINMAZIN KULLANIM ŞEKLİ

Birinci maddede belirtilen taşınmazın üzerinde, ..... amacıyla irtifak hakkı kurulmuş olup, bu taşınmazın üzerinde ..... yapılacaktır.

İrtifak hakkı süresince, idarece izin verilmedikçe, hak lehtarları irtifak hakkının ve taşınmazın kullanım amacını değiştiremez ve amaç dışı kullanamaz, irtifak hakkı kurulan alanın sınırlarını genişletemez ve değiştiremez.

## **MADDE 5- İNŞAATA BAŞLAMA VE BİTİM TARİHLERİ**

İrtifak hakkı tesis edilen taşınmazın hak lehtarına veya temsilcisine tesliminden itibaren ..... ay içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaaata başlanır ve inşaat .....ay/yıl içinde bitirilir. Hak lehtarınca talep edilmesi ve bu talebin İdare tarafından uygun görülmesi halinde inşaat süresi, ruhsat alma süresi dahil toplamı beş yılı geçmemek üzere uzatılabilir. Ancak, zorunlu hallerde beş yıllık süre; uzatılan her yıl için mahrum kalınan hasılat bedelinin karşılığı olarak o yıla ait irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmisi tutarında bedel alınması kaydıyla uzatılabilir.

-İrtifak hakkı sözleşme tarihi :...../...../20...

-İrtifak hakkı başlama tarihi :...../...../20...(Sözleşme tarihi/Yer teslim tarihi/ tapu Tescil Tarihinden uygun olan yazılacaktır)

-İrtifak hakkı bitiş tarihi :...../...../20...

## **MADDE 6-İRTİFAK HAKKI BEDELİ**

### **A-Zeminin İrtifak Hakkı Bedeli:**

Taşınmazın ilk yıl irtifak hakkı bedeli.....TL.olup, 2 nci ve daha sonraki yıllar irtifak hakkı bedelleri ise sözleşme tarihi ile Türkiye İstatistik Kurumunca ilan edilen Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranının, bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle arttırılarak tahsil edilecektir.

İlk yıl irtifak hakkı bedeli, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenir. Müteakip yıllar irtifak hakkı bedelleri ise, resmi senette belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

### **B-Hasılat Payı:**

İrtifak hakkı kurulan Üniversite veya taşınmazı üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hâsılatın yüzde biri oranında pay alınır. İrtifak hakkı lehtarının bu yerler üzerinde yürüttüğü faaliyetin niteliği gereği toplam yıllık hasılatının tespit edilememesi durumunda; hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmisi hasılat payı olarak alınır.

İrtifak hakkı kurulan Üniversite veya taşınmazı üzerinde bulunan tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; hak lehtarından brüt kiranın yüzde biri oranında, kiracı/kiracılardan ise, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hâsılatın hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden yüzde bir oranında ayrıca pay alınır.

Hak lehtarı ile kiracılar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin bir örneği ile bunlardan alınacak kira/hasılat paylarının ödeneceğinin kabul ve taahhüt edildiğine dair taahhütnameler kiralama işleminin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içerisinde idareye verilir.

Hak lehtarı ve kiracılara ait olan yıllık hasılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Malî Müşavirlik ve Yeminli Malî Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınanlara tasdik ettirilerek, her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde İdareye verilir ve kira/hasılat payları aynı süre içerisinde ilgili muhasebe birimine yatırılır. Kiracılardan alınamayan hasılat payları hak lehtarından alınır.

Toplam yıllık hasılat; işletmenin, irtifak hakkı tesis edilen İdare taşınmazı üzerindeki faaliyetleri çerçevesinde satılan mal veya hizmetler karşılığında alınan ya da tahakkuk ettirilen her türlü bedellerle, vade ve kur farkları, faiz ve kira gelirleri ile diğer gelirlerden oluşur ve tek düzen muhasebe sistemindeki gelir tablosunda yer alan net satışlar, diğer faaliyetlerden olağan gelir ve karlar ile olağandışı gelir ve karların toplamı üzerinden 26.12.1992 tarih ve 21447 sayılı resmi gazetede yayımlanan 1 sıra no'lu muhasebe sistemi uygulama genel tebliğinde yer alan "60. Brüt Satışlar" tanımını esas alınarak tespit edilir.

İşletmenin faaliyet gösterdiği alanda, irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların haricinde özel mülkiyete konu taşınmazların da bulunması halinde, hasılat payının tespitine esas yıllık işletme hasılatı; mümkünse irtifak hakkı tesis edilen taşınmazlar için ayrı hesaplanır, değilse işletmenin elde ettiği tüm hasılatın toplam alanın yüzölçümüne bölünmesi suretiyle hesaplanacak olan metrekaare birim hasılat miktarının irtifak hakkına konu alanın yüzölçümü ile çarpımı sonucu belirlenir.

İrtifak hakkı lehtarları tarafından, irtifak hakkına konu taşınmazların ya da üzerindeki tesislerin bazı bölümlerinin, baz istasyonu, bankamatik ve benzeri amaçlarda kullanılmak üzere üçüncü kişilere kiraya verilmesi ve resmi senetlerinde tesislerin kiracılarından ayrıca hasılat veya kâr payı alınacağına ilişkin hüküm bulunmasına karşılık, kiracıların kiraladıkları yerler üzerinde gösterdikleri faaliyetin niteliği gereği yıllık işletme hasılatlarının veya kârlarının tespit edilememesi durumunda; kiracıların hak lehtarına ödediği bir yıllık kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır. Yıllık kira bedelinin tespit edilememesi durumunda ise; taşınmazın rayiç değeri, üzerindeki tesisin niteliği, cari yıl irtifak hakkı bedeli, varsa aynı bölgede yapılan emsal kiralamalara ilişkin kira bedelleri gibi hususlar dikkate alınmak suretiyle valiliklerce (defterdarlık) oluşturulacak komisyon tarafından belirlenecek kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır.

#### **C-Bedellerin Süresinde Ödenmemesi:**

Kira payları, hak lehtarları ile kiracı arasında yapılan sözleşmeye göre kira bedellerinin hak lehtarına ödenmesi gereken ayı takip eden ayın yirminci günü mesai bitimine kadar ödenir.

Vadesinde ödenmeyen irtifak hakkı bedelleri ile hâsılat payları ve diğer alacaklara 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır.

İrtifak hakkı bedelinin veya hasılat paylarının iki yıl üst üste vadesinden itibaren 30 gün içinde yatırılmaması hâlinde irtifak hakkı iptal ve tapudan terkin edilir.

#### **MADDE 7- PLAN VE PROJEYE UYGUNLUK**

İrtifak hakkı konusu taşınmazın üzerinde inşa edilecek yapı ve tesisler hak lehtarları tarafından plan ve projesine uygun olarak yaptırılacaktır.

Taşınmazın imar planına göre ilave yapılaşmaya müsait olması durumunda idarenin izni ile yeni bedel ve şartlarla inşaat yapılabilir.

İrtifak hakkı kurulan alan sınırları dışında kalan; İdareye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde inşaat yapılmayacak, arazi veya doğanın görünüşü ve doğal yapısı değiştirilmeyecektir.

#### **MADDE 8- İNŞAATIN VE İŞLETMENİN KONTROLÜ**

İdare, inşaat aşamasında ve işletme süresince irtifak hakkı konusu taşınmazın üzerindeki bütün yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir. Bu sırada belirlenecek hata ve noksanlıklar idarece saptanacak süre ve şartlarla hak lehtarları tarafından tamamlanacaktır.

İnşaatın projede belirtilen süre içerisinde projeye uygun olarak tamamlanmasını müteakip, her üç yılda bir ilgili idarelerin yöresinde yapacağı kontrollerde tesisin onarımının gerektiği

saptandığı takdirde masrafı hak lehtarından karşılanmak koşuluyla gerekli onarım hak lehtarınca yapılacak ve İdareye hiçbir bedel talebinde bulunulmayacaktır.

#### **MADDE 9- ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER**

İrtifak hakkına konu edilen yer bina ise; hak lehtarını sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbiri almak, sigorta ettirmek, taşınmazı temiz bulundurmak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya ve badana gibi onarımları yapmak, arsa veya arazi ise; değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle meydana gelecek zarar-ziyanı ödemek zorundadır.

#### **MADDE 10- ÇEVRE VE KIYININ KORUNMASI VE KULLANILMASI**

İrtifak hakkı kurulan taşınmazın kullanılması sırasında çevre ve deniz kirliliğinin önlenmesi ile ormanların korunması için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulacaktır.

Üzerinde irtifak hakkı kurulan taşınmazın çevresindeki Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler (özellikle kıyılar ve kumsallar) kamunun kullanımına açık tutulacaktır.

#### **MADDE 11- VERGİ, RESİM, HARÇ, PRİM VE BENZERİ MALİ YÜKÜMLÜLÜKLER**

İrtifak hakkının tapuya tescili, devri ve terkinini, yapı ve tesislerin inşası ve kullanımı için Maliye Bakanlığı, mahalli idareler ve benzeri kuruluşlara ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç, prim ve benzeri yükümlülükler hak lehtarından karşılanacaktır.

#### **MADDE 12- ALTYAPI GİDERLERİNE KATILMA**

İrtifak hakkına konu taşınmazın bulunduğu alanlarda ilgili kamu idarelerince yürütülecek hizmetler karşılığı talep edilecek katılma payları ile varsa bu hizmetlerin görülmesi amacıyla kurulmuş birliklerce yürütülecek hizmetler karşılığında bu birliklerce talep edilecek katılma payları hak lehtarınca ödenecektir.

#### **MADDE 13 –DEVİR**

İrtifak hakkı lehtarından, irtifak hakkının üçüncü kişilere devrinin talep edilmesi halinde; varsa, idareye olan borçların gecikme faizi ile birlikte ödenmesi, sözleşme hükümlerine aykırılıkların idarece verilen süre içerisinde giderilmesi, irtifak hakkından dolayı idare aleyhine açılmış davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi, idarece belirlenecek yeni bedel ve koşulların kabul edilmesi kaydıyla ve yeni resmi senet düzenlenmesi şartıyla, irtifak hakkının devrine İhale Yetkilisi tarafından izin verilebilir.

6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi olan ve payları borsada işlem gören şirketler ile bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakları hariç olmak üzere, irtifak hakkı lehtarının şirket olması halinde; şirketin, irtifak hakkı tesis edilen tarihteki ortaklık yapısına göre daha sonra yapılacak ve şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının devri sonucunu doğuracak işlemler, irtifak hakkının devri olarak kabul edilir ve birinci fıkraya göre işlem yapılır.

#### **MADDE 14 – İRTİFAK HAKKININ SONA ERMESİ VE İPTALİ**

İrtifak hakkı, sürenin bitimi ile sona erer. Ayrıca, resmi senet hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın irtifak hakkı amacı dışında kullanılması veya hak lehtarından talep edilmesi hâlinde irtifak hakkı iptal ve tapudan terkin edilir. Bu durumda, hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmibeşi tutarında tazminat alınır ve ayrıca, alınan teminatlar İdareye gelir kaydedilir.



İrtifak hakkının sona ermesi veya iptali hâlinde, diğer kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, İdare taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin İdareye intikal eder ve bundan dolayı hak lehtarları veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

İrtifak hakkı süresi sona ermeden hak lehtarının faaliyetini durdurması veya irtifak hakkının iptaline neden olması hâlinde, faaliyetin durdurulduğu veya iptal tarihine kadar olan irtifak hakkı bedeli ile hâsılat payı tahsil edilir.

Ancak, bu hakka konu taşınmazın kullanılmasını kısmen veya tamamen ortadan kaldıran mücbir sebebin, hak lehtarının kusur veya şahsından kaynaklanmaması hâlinde, irtifak hakkı tazminat alınmaksızın karşılıklı olarak iptal ve tapudan terkin edilir ve iptal tarihinden sonraki döneme ait bedeller iade edilir.

#### **MADDE 15- TAHLİYE**

Hak lehtarları, hak süresi sonunda veya bu resmi senette belirtilen veya belirtilmeyen diğer nedenlerden dolayı hakkın son bulması halinde, idarece yapılacak tebligattan itibaren on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmez ve bu resmi senette yazılı şartlarla tüm yapı ve tesisleri İdareye teslim etmez ise, 6 ncı maddeye göre alınacak bedellere ilave olarak her geçen gün için ilgili yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde biri kadar ceza ödemek zorundadır. Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılması ve tahliyenin geciktirilmesi nedeni sayılamaz.

Ancak hak lehtarları tarafından üçüncü şahıslara kiralanan alanların kiralama sözleşmeleri, İdare tarafından yeniden değerlendirilerek uygun görülmesi halinde devam ettirilebilir. Ayrıca bu madde hükümleri hak lehtarları ile kiralayacak 3 ncü kişiler arasında yapılacak kira sözleşmelerinde belirtilecektir.

#### **MADDE 16- SORUMLULUK**

Hak lehtarları hakkın tapuya tescil edildiği tarihten itibaren taşınmazın İdareye fiilen teslim edileceği güne kadar çevreye verebileceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dahi olsa) idari, mali ve cezai açıdan sorumludur.

#### **MADDE 17-SÜRE UZATIMI**

Hak lehtarları, irtifak hakkı süresinin uzatılması talebinde bulunamaz. Ancak;

- 1 - Tabii afetler (yangın, deprem, su baskını ve benzeri.),
- 2 - Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik ilanı,
- 3 - Genel grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkânsızlıkların meydana gelmesi,
- 4 - Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması,
- 5 - İrtifak hakkı lehtarının kusuru dışında kamudan kaynaklanan, fakat hakkın tamamen

kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması,

hallerinde, kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar, irtifak hakkı süresinin dondurulması suretiyle uzatımı talebinde bulunulabilir.

İrtifak hakkı lehtarının kusuru dışında kamudan kaynaklanan, hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerin varlığı halinde, irtifak hakkı lehtarının talebi üzerine irtifak hakkı süresi, kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar dondurulur. Dondurulan süre için bedel alınmaz. Sürenin yeniden işlemeye başladığı tarihte alınacak bedel, dondurulan yıl bedelinin geçen süre

kadar resmi senette belirtilen oranda artırılması suretiyle tespit edilir. Ancak, dondurulan yıl için ödenmiş olan bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmı resmi senette belirtilen oranda artırılmak suretiyle yeni tespit edilen bedelden mahsup edilir. Dondurulan süre irtifak hakkı süresine eklenir.

#### **MADDE 18- UYGULANACAK HÜKÜMLER**

Bu resmi senette hüküm bulunmayan hallerde, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile İzmir Katip Çelebi Üniversitesi Taşınmazların İdaresi Hakkında Usul ve Esaslar hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

#### **MADDE 19- DAVALARLA İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLER**

İrtifak hakkı ile ilgili olarak açılmış ya da açılacak her türlü davaya ilişkin husumeti hak lehtarı karşılayacak, açılan davaları öğrendiği tarihten itibaren on beş gün içinde yazılı olarak idareye bildirilecektir. Bildirilmemesinden dolayı İdare aleyhine doğabilecek her türlü zarar ziyandan hak lehtarı İdareye karşı sorumlu olacaktır. Davaya İdare temsilcisi katılsın katılmasın dava İdare veya hak lehtarı aleyhine sonuçlanacak olursa hak lehtarı İdareden uğradığı veya uğrayacağı zarar ziyana ve kar kaybına karşı herhangi bir tazminat, hak, bedel ve benzeri bir şey istemeyecektir.

Ayrıca, üzerinde irtifak hakkı tesis edilen taşınmazla ilgili olarak hak lehtarı aleyhine açılacak her türlü dava hak lehtarı tarafından Borçlar Kanunu hükümleri uyarınca on beş gün içinde İdareye ihbar edilecektir.

#### **MADDE 20- HAFRİYAT SIRASINDA BULUNACAK TARİHİ ESERLER**

Proje uygulama sırasında eski ve tarihi eserlere rastlanıldığında kazı işlemleri derhal durdurulacak, bulunan eserler kazı yerinde muhafaza edilecek, durumdan hemen en yakın mülki amirlik haberdar edilecektir.

#### **MADDE 21- İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM YERİ**

İhtilafların çözüm yeri ..... icra daireleri ve mahkemelerdir.

#### **MADDE 22-YÜRÜRLÜK**

Bu işe ait irtifak hakkı şartnamesi, tüm teknik şartnameler ve ilgili tüm projeler ile bu konuda çıkarılmış ve çıkarılacak tüm mevzuatlar iş bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır.

Bu madde ile birlikte 22 maddeden ibaret olan iş bu sözleşme 1 nüsha olarak .../.../201.. tarihinde imzalanmıştır. Kiracının istemesi durumunda idare tarafından” aslına uygundur” onaylı örneği verilecektir.

**İDARE**  
İTA AMİRİ

**KİRACI**

**Ek-12**

**TAHMİN EDİLEN BEDEL TESPİT RAPORU**

Dosya No:	Rapor Tarihi ve Numarası	..../..../.....	
<b>TAŞINMAZIN TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>			
İli		Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	
İlçesi		İdare Payı	
Mahallesi/Köyü		Tapu Tarihi	
Caddesi/Sokağı		Pafta /Cilt No	
Mevkii		Ada /Sahife No	
Cinsi		Parsel /Sıra No	
Tapu Kütüğünde Takyidat, Şerh, Beyan veya Belirtme Varsa Ne Olduğu :			
<b>TAŞINMAZIN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE FİİLİ DURUMU</b>			
İl/İlçe Merkezine Uzaklığı (m)			
Kıyıya Uzaklığı (m)			
Belediye Hizmetlerinden Yararlanıp Yararlanmadığı	E ( ), H ( )		
Yol ( ), Su ( ), Elektrik ( ), Toplu Taşıma ( ), Kanalizasyon ( )			
Varsa İşgalcisi			
Kullanım Şekli			
Varsa Muhdesatın Niteliği ve Yüzölçümü / Miktarı			
Muhdesatın Kime Ait Olduğu (4706 Sayılı Kanunun 5 inci Maddesi Kapsamında Kalıp Kalmadığı)			
Tahsil Edilen Ecrimisil Tutarı ve Dönemleri			
<b>TAŞINMAZIN İMAR DURUMU</b>			
İmar Planında Ayrıldığı Amaç			
Plandaki Yapılaşma Şartları ve Yapılabilecek Toplam İnşaat Alanı	Taks:	Kaks:	H:
Müstakil Kullanımın Mümkün Olup Olmadığı	Toplam İnşaat alanı:		
<b>TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU İLE BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ</b>			
<b>TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEBİLECEK DİĞER HUSUSLAR</b>			

<b>TAHMİN EDİLEN BEDEL</b>			
Beyan Yılı Emlak Vergisi Asgari m <sup>2</sup> Birim Değeri			
Cari Yıl Emlak Vergisi Asgari m <sup>2</sup> Birim Değeri			
2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 9 uncu Maddesine Göre Bildirilen Birim Bedeller			
Belediye	Ticaret Odası	Ziraat Odası	Bilirkişi
.....-TL	.....-TL	.....-TL	.....-TL
Önceki İhalede Önerilen En Yüksek Bedel			.-TL
Emsal Teşkil Edecek Kira, İrtifak Hakkı, Kullanma İzni, Kamulaştırma veya Satış Bedeli			.-TL
Komisyonumuzca yukarıda belirtilen hususlar gözönünde bulundurularak yapılan değerlendirme sonucunda; taşınmazın günün alım satım / kira / kullanma izni / irtifak hakkı rayiçlerine göre m <sup>2</sup> 'sinin ..... TL'den x ..... m <sup>2</sup> =.....TL + muhdesatın ..... TL olmak üzere toplam ..... TL tahmini satış/ yıllık kira / yıllık kullanma izni / yıllık irtifak hakkı bedeli takdirine karar verilmiştir.			

TAHMİNİ BEDELİN BELİRLENMESİNE YÖNELİK TÜM İŞ VE EYLEMLER AÇIKLAMA KISMINDA BELİRTİLECEK VE AÇIKLAMALAR İLİŞKİN TÜM DAYANAKLAR BU TUTANAĞIN EKİNDE BELİRTİLECEKTİR.

**KOMİSYON BAŞKANI**

**ÜYE**

**ÜYE**