

**ESKİŞEHİR OSMANGAZİ ÜNİVERSİTESİ**  
**TAŞINMAZLARININ İDARESİ HAKKINDA YÖNERGE**

**BİRİNCİ KISIM**  
**Genel Esaslar**

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

**Amaç ve Kapsam**

**MADDE 1-** (1) Bu yönergenin amacı; Eskişehir Osmangazi Üniversitesinin mülkiyetinde, yönetiminde veya kullanımında bulunan taşınmazların, değerlemesi, geliştirilmesi, değerlendirilmesi, kiralanması, tahsisi, irtifak hakkı kurulması, işletilmesi, ecrimisil alınması, tahliyesi, kaydı, denetim ve kontrolü, bakım ve onarımı ile ilgili usul ve esaslarını düzenlemektir.

**Dayanak**

**MADDE 2-** (1) Bu yönerge, 10.12.2003 tarihli 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu, 08.09.1983 tarihli 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 10.10.2006 tarih ve 26315 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik Hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

**Tanımlar**

**MADDE 3-** (1) Bu Yönergenin uygulamasında;

**a) Bedel tespit komisyonu:** Bu Yönergede yer alan, tahmin edilen bedel tespit işlemlerini yapmak, ecrimisili tespit ve takdir etmek ve Üniversitece verilecek benzer görevleri yürütmek üzere ihale yetkilisi tarafından Üniversitenin taşınmazları ve değerlemesi konusunda uzmanlığı ya da tecrübesi olan personel arasından seçilen ve üç kişiden oluşan komisyonu,

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

**c) Fuzuli Şağil:** Kusuru aranmaksızın Üniversiteye ait bir taşınmazın zilyetliğini Üniversitenin izni veya kabulü olmaksızın eline geçiren, elinde tutan veya her ne şekilde olursa olsun bu malı kullanan veya tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişileri,

**ç) İhale:** Kanunda ve bu yönergede yazılı usul ve şartlarla, işin istekliler arasından seçilecek birisi üzerine bırakıldığını gösteren ve yetkili mercilerin onayı ile tamamlanan sözleşmeden önceki işlemleri,

**d) İhale komisyonu:** Bu yönergede belirtilen ihale ile ilgili işleri yürütmek üzere ihale yetkilisi tarafından görevlendirilen komisyonu,

**e) 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 Üniversitece verilen izni,

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

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

**ğ) Kampüs:** Eskişehir Osmangazi Üniversitesine ait yerleşkeleri,

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

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

**i) Müşteri:** Üzerine ihale yapılan ve sözleşme imzalanan istekli veya isteklileri,

**j) Satış:** Taşınmaz satışı,

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

**l) Sözleşme:** Üniversite ile müşteri arasında yapılan ve ihale yetkilisince imzalanan yazılı anlaşmayı,

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

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

**o) Taşınmaz:** Tapuda Eskişehir Osmangazi Üniversitesi adına kayıtlı bulunan taşınmazları,

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

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

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

**s) Üniversite:** Eskişehir Osmangazi Üniversitesini,

**ş) İdare:** Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Rektörlüğünü,

**t) Senato:** Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Senatosunu,

**u) Yönetim Kurulu:** Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Yönetim Kurulunu,

**ü) Üst Yönetici, Rektör.** Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Rektörünü, ifade eder.

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **İlkeler, Tapu İşlemlerinde Yetki, İhale Yetkilisi, Komisyonu ve İşlem Dosyası**

#### **İlkeler**

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

#### **Tapu işlemlerinde yetki**

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

#### **İhale yetkilisi**

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

#### **İhale komisyonu**

**MADDE 7 –** (1) İhale yetkilisi her bir işlem için, biri başkan olmak üzere; biri ihale konusu işle ilgili birimde görevli personel, biri Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı personeli, olmak şartıyla en az üç kişinin katılımıyla kurulan ve tek sayıda kişiden oluşan ihale komisyonunu yedekleriyle birlikte görevlendirir.

(2) İhale komisyonu başkanı olarak, İdari ve Mali İşler Daire Başkanı veya İhale yetkilisinin uygun gördüğü bir personel görevlendirilir.

(3) Gerekli incelemeyi yapmalarını sağlamak amacıyla ihale işlem dosyasının birer örneği ilan veya daveti izleyen üç gün içinde ihale komisyonu üyelerine verilir.

(4) İhale komisyonu eksiksiz olarak toplanır. Komisyon kararları çoğunlukla alınır. Kararlarda çekimser kalmamaz. Komisyon başkanı ve üyeleri oy ve kararlarından sorumludur. Karşı oy kullanan komisyon üyeleri, karşı oy gerekçesini komisyon kararına yazmak ve imzalamak zorundadır.

(5) İhale komisyonunca alınan kararlar ve düzenlenen tutanaklar, komisyon başkan ve üyelerinin adları, soyadları ve görev unvanları belirtilerek imzalanır.

#### **İhale işlem dosyası**

**MADDE 8 –** (1) İhalesi yapılacak her iş için bir işlem dosyası düzenlenir. Bu dosyada ihale yetkilisinden alınan onay belgesi ve eki yaklaşık maliyete ilişkin hesap cetveli, ihale dokümanı, varsa ilân metinleri, gerekli projeler, istekliler tarafından sunulan başvurular veya teklifler ve diğer belgeler, ihale komisyonu tutanak ve kararları gibi ihale süreci ile ilgili bütün belgeler bulunur.

(2) İhale komisyonları, gerektiğinde basın ve yayın organlarının ihale işlemlerini izlemesi de dâhil olmak üzere, ihalenin rekabet ve açıklık ilkelerine uygun şekilde yapılmasını sağlayan her türlü tedbiri alır.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### İhaleye Katılabilme Şartları, İhaleye Katılamayacak Olanlar ve Şartnameler

#### İhaleye katılabilme şartları

**MADDE 9** – (1) Bu Yönergeye göre yapılacak ihalelere katılabilmek için;

- a) Yasal yerleşim yeri sahibi olunması,
- b) Tebligat için Türkiye’de adres gösterilmesi,
- c) Gerçek kişilerin T.C. kimlik numarasını, tüzel kişilerin ise vergi kimlik numarasını bildirmeleri,
- ç) Üniversitece istenilen teminatın verilmiş olması,
- d) Tüzel kişilerde ise bu maddede sayılan şartlara ilave olarak, Üniversite Rektörlüğünün bulunduğu yer mahkemesinden veya siciline kayıtlı bulunduğu ticaret ve sanayi odasından veya benzeri bir makamdan ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış tüzel kişiliğin sicile kayıtlı olduğuna dair belge ile tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile yetkili olduklarını gösterir noterlikçe tasdik edilmiş vekâletnameyi ve imza sirkülerini vermeleri,
- e) Üniversitece tespit edilecek diğer belgelerin verilmesi, aranacak nitelik ve yeterliliğe sahip olunması gerekir.

#### İhaleye katılamayacak olanlar

**MADDE 10** – (1) Üniversite ile ilişkisi olan aşağıdaki kişiler doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar:

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

#### Şartnameler

**MADDE 11** – (1) İhale konusu işlerin her türlü özelliğini gösteren idari ve teknik şartname ve varsa ekleri Üniversite tarafından hazırlanır.

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

- a) İşin niteliği, nevi ve miktarı,

- b) Taşınmazın tapu kaydına göre mahalle veya köyü, mevkii, sokağı, cinsi, yüzölçümü, hisse ve imar durumu, varsa tapu tarihi, pafta, ada, parsel veya cilt, sahife ve sıra numaraları ve fiilî durumu,
- c) Tahmin edilen bedeli, geçici teminat miktarı ve kesin teminata ait şartlar,
- ç) Taşınmazın teslim şekli ve şartları,
- d) İşe başlama ve işi bitirme tarihi, gecikme hâlinde alınacak ceza ve zamlar,
- e) İsteklilerde aranılan şartlar ve belgeler,
- f) İhaleyi yapıp yapmamakta Üniversitenin serbest olduğu,
- g) İhale kararının karar tarihinden itibaren en geç on beş iş günü içinde ihale yetkilisince onaylanacağı veya feshedilebileceği,
- ğ) Vergi, resim ve harçlarla sözleşme giderlerinin kimin tarafından ödeneceği,
- h) Ödeme yeri ve şartları,
- ı) İhtilafların çözüm şekli ve yeri,
- i) Süre uzatımı verilebilecek haller ve şartları,
- j) Taşınmazın tapuda ne şekilde devrinin yapılacağı ve/veya üzerinde ne şekilde aynı hak tesis edileceğine ilişkin hususlar,
- k) Sözleşmenin geçerlilik şartı,
- belirtilir.
- (3) İhalesi yapılacak işe ait şartnameler ve eklerinin tasdikli örnekleri, bedelsiz veya özelliklerine göre Üniversitece takdir edilecek bir bedel karşılığında isteyenlere verilir.
- (4) Şartname ve ekleri Üniversitede bedelsiz görülebilir.

## **İKİNCİ KISIM**

### **Ortak Hükümler**

## **BİRİNCİ BÖLÜM**

### **İhale Usulleri**

#### **İhale usulleri**

**MADDE 12** – (1) Bu Yönerge 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 Yönerge hükümlerine uygun olarak ihale yetkilisi tarafından belirlenir.

#### **Kapalı teklif usulünde tekliflerin hazırlanması**

**MADDE 13** – (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.

(2) 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.

(3) 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.

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

#### **Kapalı teklif usulünde tekliflerin verilmesi**

**MADDE 14 –** (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) İhale komisyon başkanlığına verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınamaz.

#### **Kapalı teklif usulünde dış zarfın açılması**

**MADDE 15 –** (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 ve son tekliflerin alınması**

**MADDE 16 –** (1) Teklif mektuplarını taşıyan iç zarflar açılmadan önce ihaleye katılacakların dışındakiler ihale odasından çıkarılır. Bundan sonra zarflar numara sırası ile açılarak, teklifler ihale 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 13 üncü maddede yer alan hükümlere uygun olmayan teklif mektupları kabul edilmez.

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

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

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

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

**MADDE 17** – (1) 14 üncü madde uyarınca kabul edilen teklifler incelenerek;

- a) İhalenin yapıldığı ve ihale yetkilisinin onayına sunulduğu,
- b) Tekliflerin daha ayrıntılı bir şekilde incelenmesi için süreye ihtiyaç duyulduğu ve şartnamelerde daha uzun bir süre öngörülmemiş ise ihale kararının on beş günü geçmemek üzere başka bir güne bırakıldığı,
- c) İhalenin yapılmadığı,

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

### **Kapalı teklif usulünde ihalenin yapılamaması**

**MADDE 18** – (1) Kapalı teklif usulüyle yapılan ihalelerde istekli çıkmadığı veya teklif olunan bedel ihale komisyonunca uygun görülmediği takdirde ihale yapılmaması halinde, ya yeniden aynı usulle ihale açılır veya idare yararı görüldüğü takdirde, ihalenin bitiş tarihinden itibaren 15 gün içinde Üst Yöneticinin onayıyla pazarlık usulü ile ihale yapılabilir. İşin pazarlığa bırakılması halinde şartnamede belirtilen nitelik ve şartların aynen muhafazası zorunludur.

### **Açık teklif usulünün uygulanması**

**MADDE 19** – (1) Bu Yönerge kapsamında yapılacak ihalelerde tahmin edilen bedeli, Kanunun 45 inci maddesi gereğince her yıl merkezî yönetim bütçe kanununda belirlenen tutarı geçmeyen ihaleler açık teklif usulüyle yapılabilir. Açık teklif usulüne göre ihaleler, isteklilerin ihale komisyonları önünde tekliflerini sözlü olarak belirtmeleri suretiyle yapılır. Ancak komisyon son teklifleri yazılı olarak da isteyebilir.

(2) Ancak, istekliler ilanda belirtilen ihale saatine kadar ihale komisyon başkanlığına ulaşmış olmak şartıyla 13 ve 14 üncü maddelerde yer alan hükümlere uygun olarak düzenleyecekleri teklifleri iadeli taahhütlü bir mektupla da gönderebilirler.

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

### **Açık teklif usulünde ihale**

**MADDE 20** – (1) İlanda belirtilen ihale saati gelince, ihale 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, ihale 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 ihale komisyonu 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 21** – (1) Sözlü veya yazılı son teklifler alındıktan sonra ihale, 17 nci maddede yer alan hükümlere göre karara bağlanır.

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

**MADDE 22** – (1) Açık teklif usulüyle yapılan ihalelerde istekli çıkmadığı veya teklif olunan bedel ihale komisyonunca uygun görülmediği takdirde ihale yapılmaması halinde, ya yeniden aynı usulle ihale açılır veya idare yararı görüldüğü takdirde, ihalenin bitiş tarihinden itibaren 15 gün içinde Üst Yöneticinin onayıyla pazarlık usulü ile ihale yapılabilir. İşin pazarlığa bırakılması halinde şartnamede belirtilen nitelik ve şartların aynen muhafazası zorunludur.

#### **Pazarlık usulünde ihale**

**MADDE 23** – (1) Pazarlık usulüyle yapılan ihalelerde teklif alınması belli bir şekle bağlı değildir. İhaleler, ihale komisyonu tarafından işin nitelik ve gereğine göre, bir veya daha fazla istekliden yazılı veya sözlü teklifler almak ve bedel üzerinde anlaşmak suretiyle yapılır.

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

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **İhaleye Hazırlık**

#### **Tahmin edilen bedel tespiti**

**MADDE 24** – (1) Tahmin edilen bedel, bedel tespit komisyonunca tespit edilir ve karara bağlanır. Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır.

(2) İşin özelliğine göre gerektiğinde tahmin edilen bedel veya bu bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar belediye, ticaret odası, sanayi odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulur.

(3) Tahmin edilen bedel, bunun dayanaklarının da eklendiği bir hesap tutanağında gösterilir ve asıl evrak arasında saklanır. Tahmin edilen bedel tespit raporu ile karara bağlanır.

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

(5) Ancak tahmin edilen bedel;

a) Satış ihalesinde üzerinde bulunan ve mevcut durumu itibarıyla kullanılması ekonomik olmayan binaların yıkım masrafını aşan asgari levazım bedeli ve varsa bu nitelikte olmayan diğer binalar ile taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinden,



b) İrtifak hakkı kurulmasında ilk yıl taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde birinden,

c) Kirada ise ilk yıl, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde beşinden,

az olmamak üzere tespit ve takdir edilir.

(6) Ön izin bedeli, irtifak hakkı ihale bedelinin yüzde yirmisidir. Fiili kullanım olması halinde ön izin bedeli, irtifak hakkı ihale bedelidir.

(7) Ön izin verilen hâllerde, ilk yıl irtifak hakkı bedeli, ihale ile belirlenen bedelin ön izinde geçen süre dikkate alınarak Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi–Tüketici Fiyat Endeksi TÜFE-oniki aylık ortalamalar göre yüzde değişim- oranında artırılması suretiyle tespit edilerek güncellenir.

(8) Üniversiteye ait olup 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 Üniversitece tespit edilir.

### **Onay belgesi**

**MADDE 25** – (1) İhalesi yapılacak her iş için bir onay belgesi hazırlanır. Onay belgesinde; ihale konusu olan işin nevi, niteliği, miktarı, tahmin edilen bedel, ihalede kullanılacak usul, yapılacaksa ilanın şekli ve adedi, alınacaksa geçici teminat miktarı, şartname ve sözleşme gerekip gerekmeyeceği ayrıca şartname ve ekleri bir bedel karşılığında verilip verilmeyeceği, bedel karşılığı verilecekse bedelin ne olacağı belirtilir.

(2) Onay belgesi ihaleyi yapan İdari ve Mali İşler Daire Başkanlığınca hazırlanır ve ihale yetkilisi tarafından onaylanır.

### **İhalenin ilanı**

**MADDE 26** – (1) İhale konusu olan işler, aşağıdaki usul ve esaslara göre isteklilere ilan yoluyla duyurulur:

a) İhalenin yapılacağı yerdeki ilanlar, 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.

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

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

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

(2) Pazarlık usulü ile yapılacak ihaleler için İdare, ilan yapıp yapmamakta serbesttir.

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

### **İlanlarda bulunması zorunlu hususlar**

**MADDE 27** – (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 28** – (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 29** – (1) 26 ve 27 nci maddelerde belirtilen hükümlere uygun olmayan ilanlar geçersizdir. Bu durumda ilan yenilenmedikçe ihale yapılamaz.

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

(3) İlanın uygun olmaması nedeniyle ihalenin veya sözleşmenin bozulması hâlinde, müşterinin fesih tarihine kadar yapmış olduğu gerçek masraflar ve varsa ödenen bedeller iade edilir.

### **İhalenin tatil gününe rastlaması**

**MADDE 30** – (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 31** – (1) Tekliflerin açılma zamanı, Üniversitenin çalışma saati içinde olmak üzere tespit edilir. Açılma zamanı için Türkiye Radyo-Televizyon Kurumunun saat ayarı esas alınır. Teklifler açılmaya başlandıktan sonra çalışma saatine bağlı kalmaksızın işleme devam olunur. Tekliflerin açılma zamanından sonra ihale komisyonuna ulaşan teklifler dikkate alınmaz.

### **Geçici teminat**

**MADDE 32** – (1) Bu Yönergeye göre yapılacak;

- a) Satış ihalelerinde, tahmini bedelin yüzde üçünden az olmamak üzere, yüzde otuzuna kadar işin niteliğine göre ihale yetkilisi tarafından belirlenecek miktarda,
- b) Taşınmazların kiraya verilmesi, sınırlı aynî hak tesisi veya ön izin verilmesi ihalelerinde, tahmini bedelin yüzde üçü oranında geçici teminat alınır.

### **Teminat olarak kabul edilecek deęerler**

**MADDE 33** – (1) Geçici veya kesin teminat olarak kabul edilecek deęerler aşağıda belirtilmiştir:

a) Tedavüldeki Türk parası.

b) Mevduat ve katılım bankalarının verecekleri süresiz teminat mektupları.

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

(2) Mevduat ve katılım bankalarının verilen teminat mektupları dıŐındaki teminatların istekliler tarafından Üniversitenin Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı hesaplarına yatırılması zorunlu olup, bunlar ihale komisyonlarının teslim alınamaz.

(3) Üzerlerine ihale yapılanların teminat mektupları, ihaleden sonra Üniversitenin Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına teslim edilir ve üzerlerine ihale yapılmayan isteklilerin geçici teminatları imza karşılığında hemen iade edilir.

(4) Mevzuata aykırı olarak düzenlenmiŐ teminat mektupları kabul edilmez. Üzerinde suç unsuru tespit edilen teminat mektupları, gerekli kovuŐturma yapılması için Rektörlüęe intikal ettirilir. Her teminat mektubunda daha önce ilgili banka Őubesince verilen teminat mektupları toplamı ile aynı Őubenin limitlerinin de gösterilmesi zorunludur. Yabancı bankaların ve benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantilerine dayanarak bankaların verecekleri teminat mektupları, yukarıdaki miktarlara dâhil değildir.

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

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **Tekliflerin Değerlendirilmesi ve İhale Kararı**

#### **Uygun bedelin tespiti**

**MADDE 34** – (1) Uygun bedel, tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere, teklif edilen bedellerin en yükseęidir.

#### **İhale komisyonunun ihalenin yapılmasında takdiri**

**MADDE 35**– (1) İhale komisyonu, gerekçesini belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonun ihaleyi yapmama kararı kesindir.

#### **Kararlarda belirtilmesi gereken hususlar**

**MADDE 36** – (1) 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 37** – (1) İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları, ihale yetkilisince karar tarihinden itibaren en geç on beş iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İhale yetkilisinin onay veya ret kararı ile ihale kararı kesinleşir.

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

#### **Kesinleşen ihale kararlarının bildirilmesi**

**MADDE 38** – (1) İhale yetkilisi tarafından onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç beş iş günü içinde üzerine ihale yapılana veya vekiline, imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır.

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

(3) Onaylanan ihale kararları, kamuoyunu bilgilendirmek amacıyla internet aracılığı ile ayrıca yayınlanabilir.

#### **İhalede hazır bulunmayan isteklilerin itirazları**

**MADDE 39** – (1) İhale sırasında hazır bulunmayan veya noterden tasdikli vekâletnameyi haiz bir vekil göndermeyen istekliler, ihalenin yapılış tarzına ve sonucuna itiraz edemezler.

#### **Zam ve indirim teklifleri**

**MADDE 40** – (1) Son teklifler verildikten sonra zam veya indirim teklifleri kabul edilmez.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **Sözleşme**

#### **İhalenin sözleşmeye bağlanması**

**MADDE 41** – (1) Bu Yönerge kapsamında kesinleşen bütün ihaleler bir sözleşmeye bağlanır. İrtifak hakkı kurulmasına ilişkin işlemlerde tapuda resmî senet düzenlenir.

(2) Sözleşme, Üniversite adına ihale yetkilisi tarafından imzalanır ve dördüncü fıkrada sayılan istisnalar dışında müşteri tarafından notere tasdik ettirilir.

(3) Peşin satışlarda sözleşme yapılması zorunlu değildir.

(4) İlk yıl kira bedeli, Kanununun 76 ncı maddesi gereğince her yıl merkezî yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınırın yüzde onunu aşmayan sözleşmeler, kamu idareleriyle yapılacak sözleşmeler ve ilk yıl kira bedeli ne olursa olsun büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlerin, geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesinde düzenlenecek sözleşmelerin notere tasdik ve tescili zorunlu değildir.

#### **Kesin teminat**

**MADDE 42** – (1) Taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce müşteriden ihale bedelinin yüzde altısı oranında kesin teminat alınır. Ancak satış ihalelerinde kesin teminat alınmaz.

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

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

(4) Sözleşmenin yapılmasından sonra geçici teminat iade edilir.

### **Kesin teminatın geri verilmesi**

**MADDE 43** – (1) Kesin teminat, taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde yerine getirildiği anlaşıldıktan ve müşterinin bu işten dolayı Üniversiteye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra iade edilir.

### **Sözleşme yapılmasında müşterinin görev ve sorumluluğu**

**MADDE 44** – (1) Sözleşme yapılması gerekli olan hallerde müşteri, 37 nci maddeye göre onaylanan ihale kararının bildirilmesini izleyen günden itibaren on beş gün içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek Üniversite tarafından düzenlenecek sözleşmeyi imzalamak zorundadır. Müşteri, zorunlu ise aynı süre içinde sözleşmeyi notere tasdik ve tescil ettirerek Üniversiteye vermekle yükümlüdür.

(2) Müşterinin, aynı süre içinde ihale bedeli, vergi, resim ve harçları ile diğer giderleri ödemesi, varsa diğer yükümlülükleri yerine getirmesi gerekir.

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

(4) Sözleşmenin bozulması ya da sözleşme hükümlerine aykırı eylemler sonucunda (altyapı, üst yapı vb. hasarları ve belirlenecek diğer zararlar) ortaya çıkabilecek kamu zararları idare tarafından tespit edildikten sonra ilgiliden tazmin edilir.

### **İdarenin görev ve sorumluluğu**

**MADDE 45** – (1) Üniversite, 44 üncü maddede belirtilen süre içinde sözleşme yapılması hususunda kendisine düşen görevleri yapmak ve taşınmazların satışında ferağa ait işlemleri tamamlamak, şartnamede belirtilen sınır ve niteliğine göre; satılan, kiraya verilen ve irtifak hakkı kurulan taşınmazları teslim etmekle yükümlüdür. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi hâlinde müşteri, sürenin bitiminden itibaren on beş gün içinde, on gün müddetli bir noter ihtarnamesiyle bildirmek şartıyla taahhüdünden vazgeçebilir. Bu takdirde teminat geri verilir. Müşteri, ihaleye girmek ve teminat vermek için yaptığı masrafları istemeye hak kazanır.

(2) Tebligatın 38 inci maddedeki sürede yapılmamasından dolayı İdarenin zararına sebep olanlar hakkında kanunî işlem yapılır.

### **Müşterinin sözleşmenin bozulmasına neden olması**

**MADDE 46** – (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 47** – (1) İhale süresiyle sınırlı kalmak kaydıyla sözleşme, ihale yetkilisinin yazılı izni ile başkasına devredilebilir veya sözleşmeye ortak alınabilir. Ancak, devralacak veya

ortak olacak olanlarda ilk ihaledeki şartlar aranır. İzinsiz devir yapılması veya ortak alınması hâlinde sözleşme feshedilir ve müşteri hakkında 46 ncı madde hükümleri uygulanır.

### **Müşterinin ölümü**

**MADDE 48** – (1) Müşterinin ölümü hâlinde, Üniversiteye borcu varsa mahsup edildikten sonra teminatı kanunî mirasçılara verilir. Ancak; Üniversite, varislerden istekli olanlara ölüm tarihinden itibaren otuz gün içinde kesin teminatın verilmesi şartıyla sözleşmeyi devredebilir.

### **Müşterinin iflası hâli**

**MADDE 49** – (1) Müşterinin iflas etmesi hâlinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa 46 ncı maddeye göre işlem yapılır.

### **Müşterinin ağır hastalığı, tutukluluk, mücbir sebepler veya mahkûmiyeti hâli**

**MADDE 50** – (1) Müşteri, sözleşmenin yerine getirilmesine engel olacak derecede sağlık kurulu raporu ile belirlenecek ağır hastalık, tutukluluk veya hürriyeti bağlayıcı bir ceza nedeniyle taahhüdünü yerine getiremeyecek duruma düşerse, bu hâllerin oluşundan itibaren otuz gün içinde Üniversitenin 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 46 ncı maddeye göre işlem yapılır.

(4) İlgili yasalarda sayılan mücbir sebeplerin ortaya çıkması halinde, sözleşme süreleri ve sözleşme bedelleri hakkında müşterinin müracaat etmesi halinde İdare genel hukuk kuralları çerçevesinde talebi değerlendirir.

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

**MADDE 51** – (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 bu müşterinin varlığı taahhüdün yerine getirilmesi için zorunlu değilse sözleşmenin devamına engel olmaz.

## **ÜÇÜNCÜ KISIM** **Taşınmazların Değerlendirilmesi** **BİRİNCİ BÖLÜM** **Satış**

### **İhaleye hazırlık**

**MADDE 52** – (1) Satışa çıkarılacak taşınmazın mahallinde ölçekli bir krokisi çizilir ve Bedel Tespit Komisyonu tarafından bedel tespitine ait hesap tutanağı düzenlenir. Krokide, tapulama veya kadastro görmüş olsun veya olmasın taşınmazın mevcut durumu gözden geçirilir.

### **İhale usulleri**

**MADDE 53** – (1) Taşınmaz satışlarında tahmin edilen bedeli, Kanunun 45 inci maddesine göre her yıl merkezî yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınıra kadar olanlarda açık teklif usulü, bu sınırı geçenlerde ise kapalı teklif usulü uygulanır. Kapalı veya açık teklif usulüyle satılmayan taşınmazlar, uygun zamanda tekrar aynı usulle satış ihalesine çıkarılır ve bunlar Kanunun 43 ve 49 uncu maddeleri uyarınca pazarlık ihalesine bırakılmaz.

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

### **Satış izni**

**MADDE 54** – (1) Taşınmazlar, Rektörün teklifi üzerine Üniversite Yönetim Kurulunun onayı alındıktan sonra satışa çıkarılabilir.

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

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

**MADDE 55** – (1) Müşteri; satış bedelini, vergi, resim, harç ve diğer masrafları ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde ödemesi şartıyla, şartnamede yazılı süre içinde taşınmazları namına tescil ettirmeye mecburdur. Aksi takdirde müşteri, vukua gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerle Üniversiteden bir talepte bulunamaz.

### **Ödeme şekli**

**MADDE 56** – (1) Satış bedelleri tedavüldeki Türk Parası ile peşin olarak ödenir. Satış bedeli ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde Strateji Geliştirme Başkanlığına ödenir. Satışa ilişkin ödemenin yapıldığı anda müşterinin geçici teminat tutarı kadar borcunun kalması halinde; müşterinin yazılı talebi ve geçici teminat tutarının en geç son ödeme günü gelir kaydedilmesi kaydıyla geçici teminat borca mahsup edilebilir.

### **Vadesinde ödenmeyen bedeller**

**MADDE 57** – (1) Vadesinde ödenmeyen bedeller ile hâsılat payları ve diğer alacaklara 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **Kiraya Verme**

### **İhale usulleri**

**MADDE 58** – (1) Taşınmazların kiraya verilmesinde tahmin edilen yıllık kira bedeli, Kanunun 45 inci maddesine göre her yıl merkezî yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınıra kadar olan ihalelerde açık teklif usulü, bu sınırı aşarlarda ise kapalı teklif usulü uygulanır. Kapalı ve Açık İhale usullerine göre ihale yapılamaması halinde veya ihtiyaca göre Üst Yöneticinin onayı ile Pazarlık Usulü ile ihale yapılabilir.

(2) Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre her yıl merkezî yönetim bütçe kanununda belirtilen parasal sınır içinde kalsa da geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesi dışında kira ihaleleri pazarlıkla yapılamaz.

(3) Üniversitenin paylı veya elbirliği mülkiyetinde olan taşınmazlardaki payları Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (f) bendine göre pazarlıkla kiraya verilebilir.

(4) Fuar, panayır, sergi, gezici tiyatro, sirk, lunapark, konser, şantiye yerleri gibi geçici iş ve hizmetlerde kullanılmak üzere bir yıldan az süreler için kiralanması talep edilen taşınmazlar, isteklisine, birden fazla isteklisi olması hâlinde, aralarında yapılacak pazarlık sonunda en yüksek bedeli teklif edene Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre ihale edilir.

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

**MADDE 59** – (1) Mülkiyeti Hazineye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan taşınmazlardan, görmekle yükümlü oldukları kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere Hazine ve Maliye Bakanlığınca Üniversiteye tahsis edilen veya herhangi bir tahsis işlemi olmaksızın Üniversite tarafından fiilen kullanılanlar hariç olmak üzere mülkiyeti diğer kamu idarelerine ait olan ve maliki kamu idaresince Üniversiteye tahsis edilen veya bu idarelere ait olup Üniversite tarafından kiralanmış taşınmazlardan maliki kamu idaresince Üniversite tarafından üçüncü kişilere kiraya verilmesine izin verilenlerin ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümleri ihale yetkilisinin onayı ile Üniversitece kiraya verilebilir.

(2) Kamu hizmeti görülmek üzere Üniversite tarafından başka kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilen yerlerde bulunan ve ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerin Üniversitenin bilgisi dışında kullanılması veya kullandırılması, ecrimisil alınmasını gerektirir. Üniversite, bu taşınmazların üçüncü kişilere kiraya verilmesine ilişkin olarak, bu taşınmazlarda bulunan ve büfe, kantin, çay ocağı olarak kullanılmak üzere kiraya verilecek yerlerin tahmini kira bedelini, kendisine tahsis yapılan kurum yetkililerinden alınacak bilgiler de göz önünde tutularak tespit etmeye yetkilidir. Adına tahsis yapılan idarelerin taşınmaz ile ilgili olarak hakları ve yükümlülükleri tahsis protokolünde belirtilir.

(3) Bu yerlerin elektrik, su, doğalgaz, ısınma tesisatı mümkünse binanın genel tesisatından ayrılır. Tesisatın teknik bakımdan müstakil hâle getirilmesinin mümkün olmaması hâlinde, süzme sayaç konularak kullanım miktarları tespit edilir, bu uygulamanın mümkün olmaması halinde de idare çeşitli hesaplama metodları belirleyebilir.

### **Kiralarda sözleşme süresi**

**MADDE 60** – (1) Kiraya verilecek taşınmazların kira süresi, **on** yıldan çok olamaz. Üç yıldan fazla süre ile kiraya verme işlerinde Üniversite Yönetim Kurulu kararı ve Milli Eğitim Bakanlığından izin alınması şarttır.

### **Ödeme şekli**

**MADDE 61** – (1) Kiralama işlemlerinde kiralama dönemine ilişkin toplam kira bedeli peşin ya da taksitli olarak alınabilir.

### **Yıllık bedel artışları**

**MADDE 62** – (1) Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi TÜFE-Oniki aylık ortalamalar göre yüzde değişim- oranında artırılır.



### **Vadesinde ödenmeyen bedeller**

**MADDE 63** – (1) Vadesinde ödenmeyen bedeller ve diğer alacaklara 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

### **Kiracının yükümlülükleri**

**MADDE 64** – (1) Kiracı sözleşme ile belirlenen diğer şartlar yanında aşağıdaki hususlara uymakla yükümlüdür:

- a) Her eğitim-öğretim dönemi için akademik takvimde belirtilen öğretim dönemi başlangıç tarihinden on beş gün önce satılan mal veya hizmetlere ilişkin fiyat listelerini **İdareye** onaylatmak.
- b) Denetim Komisyonu tarafından tespit edilen hususları belirlenen süre içinde yerine getirmek ve cezai şartları karşılamak.

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

**MADDE 65** – (1) Kira sözleşmesi, sürenin bitimiyle sona erer.

(2) Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması, denetim komisyonu tarafından kiracının faaliyetlerinde aynı konuda sözleşme hükümlerine aykırılığın üç kez tespit edilmesi veya kiracı tarafından sözleşmenin süresinden önce sona erdirilmesinin talep edilmesi hâlinde, sözleşme İdare tarafından feshedilir. Bu durumda alınan teminatlar gelir kaydedilir, peşin ödenen kira tutarları iade edilmez. Taksitli ödenen kiralamalarda ise; bir yıllık kira tutarının ödenmemiş olan kısmı tazminat olarak alınır.

### **Tahliye**

**MADDE 66** – (1) Kira sözleşmesi sona ermeden en az bir ay önce, süre sonunda taşınmazı tahliye etmesi gerektiği, Üniversite tarafından kiracıya iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirilir. Bu bildirimle rağmen sözleşme süresi sonunda tahliyesi gerçekleşmeyen taşınmaz ile ilgili olarak hukuki takip başlatılmak üzere dosya Hukuk Müşavirliğine gönderilir.

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

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

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

#### **Ön izin verilmesi ve süre**

**MADDE 67** – (1) İrtifak hakkı ihalesi sonucunda, yapılacak yatırım için ön izne ihtiyaç duyulması halinde, lehine irtifak hakkı tesis edilecek müşteriye; fiili kullanım olmaksızın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için, bir yıla kadar ön izin verilir. Gerekli hallerde bu süre en fazla bir yıl daha uzatılabilir. Uzatılan süreye ilişkin ön izin bedeli, bir önceki yıl ön izin bedelinin Türkiye

İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi TÜFE-oniki aylık ortalamalar göre yüzde değişim- oranında artırılması suretiyle tespit edilen bedeldir.

(2) Ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi hâlinde, 24 üncü maddenin yedinci fıkrası uyarınca tespit edilecek bedel üzerinden bu Yönergenin eki İrtifak Hakkı Sözleşmesinin düzenlenmesi suretiyle irtifak hakkı tesis edilir. Ancak, ön izin süresi bitmeden önce irtifak hakkı kurulması talep edilmesi hâlinde, ön izin sözleşmesinde öngörülen yükümlülüklerin yerine getirilmiş olması kaydıyla, ön izin süresinin kalan kısmına ilişkin bedel, kurulacak irtifak hakkı bedelinden mahsup edilir.

(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.

### **İrtifak hakkı kurulması**

**MADDE 68** – (1) Üniversitenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde 49 yılı geçmemek üzere Türk Medeni Kanununa göre irtifak hakkı kurulabilir. Bu taşınmazlar üzerinde taşınmaz yükü ve taşınmaz rehini tesis edilemez.

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

### **İzin alınması**

**MADDE 69** – (1) Üniversite taşınmazları üzerinde ön izin verilmesi, irtifak hakkı kurulması gibi işlemlerden önce Üniversite Yönetim Kurulundan izin alınır.

### **İhale usulü**

**MADDE 70** – (1) İrtifak hakkı kurulması işlemlerinde, kapalı ve/veya açık ihale usulü ile yapılması esastır, ancak işin özelliği ve niteliğine göre Üst Yöneticinin onayı ile pazarlık usulü ile irtifak hakkı ihalesi yapılabilir.

### **Ödeme şekli**

**MADDE 71** – (1) İlk yıl irtifak hakkı ve ön izin bedelleri, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde, müteakip yıllar irtifak hakkı bedelleri ise, sözleşmede belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

### **Yıllık bedel artışları**

**MADDE 72** – (1) Bir yıldan uzun süreli irtifak hakkı sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi TÜFE-oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim-oranında artırılır.

### **Hasılatın pay alınması**

**MADDE 73** – (1) İrtifak hakkı kurulan Üniversite taşınmazı üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hasılatın yüzde biri oranında pay alınır.

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

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

(4) 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, hasılat payları her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına yatırılır.

(5) Toplam yıllık hasılat; işletmenin, irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen Hazine 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 tespit edilir.

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

**MADDE 74** – (1) Vadesinde ödenmeyen bedeller ile hâsılat payları ve diğer alacaklara 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

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

**MADDE 75** – (1) İrtifak hakkı sözleşmesi, sözleşme süresinin bitiminde sona erer.

(2) Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya lehine irtifak hakkı kurulan tarafından talep edilmesi hâlinde sözleşme Üniversitece feshedilir. Bu durumda, 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, Üniversite taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda

tazminat veya bedel ödenmeksizin Üniversiteye intikal eder ve bundan dolayı ya da lehine irtifak hakkı kurulan tarafından veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **Taşınmazların Edinimi, Tahsisi**

#### **Satın alma yolu ile edinme**

**MADDE 76** - (1) Üniversite, faaliyetlerinin devamının gerektirdiği hallerde gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmazları 04.11.1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu yolu ile satın alabilir. Bu işlem Üst Yöneticinin görevlendireceği komisyonun teklifi ve Üniversite Yönetim Kurulunun kararı doğrultusunda gerçekleştirilir.

#### **Devir yolu ile edinme**

**MADDE 77** - (1) Üniversite, hizmetlerinde kullanmak üzere, kamu kurumlarının ihtiyaç fazlası taşınmazlarını 10.10.2006 tarih ve 26315 sayılı resmi gazetede yayımlanan Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre devir yolu ile edinebilir. Bu işlem Üst Yöneticinin görevlendireceği komisyonun teklifi ve Üniversite Yönetim Kurulunun kararı doğrultusunda gerçekleştirilir.

#### **Kiralama yolu ile edinme**

**MADDE 78** - (1) Üniversite hizmetlerini yürütmek üzere, ihtiyaç duyulması halinde, taşınmazlar 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu çerçevesinde kiralama yolu ile edinilebilir. Bu işlem Üst Yöneticinin görevlendireceği komisyonun teklifi ve Üniversite Yönetim Kurulunun kararı doğrultusuna gerçekleştirilir.

#### **Taşınmazların tahsis edilmesi**

**MADDE 79-** (1) Üniversite, mülkiyetinde bulunan taşınmazları kamu kurum ve kuruluşlarına kanunlarında belirtilen kamu hizmetlerinin yerine getirebilmeleri için bedelsiz olarak tahsis edebilir. Tahsis edilen taşınmazlar amaç dışı kullanılamaz. Bu taşınmazların tahsisi, hizmet süresince devam eder. Ancak bu taşınmazların tahsis amacının ortadan kalkması veya tahsis amacının dışında kullanılması halinde, kamu idaresine yapılan tahsis kaldırılabilir veya tahsis amacında değişiklik yapılabilir. Bu tahsis 10.10.2006 tarih ve 26315 sayılı resmi gazetede yayımlanan Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre yapılır. Bu işlem Üst Yöneticinin görevlendireceği komisyonun teklif ve Üniversite Yönetim Kurulunun kararı doğrultusunda gerçekleştirilir.

(2) Üniversite, mülkiyetindeki taşınmazların başka idarelere tahsis işlemleri, tahsis talep eden kurumun isteği, Üst Yöneticinin uygun görüşü doğrultusunda Senato kararı doğrultusunda gerçekleştirilir.

(3) Üniversiteye ait olup 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 47 nci maddesi uyarınca kamu hizmetinin görülmesi amacıyla bu Kanuna ekli cetvellerde sayılan kamu kurum ve kuruluşlarınca tahsis edilen taşınmazlarda bulunan ve büfe, kantin, çay ocağı olarak kullanılmak üzere kiraya verilecek yerlerin tahmini kira bedeli, yukarıdaki hükümlerine tabi olmaksızın kendisine tahsis yapılan kurum yetkililerinden alınacak bilgiler de göz önünde tutularak Üniversite tarafından tespit edilir.

### **Tahsisli taşınmazlara ait giderler**

**MADDE 80-** (1) Tahsisli taşınmazların harcamalara katılma payı da dahil olmak üzere her türlü mali yükümlülükler ve her türlü giderler, tahsis yapılan kamu kurum ve kuruluşları tarafından karşılanır.

### **İşgallerden Koruma**

**MADDE 81-** (1) Adına tahsis yapılan kamu kuruluşu, tahsisli taşınmazın işgal ve tecavüzlere karşı korunması ile ilgili her türlü tedbiri almak, işgal ve tecavüz halinde yasal yollara başvurmak ve durumu Üniversiteye bildirmek zorunda olup sorumluluk tahsis yapılan kurum veya kuruluşa aittir.

## **DÖRDÜNCÜ KISIM**

### **Çeşitli Hükümler**

### **BİRİNCİ BÖLÜM**

### **İşgal, Ecrimisil ve Tahliye**

#### **İşgalin tespiti**

**MADDE 82 –** (1) Üniversite taşınmazlarının kişilerce işgale uğradığının tespit edilmesi hâlinde, taşınmazın mahallinde düzenlenecek taşınmaz tespit tutanağında işgalin başlangıç tarihi, taşınmazın işgale veya kullanıma konu olan yüzölçümü, fuzuli şağili, kullanım amacı, ecrimisil takdirinde yararlanılabilecek bilgiler ile bilinmesinde yarar görülen diğer bilgilere yer verilir. Ecrimisil, taşınmaz tespit tutanağına dayanılarak İdare tarafından tespit edilir.

#### **Ecrimisilin takdiri**

**MADDE 83 –** (1) Ecrimisilin takdirinde, Üniversitenin zarara uğrayıp uğramadığına, fuzuli şağilin kusurlu olup olmadığına ve taşınmazın fuzuli şağil tarafından kullanım şekline bakılmaz. Ecrimisilin takdirinde aynı yer ve mahalde bulunan emsal nitelikteki taşınmazlar için oluşmuş kira bedelleri veya ecrimisiller, varsa bunlara ilişkin kesinleşmiş yargı kararları, gerektiğinde ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası, ziraat odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmak suretiyle edinilecek bilgiler ile taşınmazın değerini etkileyecek unsurlardan bir kısmı ya da tamamı göz önünde bulundurulur.

(2) 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.

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

#### **Ecrimisil ihbarnamesinin tebliği ve itiraz**

**MADDE 84 –** (1) Takdir edilen ecrimisil, İdari ve Mali İşler Daire Başkanlığı tarafından takdir tarihinden itibaren on beş gün içinde ecrimisil ihbarnamesi düzenlenerek fuzuli şağile, elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir. Ecrimisil işleminde İdarece maddi, kişide, işgal edilen alanda veya yüz ölçümde ya da benzer şekilde hata olduğunun belirlenmesi halinde, bu hata Üniversitece hangi aşamada olursa olsun resen düzeltilir ve yeniden ecrimisil ihbarnamesi düzenlenerek ilgililerine tebliğ edilir.

- (2) Ecrimisil işlemine karşı, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde İdareye dilekçeyle müracaat edilerek düzeltme talebinde bulunabilir.
- (3) Düzeltme talepleri, talep tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde bu amaçla oluşturulacak komisyon tarafından karara bağlanır ve sonucu karar tarihinden itibaren en geç on beş gün içinde düzenlenecek Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesi ile ilgisine tebliğ edilir.
- (4) Düzeltme taleplerini inceleyip karara bağlayacak komisyonların kuruluşu, çalışma esasları ve yetki sınırlarına ilişkin usul ve esaslar Üniversitece belirlenir.

### **Ecrimisil kesinleşmesi, vade tarihi ve tahsili**

**MADDE 85** – (1) Ecrimisil; ecrimisil ihbarnamesinin düzeltme talebinde bulunulmuş ise Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesinin ilgisine tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içinde Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına ödenir. Ecrimisil borçlusunun ödeme gücü nedeniyle yazılı olarak talep etmesi hâlinde ecrimisil, en az yüzde yirmi beşi peşin kalan kısmı ise Üniversitenin uygun göreceği taksit zamanlarında en fazla bir yıl içinde taksitler hâlinde ödenebilir. Alacağın kalan kısmına kanunî faiz uygulanır.

(2) Ecrimisil İhbarnamesinin düzeltme talebinde bulunulmuş ise Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesinin ilgisine tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içinde Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına rızaen ödenmeyen ecrimisil; genel hükümlere göre takip ve tahsil edilmek üzere Hukuk Müşavirliğine bildirilir.

(3) Ecrimisil taksitlerinden birinin vadesinde ödenmemesi durumunda, kalan ecrimisil alacağının tamamı muaccel hâle gelir ve Ecrimisil İhbarnamesinin muhatabına tebliğ tarihini takip eden altmışıncı günün bitiminden itibaren kanuni faiz uygulanmak suretiyle tahsil edilmek üzere ikinci fıkra gereğince Hukuk Müşavirliğine intikal ettirilir.

(4) Fuzuli şağiller tarafından dava açılmış olması, ecrimisilin takip ve tahsil edilmesi işlemi durdurmaz.

### **İşgalin devamı**

**MADDE 86** – (1) 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.

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **İhale İşlerinde Yasaklar ve Sorumluluklar**

#### **Yasak fiil ve davranışlar**

**MADDE 87** – (1) İhale işlemlerinin hazırlanması, yürütülmesi ve sonuçlandırılması sırasında;

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

b) Açık teklif veya pazarlık usulü ile yapılan ihalelerde isteklileri tereddüde düşürecek veya rağbeti kırarak söz söylemek ve istekliler arasında anlaşmaya çağırma ima edecek işaret ve davranışlarda bulunmak veya ihalenin doğruluğunu bozacak biçimde görüşme ve tartışma yapmak,

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

### **İhalelere katılmaktan geçici yasaklama**

**MADDE 88** – (1) 87 inci maddede belirtilen fiil ve davranışlar ihale safhasında vaki olmuşsa bunları yapanlar, Üniversitece ihaleye iştirak ettirilmeyecekleri gibi fiil veya davranışlarının özelliğine göre, haklarında bir yıla kadar Üniversite dahil kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan bütün ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilir.

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

(3) 81 inci maddede belirtilen fiil veya davranışlarda bulunanlar hariç olmak üzere, Türkiye genelinde faaliyet gösteren tüzel kişilerden; şube personeli, vekil, mümessil gibi yetkili temsilcilerin şahsi kusurlarından kaynaklanan ve maddenin ikinci fıkrasında belirtilen fiil ve davranışları sebebiyle haklarında ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilmesi gerektiği Üniversitece tespit edilenlerden, verilecek bir aylık süre içinde ihale bedelinin üç katı tutarında tazminatı peşin olarak ödeyenler hakkında ihaleden yasaklama kararı verilmez.

(4) Yasaklama kararları, Resmî Gazete’de ilan ettirilir.

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

(6) İhalelere katılmaktan yasaklamayı gerektirir bir durum olduğu takdirde, gereğinin yapılması için bu durum en geç bir ay içinde Milli Eğitim Bakanlığına bildirilir.

### **Görevlilerin sorumluluğu**

**MADDE 89** – (1) İhale komisyonu başkanı ve üyeleri ile diğer ilgililerin, görevlerini kanunî gereklere göre tarafsızlıkla yapmadıkları veya taraflardan birinin zararına yol açacak ihmal veya kusurlu hareketlerde bulduklarının tespiti hâlinde, haklarında disiplin cezası uygulanacağı gibi, fiil ve davranışlarının özelliğine göre ceza kovuşturması da yapılır. Ayrıca tarafların bu yüzden uğradıkları zarar ve ziyan da kendilerine ödetirilir.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **Fiyat Listeleri ve Denetim**

#### **Fiyat listelerinin onayı**

**MADDE 90** – (1) Üniversite taşınmazlarında kiralanan büfe, market, kantin, çay ocağı, kafeterya ve lokanta vb.tüm sosyal tesislerde satılan yiyecek, içecek, kırtasiye ve diğer ihtiyaç maddeleri ve sunulan hizmetlere ilişkin fiyat listeleri, her eğitim-öğretim dönemi için akademik takvimde belirtilen öğretim dönemi başlangıç tarihinden on beş gün önce kiracı tarafından İdareye onaylatılır. İdare belirlenen fiyatların piyasa rayiçlerine kıyasla yüksek olduğuna karar verirse, kiracı üç iş günü içerisinde düzeltilmiş fiyat listesini tekrar onaya sunar.

### **Denetim komisyonu ve görevleri**

**MADDE 91** – (1) Denetim komisyonu; Rektörlük tarafından ayrı ayrı görevlendirilen; genel sekreter yardımcısı başkanlığında, Sağlık-Kültür ve Spor Daire Başkanlığı, İdari ve Mali İşler Daire Başkanlığı ve İlgili birimlerden birer personel olmak üzere en az beş kişiden oluşur.

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

(3) Denetim komisyonunun görevleri aşağıda belirtilmiştir:

a) 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.

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

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

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

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

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

f) Kiralayanın genel emniyet, güvenlik tedbirlerine ve genel ahlak kurallarına uygun çalışıp çalışmadığını kontrol etmek.

g) Kiralama şartnamelerinde veya sözleşmelerinde yazılı maddelerin yerine getirilip getirilmediğini kontrol etmek.

(4) Denetim komisyonu ayda en az bir kez belirsiz zamanlarda denetim yapar, yapacağı denetimler sonucunda denetim formu tanzim ederek denetim raporlarını ve önerilerini Genel Sekreterliğe yazılı olarak bildirir. Denetim komisyonunun sekretarya görevini İdari ve Mali İşler Daire Başkanlığı yürütür.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **Taşınmazların Geliştirilmesi, Kayıt, Muhasebe, Bakım Onarımı**

#### **Taşınmazların kontrol işlemleri**

**MADDE 92** – (1) Üniversitenin taşınmazlarının kontrol ve bakım onarım işlemleri, Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı tarafından yürütülür.

#### **Taşınmazların kaydı**

**MADDE 93** - (1) Üniversite tarafından satın alınan, bağış yoluyla edinilen veya yeni inşa edilen taşınmazların ilçesi, mahallesi/köyü, cinsi, pafta nosu, ada nosu, parsel nosu, cilt nosu,



sayfa nosu, sıra nosu, yüzölçümü, hisse oranı, kültür alanlarının, çalışma ofislerinin, depoların, arşivlerin, tesislerin, dersliklerin, laboratuvarların, kantinlerin, kafeteryaların, açık ve kapalı spor tesislerinin, her türlü tesisin adet ve yüzölçümleri kayıtlara alınmak üzere Yapı İşleri Teknik Daire Başkanlığınca taşınmazların kaydı için Taşınmaz Mal Kayıt Yetkilisine bildirerek, taşınmazların kayda alınması sağlanır.

### **Taşınmazların muhasebe kaydı**

**MADDE 94** - (1) Üniversite mülkiyetindeki taşınmazların muhasebe kayıtları satın alma değerinden, bağışlanan taşınmazlar emlak değeri üzerinden, inşa edilen taşınmazlar maliyet değeri üzerinden konsolide ve muhasebe işlemleri de Strateji Geliştirme 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.

### **Gelirlerin kaydı**

**MADDE 95** - (1) Üniversite taşınmazlarının kiraya verilmesi veya üzerinde irtifak hakkı kurulması halinde, ihaleyi gerçekleştiren İdari ve Mali İşler Daire Başkanlığı tarafından bir dosya açılarak takip altına alır, aynı zamanda dosyaların bir örneği de Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına bildirilir.

(2) Kira ve irtifak hakkı gelirleri, taraflara yapılan bildirimlere binaen Üniversite’nin banka hesabına yatırılır. Yatırılan gelirler muhasebe usul ve esaslarına göre gelir kaydedilir. Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı, zamanında yatırılmayan gelirleri sözleşme hükümlerine göre işlem uygulayarak, gecikme zammı ve faiz uygulayarak tahsil eder.

(3) İhale yapan birim, sözleşme hükümlerine uyulmaması halinde gerekli uyarıların yapılmasına rağmen sözleşme hükümlerinin yerine getirilmemesi halinde gereği için Hukuk Müşavirliğine bildirir.

(4) Şartname ve sözleşme hükümlerine göre taahhüdünü yerine getirmeyen istekliye, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 62 nci maddesi ve ilgili mevzuat gereği 10 gün süreli ihtar verilir. İhtara rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın teminatı gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

### **Taşınmazların değer tespiti**

**MADDE 96** – (1) Üniversite taşınmazlarının muhasebe kayıtlarına esas değer tespiti, Rektörlük Makamı tarafından Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı, Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı ile İdari ve Mali İşler Daire Başkanlığından birer personel olmak üzere en az beş kişilik komisyon oluşturulur.

(2) 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.

(3) Taşınmazların değer tespitinde aynı yer ve mahalde bulunan emsal nitelikteki taşınmazlar için oluşmuş; inşaat birim maliyetleri, alım-satım değerleri, kira bedelleri ya da emsal kira bedelleri, varsa bunlara ilişkin kesinleşmiş yargı kararları, enkaz değerleri, vergi değerleri, gerektiğinde ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası, ziraat odası, borsa gibi

kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmak suretiyle edinilecek bilgiler ile taşınmazın değerini etkileyebilecek unsurlardan bir kısmı ya da tamamı göz önünde bulundurulur.

## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

### **Çeşitli ve Son Hükümler**

#### **Hüküm bulunmayan hususlar**

**MADDE 97** – (1) Bu Yönergede hüküm bulunmayan hususlarda;

- a) Üniversite Yönetim Kurulu kararları ve ilgili diğer mevzuatta yer alan taşınmaz değerlendirme usulleri,
- b) Sürelerin hesaplanmasında 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Borçlar Kanunu hükümleri,
- c) Yapılacak tebligatlar hakkında 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu ile 20/8/1959 tarihli ve 4/12059 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Tebligat Tüzüğü hükümleri,
- ç) Diğer hâllerde Kanun ve ilgili diğer mevzuat hükümleri, uygulanır.
- d) İmar uygulamaları, mahkeme kararları, kamulaştırma mevzuatı uygulamaları, ortaklığın giderilmesi davaları vb. yasal zorunluluklardan kaynaklı tüm iş ve işlemler ilgili mevzuat hükümlerine göre yürütülür.

#### **Kullanılacak formlar**

**MADDE 98** – (1) Yönergenin uygulanmasına ilişkin formlar, Yönergeye eklenmiş ve aşağıda sayılmıştır:

- 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).

#### **Yürürlük**

**MADDE 99** – (1) Bu Yönerge Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Senatosunda kabul edildiği tarihte yürürlüğe girer.

#### **Yürütme**

**MADDE 100** – (1) Bu Yönerge hükümlerini Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Rektörü yürütür.

