

Senato
29.08.2019
709

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ TAŞINMAZLARI ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI TESİSİ YÖNERGESİ

BİRİNCİ KISIM Genel Esaslar

BİRİNCİ BÖLÜM Amaç, Kapsam, dayanak ve Tanımlar

Amaç ve Kapsam

MADDE 1- Bu Yönergenin amacı ve kapsamı;

İstanbul Teknik Üniversitesi mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerinde, irtifak hakkı tesis edilmesi işlemlerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Dayanak

MADDE 2- Bu yönerge 04.11.1981 tarih ve 2547 sayılı Yükseköğretim Kanununa, 08.09.1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 10.12.2003 tarih ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'na dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3- Bu Yönergede geçen;

- a) 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 aynı hak olarak kurulan yükümlülüğü,
- b) İdare: İstanbul Teknik Üniversitesi Rektörlüğünü,
- c) Üniversite: İstanbul Teknik Üniversitesini,
- d) İhale: Bu Yönergede yer alan usul ve şartlarla, işin istekliler arasından seçilecek birisi üzerine bırakıldığı gösteren ve yetkili mercilerin onayı ile tamamlanan sözleşmeden önceki işlemleri,
- e) İta Amiri: İstanbul Teknik Üniversitesi Rektörünü ya da yetki devrini yaptığı kişiyi,
- f) İhale Komisyonu: Bu Yönergede belirtilen ihale ile ilgili işleri yürütmek üzere ita amiri tarafından seçilen üyelerden oluşan komisyonu,
- g) Bedel Tespit Komisyonu: Bu Yönergede yer alan, tahmin edilen bedel tespit işlemlerini yapmak ve İdarece verilecek diğer görevleri yürütmek üzere ita amiri tarafından İdarenin taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı olan personeli arasından seçilen ve en az üç kişiden oluşan komisyonu,
- h) İstekli: İhaleye katılan gerçek ve tüzel kişileri,
- ı) Yüklenici: İhale sonrası sözleşme yapılan istekli veya isteklileri,
- i) Ön İzin: 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,
- j) Şartname: Yapılacak işlerin genel, özel, teknik ve idari usul ve esaslarını gösteren belge veya belgeleri,
- k) Tahmin edilen bedel: Üniversite taşınmazının, taşınmaza bağlı hakların, sorumlulukların ve kısıtlılıkların ya da bir taşınmaz projesinin değerlendirme günündeki tanımlı değerinin objektif ölçülere dayanarak belirlenen bedeli,
- l) Taşınmaz: Yönerge hükümlerine göre irtifak hakkı tesis edilecek taşınmazı,
- m) Uygun bedel: Tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere, teklif edilen bedellerin en yüksekini,
- n) Avan Proje: Asıl projeden önce, yapılacak projeye esas olmak üzere hazırlanan taslak projeyi,
- o) Uygulama Projesi: Taşınmazın üzerinde yapılacak olan yapı veya tesislerin inşaatına esas olacak ayrıntıda düzenlenen, yatırım aşamalarını ve temrin planını da içeren, inşa edilecek bölümlerin

biçimlerinin ve boyutlarının uygulamaya esas teşkil edecek şekilde açık ve kesin olarak belirtildiği projeyi,

ö) Yönerge: Bu Yönergeyi,

p) Yönetmelik: Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliği,

r) Sözleşme: Üniversite ile Yüklenici arasında yapılan ve ihale yetkilisince imzalanan yazılı anlaşmayı, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Diğer Genel Esaslar

Tapu işleminde yetkililer

MADDE 4- Üniversitenin taşınmazlarıyla ilgili olarak tapu sicil işlemlerinde, İstanbul Teknik Üniversitesi Rektörü veya Rektör tarafından usulüne uygun yetki devri yapılmış personel yetkilidir.

İhaleye katılabilme şartları

MADDE 5- Bu Yönergeye göre yapılacak ihalelere katılabilmek için;

a) Kanuni ikametgah 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 Yönergede istisna edilen işler dışında geçici teminatı yatırmış olmak,

d) İdarece tespit edilecek diğer belgeleri vermek,

e) Gerekli nitelik ve yeterliliği haiz bulunmak,

f) Özel hukuk tüzel kişilerinin ise bu maddede sayılan şartlara ilave olarak, siciline kayıtlı bulunduğu ticaret ve sanayi odasından veya benzeri mesleki kuruluştan, ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış sicil kayıt belgesi ile tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile tam yetkili olduklarını gösterir noterlikçe tasdik edilmiş imza sirkülerini veya vekaletnameyi 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, şarttır.

İsteklilerde aranacak nitelikler ve istenecek belgeler

MADDE 6- (1) İdarece, ihalelerin en elverişli şartlarla sonuçlandırılmasını sağlamak amacıyla, isteklilerde belirli mali ve teknik yeterlik ve nitelikler aranabilir. Bunları tespiti yarayan belgelerin neler olduğu şartnamede gösterilir.

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

İhaleye katılmayacak olanlar

MADDE 7- Aşağıdaki kişiler doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar.

a) Üniversitenin ita amiri,

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 dahil) kan ve kayın hısımları,

ç) (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen kişilerin, yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç olmak üzere ortakları,

d) 2886 sayılı Kanun ile diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar.

Şartnameler

MADDE 8- (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 veya sıra numaraları ve fiili 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 halinde 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 ita amiri tarafından onaylanacağı veya iptal edilebileceği,
- 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 düzeltirmek üzere ihaleyi erteler. Bu durumda ihale, yeniden düzenlenecek şartnameye ve bu Yönergenin ilan ile ilgili hususları 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.

İKİNCİ KISIM Ortak Hükümler

BİRİNCİ BÖLÜM İhaleye Hazırlık

İhale işlem dosyasının düzenlenmesi

MADDE 9- 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.

Bedel tespit komisyonlarının oluşumu ve çalışması

MADDE 10- (1) Bedel tespit komisyonlarına, ita amiri tarafından;

- a) Başkan olarak, Üniversite personelinden biri,
- b) Üye olarak, konu ile ilgili yeterli bilgi sahibi olmak şartıyla Üniversiteden en az iki personel görevlendirilir.

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

(3) Bedel tespit komisyonu program dahilinde çalışır. Komisyon, eksiksiz olarak toplanır. Kararlarda çekimser kalmamaz. 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 kararlardan sorumludur.

Tahmin edilen bedel tespiti

MADDE 11- (1) Tahmin edilen bedel, bedel Tespit Komisyonunca tespit edilir ve karara bağlanır. Karara bağlanan bu komisyon raporu ihale dosyasına ayrıca konur. Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır.

(2) Ancak bu bedel;

a) İrtifak hakkı kurulmasında ilk yıl için, taşınmazın rayiç bedelinin yüzde biri esas alınarak tespit ve takdir edilir. Bu bedel hiçbir şekilde emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde birinden aşağı olamaz.

b) İdarece bedel tespit ve takdir edilirken gerektiğinde bedel veya bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar, ilgili kuruluşlardan veya bilirkişilerden de araştırılabilir.

c) Tahmin edilen bedel; 06.12.2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi gayrimenkul değerlendirme şirketlerine tespit ettirilebilir. Bu şekilde tespit ettirilen bedel, tahmini bedel olarak dikkate alınabilir. İdarenin takdirine bağlı olarak bu şekilde tespit ettirilen bedel, komisyonca ayrıca karar alınmasına gerek olmaksızın, tahmin edilen bedel olarak dikkate alınabilecektir.

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

Onay belgesi düzenleme

MADDE 12- (1) 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.

(2) Onay belgesi İdarece hazırlanır ve ita amiri tarafından onaylanır.

İhale komisyonlarının oluşumu ve çalışması

MADDE 13- (1) İhale komisyonları, ita amiri tarafından;

a) Başkan olarak görevlendirilen, Üniversite personelinden birinin,

b) Üye olarak görevlendirilenlerin konu ile ilgili yeterli bilgi sahibi olması ve biri mali uzman olması şartıyla Üniversiteden en az iki personelin, katılımıyla en az üç kişiden oluşur.

(2) İta amiri veya komisyon başkanınca lüzum gördüğü takdirde komisyonlara yardımcı olmak üzere, İhale kararlarına katılmamak şartıyla yeteri kadar ve konu ile ilgili yeterli bilgi sahibi personel görevlendirilir. Bu takdirde İdarece, ihale gün ve saatinde hazır bulunacak şekilde görevlendirilecek personele tebligat yapılır. Onay belgesinde ihaleye katılacak olan personelin adı, soyadı ve unvanı belirtilir.

(3) İhale komisyonları eksiksiz olarak toplanır. Komisyon kararları çoğunlukla alınır. Oyların eşit olması halinde, Komisyon Başkanının kullandığı oy yönünde çoğunluk sayılmış sayılır. Kararlarda çekimser kalmamaz. Muhalif kalan üye, karşı oy gerekçesini kararın altına yazarak imzalar.

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

İhalenin İlanı

MADDE 14- İhale konusu olan işler, aşağıdaki usul ve esaslara göre isteklilere ilan yoluyla duyurulur:

(1) İhalenin yapılacağı yerdeki ilanlar:

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

(2) Resmi Gazete ile yapılacak ilanlar:

Tahmin edilen bedeli her yıl Genel Bütçe kanunu ile belirlenecek miktarın üç katını aşan ihale konusu işler, ihale tarihinden en az 10 gün önce bir defada Resmi Gazete'de ilan edilir.

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

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

(5) Pazarlık usulü ile yapılacak ihaleler için İdareler, ilan yapıp yapmamakta serbesttirler.

İlanlarda bulunması zorunlu hususlar

MADDE 15- İlanlarda aşağıdaki hususlar belirtilir.

- a) İhale konusu taşınmazın niteliği, yeri, miktarı, ada ve parsel bilgileri,
- 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) İsteklilerin aranılan belgelerin neler olduğu,
- e) Kapalı teklif usulüyle yapılacak ihalelerde, tekliflerin hangi tarih ve saatte kadar nereye verileceği,

Pazarlık usulü ihale

MADDE 16- Pazarlık usulü ihale halinde de rekabet ilkesine uyulacak, idarenin gelirini artırıcı mahiyette ihale gerçekleştirilecektir. İlan yapılmayan durumlarda da istekliler ile yapılacak pazarlıklarda göz önüne alınması amacıyla, aşağıdaki hususlar belirtilir.

- a) İhale konusu taşınmazın niteliği, yeri, miktarı, ada ve parsel bilgileri,
- b) Şartname ve eklerin nereden ve hangi şartlarla alınacağı veya görülebileceği,
- c) İhalenin nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı,
- ç) Tahmin edilen bedel ve alınacaksa geçici teminat miktarı,
- d) İsteklilerden aranılan belgelerin neler olduğu,
- e) İstenilen bilgi ve belgelerin hangi saatte ne şekilde teslim edileceği,

Şartname ve eklerinde değişiklik halinde ilan

MADDE 17- İlan yapıldıktan sonra, şartname ve eklerinde değişiklik yapılamaz. Ancak, değişiklik yapılmasının zorunlu olduğu hallerde, bunu gerektiren sebepler ve zorunluluklar bir tutanakla tespit edilerek önceki ilanlar geçersiz sayılır ve yeniden aynı şekilde ilan olunur.

İlanın uygun olmaması

MADDE 18- (1) Bu Yönergenin ilan ile ilgili 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 halinde, müşterinin fesih tarihine kadar yapmış olduğu gerçek masrafları verilir.

İhalenin tatil günlerine rastlaması

MADDE 19- 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 20- 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 Müdürlüğü'nün 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 21- Yönergeye göre yapılacak ihalelerde, tahmin edilen bedelin yüzde onundan az olmamak üzere yüzde otuzuna kadar, işin niteliğine göre ita amirince belirlenecek miktarda geçici teminat alınır.

Teminat olarak kabul edilecek değerler

MADDE 22- (1) Geçici veya kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda belirtilmiştir.

- a) Tedavüldeki Türk parası,
 - b) Bankalar ve özel finans kurumlarının verecekleri kesin ve süresiz teminat mektupları
 - c) Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler, (Nominal bedele faiz dahil edilerek ihraç edilmiş ise, bu işlemlerde anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır)
- (2) Mevzuata aykırı olarak düzenlenmiş teminat mektupları kabul edilmez. Üzerinde suç unsuru tespit edilen teminat mektupları, gerekli kovuşturma yapılması için Rektörlüğe intikal ettirilir.
- (3) Mevduat veya katılım bankalarınca verilen teminat mektupları dışındaki teminatların istekliler tarafından ilgili muhasebe birimine yatırılması zorunlu olup, bunlar ihale komisyonlarınca teslim alınmaz. Üzerlerine ihale yapılanların teminat mektupları, ihaleden sonra ilgili muhasebe birimine teslim edilir ve üzerlerine ihale yapılmayan isteklilerin geçici teminatları hemen geri verilir.
- (4) Her ne suretle olursa olsun Üniversite tarafından alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

Teminat mektupları

MADDE 23- Bankalar ve özel finans kurumlarının bu Yönerge kapsamındaki işler için verecekleri geçici ve kesin teminat mektuplarında 2886 Sayılı Kanunun 27 nci maddesindeki şekil ve şartlar aranır.

İKİNCİ BÖLÜM

İhale Usulleri

İhale usulleri

MADDE 24- Yönergeye göre yapılacak ihaleler işin niteliğine göre, kapalı teklif usulü, açık teklif usulü, Pazarlık Usulü, Belli istekliler arasında kapalı teklif usulü ile yapılır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Tekliflerin Değerlendirilmesi ve İhale Kararları

Uygun bedelin tespiti

MADDE 25- Uygun bedel, tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere, teklif edilen bedellerin en yükseğidir.

Komisyonun ihalenin yapılmasında takdiri

MADDE 26- Komisyon, gerekçesini belirtmek suretiyle, ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonun ihaleyi yapmama kararı kesindir.

Kararlarda belirtilmesi gereken hususlar

MADDE 27- (1) İhale komisyonlarınca alınan kararlar, komisyon başkan ve üyelerinin adları, soyadları belirtilerek imzalanır.

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

İhale kararlarının kesinleşmesi

MADDE 28- (1) İhale komisyonları tarafından karara bağlanan ihale kararları, ita amiri tarafından karar tarihinden itibaren en geç onbeş gün içinde onaylanır veya iptal edilir.

(2) İta amiri tarafından karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

Kesinleşen ihale kararlarının bildirilmesi

MADDE 29- (1) İta amiri tarafından onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç beş iş günü içinde üzerine ihale yapılan veya vekiline, imzası alınmak suretiyle tebliğ edilir.

(2) İhale kararlarının ita amiri tarafından iptal edilmesi halinde de durum istekliye aynı usulde bildirilir.

İhalede hazır bulunmayan istekliler

MADDE 30- İhale sırasında hazır bulunmayan veya noterden tasdikli vekaletnameyi haiz bir vekil göndermeyen istekliler, ihalenin yapılış tarzına ve sonucuna itiraz edemezler.

Zam ve indirim teklifleri

MADDE 31- Teklifler verildikten sonra ilgili Kanunda yazılan haller dışında zam veya indirim teklifleri kabul edilmez.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Sözleşme

İhalenin sözleşmeye bağlanması

MADDE 32- Bu Yönerge uyarınca yapılan ve onaylanan ihaleler bir sözleşmeye bağlanır. Sözleşme, İdare adına ita amiri tarafından imzalanır. İrtifak hakkı tesisinde, idare ile müşteri arasında sözleşme imzalandıktan sonra tapu müdürlüğünde resmi senet işlemleri tamamlanır.

Notere tasdik ve tescilli zorunlu olmayan sözleşmeler

MADDE 33- Her yıl merkezi yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınırın yüzde onunu aşmayan sözleşmelerin, notere tasdik ve tescilli zorunlu değildir.

Bedellerin ödenme şekli

MADDE 34- (1) 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 bedeli Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında, tarımsal amaçlı sözleşmelerde ise ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında artırılması sonucunda oluşacak bedel üzerinden hesaplanır. Fiili kullanım olması halinde bu alana isabet eden ön izin bedeli, irtifak hakkı veya kullanma izni ihale bedelidir.

(2) Ön izin verilen hallerde, ilk yıl irtifak hakkı bedeli; ihale ile belirlenen bedelin ön izinde geçen süre dikkate alınarak Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında, tarımsal amaçlı sözleşmelerde ise ikinci ve izleyen yıllar

bedelleri, Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle tespit edilecek bedeldir.

(3) İkinci ve daha sonraki yıllar için irtifak hakkı bedelleri, bir önceki yıl irtifak hakkı bedelinin, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında, tarımsal amaçlı sözleşmelerde ise ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle bulunacak bedeldir.

(4) İlk yıl irtifak hakkı ve ön izin bedelleri ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içerisinde peşin olarak ödenir. Müteakip yıllar irtifak hakkı bedelleri ise, sözleşmede belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

Vadesinde ödenmeyen bedeller ve hasılat payları

MADDE 35- Vadesinde ödenmeyen irtifak hakkı bedelleri ve/veya hasılat payları ve diğer alacaklara diğer alacaklara, Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 maddesine göre belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır.

Kesin teminat

MADDE 36- (1) Taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce veya İrtifak hakkı tesisinde, idare ile müşteri arasında sözleşme imzalanmaksızın irtifak hakkına ilişkin hükümler, doğrudan tapu müdürlüğünde düzenlenen resmi senet düzenlenmeden, müşteriden ihale bedeli üzerinden % 6 oranında kesin teminat alınır.

(2) Müşterinin kesin teminat vermemesi 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 37- 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 Sosyal Güvenlik Kurumundan ilişiksiz belgesinin getirilmesi halinde, müşteriye iade edilir.

Sözleşme yapılmasında yüklenicinin görev ve sorumluluğu

MADDE 38- (1) Sözleşme yapılması gerekli olan hallerde müşteri, onaylanan ihale kararının bildirilmesini izleyen günden itibaren onbeş gün içinde kesin teminatı vererek, İdarece düzenlenecek sözleşmeyi imzalamak zorundadır. Yüklenici, zorunlu ise aynı süre içinde sözleşmeyi notere tasdik ve tescil ettirerek idareye vermekle hükümlüdür. İrtifak hakkına ilişkin sözleşmelerde ise tapuda düzenlenen resmi senedi onbeş gün içinde idareye vermekle yükümlüdür.

(2) Yüklenici aynı süre içinde ihale bedelini, varsa yükleniciye 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 yüklenici tarafından adına tescil ettirilmesi

MADDE 39- Bedeli, vergi, resim, harç ve diğer masrafları ödemiş olmak şartıyla, yüklenici, şartnamede yazılı süre içinde taşınmaz malları namına tescil ettirmeye mecburdur. Aksi takdirde müşteri, vukua gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerle Üniversiteden bir talepte bulunamaz.

İdarenin görev ve sorumluluğu

MADDE 40- İdare, bu Yönergenin 38 nci maddesinde belirtilen süre içinde sözleşme yapılması hususunda kendisine düşen görevleri yapmak ve irtifak hakkı kurulan taşınmazları teslim etmekle yükümlüdür. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi halinde yüklenici, sürenin bitiminden itibaren onbeş gün içinde, on gün müddetli bir noter ihtarnamesiyle bildirmek şartıyla taahhüdünden vazgeçebilir. Bu takdirde teminat geri verilir. Yüklenici, ihaleye girmek ve teminat vermek için yaptığı masrafları istemeye hak kazanır.

(2) Tebligatın 29 ncu maddedeki sürede yapılmamasından dolayı Üniversitenin zararına sebep olanlar hakkında kanuni işlem yapılır.

Yüklenicinin sözleşme yükümlülüklerine aykırı davranması

MADDE 41- (1) Sözleşme yapıldıktan sonra yüklenicinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, üzerinde irtifak hakkı kurulan taşınmaz sözleşmesinde öngörülen amaç dışında kullanması ve İdarenin en az otuz gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumu devam ettirmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı gelir kaydedilir. Yükleniciden veya hak sahibinden cari yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmibeşi tutarında tazminat alınır ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

(2) Gelir kaydedilen kesin teminat, yüklenicinin borcuna mahsup edilemez.

Sözleşmenin devri

MADDE 42- İhale süresi ile sınırlı olmak şartıyla sözleşme, ita amirinin 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 halinde sözleşme idare tarafından haklı nedenle fesih sebebi yapılarak feshedilir ve müşteri hakkında bu Yönergenin 41 inci maddesi hükümleri uygulanır.

Yüklenicinin ölümü

MADDE 43- Yüklenicinin ölümü halinde, ita amirinin onayıyla, ölüm tarihinden itibaren otuz gün içinde kesin teminatın yenilenmesi şartıyla kanuni mirasçılardan istekli olanlara sözleşme devredilebilir. Aksi halde yüklenicinin İdareye borcu varsa mahsup edildikten sonra teminatı kanuni mirasçılara verilebilir.

Yüklenicinin iflası hali

MADDE 44- Yüklenicinin iflas etmesi halinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa bu Yönergenin 41 inci maddesine göre işlem yapılır.

Yüklenicinin ağır hastalığı, tutukluluk veya mahkumiyeti hali

MADDE 45- (1) Yüklenici, 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 hallerin oluşundan itibaren otuz gün içinde İdarenin kabul edeceği birini vekil tayin etmek şartıyla taahhüdüne devam edebilir.

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

(3) Yukarıdaki hükümlerin uygulanamaması halinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa bu Yönergenin 41 inci maddesine göre işlem yapılır.

Yüklenicinin birden fazla olması hali

MADDE 46- Birden fazla gerçek veya tüzel kişi tarafından müşterek ve müteselsil sorumluluk esasına göre yapılan taahhütlerde, yüklenicilerden birinin ölümü, iflası, tutuklu veya mahkum olması gibi haller sözleşmenin devamına engel olmaz. Kalan yüklenicinin devam etmek istememesi halinde sözleşme feshedilebilir, teminat mektubu borçların mahsubu ile iade edilir ve 51.maddenin 3.bendi uygulanır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Ön İzin, İrtifak Hakkı

İzin alınması

MADDE 47- Üniversite taşınmazları üzerinde ön izin verilmesi, irtifak hakkı kurulmasından önce Üniversite Yönetim Kurulundan izin alınır.

Ön izin verilmesi ve süre

MADDE 48- (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. Bu süre içerisinde belirtilen işlemlerin tamamlanamaması durumunda, buna ilişkin belgelerle birlikte ve bu işlemlerin tamamlanmama nedenleri de belirtmek suretiyle talep edilmesi ve talebin idare tarafında uygun görülmesi halinde bu süre bedeli karşılığında bir yıl uzatılabilir. Verilen ve uzatılan ön izin süreleri içinde de belirtilen işlemleri kendi kusurları dışından 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 süre daha verilebilir. Verilen ve uzatılan ön izin sürelerinin toplamı dört yılı geçemez.

(2) Ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi halinde, bu Yönergenin 34 üncü maddesinin ikinci 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 halinde, 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 olamayacağına anlaşılması halinde, İdareye yapılacak başvuru üzerine sözleşme feshedilir ve teminat ile kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilir. Ön izin hak sahibi tarafından faydalı ve zaruri işlerin bedeli talep edilemez.

(4) Ön izin sahibinin sözleşme süresi sona ermeden taahhüdünden vazgeçmesi halinde, İdarece sözleşme feshedilir. Bu durumda teminatı gelir kaydedilir ve kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilmez. Ön izin hak sahibi tarafından faydalı ve zaruri işlerin bedeli talep edilemez.

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

İrtifak hakkı kurulması

MADDE 49- (1) Üniversitenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde 22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununa göre en fazla otuzdokuz yıla kadar, oturma hakkı hariç olmak üzere, taşınmazın değerini artıracak, üniversiteye sürekli ve düzenli gelir sağlayacak projeler, işler için ilgili mercilerden izin alınarak irtifak hakkı kurulabilir. Bu taşınmazlar üzerinde kural olarak taşınmaz yükü ve taşınmaz rehni tesis edilemez. Ancak Türk Medeni Kanununun 826 ncı maddesi hükümleri uyarınca, sözleşmede belirtmek sureti ile irtifak hakkı üçüncü kişilere devir ve temlik edilebilir. Medeni Kanun

Hükümleri ve irtifak hakkı süresi dikkate alınarak 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 hukuki veya fiili bir imkansızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerin varlığı halinde, irtifak hakkı lehtarının talebi üzerine irtifak hakkı süresi, kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkansızlık 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 hükümler saklıdır.

Hasılatın pay alınması

MADDE 50- (1) İrtifak hakkı kurulan Üniversite taşınmazı üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, irtifak bedeline ilaveten bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık cironun yüzde biri oranında pay alınır. İrtifak hakkı lehtarı veya kullanma izni sahibinin bu yerler üzerinde yürüttüğü faaliyetin niteliği gereği toplam yıllık hasılatının tespit edilememesi durumunda; hak lehtarından, cari yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedelinin yüzde yirmisi hasılat payı olarak alınır.

(2) İrtifak hakkı kurulan Üniversite taşınmazı üzerinde bulunan tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; hak lehtarından irtifak bedeline ilaveten 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. Brüt kira bedeli tespitinde rayiç kira bedelleri, yıllık hasılat hesabında bilanço ve gerçek gelir dikkate alınır. Ancak, tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesine veya üçüncü kişilere kiraya verildiğine bakılmaksızın bu maddede ve ilgili mevzuatında belirtilen indirim ve muafiyetler ayrıca dikkate alınır.

(3) 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 İdareye verilir.

(4) Hak lehtarı ve kiracılara ait olan yıllık hasılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 01.06.1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınanlara tasdik ettirilerek, her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde ilgili defterdarlığa/mal müdürlüğüne verilir ve kira/hasılat payları aynı süre içerisinde ilgili muhasebe birimine yatırılır. Kiracılardan alınamayan hasılat payları hak lehtarından alınır.

(5) İrtifak hakkı kurulan taşınmazın üzerinde yürütülen faaliyetle ilgili olarak toplam yıllık hasılatın tespitinde; ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

İrtifak hakkı sözleşmesinin sona ermesi veya feshi

MADDE 51- (1) İrtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmesi, sözleşme süresinin bitiminde sona erer.

(2) Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya adına kullanma izni verilen ya da lehine irtifak hakkı kurulan tarafından talep edilmesi hâlinde sözleşme İdarece feshedilir. Bu durumda, izin sahibinden veya hak lehtarından cari yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmibeşi tutarında tazminat alınır ve ayrıca, alınan teminatlar Üniversiteye gelir kaydedilir.

(3) İrtifak hakkı sözleşmesinin sona ermesi veya feshedilmesi halinde, 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.

ÜÇÜNCÜ KISIM **İhale İşlerinde Yasaklar ve Sorumluluklar**

BİRİNİ BÖLÜM **İhale İşlerinde Yasaklar**

Yasak fiil ve davranışlar

MADDE 52- (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) ihale 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 53- (1) İdare; bu Yönergenin 52 nci maddesinde belirtilen fiil ve davranışlar, ihale safhasında vaki olmuşsa bunları yapanları ihaleye iştirak ettirmez.

(2) Ayrıca, üzerine ihale yapıldığı halde 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, Resmi Gazete’de ilan ettirilir.

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

İKİNCİ BÖLÜM **Sorumluluk**

Görevlilerin sorumluluğu

MADDE 54- İhale komisyonu başkanı ve üyeleri ile diğer ilgililerin, görevlerini kanuni gereklere göre tarafsızlıkla yapmadıkları veya taraflardan birinin zararına yol açacak ihmal veya kusurlu hareketlerde bulduklarının tespiti halinde, haklarında ceza kovuşturması saklı olmak üzere disiplin cezası uygulanır.

DÖRDÜNCÜ KISIM
Çeşitli ve Son Hükümler

BİRİNCİ BÖLÜM
Çeşitli Hükümler

Kullanılacak formlar

MADDE 55- Yönergede yer alan işlere ait gerekli görülecek formlar İdarece ayrıca hazırlanır.

Hüküm bulunmayan hususlar

MADDE 56- Bu Yönergede hüküm bulunmayan hallerde;

- a) 11.01.2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ilgili hükümleri,
- b) Yapılacak tebligatlar hakkında 11.02.1959 tarihli 7201 sayılı Tebligat Kanunu ve 20.08.1959 tarihli ve 4/12059 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Tebligat Tüzüğü hükümleri,
- c) Diğer hallerde 2886 sayılı Kanunun ilgili hükümleri ve irtifak hakkına yönelik olarak çıkarılan Milli Emlak Genel Tebliği ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

İKİNCİ BÖLÜM
Son Hükümler

Yürürlük

MADDE 57- Bu Yönerge İstanbul Teknik Üniversitesi Senatosunda kabul edildiği tarihte yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 58- Bu Yönerge hükümlerini İstanbul Teknik Üniversitesi Rektörü yürütür.