

Senato

26.05.2016

633

## İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ TAŞINMAZ KİRA YÖNERGESİ

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar, İlkeler ve İhale Usülleri

##### Amaç ve kapsam

**Madde 1** – Bu Yönergenin amacı; İTÜ Rektörlüğü'nün mülkiyet ve yönetiminde bulunan taşınmazların kiralama işlerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

##### Dayanak

**Madde 2** – Bu Yönerge, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 2547 sayılı Yükseköğretim Kanununa dayanılarak hazırlanmıştır.

##### Tanımlar

**Madde 3** – Bu Yönergede geçen;

- a) Üniversite: İstanbul Teknik Üniversitesini,
- b) İdare: İstanbul Teknik Üniversitesini,
- c) Taşınmaz: Üniversitemiz mülkiyetindeki taşınmazlar ile Hazine adına tescilli olup, Üniversitemizin kullanımına tahsis edilen taşınmazları,
- d) Kiraya verme: Üniversite taşınmazlarının ve bunlarla ilgili hakların kiraya verilmesini (İrtifak hakkı, işletme hakkı vb. dahil olmak üzere)
- e) Kanun: 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununu,
- f) İhale: Devlet İhale Kanununda ve bu Yönergede yer alan usul ve şartlarla, işin istekliler arasından seçilecek birisi üzerine bırakıldığını gösteren ve yetkili mercilerin onayı ile tamamlanan sözleşmeden önceki işlemleri,
- g) İta Amiri: İstanbul Teknik Üniversitesi Rektörü.
- h) İhale yetkilisi: İta Amiri ya da İhale sürecini yönetmek üzere Rektörün görevlendireceği kişi,
- ı) İhale komisyonu: Bu Yönergede belirtilen ihale ile ilgili işleri yürütmek üzere ihale yetkilisi tarafından seçilen üyelerden oluşan komisyonu,
- i) Muhammen Bedel Tespit Komisyonu: Bu Yönergede yer alan, tahmin edilen bedel tespit işlemlerini yapmak, kira ve ecrimisil bedellerini tespit ve takdir etmek ve İdarece verilecek diğer görevleri yürütmek üzere " İta Amiri" tarafından İdarenin taşınmaz değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı olan öğretim üyeleri, teknik ve idari personel arasından seçilen ve en az üç kişiden veya tek sayı şeklinde artan sayıdaki kişilerden oluşan komisyonu,
- j) Şartname: Yapılacak işlerin genel, özel, teknik ve idari usul ve esaslarını gösteren belge veya belgeleri,
- k) Kiracı: İhale sonucu kira sözleşmesi imzalanan istekli,

l) Sözleşme: İdare ile kiracı arasında yapılan ve "İta Amiri" tarafından imzalanan yazılı anlaşmayı,

m) Kira bedeli: Üzerine ihale bırakılan istekli (kiracı) ile imzalanan sözleşmede yer alan ve usulüne uygun olarak aylık, yıllık ya da satış hasılatı yüzdesi (ciro payı) olarak belirlenmiş olan tutarı,

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

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

p) Gıda Denetleme Komisyonu: Gıda hizmetleri yürütmek amacı ile yapılacak kiralamalarda, verilen hizmetin sağlık ve kalitesini denetlemek amacı ile İta amiri tarafından görevlendirilen Kimya Metalurji Fakültesi Gıda Mühendisliği Bölümünden bir öğretim üyesi başkanlığında, iki gıda mühendisi , Sağlık Kültür ve Spor Daire Başkanlığı bünyesine bulunan bir diyetisyen , İş Sağlığı ve Güvenliği Biriminden bir İSG uzmanı ve İdari ve Mali İşler Dairesi Başkanlığı tarafından görevlendirilen bir şube müdüründen oluşturulan kurulu ifade eder.

r)İşletme Denetleme Komisyonu: Kiraya verilen taşınmazlarda faaliyet gösteren işletmeleri denetlemekle görevli olan kuruldur. Üyeleri, İta amirince belirlenir, üye sayısı ihtiyaca göre farklılık gösterebilir.

#### **İlkeler**

**Madde 4 –** Taşınmazların kiraya verilmesinde 5018 sayılı Kanunun 1 inci maddesinde yer alan "kamu kaynaklarının etkili, ekonomik ve verimli bir şekilde elde edilmesi ve kullanılması" ilkesi çerçevesinde, 2547 sayılı Kanun kapsamında faaliyetlerin sürdürülmesine yönelik olarak, 2886 sayılı Kanun hükümleri uygulanacaktır.

a) Üniversite mülkiyetinde ya da yönetiminde bulunan taşınmazlar faaliyetin gerektirdiği (lokanta, kafe, kantin, kırtasiye, fotokopi, PTT, banka şubesi, baz istasyonu, kuaför-berber öğrenci yurtları, kreş, eğitim kurumları ve idarenin uygun göreceği diğer hizmet alanları) hizmetleri yürütmek üzere ve Üniversiteye gelir sağlamak amacı ile kiraya verilebilir.

b) Kiraya verilecek taşınmazların kiraya verilmesinde öncelik söz konusu kiralamanın eğitim-öğretim ile araştırma faaliyetleri açısından herhangi bir ihtiyacı karşılayıp karşılamayacağı ve söz konusu faaliyetlerin yürütülmesinde olumsuz etkileri olup olmayacağı araştırılmalıdır.

c) Araştırma sürecinde, taşınmazın kiraya verilmesinde sakınca doğurabilecek kültürel, ekonomik ya da mevzuat açısından kısıtlayıcı unsurlar tespit edilmiş ise, bunların giderilmesi yönünde çalışmalar yapılır, gerekli hallerde uzman kişi ya da kuruluşlardan görüş ya da rapor alınabilir.

d) Gerekli araştırma yapılarak, taşınmazın kiraya verilmesinde kurum yararı görülüyor ve faaliyetlerin yürütülmesinde bir olumsuzluğa neden olacağı öngörülüyor ise kiraya verme süreci başlatılır.

e) Taşınmazların kiraya verilmesinde, 2886 sayılı Kanunun 35 inci maddesinde yer alan Kapalı Teklif Usulü, Açık Teklif Usulü ya da Pazarlık Usulü uygulanır.

f) Kapalı teklif usulü ve açık teklif usulü ile gerçekleştirilecek ihalelerde geçici teminat istenmesi zorunludur. Pazarlık usulü ile gerçekleştirilecek ihalelerde ise geçici teminat istenip istenmeyeceği idarenin takdirindedir. Geçici teminatın oranı % 3 ten az olmamak üzere idarece belirlenecektir.

g) Hangi usulde olursa olsun, yapılacak ihale neticesinde kira sözleşmesi imzalanmadan önce, sözleşmeye esas olan toplam kira bedelinin % 6 oranında kati teminat alınacaktır.

h) Geçici ya da kati teminat olarak kabul edilecek değerlerin ve bankalarca verilecek teminat mektuplarında uyulması gereken şekil şartların belirlenmesinde 2886 sayılı Kanunun ilgili hükümleri esas alınacaktır.

ı) Kati teminat tutarı, kiracının sözleşme hükümlerine uymaması halinde gelir kaydedilecek, hiç bir şekilde kiracının kira, vergi vb. borçlarına mahsup edilmeyecektir.

### **İhale Usülleri**

**Madde 5-** Taşınmazların kiraya verilmesinde, 2886 sayılı Kanunun 35 inci maddesinde yer alan İhale Usülleri;

- a) Kapalı teklif usulü,
- b) Belli istekliler arasında kapalı teklif usulü,
- c) Açık teklif usulü,
- d) Pazarlık Usulü
- e) Yarışma usulü,

İşin gereğine göre bu usullerden hangisinin uygulanacağı, bu Kanun hükümlerine uyularak idarece tespit edilir.

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **İhale Süreci**

#### **İhaleye hazırlık**

**Madde 6 -** İdarece taşınmazın kiraya verilmesi kararı alınmış ise ihaleye hazırlık süreci aşağıdaki gibi yürütülecektir.

a) Kiraya verilecek taşınmaza ilişkin teknik bilgiler (yüzölçümü, cinsi, mevkisi, fiziksel durum tespiti vs.) İdari ve Mali İşler Daire Başkanlığının talebi üzerine, Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı tarafından belirlenir.

b) Bedel tespit komisyonu ve tahmini bedelin tespit edilmesi: Kiraya verilecek taşınmazın, kiralanmasında esas alınacak tahmini bedelin tespit edilmesi için, ihale yetkilisince bedel tespit komisyonu görevlendirilir. Bedel tespit komisyonu, işin uzmanı öğretim üyeleri, teknik ve idari personelden en az üç kişi olmak üzere kurulur. Kiraya verilecek taşınmazın bedel tespitinde; öncelikle söz konusu taşınmazın kullanım amacı ve benzer amaçla kullanılan yerlerin rayiç kira bedelleri esas alınır. Emsal rayiç bedelin tespit edilemediği durumlarda, yıllık kira bedeli Üniversitemiz taşınmazları için bir önceki yılda belirlenen ve aynı yıl muhasebe kayıtlarına alınan rayiç bedel tutarının her mali yıl için ÜFE oranında artırılması sonucunda güncellenerek belirlenen cari yıl rayiç bedelinin, kiraya verilecek taşınmazın metrekaresinin, ait olduğu taşınmazın birim metrekafe fiyatı ile çarpılması sonucunda hesaplanacak tutarın Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin ilgili hükmü uyarınca senelik yüzde dördü olarak hesaplanacaktır.

c) Başbakanlıktan izin alınması: Kamu kurumlarınca yapılacak taşınmaz kiralalamaları, 16 Haziran 2012 tarih ve 28325 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Başbakanlık Genelgesi uyarınca, Başbakanlıktan alınacak izne tabidir. Bu nedenle Üniversitemiz mülkiyetinde ya da yönetiminde bulunan her türlü taşınmazın kiraya verilmesinde Başbakanlıktan yazılı izin alınacaktır.

d) İhale onay belgesi: Yapılacak kiralamaya ilişkin ihale onay belgesi düzenlenecek ita amiri tarafından onaylanacaktır. Onay belgesinde, kiralanan taşınmazın ne amaçla kullanılacağı, yeri,

metrekaresi, kiralama süresi, muhammen bedel, kiralamanın hangi usulde yapılacağı, geçici teminat ve şartname bedeli alınıp alınmayacağı yer alacaktır.

e) Şartname hazırlanması: Yapılacak kiralamaya ilişkin, şartname ve varsa ekleri İdarece hazırlanır.

İdare Tip şartnamelerin genel ve ortak esaslarını belirlemeye yetkilidir.

Şartnamelerin hazırlanmasında 2886 sayılı Kanun ekinde yer alan Kira Şartnamesi örneği esas alınmakla birlikte, düzenlenecek şartnamede, yapılacak kiralamanın özelliğine göre idarenin talep edeceği özel ve teknik şartlar da yer alacaktır.

Şartnamede 2886 sayılı Kanun ve diğer Kanunlardaki hükümler gereğince ihalelere katılmayacak olanlar ve sürekli veya geçici olarak yasaklanmış olanların ve Üniversitemize her hangi bir taşınmaz nedeni ile kira ya da ecrimisil borcu olanların ya da bu tür bir borç alacak ilişkisi nedeni ile hakkında yasal işlem yapılanların ihaleye katılmayacakları belirtilecektir.

f) İhale komisyonu kurulması: İhale komisyonu bir başkan ve dört üye olmak üzere en az beş kişiden oluşur, beş kişiden bir tanesinin maliye memuru olması zorunludur.

Komisyon görevlendirmesi yapılırken başkan ve üyelerin konu hakkında yeterli bilgi birikimi ve deneyime sahip olmaları hususuna dikkat edilir.

Komisyonlarda akademik ve idari personel görevlendirilebilir.

İhtiyaç duyulması halinde, komisyonlarda, İhale yetkilisi ya da komisyon başkanı tarafından bilgi ve teknik destek almak amacı ile yeterli sayıda kurum personeli görevlendirilebilir. Ancak bu personel ihale kararlarına katılamaz

Başkan dahil olmak üzere, en az beş kişi yedek üye olarak belirlenir , komisyon üyelerine ihale gününden en az üç gün önce tebligat yapılarak idari ve teknik şartnameler gönderilir. Yedek üyelere de tebligat yapılarak, ihale gün ve saatinde hazır olmaları istenir.

g) İlana çıkılması: Kapalı Teklif Usulü ya da Açık Teklif Usulü uygulanacak olan ihalelerde ilana çıkmak zorunludur. Pazarlık Usulü uygulanacak ise Kiraya verilecek taşınmazın, kullanma amacı, niteliği varsa özel durumlar dikkate alınarak ilana çıkıp çıkmamak idarenin tasarrufundadır. İlana çıkılmasının zorunlu olduğu hallerde ya da idarenin ilana çıkılmasına karar vermesi durumunda, 2886 sayılı Kanunun ilana çıkılması ile ilgili hükümleri esas alınacaktır.

### **İhalenin yapılması:**

**Madde 7-** İhalenin gerçekleşme süreci aşağıdaki gibi olacaktır,

a) İhale Komisyonu, ihale gün ve saatinde eksiksiz olarak toplanır, üyelere bir ya da bir kaçının mazeret bildirerek gelmemesi halinde komisyon yedek üyelere tamamlanır. Komisyon başkanının katılmaması halinde, ihale yetkilisinin onayı ile üyelere bir tanesi başkan olarak görevlendirilir.

b) İhale komisyonu eksiksiz olarak toplandıktan sonra, istekliler salona alınarak ihale saatinden önce idareye teslim edilmiş olan kapalı zarflar ile istekli sayısı karşılaştırılır, ihale başlangıcından sonra, ihaleye iştirak etmek isteyen istekliler ihaleye kabul edilmez. Ancak ihale başlamadan önce idareye ulaşmış olmak kaydı ile iadeli taahhütlü gönderilen teklif zarfları değerlendirmeye alınır.

c) İsteklilerin huzurunda zarflar idareye teslim edilme sırasına göre açılarak, istenen belgelerin tamam olup olmadığı kontrol edilerek tutanak altına alınır. Belgelerin eksik ya da tamam olduğu huzurda bulunan isteklilere açıklanarak eksik varsa, kalan isteklilerle ihaleye devam edilir.

d) İhale komisyonu, İhaleye devam edip etmemekte serbesttir.

e) İhale sırasında komisyon üyelerinden bir ya da bir kaç, ihaleye ara verilerek komisyonun kendi arasında toplantı yapmasını isteyebilir. Başkanın uygun görmesi durumunda ihaleye ara verilerek komisyon ara toplantı yapabilir.

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

**Madde 8** – Bu Yönergeye göre yapılacak ihalelere katılabileceklerden istenen belgeler:

- a) Gerçek ya da Tüzel kişi olmak,
- b) Gerçek kişilerin T.C. kimlik numarasını, tüzel kişilerin ise vergi kimlik numarasını bildirmeleri,
- c) İdarece belirlenmiş olması halinde geçici teminatı yatırmış olmak,
- d) Gerekli nitelik ve yeterliliği haiz bulunmak,
- e) İdarece tespit edilen ve şartnamede yer alan diğer belgeleri vermek,
  - e.1- Tebligat ve Elektronik Posta adresi.
    - a)Antetli kağıda yazılı, kaşeli-imzalı olmalı.
    - b)İdare tarafından yapılacak bildirimleri Elektronik posta adresine kabul edip etmediğini belirtmelidir.
  - e.2-Vergi Levhasının Fotokopisi (Varsa noter tasdikli)
  - e.3-Ticaret veya Sanayi Odası Kayıt Belgesi (İhale yılı içinde alınmış aslı veya noter tasdikli Faaliyet Belgesi)
  - e.4-Ticaret Sicil Gazetesi (Aslı veya noter tasdikli)
  - e.5-İmza Sirküleri (Aslı veya noter tasdikli)
  - e.6- Teklif Mektubu;
    - a)İTÜ Rektörlüğü İhale Komisyon Başkanlığı’na muhatap yazılacak.
    - b)İhale Konusu işin adı yazılarak, aylık kira bedelini rakam ve yazı ile belirtilecek.
    - c)Mektup, tarihli ve kaşeli imzalı olacak.
    - d)Teklif mektubunun alt kısmına pazarlık şerhi yazılabilmesi için boşluk alan bırakılacak.
    - e) Gerekli nitelik ve yeterliliği haiz bulunmak
  - e.7-Vekaletname
  - e.8-İdarece gerekli görülen diğer belgeler.

### **İhaleye katılamayacak olanlar**

**Madde 9**– Aşağıdaki kişiler 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,
- d) 2886 sayılı Kanun ile diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **İhalenin Sonuçlandırılması ve Karara Bağlanması**

**Madde 10**-Tekliflerin Değerlendirilmesi

- a) İhale mevzuatına ve şartnameye uygun olmayan teklifler değerlendirmeye alınmaz

b) İstenen belgeleri ve istenmişse geçici teminatı usulüne uygun olmayan isteklilerin teklif mektupları açılmaz, istekli ya da vekiline ihale dışı bırakıldığı söylenir ve teklif mektubu açılmadan ihale sonunda diğer belgeleri ile birlikte kendilerine iade edilir.

c) Hangi usulde yapılmış olursa olsun; İhale Komisyonu isteklilerce yazılı ve usulüne uygun olarak komisyona sunulan teklifleri değerlendirerek, ihaleye teklif sunan bir ya da birden fazla istekliden tekliflerini artırmasını isteyebilir, artırma ihale sürecinde sözlü olarak yapılabilir, ancak artırma sonuçlandıktan sonra her bir istekli sunmuş oldukları son teklifi ihale komisyonuna yazılı olarak vermek zorundadır. İhaleye posta ile teklif vermiş olan istekliler ve her ne sebeple olursa olsun teklif vermiş olmakla birlikte ihaleye iştirak etmeyen isteklilerin yazılı olarak vermiş oldukları teklifler son teklifleri olarak kabul edilir.

d) Komisyona verilmiş olan teklifler, her hangi bir nedenle geri alınamaz ve tekliften vaz geçilemez.

#### **Madde 11-İhalenin Sonucunun karara bağlanması**

a) İhale komisyonu kararları çoğunlukla alınır, Komisyon üyeleri kararın alınmasında çekimser kalmaz. Karara iştirak etmeyen komisyon üyeleri iştirak etmeme gerekçesini komisyon karar tutanağında açıkça belirtmek zorundadır. .

b) İhale komisyonu, gerekçesini belirtmek sureti ile teklifleri kabul edip etmemekte ve ihaleye devam edip etmemekte serbesttir.

c) İstekli çıkmaması veya teklif olunan bedel ya da bedellerin komisyonca uygun görülmemesi durumunda ihale iptal edilir.

d) Komisyonca alınan karar ya da kararlar ihale yetkilisine sunulur. İhale Yetkilisinin onayı ile komisyon kararları geçerlik kazanır.

e) İhale sonucuna göre; eğer ihale taşınmazın kiraya verilmesi ile sonuçlandırılmış ise idari ve teknik şartnamelerde yer alan hükümlere uygun olarak sözleşme imzalanarak, yer teslimi yapılır.

f) İhale Komisyonunca, ihale iptal edilmiş ya da ihale sonucu ihale yetkilisince onaylanmamış ise, idarenin belirleyeceği bir tarihte yeniden ihaleye çıkılır.

g) İhale sonucu her ne şekilde olursa olsun, isteklilere yazılı olarak bildirilir.

h) İhaleye usulüne uygun iştirak etmiş olup, üzerinde ihale bırakılmayan isteklilerin varsa geçici teminatları anında iade edilir.

ı) İhale sürecinde, Yasalara ya da idari sürece aykırı hareket ettiği tespit edilen Komisyona sunmuş olduğu belgelerde yanıltıcı tahrifat ya da usulsüz düzenlemeler yapıldığı tespit edilen istekliler idareye ve gerektiği durumlarda adli makamlara bildirilir.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

#### **Madde 12-Devir ve Temlik İşlemleri**

Kiracı (Gerçek veya Tüzel kişiler) konu işe ait ihaleye; hangi sıfatla katıldıklarını gösteren ve (Ticaret Sic. Gazetesi, vergi levhası, işgal alanı ile ilgili oda kayıt belgesi, imza sirküleri vb.) idareye beyan edilen belgelerdeki şahıs veya şirket ortaklarının idare ile yapılmış olan sözleşmeden doğan sahip oldukları hak , alacak ve yükümlüklerini tamamen veya kısmen bir başka şirket veya kişi ile birleştirme, devir ,hisse devri vs. ticari ilişki tesisi ve/veya diğer suretle idarenin izni ve onayı olmaksızın hiçbir şekil ve koşulda üçüncü kişiye devir ve temlik edemez.

Kiracı tarafından yapılmak istenen değişiklikler yazılı olarak idareye bildirilecek ve ita amirinin uygun görüőü alınacaktır. Bu bağlamda tesis edilen işlemlere ait bilgi ve belgeler idareye resmi bir şekilde sunulacaktır.

Bu Hükme aykırılık idare tarafından hiçbir ihbara gerek kalmaksızın sözleşmenin tek taraflı fesih sebebidir.

## **BEŐİNCİ BÖLÜM**

### **Diğer ve Son Hükümler**

#### **Madde 13-Bu Yönergede Hüküm Bulunmayan Hallerde**

a) 2886 sayılı Kanun, 5018 sayılı Kanun,2547 sayılı Kanun muvacehesinde, sözleşme imzalanması, alacakların tahsil edilmesi, taşınırın tahliye edilmesi ve tebligatı ilgilendiren konularda yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri esas alınacaktır.

b) Bu yönerge İstanbul Teknik Üniversitesi mülkiyetinde olan ya da İstanbul Teknik Üniversitesine tahsis edilmiş bulunan taşınmazların kiraya verilmesinde, uygulanacak kriterlerin belirlenmesi amacıyla hazırlanmış olup, yönergede yer alan hususlar konu ile ilgili yürürlükte olan yasal mevzuata aykırılık teşkil edemez. Mevzuata uygun olmayan hükümler ya da bu yönergenin yayımlanmasından sonra mevzuatta olabilecek değişikliklerin yönergeye aykırılık teşkil etmesi durumunda yasal mevzuat hükümleri uygulanacaktır.

#### **Yürürlük**

#### **Madde 14**

a) Bu yönerge İstanbul Teknik Üniversitesi Senatosu tarafından kabul edildikten sonra yürürlüğe girer.

#### **Yürütme**

#### **Madde 15**

a) Bu yönergeyi İstanbul Teknik Üniversitesi Rektörü yürütür.