

**YÖNETMELİK**

Millî Eğitim Bakanlığı ile Maliye Bakanlığından:

**5580 SAYILI ÖZEL ÖĞRETİM KURUMLARI KANUNU KAPSAMINDA  
DÖNÜŞÜM İŞLEMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLEN DERSHANELER  
LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMESİ VEYA KİRALAMA  
YAPILMASINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR  
HAKKINDA YÖNETMELİK**

**BİRİNCİ KISIM****Genel Esaslar****BİRİNCİ BÖLÜM****Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar****Amaç**

**MADDE 1 –** (1) Bu Yönetmeliğin amacı; 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun geçici 16 ncı maddesi hükmüne göre, 8/2/2007 tarihli ve 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu kapsamında bulunan ve aynı Kanunun geçici 5 inci maddesi uyarınca dönüşüm programına dâhil olmak suretiyle 1/9/2015 tarihine kadar özel okula dönüşüm taahhüdünde bulunan dershanelerden Hazine taşınmazları üzerinde lehlerine irtifak hakkı tesis edilmesi için Millî Eğitim Bakanlığına müracaat eden ve müracaatları bu Bakanlık tarafından uygun görülenler lehine Hazine taşınmazları üzerinde eğitim tesisi yapılması amacıyla yirmi beş yıla kadar bağımsız ve sürekli nitelikte irtifak hakkı tesis edilmesine, mülkiyeti Hazineye ait ve Millî Eğitim Bakanlığına tahsisli taşınmazların üzerindeki okul binalarının tamamı veya bir kısmı ile bu binaların eklenti ve bütünleyici parçalarının bu maddede belirtilen dershanelere eğitim öğretim amacıyla kullanılmak üzere on yıl süreyle kiralanmasına ve 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun eki (II) Sayılı Cetvelde yer alan kamu idareleri ile mahalli idarelere ait olan taşınmazların da Millî Eğitim Bakanlığının talebi üzerine aynı şekilde değerlendirilmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

**Kapsam**

**MADDE 2 –** (1) Bu Yönetmelik; 4706 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi hükmüne göre, 5580 sayılı Kanunun geçici 5 inci maddesi uyarınca özel okula dönüşüm programına dâhil olmak suretiyle 1/9/2015 tarihine kadar özel okula dönüşüm taahhüdünde bulunan dershanelerden Millî Eğitim Bakanlığına müracaat eden ve bu Bakanlık tarafından müracaatları uygun görülenler lehine Hazine taşınmazları üzerinde eğitim tesisi yapılması amacıyla irtifak hakkı tesis edilmesine, mülkiyeti Hazineye ait ve Millî Eğitim Bakanlığına tahsisli taşınmazların üzerindeki okul binalarının tamamı veya bir kısmı ile bu binaların eklenti ve bütünleyici parçalarının bu maddede belirtilen dershanelere eğitim öğretim amacıyla kullanılmak üzere on yıl süreyle kiralanmasına ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun eki (II) sayılı cetvelde yer alan kamu idareleri ile mahalli idarelere ait olan taşınmazların da Millî Eğitim Bakanlığının talebi üzerine aynı şekilde değerlendirilmesine ilişkin iş ve işlemleri kapsar.

(2) Millî Eğitim Bakanlığınca eğitim tesisi yapılması planlanan taşınmazlar ile 9/8/1983 tarihli ve 2873 sayılı Millî Parklar Kanununa ve 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununa tabi alanlarda bulunan taşınmazlar ile 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında olup kıyıda kalan taşınmazlar bu Yönetmelik kapsamı dışındadır.

**Dayanak**

**MADDE 3 –** (1) Bu Yönetmelik; 8/2/2007 tarihli ve 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun geçici 16 ncı maddesi ile 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununa dayanılarak hazırlanmıştır.

**Tanımlar**

**MADDE 4 –** (1) Bu Yönetmelikte geçen;

a) Asgari katılım payı: İstekli sayısının birden fazla olması ve ihale yapılması hâlinde, ilk yıl irtifak hakkı veya kira bedellerine ilave olarak ve bir defaya mahsus olmak üzere irtifak hakkı ihalelerinde, 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu ve 31 inci maddelerine istinaden yayımlanan 29/2/1972 tarihli ve 7/3995 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine

İlişkin Tüzük hükümlerine göre hesaplanan emlak vergisine esas asgari metrekaare birim değerinin toplamının binde beşini, kiralama ihalelerinde ise yüzde birini,

b) Bakanlık: Millî Eğitim Bakanlığını,

c) Dershane: 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının mülga (f) bendi kapsamında faaliyet göstermekte iken 1/9/2015 tarihine kadar dönüşüm programına dâhil olmak suretiyle özel okula dönüşüm taahhüdünde bulunan kurumları,

ç) Dershane şubesi: Aynı kurucuya ait, aynı sınırları içerisinde faaliyet göstermiş olan dersaneleri,

d) Dönüşüm programı: 14/3/2014 tarihi itibarıyla 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu hükümlerine göre dershane olarak faaliyet göstermekte iken 1/9/2015 tarihine kadar özel öğretim kurumuna dönüşmek isteyenlerin başvuru süreçlerinin, değerlendirme kriterlerinin, kurucularının dönüşmek istedikleri okul ve kurum ile dönüşümü tamamlayacakları süreye ilişkin taahhütlerinin yer aldığı programı,

e) Dönüşüm ve başvuru kılavuzu: Özel Öğretim Kurumları Genel Müdürlüğünce hazırlanan 5580 Sayılı Özel Öğretim Kanunu Kapsamında 14/3/2014 Tarihinde Faal Olan Dersaneler ile Öğrenci Etüt Eğitim Merkezlerinin Dönüşüm ve Başvuru Kılavuzunu,

f) Eğitim tesisi: Her tür ve derecede eğitim öğretim amacıyla kullanılabilir binalar ile bu binaların eklenti ve bütünleyici parçalarını,

g) Hazine: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri açısından Devlet tüzel kişiliğinin adını,

ğ) Hazine taşınmazı: Tapuda Hazine adına kayıtlı olan taşınmazları,

h) İdare: İl millî eğitim müdürlüklerini,

ı) İrtifak hakkı: Bir taşınmazın üzerinde yararlanmaya ve kullanıma rıza göstermeyi veya mülkiyete ilişkin bazı hakların kullanılmasından vazgeçmeyi kapsayan ve aynı hak olarak kurulan yükümlülük olarak, 4706 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi ile bu Yönetmelik hükümlerine göre Hazine taşınmazları veya mülkiyeti 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun eki (II) sayılı cetvelde yer alan kamu idareleri ile mahallî idarelere ait olan taşınmazların üzerinde yirmi beş yıla kadar tesis edilecek bağımsız ve sürekli nitelikteki irtifak hakkını,

i) İrtifak hakkı ihale komisyonu: Hazine taşınmazları üzerinde tesis edilecek irtifak hakkı işlemlerinde, 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 17 nci maddesine göre oluşturulan komisyonu, mülkiyeti 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun eki (II) sayılı cetvelde yer alan kamu idareleri ile mahallî idarelere ait olan taşınmazlar üzerinde tesis edilecek irtifak haklarında ise 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 13 üncü maddesine ve varsa ilgili mevzuatına göre oluşturulan komisyonu,

j) İstekli: İhaleye katılan dersaneleri,

k) İta amiri: Hazine taşınmazları üzerinde tesis edilecek irtifak hakları bakımından taşınmazın bulunduğu il defterdarını ve yetki devredilen hâllerde yetki devredilen kişiyi; mülkiyeti Hazineye ait ve Bakanlığa tahsisli taşınmazlar üzerindeki okul binalarının tamamı veya bir kısmı ile bu binaların eklenti ve bütünleyici parçalarının kiraya verilmesi işlemleri bakımından taşınmazın bulunduğu ilin millî eğitim müdürünü ve yetki devredilen hâllerde yetki devredilen kişiyi; mülkiyeti 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun eki (II) sayılı cetvelde yer alan kamu idareleri ile mahallî idarelere ait olan taşınmazların üzerinde tesis edilecek irtifak hakları ile kiraya verme işlemleri bakımından ise maliki kamu idaresinin ilgili mevzuatına göre ita amiri olan yetkilisini ve yetki devredilen hâllerde yetki devredilen kişiyi,

l) Kamu idaresi: Bu Yönetmeliğin uygulanması bakımından 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun eki (II) sayılı cetvelde yer alan kamu idarelerini,

m) Kanun: 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunu,

n) Katılım payı: İlk yıl irtifak hakkı veya kira bedellerine ilave olarak asgari katılım payı üzerinden yapılacak artırma ihalesi sonucunda oluşacak ve bir defaya mahsus peşin olarak tahsil edilecek bedeli,

o) Kira ihale komisyonu: Kira işlemlerinde, il millî eğitim müdürünün başkanlığında, il millî eğitim müdürü tarafından belirlenen müdür yardımcısı ve şube müdüründen veya il millî eğitim müdürü tarafından belirlenen müdür yardımcılardan birinin başkanlığında, biri şube müdürü olmak üzere en az üç kişiden oluşan komisyonu, mülkiyeti 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun eki (II) sayılı cetvelde yer alan kamu idareleri ile mahallî idarelere ait olan taşınmazların kiralanmasında ise 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 13 üncü maddesine ve varsa ilgili mevzuatına göre oluşturulan komisyonu,

ö) Kiraya verme: Mülkiyeti Hazineye ait ve Bakanlığa tahsisli taşınmazlar üzerindeki okul binalarının tamamı veya bir kısmı ile bu binaların eklenti ve bütünleyici parçalarının Bakanlık tarafından, mülkiyeti 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun eki (II) sayılı cetvelde yer alan kamu idareleri ile mahallî idarelere ait olan taşınmazların eğitim ve öğretim faaliyetlerinde kullanılmak üzere maliki tarafından on yıla kadar kiraya verilmesini,

- p) Kurucu: Dershanelerin sahibi olan ve adına kurum açma izin belgesi düzenlenen gerçek veya tüzel kişiyi,
- r) Malik: Mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazlar bakımından Maliye Bakanlığını, mülkiyeti 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun eki (II) sayılı cetvelde yer alan kamu idareleri ile mahalli idarelere ait taşınmazlar bakımından ise bu idareleri,
- s) Müşteri: Adına ihale yapılan istekliyi,
- ş) Sözleşme: Bu Yönetmelik hükümlerine göre kiraya verme işlemlerinde Bakanlık/malik ile müşteri arasında düzenlenen kira sözleşmesini, irtifak hakkı tesis işlemlerinde ise Maliye Bakanlığı/malik ile müşteri arasında tapu müdürlüğünde düzenlenen resmî senedi,
- t) Şartname: Yapılacak işlerin genel, özel, teknik ve idari usul ve esaslarını gösteren belge veya belgeleri,
- u) Taşınmaz: Eğitim tesisi yapılmak üzere üzerlerinde irtifak hakkı tesis edilecek arsa ve araziler ile eğitim ve öğretim faaliyetlerinde kullanılacak binaların tamamı veya bir kısmı ile bu binaların eklenti ve bütünleyici parçalarını,
- ü) Teklif: Katılım payı teklifini,
- v) Uygulama projesi: Taşınmazın üzerinde yapılacak olan yapı veya tesislerin inşaatına esas olacak ayrıntıda düzenlenen, yatırım aşamalarını ve termin planını da içeren, inşa edilecek bölümlerin biçimlerinin ve boyutlarının uygulamaya esas teşkil edecek şekilde açık ve kesin olarak belirtildiği projeyi, ifade eder.

## İKİNCİ BÖLÜM

### Taşınmazlar Hakkında İdarece Yapılacak İşlemler

#### Taşınmazların tespiti

**MADDE 5 – (1)** İdarece görevlendirilecek en az üç maarif müfettişi, yeterli sayıda maarif müfettişi bulunmaması hâlinde il millî eğitim müdür yardımcısı veya şube müdürünün de katılımıyla oluşturulacak en az üç kişilik ekip tarafından; il sınırları içinde, öncelikle imar planında eğitim tesis alanı olarak ayrılmış olan taşınmazlar olmak üzere mülkiyeti Hazineye veya kamu idareleri ile mahalli idarelere ait taşınmazlardan bu Yönetmelik kapsamında değerlendirilebilecek olanlar tespit edilir ve bu taşınmazlara ilişkin bir liste düzenlenir.

(2) Taşınmazlar tespit edilirken 14/6/2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK-2’sinde yer alan Tablo l’de belirtilen büyüklükler dikkate alınmaz.

(3) Bu madde hükümlerine göre tespit edilen ve düzenlenen listede yer alan taşınmazlar dışında, irtifak hakkı tesis edilmesi için 31/12/2017 tarihine, kiraya verilmesi için ise 31/12/2018 tarihine kadar yeni taşınmaz tespit edilmesi hâlinde taşınmaz listesi, bu taşınmazları da içerecek şekilde altışar aylık periyotlar hâlinde güncellenir. Ancak taşınmazların tespiti durumunda bu süre beklenmeksizin ihale yapılabilir. Ayrıca dershaneler tarafından tespit edilerek bu Yönetmelik kapsamında değerlendirilmek üzere talep edilen taşınmazlardan 6 ncı maddeye göre uygun görüş verilenler irtifak hakkı tesis edilmek veya kiraya verilmek suretiyle bu Yönetmelik kapsamında değerlendirilebilir.

#### Görüş alınması

**MADDE 6 – (1)** İdarece; 5 inci madde uyarınca görevlendirilen ekip tarafından düzenlenen listedeki taşınmazlardan özel kanun kapsamında kalanlar hakkında özel kanunları gereğince ilgili idarelerden; Bakanlık tarafından ise; Millî Savunma Bakanlığında tahsisli olan ve Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletmesi Başkanlığınca kullanılan taşınmazlar ile Savunma Sanayii Müsteşarlığı mülkiyetindeki taşınmazlar için Millî Savunma Bakanlığında taşınmazın üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi veya taşınmazın kiraya verilmesi konusunda uygun görüş alınır.

(2) Bakanlık tarafından ayrıca; mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazlardan imar planında okul veya eğitim alanı olarak ayrılanların dışında kalanlar için Maliye Bakanlığında uygun görüş alınır.

#### Teknik komisyonun oluşumu ve çalışmaları

**MADDE 7 – (1)** 5 inci ve 6 ncı maddeye göre tespit edilen taşınmazlar; İdarece görevlendirilen mimar ve mühendislerden oluşan üç kişilik teknik komisyon tarafından incelenir ve irtifak hakkı tesis edilecek veya kiraya verilecek taşınmazlar ayrı ayrı listelenir. Bu komisyon tarafından; taşınmazların, imar planı, imar çapı, imar parseli, kadastr bilgileri, yapılaşma şartları, plan notları, mülkiyet bilgileri, arazi büyüklüklerinden yola çıkarak bu taşınmaz üzerine Bakanlıkça belirlenen asgari şartlar ile birlikte arsanın emsal değeri karşılığında yapılması gereken inşaat alanı kadar okul ve eklenti binaları yapılmasının zorunluluğu, 5 inci maddede belirtilen ekip tarafından önerilen fiziksel büyüklük ve eklentileri ile hukuki, fiili ve diğer teknik detaylar da dikkate alınarak taşınmazın fiziksel kapasitesi ve üzerinde azami yapılabilecek sabit yatırım tutarı ile mevcut binaların fiziksel durumları, varsa yapıya ait projeleri, yapıyı tanımlayan inşaat-iskan ruhsatları incelenir.

(2) Yapılan inceleme sonucunda komisyon tarafından oluşturulacak görüş, rapor hâlinde İdareye sunulur.

(3) İdarece; komisyon tarafından sunulan rapor esas alınarak tespit edilen taşınmazların 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu kapsamında dershanelerin özel okula dönüşümünde kullanılıp kullanılmayacağı,

kullanılacaksa hangi tür ve seviyede özel okul açmak için kullanılacağı Bakanlığın eğitim öğretim politikaları açısından da incelenerek belirlenir.

(4) Kanunun geçici 16 ncı maddesinin yedinci fıkrası kapsamında kalan ancak üzerindeki bina, yapı ve tesislerin çok eski ve çok yıpranmış olması nedeniyle kiralama yoluyla değerlendirilmesinin uygun olmayacağı tespit edilen taşınmazlar ile aynı fıkra kapsamı dışında kalan diğer Hazine taşınmazlarından irtifak hakkı tesis edilmek suretiyle değerlendirilecekler ile aynı fıkra kapsamında kalan taşınmazlardan kiraya verme yoluyla değerlendirilecekler İdarenin teklifi üzerine Bakanlık tarafından belirlenir ve Maliye Bakanlığı ile İdareye bildirilir.

#### **Taşınmazların ilanı**

**MADDE 8** – (1) Bakanlık tarafından irtifak hakkı tesis edilmesi veya kiraya verme yoluyla değerlendirilmesi uygun görülen ve İdareye bildirilen taşınmazlar, İdarenin internet sayfasında ve uygun görülen diğer şekillerde ilan edilir.

(2) İlanda;

a) Taşınmazın konumu ile fiziksel özellikleri (taşınmazın bulunduğu ili, ilçesi, mahallesi/köyü, mevki/yöresi, yüzölçümü, varsa pafta, ada, parsel numarası, fiili durumu, güncel imar durumu, emsal ve  $h_{max}$ , TAKS, KAKS değerleri ve benzeri),

b) Taşınmazın üzerinde hangi fiziksel büyüklükte ve kapasitede bina, yapı ve tesis yapılacağı,

c) Taşınmazın üzerinde yapılacak yatırımın yaklaşık tutarı,

ç) Taşınmaz üzerinde irtifak hakkı mı tesis edileceği yoksa taşınmazın kiraya mı verileceği,

d) İrtifak hakkı veya kira süresi,

e) Tahmini irtifak hakkı veya kira bedelleri,

f) Yapılacak yaklaşık yatırım tutarının en az yüzde yirmisini karşılayacak miktarda aynı veya nakdi öz kaynağa sahip olunacağı şartı,

g) İdarece belirlenen tecrübeye ve kapasiteye sahip olunacağı şartı,

ğ) İdarece belirlenen diğer koşulları taşıyan dershanelerin başvurabileceği şartı,

yer alır.

#### **Başvuruların değerlendirilmesi**

**MADDE 9** – (1) İdare tarafından üzerinde irtifak hakkı tesis edilmek üzere ilan edilen Hazine taşınmazları üzerinde lehlerine irtifak hakkı tesis edilmesi amacıyla İdareye müracaat eden dershanelerin başvurularının değerlendirilmesi sonucunda, bu Yönetmelikte belirtilen koşulları taşıdığı belirlenen, lehine irtifak hakkı tesis edilmesi uygun görülen ve Bakanlığın da onayı alınan istekliler; irtifak hakkı tesis edilecek taşınmazların özellikleri ile ihale ilanına, şartname ve sözleşmeye konulması gereken özel şartlar belirtilmek suretiyle İdare tarafından taşınmazın bulunduğu il defterdarlığına bildirilir. Bu bildirim üzerine defterdarlık tarafından irtifak hakkı tesisi işlemleri ilgili mevzuatına göre gerçekleştirilir.

(2) İdare tarafından kiraya verilmek üzere ilan edilen mülkiyeti Hazineye ait ve Bakanlığa tahsisli taşınmazların üzerindeki okul binalarının tamamı veya bir kısmı ile bu binaların eklenti ve bütünleyici parçalarının eğitim öğretim faaliyetlerinde kullanılmak üzere kiraya verilmesi amacıyla İdareye müracaat eden dershanelerin başvurularının Bakanlık tarafından değerlendirilmesi sonucunda; bu Yönetmelikte belirtilen koşulları taşıdığı Bakanlıkça belirlenen ve adına kiralama yapılması uygun görülen kiraya verilecek taşınmazlar hakkında Maliye Bakanlığından görüş alındıktan sonra kiralama işlemlerinin yapılması İdareden istenir. İdarece; kiraya verilecek taşınmazların özelliklerinin de belirtildiği liste düzenlenerek ihale ilanına, şartname ve sözleşmeye konulması gereken özel şartlar belirlenmek suretiyle kiraya verme ihale işlemleri sonuçlandırılır.

(3) 8 inci maddeye göre ilan edilen taşınmazların irtifak hakkı ihale işlemleri ilgili defterdarlık tarafından, kiraya verme ihale işlemleri ise İdare tarafından ilandan itibaren en geç üç ay içerisinde sonuçlandırılır.

(4) İrtifak hakkı tesisi veya bina kiralama ihalelerinde, Dönüşüm ve Başvuru Kılavuzunda yer alan dönüşüm programı başvuru dönemleri önceliğine göre başvuru şartı Bakanlığın onayı ile belirlenebilir.

## **İKİNCİ KISIM**

### **Ortak Hükümler**

## **BİRİNCİ BÖLÜM**

### **İhale Genel Esasları**

#### **İhaleye katılabilme şartları**

**MADDE 10** – (1) Bu Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelere katılabilmek için;

a) Dershanelerin 1/9/2015 tarihine kadar dönüşüm programına alınmış olması,

b) Dönüşüm programına alınırken 1/9/2015 tarihine kadar özel okula dönüşüm taahhüdünde bulunmuş olması,

- c) Dershanelerin 14/3/2014 tarihi itibarıyla geriye dönük en az üç yıl süreyle aynı gerçek kişi veya tüzel kişiler için çoğunluk hissesi itibarıyla aynı ortaklar tarafından işletiliyor olması,  
ç) İrtifak hakkı tesis edilecek veya kiraya verilecek taşınmaz ile dershanenin aynı il sınırları içerisinde olması,  
d) İlan edilen taşınmazlardan seçilenler üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi veya kiraya verilmesi istemiyle süresi içerisinde İdareye müracaat edilmesi,

şarttır.

#### **İhaleye katılamayacak olanlar**

**MADDE 11 – (1)** Aşağıdaki kişiler, doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar:

a) 10 uncu maddede yer alan ihaleye katılabilme şartlarını taşımayanlar.

b) İdarenin;

1) İta amirleri.

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

3) (1) ve (2) numaralı alt bentlerde belirtilen kişilerin eşleri ve ikinci dereceye kadar (ikinci derece dâhil) kan ve kayın hısımları.

4) (1), (2) ve (3) numaralı alt bentlerde belirtilen kişilerin ortakları (bu kişilerin yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç).

c) 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 83 üncü, 84 üncü ve 85 inci maddeleri ve diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar.

(2) İstekliler, faaliyet gösterdikleri il sınırları dışında bulunan taşınmazlar için yapılacak ihalelere katılamazlar.

(3) Bu maddeye aykırı olarak ihaleye katıldığı ihale sırasında tespit edilen istekliler ihale dışı bırakılarak geçici teminatları gelir kaydedilir. Ayrıca bu durumun tekliflerin değerlendirmesi aşamasında tespit edilememesi nedeniyle bunlardan biri üzerine ihale yapılmışsa teminatı gelir kaydedilerek ihale iptal edilir.

#### **İhaleye katılacaklardan istenilen belgeler**

**MADDE 12 – (1)** 10 uncu maddede yer alan şartları taşıyanların;

a) Yasal yerleşim yeri sahibi olmaları,

b) Tebligat için Türkiye’de adres göstermeleri,

c) Gerçek kişilerin T.C. kimlik numarasını, tüzel kişilerin ise vergi kimlik numarasını bildirmeleri,

ç) Geçici teminatı yatırmış olmaları,

d) Dönüşüm programına kabul edildiğine ilişkin Bakanlıkça düzenlenecek Dönüşüm Programı Kabul Formunu vermeleri,

e) Gerçek kişi kurucular için dershanenin 14/3/2014 tarihi itibarıyla en az üç yıldır kendisi tarafından işletiliyor olduğunu gösterir belgeyi, tüzel kişi kurucular için ise dershanenin 14/3/2014 tarihi itibarıyla en az üç yıldır çoğunluk hissesi itibarıyla aynı ortaklar tarafından işletiliyor olduğunu gösterir ticaret sicil kaydını vermeleri,

f) Özel hukuk tüzel kişilerinin, bu maddede belirtilen şartlardan ayrı olarak idare merkezlerinin bulunduğu yer mahkemesinden veya siciline kayıtlı bulunduğu ticaret odası veya ticaret ve sanayi odasından yahut benzeri meslekî 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 ve/veya vekâletnameyi vermeleri,

g) İşin gereğine göre İdarece veya defterdarlıkça tespit edilecek diğer belgeleri vermeleri,

şarttır.

(2) Aynı ilde ve bir başka dershanenin şubesi niteliğinde olmaksızın faaliyet gösteren birden çok dershanenin kurucularının müracaatları, 1/9/2015 tarihinden önce bu kişilerin bir araya gelerek kurdukları şirket tüzel kişiliklerinde yapılır. Bu halde bir araya gelen dershanelerin 10 uncu maddede yer alan şartları ayrı ayrı taşıması gerekir.

#### **Şartnameler**

**MADDE 13 – (1)** İhale konusu işlerin her türlü özelliğini belirten şartname (kiraya verme ihalesi işlemlerinde EK-1’deki Kira Şartnamesi, irtifak hakkı ihalesi işlemlerinde EK-4’teki İrtifak Hakkı Şartnamesi) 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) Taşınmazın;

1) Konumu ile fiziksel özellikleri (taşınmazın bulunduğu ili, ilçesi, mahallesi/köyü, mevki/yöresi, yüzölçümü, varsa pafta, ada, parsel numarası, fiili durumu, güncel imar durumu, emsal ve  $h_{max}$ , TAKS, KAKS değerleri ve benzeri).

2) Üzerinde hangi fiziksel büyüklükte ve kapasitede bina, yapı ve tesis yapılacağı.

3) Yapılacak yatırımın yaklaşık tutarı.

- 4) Taşınmaz üzerinde irtifak hakkı mı tesis edileceği yoksa taşınmazın kiraya mı verileceği.
- 5) İrtifak hakkı veya kira süresi.
- 6) Tahmini irtifak hakkı veya kira bedelleri.
- 7) Yapılacak yaklaşık yatırım tutarının en az yüzde yirmisini karşılayacak miktarda aynı veya nakdi öz kaynağa sahip olunacağı şartı.
- 8) İdarece belirlenen tecrübeye ve kapasiteye sahip olunacağı şartı.
- 9) İdarece belirlenen diğer koşulları taşıyan dershanelerin başvurabileceği şartı.
- b) İrtifak hakkı ihalelerinde ilk yıl tahmini irtifak hakkı bedelinin taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin toplamının binde beşi, kira ihalelerinde ise ilk yıl tahmini kira bedelinin taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin toplamının yüzde biri olduğu, geçici teminat miktarı ve kesin teminata ait şartların ne olduğu.
- c) İşin yapılma yeri, teslim etme ve teslim alma şekil ve şartları.
- ç) İşe başlama ve işi bitirme tarihi, gecikme hâlinde alınacak cezalar.
- d) İsteklilerde aranan şartlar ve belgeler.
- e) İsteklilerin sadece faaliyet gösterdikleri il sınırları içerisinde bulunan taşınmaz için ihaleye katılabilecekleri.
- f) İdarenin veya defterdarlığın ihaleyi yapıp yapmamakta serbest olduğu.
- g) Geçici ihale kararının karar tarihinden itibaren en geç on beş iş günü içinde ita amirince onaylanacağı veya iptal edilebileceği.
- ğ) Vergi, resim ve harçlarla sözleşme giderlerinin kimin tarafından ödeneceği.
- h) Ödeme yeri ve şartları.
- ı) Süre uzatımı verilebilecek hâller ve şartları.
- i) İhtilafların çözüm şekli ve yeri.
- (3) Şartnamelerde tekniğe uygun olmayan veya gerçekleşmesi mümkün bulunmayan kayıt ve şartların bulunduğu anlaşıldığı takdirde şartname düzeltilmek üzere ihale ertelenir. Bu durumda ihale, yeniden düzenlenecek şartnameye ve 20 nci madde uyarınca yapılacak ilana göre yürütülür.
- (4) Şartname ve varsa eklerinin tasdikli örnekleri bedelsiz veya özelliklerine göre İdarece veya defterdarlıkça takdir edilecek bir bedel karşılığında isteyenlere verilir ya da İdarede veya defterdarlıkta bedelsiz görülebilir.

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **İhaleye Hazırlık**

#### **İhale işlem dosyasının düzenlenmesi**

**MADDE 14 –** (1) İhale işleri için bir işlem dosyası düzenlenir. Bu dosyada onay belgesi, ilk yıl tahmini irtifak hakkı bedeli veya kira bedeline ilişkin bilgi ve belgeler, şartname ve ekleri, taşınmaza ait her türlü bilgi ve belgeler, gerekli projeler, ilana ilişkin belge ve gazete nüshaları, sözleşme tasarısı ile saklanması yarar görülen diğer belgeler bulunur.

#### **Bedellerin ödenme şekli**

**MADDE 15 –** (1) İlk yıl irtifak hakkı ve ön izin bedelleri, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenir. Müteakip yıllar irtifak hakkı bedelleri ise sözleşmede belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

(2) İlk yıl için kira bedelinin dörtte biri ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak kalanı üçer aylık dönemler hâlinde üç eşit taksitle, müteakip yıllar kira bedelleri ise üçer aylık dönemler hâlinde dört eşit taksitle ödenir.

(3) Birden fazla istekliler arasında bir defaya mahsus olmak üzere alınacak katılım payı üzerinden pazarlık usulüyle yapılacak irtifak hakkı veya kiraya verme ihaleleri sonucunda en yüksek katılım bedeli teklif eden ve üzerine ihale bırakılan istekliden; bir defaya mahsus olmak üzere peşin olarak tahsil edilecek katılım payına ilaveten ilk yıl irtifak hakkı veya kira bedeli birinci ve ikinci fıkrada belirtilen şekilde ayrıca tahsil edilir; müteakip yıllarda ise katılım payı tahsil edilmeksizin sadece irtifak hakkı veya kira bedellerine sözleşmeleri gereğince yapılacak artış oranları uygulanmak suretiyle hesaplanan yılı irtifak hakkı veya kira bedeli birinci ve ikinci fıkrada belirtilen şekilde tahsil edilir.

#### **Yıllık bedel artışları**

**MADDE 16 –** (1) Bir yıldan uzun süreli kira ve irtifak hakkı sözleşmelerinde ikinci yıl ve izleyen yıllara ait bedeller, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında arttırılır.

#### **Vadesinde ödenmeyen bedeller ve hasılat payları**

**MADDE 17 –** (1) Vadesinde ödenmeyen bedeller, hasılat payları ve diğer alacaklara, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesi gereğince belirlenen gecikme

zammı oranında akdi temerrüt faizi uygulanır.

#### **Onay belgesi**

**MADDE 18** – (1) İhalesi yapılacak her iş için bir onay belgesi hazırlanır. Onay belgesinde; ihale konusu olan işin nevi, niteliği, miktarı, varsa proje numarası, ilk yıl tahmini irtifak hakkı bedeli veya kira bedeli, ilanın şekli ve adedi ile geçici teminat miktarı belirtilir.

(2) Onay belgesinde şartname ve eklerinin bir bedel karşılığında verilir verilmeyeceği, bedel karşılığı verilecekse bedelin ne olacağı gösterilir.

(3) Onay belgesi İdarece veya defterdarlıkça hazırlanır ve ita amirince onaylanır.

#### **Komisyonların çalışması**

**MADDE 19** – (1) İrtifak hakkı ve kira ihale komisyonları eksiksiz olarak toplanır. Komisyon kararları çoğunlukla alınır. Oyların eşit olması hâlinde başkanın bulunduğu taraf çoğunlukta kabul edilir. Kararlarda çekimser kalinamaz. Muhalif kalan üye karşı oy gerekçesini kararın altına yazarak imzalamak zorundadır.

(2) Komisyon başkan ve üyeleri, oy ve kararlarından sorumludurlar.

(3) Gerekli görülen hâllerde, illerde birden fazla ihale komisyonu kurulabilir.

(4) Komisyonlara yardımcı olmak üzere ihale kararlarına katılmamak şartı ile yeteri kadar teknik personel ve uzman görevlendirilebilir.

#### **İhalenin ilanı**

**MADDE 20** – (1) İhaleler sadece ihale konusu taşınmazın bulunduğu ve ihalenin yapılacağı ilde ilan edilir.

(2) İhale konusu taşınmazın isteklilere ilanında aşağıdaki usul ve esaslar izlenir:

a) İhale, İdarenin veya defterdarlığın internet sayfalarında ve ayrıca uygun görülecek diğer şekillerde ilan edilir.

b) Günlük gazete çıkan yerlerde ihaleler, ihalenin yapılacağı yerde çıkan gazetelerde en az bir gün aralıkla yayımlanmak suretiyle iki defa duyurulur.

c) Gazete ile yapılacak ilk ilan ile ihale günü arası on günden, son ilan ile ihale günü arası beş günden az olamaz.

ç) Günlük gazete çıkmayan yerlerdeki ihalelerde ilan, bu fıkranın (a) bendindeki süreler içinde ilgili idare ile hükümet ve belediye binalarının ilan tahtalarına asılacak yazılar ve belediye yayın araçları ile yapılır. Bu işlemler bir tutanakla belgelenir. Bu yerlerde en çok yedi gün aralıklarla gazete çıkıyorsa ayrıca gazete ile bir defa ilan yapılır.

(3) Sürelerin hesabında, ilan yapıldığı gün ile ihale günü sayılmaz.

(4) 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. Onaylanan ihale kararları, kamuoyunu bilgilendirmek amacıyla internet aracılığı ile ayrıca yayımlanır.

#### **İlanlarda bulunması zorunlu hususlar**

**MADDE 21** – (1) 13 üncü maddede belirtilen hususlara ilave olarak ihale ilanlarında aşağıdaki hususların belirtilmesi zorunludur:

a) Şartname ve eklerinin nereden ve hangi şartlarla alınacağı veya görülebileceği.

b) İhalenin nerede, hangi tarih ve saatte ve hangi usulle yapılacağı.

c) İlk yıl tahmini irtifak hakkı veya kira bedeli, asgari katılım payı, geçici ve kesin teminat miktarı.

ç) İsteklilerden aranılan belgelerin neler olduğu.

d) Tekliflerin hangi tarih ve saatte kadar nereye yapılacağı.

#### **Şartname ve eklerinde değişiklik hâlinde ilan**

**MADDE 22** – (1) İlan yapıldıktan sonra, şartname ve eklerinde değişiklik yapılamaz. Ancak değişiklik yapılması zorunlu hâllerde, bunu gerektiren sebepler ve zorunluluklar bir tutanakla tespit edilerek önceki ilanlar geçersiz sayılır ve yeniden aynı şekilde ilan olunur.

#### **İlanın uygun olmaması**

**MADDE 23** – (1) 20 nci ve 21 inci maddelere 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 Devletin yararı varsa ihale ve sözleşme, Maliye Bakanlığının uygun görüşü ve ita amirinin onayıyla geçerli sayılabilir.

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

#### **İhalenin tatil gününe rastlaması**

**MADDE 24** – (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 25** – (1) Tekliflerin açılma zamanı, idarelerin çalışma saati içinde olmak üzere tespit edilir. Açılma zamanı için Türkiye Radyo-Televizyon Kurumunun saat ayarı esas alınır. Teklifler açılmaya başladıktan sonra çalışma saatine bağlı kalmaksızın işleme devam olunur.

#### **Geçici teminat**

**MADDE 26** – (1) İhaleye katılacak isteklilerden için niteliğine göre, ilk yıl tahmin edilen irtifak hakkı veya kira bedelinin yüzde onundan az olmamak üzere yüzde otuzuna kadar İdare veya defterdarlık tarafından belirlenecek miktarda geçici teminat alınır.

#### **Teminat olarak kabul edilecek değerler**

**MADDE 27** – (1) Geçici veya kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir:

a) Tedavüldeki Türk Parası.  
b) Mevduat veya katılım bankalarının verecekleri süresiz teminat mektupları.  
c) Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet iç 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) İlgili mevzuata aykırı olarak düzenlenmiş teminat mektupları kabul edilmez. Üzerinde suç unsuru tespit edilen teminat mektupları, gerekli kovuşturma yapılması için Maliye Bakanlığına intikal ettirilir. Her teminat mektubunda daha önce ilgili banka şubesinde verilen teminat mektupları toplamı ile aynı şubenin limitlerinin de gösterilmesi zorunludur. Yabancı bankaların ve benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantilerine dayanarak bankaların verecekleri teminat mektupları, birinci fıkradaki miktarlara dâhil değildir.

(3) Mevduat veya katılım bankalarınca verilen teminat mektupları dışındaki teminatların istekliler tarafından ilgili muhasebe birimine yatırılması zorunlu olup bunlar ihale komisyonlarınca teslim alınamaz. 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 alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

### **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

#### **İhale Usulü, Tekliflerin Değerlendirilmesi ve İhale Kararları**

#### **İhale usulü**

**MADDE 28** – (1) Bu Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine göre pazarlık usulü uygulanır.

(2) İhalelerde teklif alınması belli bir şekilde bağlı değildir. İhaleler, komisyonlar tarafından için nitelik ve gereğine göre bir veya daha fazla istekliden yazılı veya sözlü teklifler almak ve bedel üzerinde anlaşmak suretiyle yapılır. Pazarlık usulüyle yapılan irtifak hakkı veya kiraya verme ihaleleri; Kanunun geçici 16 ncı maddesinin birinci fıkrasında ve bu Yönetmeliğin 10 uncu maddesinde belirtilen koşulları taşıyan tek istekli olması hâlinde, taşınmazın ilk yıl tahmini irtifak hakkı veya kira bedeli üzerinden bu istekliyle yapılacak pazarlık sonucunda oluşan bedel üzerinden isteklisi üzerine, birden fazla istekli olması hâlinde ise bu istekliler arasında bir defaya mahsus alınacak katılım payı üzerinden yapılacak pazarlık sonunda en yüksek bedeli teklif eden üzerine bırakılır.

(3) Birden fazla istekli olması hâlinde, bu istekliler arasında bir defaya mahsus olmak üzere alınacak katılım payı üzerinden pazarlık usulüyle yapılacak irtifak hakkı veya kiraya verme ihaleleri sonucunda en yüksek katılım bedeli teklif eden ve üzerine ihale bırakılan istekliden, bir defaya mahsus olmak üzere peşin olarak tahsil edilecek katılım payına ilaveten birinci ve ikinci fıkralar uyarınca irtifak hakkı veya kira bedeli konusunda yapılacak artırım ihalesi sonucunda belirlenecek ilk yıl irtifak hakkı veya kira bedeli ayrıca tahsil edilir, müteakip yıllarda ise katılım payı tahsil edilmeksizin sadece irtifak hakkı veya kira bedellerine sözleşmeleri gereğince yapılacak artış oranları uygulanmak suretiyle hesaplanan yılı irtifak hakkı veya kira bedeli tahsil edilir.

(4) Pazarlığın ne suretle yapıldığı, isteklilerce ne kadar teklifte bulunduğu ve üzerine ihale yapılan isteklinin neden tercih edildiği pazarlık kararında gösterilir.

#### **Komisyonun ihaleyi yapıp yapmamakta serbest olması**

**MADDE 29** – (1) Komisyon gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonun ihaleyi yapmama kararı kesindir.

#### **Kararda belirtilmesi gereken hususlar**

**MADDE 30** – (1) İhale komisyonunca alınan karar, komisyon başkan ve üyelerinin adları, soyadları ve esas görevleri belirtilerek imzalanır.

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



### **İhale kararının kesinleşmesi**

**MADDE 31** – (1) İhale kararı, karar tarihinden itibaren en geç on beş iş günü içinde ita amirlerinin onay veya iptal kararı ile kesinleşir.

### **Onay talep yazısında yer alacak hususlar**

**MADDE 32** – (1) Onay talep yazısında, aşağıda belirtilen hususlara yer verilir:

- a) Taşınmazın mahalle veya köyü, mevkii, ada - pafta - parsel numaraları veya tapu tarihi, cilt - sahife - sıra numaraları, cinsi, varsa cadde veya sokak adı ve kapı numarası, yüzölçümü, pay durumu, paylı ise pay oranı.
- b) Taşınmaz bina ise ayrıca binanın inşaatının brüt alanı, inşaatın sınıfı, ahşap - kârgir veya betonarme olup olmadığı, yıpranma oranı, müştemilatı.
- c) Taşınmazın imar ve mülkiyet durumu.
- ç) İhale konusu işlem ve süresi.
- d) İlk yıl tahmini irtifak hakkı veya kira bedeli ile teklif edilen bedelin ne olduğu, birden fazla istekli ile ihale yapılmış ise asgari katılım payı ve teklif edilen katılım payları.
- e) İhaleye katılan isteklilerin adı, soyadı veya unvanları.
- f) Müşterinin adı, soyadı veya unvanı.
- g) İhale tarihi.
- ğ) İhale tutanağının bir örneği.

### **Kesinleşen ihale kararlarının bildirilmesi**

**MADDE 33** – (1) Kesinleşen ihale kararları, kesinleştiği günden itibaren en geç beş iş günü içinde, üzerine ihale yapılan veya vekiline imza karşılığı tebliğ edilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine gönderilir.

### **İhalede hazır bulunmayan istekliler**

**MADDE 34** – (1) İhale sırasında hazır bulunmayan veya noterden tasdikli vekâletnameyi haiz bir vekil göndermeyen istekliler, ihalenin yapılış tarzına ve sonucuna itiraz edemezler.

### **İhalenin yapılamaması**

**MADDE 35** – (1) İhalelerde, istekli çıkmadığı veya teklifler komisyonca uygun görülmediği takdirde uygun bir zamanda aynı usulle ihale açılabilir.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **Sözleşme**

### **İhalenin sözleşmeye bağlanması**

**MADDE 36** – (1) Bu Yönetmelik uyarınca yapılan ve onaylanan ihale sözleşmeye bağlanır. Sözleşme, ita amiri tarafından imzalanır. İrtifak hakkı tesisinde, sözleşme imzalanmaksızın irtifak hakkına ilişkin hükümler doğrudan tapu müdürlüğünde düzenlenen resmî senede işlenir.

### **Kesin teminat**

**MADDE 37** – (1) Taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce müşteriden ihale bedeli üzerinden yüzde altı oranında kesin teminat alınır.

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

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

(4) Sözleşmenin yapılmasından sonra varsa geçici teminat iade edilir.

### **Kesin teminatın geri verilmesi**

**MADDE 38** – (1) Kesin teminat, taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde yerine getirildiği anlaşıldıktan ve müşterinin mevzuat hükümleri uyarınca kesinleşmiş vergi ve sosyal güvenlik prim borcunun olmadığına ilişkin ilgili kurumlardan yazı getirmesi ve bu işten dolayı İdareye veya defterdarlığa herhangi bir borcunun olmadığına tespitinden sonra müşteriye geri verilir.

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

**MADDE 39** – (1) Sözleşme yapılması gerekli olan hâllerde müşteri, 31 inci maddeye göre onaylanan ihale kararının bildirilmesini izleyen günden itibaren on beş gün içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek kira bedelinin ilk taksitini veya ilk yıl irtifak hakkı bedelini ve varsa katılım payını ödeyerek düzenlenecek sözleşmeyi imzalamak zorundadır. Müşteri, aynı süre içinde ön izin ve kira sözleşmelerini notere tasdik ve tescil ettirerek İdareye veya defterdarlığa vermekle yükümlüdür.

(2) Müşterinin, aynı süre içinde ihale bedeli ile müşteriye ait bulunan vergi, resim ve harçları ve diğer giderleri ödemesi, 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.

### **İdarenin veya defterdarlığın görev ve sorumluluğu**

**MADDE 40** – (1) İdare veya defterdarlık, 39 uncu maddede yazılı süre içinde sözleşme yapılması hususunda kendisine düşen görevleri yapmak ve taşınmazların üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi veya taşınmazların kiraya verilmesine ilişkin işlemleri tamamlamak, şartnamede belirtilen sınır ve evsafa göre; irtifak hakkı tesis edilen veya kiraya verilen 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, 33 üncü maddedeki sürede yapılmamasından dolayı İdarenin veya Devletin zararına sebep olanlar hakkında kanuni işlem yapılır.

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

**MADDE 41** – (1) Sözleşme yapıldıktan sonra müşterinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya irtifak hakkı kurulan veya kiraya verilen taşınmaz sözleşmesinde öngörülen amaç dışında kullanması ve İdarenin veya defterdarlığın 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 42** – (1) Sözleşme süresiyle sınırlı olmak kaydıyla kira sözleşmesi Bakanlığın izniyle, irtifak hakkı sözleşmesi ise Bakanlığın görüşü alınarak Maliye Bakanlığının izniyle başkasına devredilebilir. Ancak devir alacaklarda ilk ihaledeki şartlar ile varsa Hazineye olan borçların gecikme zamları ile birlikte ödenmesi ve irtifak hakkı veya kiralama sözleşmelerinde sözleşme hükümlerine aykırılıkların defterdarlık tarafından verilen süre içerisinde giderilmiş olması aranır. İzinsiz devir yapılması hâlinde sözleşme feshedilir ve müşteri hakkında 41 inci madde hükümleri uygulanır.

(2) Bu Yönetmelik hükümlerine göre düzenlenen kira sözleşmelerinde; 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi olan ve payları borsada işlem gören şirketler hariç olmak üzere müşterinin şirket olması hâlinde; şirketin, kira işleminin yapıldığı tarihteki ortaklık yapısına göre daha sonra yapılacak ve şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının devri sonucunu doğuracak işlemler, sözleşme devri olarak kabul edilir.

(3) Ön izin sözleşmelerine ortak alınamaz ve bu sözleşmeler devredilemez.

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

**MADDE 43** – (1) Müşterinin ölümü hâlinde, İdareye veya defterdarlığa borcu varsa mahsup edildikten sonra teminatı kanuni mirasçılara verilir.

(2) Ancak İdare veya defterdarlık, ölüm tarihinden itibaren otuz gün içinde kesin teminatın verilmesi şartıyla kanuni mirasçılardan istekli olanlara sözleşmeyi devredebilir.

(3) Müşteri, sözleşmenin yerine getirilmesine engel olacak derecede sağlık kurulu raporu ile belirlenecek ağır hastalık, tutukluluk veya hürriyeti bağlayıcı bir ceza nedeniyle taahhüdünü yerine getiremeyecek duruma düşerse bu hâllerin oluşundan itibaren otuz gün içinde İdarenin veya defterdarlığın kabul edeceği birini vekil tayin etmek şartıyla taahhüdüne devam edebilir.

(4) Eğer müşteri, kendi serbest iradesi ile vekil tayin etmek imkânından mahrum ise yerine ilgililerce aynı süre içinde genel hükümlere göre bir kayyım tayin edilmesi istenebilir.

(5) Bu maddedeki hükümlerin uygulanamaması hâlinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa 41 inci maddeye göre işlem yapılır.

#### **Müşterinin iflası hâli**

**MADDE 44** – (1) Müşterinin iflas etmesi hâlinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa 41 inci maddeye göre işlem yapılır.

## **ÜÇÜNCÜ KISIM**

### **Hazine Taşınmazları Üzerinde Yapılacak İşlemler**

#### **BİRİNCİ BÖLÜM**

##### **Ön İzin, İrtifak Hakkı ve Kiralama İşlemleri**

#### **Ön izin verilmesi ve süre**

**MADDE 45** – (1) İstekli adına yapılan irtifak hakkı ihalesi sonucunda, müşteri tarafından yapılacak yatırım için ön izne ihtiyaç duyulması hâlinde, 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 Bakanlık veya Maliye Bakanlığına onaylatılması ve ilgili kamu idarelerinden gerekli izin

ve ruhsatların alınması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için defterdarlık tarafından bir yıla kadar ön izin verilir. Gerekli hâllerde bu süre toplamı iki yılı geçmemek üzere uzatılabilir. Ön izin döneminde ön izin süresi dondurulmaz.

(2) Ön izin bedeli irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmisidir. Fiili kullanım olması hâlinde ön izin bedeli irtifak hakkı bedelidir. Uzatılan süreye ilişkin ön izin bedeli, bir önceki yıl ön izin bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle tespit edilen bedeldir. Uzatılan ön izin dönemi için yeniden sözleşme yapılmaz.

(3) Ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi ve irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi hâlinde, bu Yönetmeliğin ekinde yer alan İrtifak Hakkına İlişkin Resmî Senede Yazılacak Hükümleri (EK-5) içerecek şekilde resmî senet düzenlenmesi suretiyle irtifak hakkı tesis edilir. Bu durumda, ilk yıl irtifak hakkı bedeli; ihale ile belirlenen bedelin ön izinde geçen süre dikkate alınarak Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle tespit edilecek bedeldir. Ancak ön izin süresi bitmeden önce irtifak hakkı kurulmasının talep edilmesi hâlinde, Ön İzin Sözleşmesinde (EK-3) öngörülen yükümlülüklerin yerine getirilmiş olması kaydıyla ön izin süresinin kalan kısmına ilişkin bedel, kurulacak irtifak hakkı bedelinden mahsup edilir.

(4) Bakanlık, Maliye Bakanlığı ya da genel bütçe kapsamındaki diğer kamu idarelerince taşınmaza ihtiyaç duyulan veya taşınmazın ekonomik açıdan farklı şekilde değerlendirilmesi uygun görülen hâllerde, ön izin süresi uzatılmaz, devam eden ön izinler ise varsa kalan süreye ilişkin bedelin geri ödenmesi kaydıyla iptal edilir. Bu durumda ön izin sahibi tarafından hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz.

(5) Ön izin süresi içinde yükümlülüklerin ilgilinin kusuru dışında yerine getirilmesinin mümkün olamayacağına anlaşılması hâlinde defterdarlığa yapılacak başvuru üzerine sözleşme feshedilir ve teminat ile kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilir.

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

#### **İrtifak hakkı kurulması**

**MADDE 46** – (1) Müşteri lehine, verilmiş ise ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi hâlinde Hazine taşınmazı üzerinde 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre yirmi beş yıla kadar bağımsız ve sürekli nitelikte irtifak hakkı kurulur.

(2) İrtifak hakkı lehtarının kusuru dışında kamudan kaynaklanan, hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiili bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerin varlığı hâlinde, irtifak hakkı lehtarının talebi üzerine irtifak hakkı süresi, kamudan kaynaklanan fiili veya hukukî 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.

#### **Hasılat payları**

**MADDE 47** – (1) Bu Yönetmeliğe göre tesis edilen irtifak haklarında, hak lehtarlarından hasılat payı alınmaz.

(2) İrtifak hakkı kurulan Hazine taşınmazı üzerinde bulunan bina, yapı ve tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; kiracıdan/kiracılarından, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hasılatın hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden yüzde bir oranında pay alınır.

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

**MADDE 48** – (1) İrtifak hakkı sözleşmesi, sözleşme süresinin bitiminde sona erer.

(2) Hak lehdarı tarafından; sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması, irtifak hakkı süresi sona ermeden faaliyetin durdurulması, üst üste iki yıl irtifak hakkı bedelinin vadesinde ödenmemesi veya her ne sebeple olursa olsun işletme ruhsatının iptal edilmesi hâlinde İdarenin de görüşü alınarak irtifak hakkı sözleşmesi defterdarlıkça feshedilir.

(3) İkinci fıkrada belirtilen sebeplerle irtifak hakkının feshi hâlinde hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmi beşi tutarında tazminat alınır ve alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir. Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa irtifak hakkı bedeli öncelikle hak lehtarından alınacak tazminata mahsup edilir. Ayrıca irtifak hakkı sözleşmesinin sona ermesi veya feshedilmesi hâlinde, diğer kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla Hazine taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal eder ve bundan dolayı hak lehtarı tarafından veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

(4) İrtifak hakkı süresi sona ermeden hak lehtarının faaliyetini durdurması veya irtifak hakkı sözleşmesinin

feshine neden olması hâlinde faaliyetin durdurulduğu veya iptal tarihine kadar olan irtifak hakkı bedeli ile varsa alınması gereken hâsılat payı tahsil edilir.

(5) Sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçen ve mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyen hak lehdarı hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 84 üncü maddesi uyarınca işlem yapılır.

(6) İrtifak hakkına konu taşınmazın kullanılmasını kısmen veya tamamen ortadan kaldıran mücbir sebebin, hak lehtarının kusur veya şahsından kaynaklanmaması hâlinde, irtifak hakkı tazminat alınmaksızın karşılıklı olarak fesih ve tapudan terkin edilir ve iptal tarihinden sonraki döneme ait bedeller iade edilir.

#### **Kiralama**

**MADDE 49** – (1) Kiraya verilecek taşınmazların kira süresi on yıldan çok olamaz.

(2) Kiraya verilen taşınmaz şartnamede belirtilen sınır ve evsafa göre boş olarak müşteriye teslim edilir. Teslim edilen taşınmazın üzerinde bulunan her türlü donanım, mefruşat, eklenti ve bütünleyici parçaların sayısı ve durumu teslim tutanağında belirtilir. Teslim tutanağı yetkili personel ve müşteri tarafından imzalanır.

(3) Bu Yönetmelik kapsamında kalan Bakanlığa bağlı okul ve eğitim kurumlarında bulunan ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde kiralanan kantin, salon, açık alan ve benzeri yerlere ilişkin kira sözleşmeleri, Bakanlıkça belirlenen eğitim-öğretim dönemi sonu itibarıyla fesih tarihinden önceki dönemlere ilişkin bedeller tahsil edilmek suretiyle ve tazminat alınmaksızın feshedilir. Bu durumda, okul-aile birliği ve işleticiler tarafından herhangi bir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz.

(4) Mülkiyeti Hazineye ait ve Bakanlığa tahsisli taşınmazların üzerindeki okul binalarının tamamı veya bir kısmı ile bu binaların eklenti ve bütünleyici parçalarının İdare tarafından; mülkiyeti kamu idareleri ile mahallî idarelere ait olan taşınmazların üzerindeki bina, yapı ve tesislerinin maliki idareler tarafından kiraya verilmesinde, bunların mevcut hâliyle eğitim ve öğretim amaçlı kullanılmasının uygun olmaması ve kiralama amacıyla kullanılabilmesi için her türlü onarım, restorasyon, rönevasyon gibi (büyük kapsamlı olanlar dâhil) işlemlerin gerekmesi hâlinde bu işlemler İdarenin izni ve uygun göreceği şekilde kiracılar tarafından yapılır. Kiracılar tarafından bu işlemler sebebiyle ilgili idarelerden herhangi bir hak, bedel ve tazminat talep edilemez.

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

**MADDE 50** – (1) Kira sözleşmesi, sürenin bitimiyle sona erer.

(2) Taşınmaza Bakanlıkça, Maliye Bakanlığınca ya da genel bütçe kapsamındaki diğer kamu idarelerinin ihtiyaç duyulması veya taşınmazın satışı, kiracı tarafından; sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması, kira dönemi sona ermeden faaliyetin durdurulması, üst üste iki kira bedeli taksitinin vadesinde ödenmemesi veya kiracı tarafından talep edilmesi ya da her ne sebeple olursa olsun işletme ruhsatının iptal edilmesi hâlinde sözleşme İdare tarafından feshedilir.

(3) İdarece; ikinci fıkrada belirtilen kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kira sözleşmesinin feshedilmesi hâlinde kiracıdan alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir ve cari yıl kira bedelinin yüzde yirmi beşi tutarında ayrıca tazminat alınır. Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa kira bedeli öncelikle kiracıdan alınacak tazminata mahsup edilir. Bu durumda ilgililer tarafından herhangi bir hak veya tazminat talebinde bulunulamaz ve taşınmazın üzerindeki yapı ve tesisler sağlam ve işler vaziyette Hazineye veya malike intikal eder.

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

#### **Tahliye**

**MADDE 51** – (1) Kiracı veya irtifak hakkı lehdarı; sözleşme süresinin bitiminde derhâl, sözleşmenin feshi hâlinde ise tebligatı müteakip on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır. Kiraya verilen veya irtifak hakkı kurulan taşınmazlardan süresi dolduğu hâlde tahliye edilmeyen, sözleşmesi feshedilen veya herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın fuzuli olarak işgal edilen taşınmazların tahliyesi, eğitim-öğretim dönemi de dikkate alınarak İdarenin talebi üzerine 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesine göre bulunduğu yer mülki idare amirince en geç on beş gün içinde yapılır.

(2) Üzerinde sabit tesis bulunan taşınmazların tahliyesinden ve teslim alınmasından sonra, eski kiracısı veya fuzuli şağıline bu tesisler kendilerine ait ise yıktırılıp enkazının en geç otuz gün içinde götürülmesi, aksi hâlde masrafları kendisinden tahsil edilmek üzere yıkım ve enkaz götürme işinin İdarece veya defterdarlıkça yapılacağı tebliğ olunur. Verilen bu süre sonunda tesis yıktırılıp enkaz götürülmediği takdirde masrafları bilahare eski kiracı veya fuzuli şağılden alınmak üzere bu işlem İdarece veya defterdarlıkça yapılır.

(3) Men'i müdahale ve kal ile ilgili yargı kararlarının icra dairelerince vali veya kaymakam tarafından verilen tecavüzün önlenmesi ile ilgili kararların infaz memurlarınca uygulanması sırasında gerekli olan araç gereç ve personel kamu idarelerinden sağlanır. Bunun mümkün olmaması durumunda yıkım işlemi, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu

İhale Kanununa göre ihale edilir.

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **Mülkiyeti Kamu İdareleri ile Mahallî İdarelere Ait Taşınmazlar Hakkında Yapılacak İşlemler**

#### **Ön izin, irtifak hakkı tesisi veya kiralama işlemleri**

**MADDE 52** – (1) Bakanlık tarafından, Kanun ve bu Yönetmelik kapsamında eğitim ve öğretim faaliyetlerinde kullanılmak üzere dershaneler lehine irtifak hakkı tesis edilmesine veya kiraya verilmesine ihtiyaç duyulan ve bu amaçla maliki idareden talep edilen mülkiyeti kamu idareleri ile mahallî idarelere ait taşınmazlar hakkında yapılacak ön izin, irtifak hakkı veya kiralama işlemleri, bu Yönetmelikte belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde taşınmazın maliki kamu idaresi tarafından yürütülür ve bu işlemlerden elde edilecek gelirler de maliki kamu idaresine aittir.

(2) Maliki kamu idaresince uygun görülmesi hâlinde, mülkiyeti kamu idareleri ile mahallî idarelere ait taşınmazların 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 45 inci maddesine göre bu Yönetmelik amaçlarında kullanılmak üzere bedelsiz olarak Hazineye devredilerek tapuda Hazine adına tescil edilmesi durumunda tapuda Hazine adına tescil edilen bu taşınmazlar hakkında yapılacak ön izin ve irtifak hakkı işlemleri ilgili defterdarlıklarca, kiralama işlemleri ise İdarece yürütülür.

(3) Mülkiyeti kamu idareleri ile mahallî idarelere ait taşınmazlardan Hazine ile paylı olanlara ilişkin olarak yapılacak ön izin, irtifak hakkı veya kiralama işlemleri hakkında da ikinci fıkra hükümleri uygulanabilir.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **Çeşitli ve Son Hükümler**

#### **Sürelerin hesabı**

**MADDE 53** – (1) Sürelerin hesaplanmasında, bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hâllerde 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.

#### **Tebliğat**

**MADDE 54** – (1) Bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hâllerde yapılacak tebliğat hakkında 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebliğat Kanunu hükümleri uygulanır.

#### **Yönetmeliğin ekleri**

**MADDE 55** – (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin olarak kullanılacak şartname ve sözleşmeler bu Yönetmeliğe eklenmiş ve aşağıda sayılmıştır:

- a) Kira Şartnamesi (EK-1).
- b) Kira Sözleşmesi (EK-2).
- c) Ön İzin Sözleşmesi (EK-3).
- ç) İrtifak Hakkı Şartnamesi (EK-4).
- d) İrtifak Hakkına İlişkin Resmî Senede Yazılacak Hükümler (EK-5).

#### **Yasak fiil ve davranışlar**

**MADDE 56** – (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) İhalelerde 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.

#### **İhaleden yasaklama**

**MADDE 57** – (1) 56 ncı maddede belirtilen fiil ve davranışlar ihale safhasında vaki olmuşsa bunları yapanlar, ihaleyi yapan idarelerce ihaleye iştirak ettirilmeyecekleri gibi, fiil veya davranışlarının özelliğine göre bu idareler tarafından, haklarında bir yıla kadar kendi idarelerinin ihaleleri dâhil bütün kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan bütün ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilir.

(2) 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 ihaleyi yapan idareler tarafından, haklarında bir yıla kadar duruma göre sadece idareleri tarafından yapılan bütün ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilir.

(3) Yasaklama kararları ihaleyi yapan idare tarafından Resmî Gazete’de ilan ettirilir.

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

(5) İhaleyi yapan idareler, ihalelere katılmaktan yasaklamayı gerektiren bir durumla karşılaştıkları takdirde gereğinin yapılması için bu durumu en geç bir ay içinde yetkili birimlerine bildirmekle yükümlüdürler.

#### **Görevlilerin sorumluluğu**

**MADDE 58** – (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. Tarafların bu yüzden uğradıkları zarar ve ziyan da kendilerinden tahsil edilir.

#### **Tereddütlerin giderilmesi**

**MADDE 59** – (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında ortaya çıkabilecek tereddütleri gidermeye Millî Eğitim Bakanlığı ve Maliye Bakanlığı yetkilidir.

#### **Denetim ve yaptırımlar**

**MADDE 60** – (1) İdare, defterdarlık, kamu idareleri veya mahalli idareler; ön izin verdikleri, irtifak hakkı tesis ettikleri veya kiraya verdikleri taşınmazların üzerindeki yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir.

(2) Yatırımı devam eden tesisler için yapılan denetimlerde termin planına veya projeye uygun hareket edilmediğinin tespiti hâlinde Bakanlığın uygun görüşü alınması şartıyla İdare, defterdarlık, kamu idareleri veya mahalli idareler tarafından; yatırımın termin plana veya projeye uygun hâle getirilmesi için bir yıl süre verilebilir. Bu sürenin yetersiz kalması durumunda İdare, defterdarlık, kamu idareleri veya mahalli idareler tarafından Bakanlığın uygun görüşü alınması şartıyla termin plan veya proje revize edilebilir.

#### **Uygulanacak hükümler**

**MADDE 61** – (1) Bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hâllerde 8/2/2007 tarihli ve 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri uygulanır.

#### **Yürürlük**

**MADDE 62** – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

#### **Yürütme**

**MADDE 63** – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Millî Eğitim Bakanı ve Maliye Bakanı birlikte yürütür.

**Ekler için tıklayınız**