

**EĞİTİM ÖĞRETİM TESİSLERİNİN KİRALAMA KARŞILIĞI
YAPTIRILMASI İLE TESİSLERDEKİ EĞİTİM ÖĞRETİM HİZMET
ALANLARI DIŞINDAKİ HİZMET VE ALANLARIN İŞLETİLMESİ KARŞILIĞINDA
YENİLENMESİNE DAİR YÖNETMELİK**

Bakanlar Kurulu Kararının Tarihi	: 27/8/2012	No : 2012/3682
Dayandığı K.H.K.'nin Tarihi	: 25/8/2011	No : 652
Yayımlandığı R.Gazetenin Tarihi	: 8/9/2012	No : 28405
Yayımlandığı Düsturun Tertibi	: 5	Cilt : 52

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1- (1) Bu Yönetmeliğin amacı; 25/8/2011 tarihli ve 652 sayılı Millî Eğitim Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 23 üncü maddesi uyarınca, yapılmasının gerekli olduğuna Bakanlık tarafından karar verilen eğitim öğretim tesislerinin, Bakanlık tarafından verilecek ön proje ve belirlenecek temel standartlar çerçevesinde, kendisine veya Hazineye ait taşınmazlar üzerinde ihale ile belirlenecek gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine kırkdokuz yılı geçmemek şartıyla belirli süre ve bedel üzerinden kiralama karşılığı yaptırılmasına; Bakanlığın kullanımında bulunan eğitim öğretim tesislerinin, tesislerdeki eğitim öğretim hizmet alanları dışındaki hizmet ve alanların işletilmesi karşılığında yenilenmesinin sözleşmeyle gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine yaptırılmasına dair usûl ve esasları belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2- (1) Bu Yönetmelik; 652 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 23 üncü maddesi çerçevesinde, Millî Eğitim Bakanlığı tarafından yapılmasının gerekli olduğuna karar verilen eğitim öğretim tesisleri ile yenilenmesine karar verilen eğitim öğretim tesislerini kapsar.

Dayanak

MADDE 3- (1) Bu Yönetmelik, 652 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 23 üncü maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4- (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında;

- 1) Bakan: Millî Eğitim Bakanını,
- 2) Bakanlık: Millî Eğitim Bakanlığını,
- 3) Danışmanlık hizmetleri: Bu Yönetmelik kapsamındaki yapım, yenileme ve kiralama işlerine ait mimarlık ve mühendislik, etüt ve proje, harita ve kadastro, her ölçekte imar planı, imar uygulama, ÇED raporu, ön fizibilite raporu hazırlanması; plan, yazılım geliştirme, tasarım, teknik şartname hazırlanması; denetim ve kontrolörlük gibi teknik, malî, hukukî ve benzeri alanlardaki hizmetleri,
- 4) Diğer sözleşmeler: Sözleşme ile bağlantılı olarak yüklenici tarafından imzalanan ve sözleşme hükümlerine aykırı hükümler ihtiva etmeyen sözleşmeleri,
- 5) Döviz kuru: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasınca açıklanan alış kurunu,
- 6) Eğitim öğretim hizmetleri dışındaki alanlar: İhale dokümanında belirtilen şartlara uygun olarak otopark, kapalı ve açık yüzme havuzu, öğretmenevi, konferans ve kültür merkezi, sanat merkezi ve sanat uygulama atölyeleri, bilim merkezi, deney ve gözlemevi, gençlik merkezi, tiyatro ve sinema salonları, akvaryum, hayvanat bahçesi, sera, botanik parkı, restoran, çarşı gibi ön proje ile tanımlanacak eğitim öğretim tesisi konsepti ile uyumlu alanları,
- 7) Eğitim öğretim hizmetleri dışındaki hizmetler: Sözleşme hükümlerine göre, yüklenici tarafından üstlenilen okul bilgi işlem hizmetleri, kütüphanecilik hizmetleri, spor destek hizmetleri, çamaşırhane, temizlik, güvenlik, yemek, arşivleme ve benzeri hizmetler ile aydınlatma, asansör, ısıtma, soğutma, havalandırma, gaz, su ve enerji temini de dâhil olmak üzere binaların tamiri, bakımı ve işletilmesi, park ve bahçe bakımı, atık ve atık su uzaklaştırma, personel ve öğrenci taşıma, mefruşat, donanım, alet ve eğitim araç gereçlerinin bakım ve onarım hizmeti gibi eğitim öğretim destek hizmetlerini,
- 8) Eğitim öğretim tesisi: Her öğretim derecesindeki eğitim öğretim kampüsü, okul öncesi, temel eğitim, ortaöğretim, teknik ve meslekî öğretim, hayat boyu öğrenme merkezleri, özel eğitim kurumları, öğrenci pansiyonları, atölyeler, çok amaçlı salonlar, açık ve kapalı spor salonları, rehberlik araştırma merkezleri, rasathane, derslik ile destek birimleri dâhil ilgili tesisin her türlü bölümü ve bunlarla sınırlı olmamak kaydıyla Bakanlığın yapmak ve yaptırmakla yükümlü olduğu ek binalar dâhil eğitim öğretimle ilgili diğer tüm tesisleri,
- 9) Finans sağlayıcılar: Projenin gerçekleşmesine yönelik olarak yükleniciye finansal kaynak sağlayan kurumları,
- 10) Finans sağlayıcıların müdahale hakkı: İdare tarafından gerekli görüldüğü takdirde projenin gerçekleşmesine yönelik olarak yükleniciye finansal kaynak sağlayan kurumlar ile idare arasında imzalanacak kira ödemelerinin idare tarafından beyan edileceği sözleşmede, finans sağlayıcılara yükleniciyi malî, idarî ve hukukî açıdan denetim yetkisi veren ve gerekirse yüklenicinin yerine idarenin onayına bağlı olarak yeni bir yüklenicinin tayin edilmesine ilişkin düzenlemeyi,
- 11) Harcama yetkilisi: 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanunu çerçevesinde yetkilendirilen idare yetkilisini,

- 12) İdare: Bakanlık merkez teşkilatının ilgili birimi ile Bakanlığa bağlı kurum ve kuruluşları,
- 13) İhale dokümanı: İhale konusu eğitim öğretim tesisinin projelendirme, yapım, bakım ve işletilmesi işlerinde, isteklilere talimatları da içeren idarî şartnameler ile yaptırılacak işin ön projesini de kapsayan teknik şartnameler, sözleşme tasarısı ve gerekli diğer belge ve bilgileri,
- 14) İhale yetkilisi: Yapım işlerinde Bakanı, diğer ihale konusu işlerde harcama yetkilisini,
- 15) İstekli: İdare tarafından açılan ihaleye teklif veren gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerini,
- 16) İşletme dönemi yönetim planı: Eğitim öğretim hizmetleri dışındaki hizmet ve alanların yükleniciye bırakılması durumunda bu alanların yüklenici tarafından ne şekilde işletileceği ve bu hizmetlerin verilmesi esnasında idare ile yüklenici arasında kurulacak işletim-yönetim organizasyon modelini,
- 17) Kesin proje: Belirli bir eğitim öğretim tesisinin Bakanlıkça temin edilen ön projesine göre, ihale dokümanı ve temel standartlar dokümanına bağlı kalınarak, mümkün olan arazi ve zemin araştırmaları yapılmış, yapı elemanlarının ölçümlendirilip boyutlandırıldığı, inşaat sistem ve gereçleri ile teknik özelliklerinin belirtildiği, ihale üzerinde kalan ve sözleşmenin imzalanmasını müteakip yüklenici tarafından hazırlanan projeyi,
- 18) Kira bedeli: Yükleniciye sözleşme çerçevesinde yaptığı yapım işleri karşılığı olarak, taşınmazların Hazineye, gerçek kişilere veya özel hukuk tüzel kişilerine ait olup olmadığı, yatırımın maliyeti ve kârı, eğitim öğretim hizmet alanları dışındaki hizmet ve alanların yükleniciye bırakılıp bırakılmamasına bağlı olarak eğitim öğretim hizmetleri dışındaki alanlardan yüklenicinin elde edeceği getiriler ile eğitim öğretim araç ve gereçleri ile donanımının yüklenici tarafından sağlanıp sağlanmayacağı gibi hususlar da dikkate alınarak hesaplanan ve tesislerin idare tarafından teslim alınmasından itibaren sözleşme süresince ve sözleşmede öngörülecek dönemler çerçevesinde ödenecek tutarı,
- 19) Ortak girişim: İhaleye katılmak üzere birden fazla gerçek kişi veya özel hukuk tüzel kişilerinin aralarında yaptıkları anlaşma ile oluşturulan iş ortaklığı veya konsorsiyumları,
- 20) Ön fizibilite raporu: Projenin teknik, finansal, ekonomik, sosyal ve hukukî açılarından yapılabilirliklerini analiz eden, öngörülen kira ödemeleri ve süresi de dâhil risk analizlerini ve paylaşımını içeren ve yatırımın geleneksel tedarik yöntemleri yerine kiralama karşılığı yaptırılması ile hayata geçirilmesinin gerekçesini karşılaştırmalı ekonomik ve finansal analizlerle ortaya koyan raporu,
- 21) Ön proje: Belirli bir eğitim öğretim tesisinin kesin ihtiyaç programına göre gerekli zemin ve arazi araştırmaları yapılarak, bilgilerin hâlihazır haritalardan alındığı, varsa çevresel etki değerlendirme ve fizibilite raporları dâhil elde edilen verilere dayanılarak hazırlanan plan, kesit, görünüş ve profillerin belirtildiği bir veya birkaç çözümü içeren, bir eğitim öğretim tesisinin konsept ve temel tasarım unsurları ve ihtiyaç programı ile mahâl listesi ve teknik şartnamelerini de içeren projeyi,

22) Özel amaçlı şirket: 652 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve bu Yönetmelik hükümleri uyarınca imzalanacak sözleşmenin tarafı olmak ve sözleşme hükümlerini ifa etmek üzere, faaliyet konusu sadece sözleşme konusu ile sınırlı olmak kaydıyla, ihale üzerine bırakılan birden fazla gerçek kişi, özel hukuk tüzel kişisi veya bunlardan müteşekkil ortak girişimlerce Türk hukukuna göre kurulan sermaye şirketini,

23) Özel eğitim tesisi: Bakanlığın iznine tâbi her tür ve derecedeki özel eğitim ve öğretim kurumlarını,

24) Özel eğitim tesis alanı: İmar planlarında özel eğitim tesisi yapılmak üzere ayrılmış alanı,

25) Sözleşme: Yapım ve yenileme işlemleri ile ilgili olarak idare ile yüklenici arasında özel hukuk hükümlerine göre yapılan, Hazineye ait taşınmazlar üzerinde yüklenici lehine bedelsiz olarak kırkdokuz yıla kadar üst hakkı tesis edilmek suretiyle bu taşınmazların devredilmesi hâlinde, üst hakkı sözleşmesine esas teşkil eden ve onun ayrılmaz bir parçası olan sözleşme ve eklerini,

26) Temel standartlar: Bakanlıkça belirlenecek, her bir eğitim öğretim tesisinin projelendirilmesi, yapımı, bakımı ile tesislerdeki eğitim öğretim alanı dışındaki ticarî alanlar ile hizmet alanlarının ne şekilde işletileceğine dair standartları,

27) Toplam sabit yatırım tutarı: Yüklenici tarafından sözleşme hükümlerine göre yapılacak olan yapım ve/veya yenileme işleri ile eğitim öğretim donanımı, eğitim araç ve gereçleri ve varsa taşınmaz maliyeti ile ilgili olarak sözleşmede belirtilen toplam tutarı,

28) Uygulama projesi: Belirli bir eğitim öğretim tesisinin Bakanlıkça onaylı kesin projesine göre yapının her türlü ayrıntısının belirtildiği yüklenici tarafından hazırlanan projeyi,

29) Üst hakkı sözleşmesi: Eğitim öğretim tesislerinin Hazineye ait taşınmazlar üzerinde kesin projesinde belirtilen şekilde kiralama karşılığında yaptırılması hâlinde, bu taşınmazlar üzerinde yüklenici lehine bedelsiz olarak kırkdokuz yıla kadar üst hakkı tesis edilmesi amacıyla düzenlenecek sözleşme ve eklerini,

30) Yapım işleri: Bakanlıkça yapılmasına karar verilen eğitim öğretim tesisinin yapım işlerinin sözleşme hükümlerine göre yapımı ve/veya söz konusu eğitim öğretim tesisinin bünyesinde yer alan malzeme, teçhizat ve varsa ihale dokümanında belirtilen eğitim öğretim donanımı ile alet ve eğitim araç ve gereçleri de dâhil olmak üzere donanımın yüklenici tarafından temini işlerini,

31) Yenileme işi: Mevcut eğitim öğretim tesislerinin yenilenme zaruretinin ortaya çıktığı durumlarda Bakanlıkça öngörülecek proje ve belirlenecek esaslar çerçevesinde yenilenmesi, mevcut eğitim öğretim tesislerinin bakımı, onarımı, tadilatı ve yapısal güçlendirilmesi, restorasyonu ve asıl binaya ek olarak yapılacak eğitim öğretim tesislerinin yapılmasını veya söz konusu eğitim öğretim tesisinin bünyesinde yer alan malzeme, teçhizat, mefruşat ve varsa ihale dokümanında belirtilen eğitim öğretim donanımı ile alet ve eğitim araç ve gereçleri de dâhil olmak üzere donanımın yüklenici tarafından teminini,

32) Yenileme projesi: Mevcut eğitim öğretim tesislerinin küçük veya büyük onarım, tadilat, yapısal güçlendirme, restorasyon gibi işleri veya asıl binaya ek olarak yapılacak eğitim öğretim tesislerine ait veya söz konusu eğitim öğretim tesisinin bünyesinde yer alan malzeme, teçhizat, mefruşat ve varsa eğitim öğretim donanımı ile alet ve eğitim araç ve gereçleri de dâhil olmak üzere donanımının temin edilmesine yönelik her türlü proje, şartname, mimarî-statik-elektrik-tesisat projelerini,

33) Yüklenici: İhale sonucunda, üzerine ihale yapılan ve idare ile sözleşme imzalayan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerini,
ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Temel İlkeler, Yapım ve Yenileme ile Ön Hazırlıklar

Temel ilkeler

MADDE 5- (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında aşağıdaki ilkeler gözetilir:

- a) İhalelerde saydamlığı, rekabeti, eşit muameleyi, güvenilirliği, gizliliği, kamuoyu denetimini ve kaynakların verimli kullanılmasını sağlamak esastır.
- b) İhalelerde, proje bazında ve işin niteliğine göre en az maliyetle en yüksek fayda sağlayan teklif, ekonomik açıdan en avantajlı teklif kabul edilir.
- c) Kira ödemelerine ilişkin giderler Bakanlık bütçesine ödenek olarak konulur.
- ç) Bir yılda sözleşmeye bağlanacak kira ödemelerinin toplamı, Bakanlığın ilgili yıl bütçesinde yer alan sermaye giderleri toplamının yüzde ellisini geçemez.
- d) Taraflar arasında dengeli bir risk paylaşımının sağlanması esastır.

Eğitim öğretim tesislerinin yaptırılması veya yenilenmesi

MADDE 6- (1) Bakanlık, ön proje, ön fizibilite raporu, temel standartlar dokümanı ve ihale dokümanları çerçevesinde, Maliye Bakanlığınca yüklenici adına bedelsiz olarak üst hakkı tesis edilecek Hazine taşınmazlarının veya gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazlar üzerinde sözleşmesinde belirlenecek kira bedelleri karşılığında eğitim öğretim tesisleri yaptırabilir.

(2) Eğitim öğretim tesislerindeki eğitim öğretim hizmetleri dışındaki hizmet ve alanların işletilmesi yükleniciye bırakılabilir. Bu durumda kira bedelinin hesabı, yükleniciye bırakılan eğitim öğretim hizmetleri dışındaki alan ve hizmetler dikkate alınarak yapılır. Kira bedeli hesabında dikkate alınmak kaydıyla, yaptırılacak eğitim öğretim tesislerindeki tüm eğitim öğretim ekipmanları, eğitim araç ve gereçleri ile mefruşatın yüklenici tarafından sağlanması ihale dokümanları ve sözleşme çerçevesinde öngörülebilir.

(3) Bakanlık mevcut eğitim öğretim tesislerinin ve eklentilerinin yenilenmesi işlerini, ön fizibilite raporu, yenileme projesi, ihale dokümanları ve sözleşmede belirlenecek hususlar doğrultusunda, eğitim öğretim tesislerindeki eğitim öğretim hizmetleri dışındaki hizmet ve alanların yükleniciye bırakılması karşılığında yaptırabilir.

(4) Yenileme işleri yükleniciye herhangi bir kira bedeli ödenmeksizin ve yüklenici lehine üst hakkı tesisi yapılmaksızın, eğitim öğretim hizmet alanları dışındaki hizmet ve alanların işletilmesi karşılığında yaptırılabilir.

(5) İdare, eğitim öğretim tesislerinin yaptırılması veya yenilenmesi ile ilgili olarak yüklenici ile imzalanacak sözleşme süresini, hazırlanan ön fizibilite raporunun sonucuna göre ihale öncesinde belirler ve sözleşme süresini ihale dokümanında isteklilere duyurur. Sözleşme süresi yapım veya yenileme süreleri de dâhil olmak üzere kırkdokuz yılı geçemez.

(6) Bakanlık gerek görmesi hâlinde birden fazla eğitim öğretim tesisi yapım ve/veya yenileme işini tek bir ihale ile yaptırabilir. Yapım ve yenileme işinin tek bir ihale ile yaptırılması durumunda bu Yönetmelikte belirtilen yapım işlerine ilişkin ihale usûl ve esasları geçerlidir.

Ön hazırlıklar ve yetkilendirme

MADDE 7- (1) İdare, yaptırılması planlanan bir ve/veya birden fazla eğitim öğretim tesisi projesini Bakan onayına sunmadan önce, projenin ön fizibilite raporunu hazırlar veya hazırlatır.

(2) Bakanlık, ön fizibilite raporu hazırlanırken, her bir yapım projesi için öngörülen uygun nitelikte taşınmaz bulunup bulunmadığı ve bu taşınmazlar üzerinde yüklenici lehine bedelsiz olarak kırkdokuz yıla kadar üst hakkı tesis edilmesinin mümkün olup olmadığı hususunda Maliye Bakanlığının uygun görüşünü alır.

(3) Bu Yönetmelik kapsamında eğitim öğretim tesisi yapılmasına karar verilen yerde Hazineye ait uygun şartlarda taşınmaz bulunamaması veya yatırım açısından gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazların maliyet bakımından daha uygun olması durumunda, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazlar değerlendirilir.

(4) Bakanlık, imar planında eğitim öğretim tesisi alanı olarak ayrılmış ve mülkiyeti Hazineye ait veya Bakanlığa tahsisli taşınmazlar üzerinde ihale ile belirlemek kaydıyla üst hakkı tesis ederek, eğitim öğretim tesisi yapılması ve süresi sonunda Hazine adına tescil edilmesi kaydıyla, ihtiyaç duyacağı başka taşınmazlarda eğitim öğretim tesisi yaptırabilir.

(5) Bakanlık, mülkiyeti gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine ait olan ve imar planında eğitim öğretim tesisi alanı olarak ayrılmış alanları, ilin ihtiyacının bulunmadığının Bakanlıkça belirlenecek usûl ve esaslara uygun olarak tespit edilmesi ve eğitim öğretim amacı dışında kullanılmamak üzere idarece hazırlanacak ön fizibilite raporu çalışmalarından sonra, ihtiyacı olan yerlerde eğitim öğretim tesisi yapılması kaydıyla özel eğitim tesis alanı olarak teklif edebilir.

(6) Bakanlık, plan, program ve politikaları çerçevesinde belirlediği projeleri, ön fizibilite raporları ve taşınmazların teminine yönelik çözüm önerileri ile birlikte inceler ve karara bağlar.

(7) Bakanlık, yapılması onaylanan her bir proje için, ihale iş ve işlemlerinde kullanmak üzere, ön proje, fizibilite raporu, temel standartlar dokümanı ile ihale dokümanı hazırlar veya hazırlatır.

(8) Bu Yönetmelikteki danışmanlık hizmetleri için bu Yönetmelikte yer alan ihale usûlleri uygulanır.

(9) Bakanlık bazı eğitim öğretim tesisleri için ön proje yaptırmak üzere, mimarlık, peyzaj mimarlığı ve mühendislik projeleri ile ilgili olarak, belirlenecek usûl ve esaslar dâhilinde ödüllü proje veya tasarım yarışması açabilir veya bu Yönetmelikte belirtilen usûl ve esaslara göre ön proje için ihale düzenleyebilir. Yarışmayı veya ihaleyi kazanan projenin ya da tasarımın telif hakları Bakanlığa geçer. Bu husus ön proje temin ve proje yarışmaları şartnamelerinde belirtilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM **İhale Usûl ve Esasları**

İhale ilânı

MADDE 8- (1) Bu Yönetmelik çerçevesinde idare tarafından yaptırılmak istenen ihale ve ön yeterlik ilânı, Resmî Gazetede, Türkiye çapında yayımlanan yüksek tirajlı en az iki gazetede ve internette, belirlenen ihale tarihinden yapım işlerinde en az altmış gün, diğer işlerde ise otuz gün önce en az birer defa ilân yapılarak duyurulur.

(2) İşin özelliğinin gerektirdiği durumlarda, yapım işlerinde yurt dışında yüksek tirajlı en az iki gazetede belirlenen ihale tarihinden en az altmış gün önce olmak üzere ve en az birer defa ilân yapılarak ihale duyurulur.

(3) Ön yeterlik değerlendirmesi sonucunda yeterliği belirlenen adaylara ihale gününden en az otuz gün önce davet mektubu gönderilir.

(4) Ön yeterlik değerlendirilmesi yapılmayacak ihalelerde yukarıda belirtilen süreler yarısına kadar kısaltılabilir.

İhale ilânlarında bulunması zorunlu hususlar

MADDE 9- (1) İlanlarda aşağıdaki hususların belirtilmesi zorunludur:

- a) İhale konusu işin niteliği ve yeri.
- b) Şartname ve eklerinin nereden ve hangi şartlarla temin edileceği.
- c) İhalenin nerede, hangi tarih ve saatte, hangi usûlle yapılacağı.
- ç) İsteklilerde aranacak yeterlik kriterleri ile istenen belgelerin neler olduğu.
- d) Tekliflerin hangi tarih ve saatte kadar, nereye verileceği.
- e) Konsorsiyumların teklif verip veremeyeceği.

İsteklilerde aranacak özellikler

MADDE 10- (1) Bu Yönetmelik kapsamında yapılacak ihalelere katılacak isteklilerin veya ortak girişimi oluşturan gerçek veya tüzel kişilerden her birinin sağlam bir malî yapıya sahip olduklarını, bağımsız denetçi veya yeminli malî müşavirlerce tasdik edilmiş malî tabloları ile kanıtlamaları zorunludur. İsteklilerin sağlaması gereken referanslara, tecrübeye, malî ve teknik yeterliğe ilişkin hususlar Bakanlıkça belirlenir, ihale ilânında ve ihale dokümanında duyurulur.

(2) İhaleye katılacak isteklilerden, ekonomik ve malî yeterlik ile meslekî ve teknik yeterliklerinin belirlenmesine ilişkin olarak aşağıda belirtilen bilgi ve belgeler istenebilir.

a) Ekonomik ve malî yeterliğin belirlenmesi için;

1) Bankalardan temin edilecek isteklinin malî durumu ile ilgili belgeler,

2) İsteklinin, ilgili mevzuatı uyarınca yayımlanması zorunlu olan bilançosu veya bilançosunun gerekli görülen bölümleri, yoksa bunlara eşdeğer belgeleri,

3) İsteklinin iş hacmini gösteren toplam cirosu veya ihale konusu iş ile ilgili taahhüdü altındaki ve bitirdiği iş miktarını gösteren belgeler.

b) Meslekî ve teknik yeterliğin belirlenmesi için;

1) İsteklinin, mevzuatı gereği ilgili odaya kayıtlı olarak faaliyette bulunduğunu ve teklif vermeye yasal olarak yetkili olduğunu kanıtlayan belgeler,

2) İsteklinin üretim ve/veya imalat kapasitesine, araştırma-geliştirme faaliyetlerine ve kaliteyi sağlamasına yönelik belgeler,

3) İsteklinin organizasyon yapısına ve ihale konusu işi yerine getirmek için yeterli sayıda ve nitelikte personel çalıştırdığına veya çalıştıracağına ilişkin bilgi ve/veya belgeler,

4) İhale konusu hizmet veya yapım işlerinde isteklinin yönetici kadrosu ile işi yürütecek teknik personelinin eğitimi ve meslekî niteliklerini gösteren belgeler,

5) İhale konusu işin yerine getirilebilmesi için gerekli görülen tesis, makine, teçhizat ve diğer ekipmana ilişkin belgeler,

6) İstekliye doğrudan bağlı olsun veya olmasın, kalite kontrolden sorumlu olan ilgili teknik personel veya teknik kuruluşlara ilişkin belgeler,

7) İhale konusu işin ihale dokümanında belirtilen standartlara uygunluğunu gösteren, uluslararası kurallara uygun şekilde akredite edilmiş kalite kontrol kuruluşları tarafından verilen sertifikalar,

8) İdarenin talebi hâlinde doğruluğu teyit edilmek üzere, tedarik edilecek malların numuneleri, katalogları ve/veya fotoğrafları.

(3) İhale konusu işin niteliğine göre ikinci fıkrada belirtilen bilgi veya belgelerden hangilerinin yeterlik değerlendirmesinde kullanılacağı, ihale dokümanında, ihale veya ön yeterliğe ilişkin ilân veya davet belgelerinde belirtilir.

(4) Aşağıda belirtilen durumlardaki istekliler ihale dışı bırakılır:

a) İflas eden, tasfiye hâlinde olan, işleri mahkeme tarafından yürütülen, konkordato ilân eden, işlerini askıya alan veya kendi ülkesindeki mevzuat hükümlerine göre benzer bir durumda olanlar.

b) İflası ilân edilen, hakkında zorunlu tasfiye kararı verilen, alacaklılara karşı borçlarından dolayı mahkeme idaresi altında bulunan veya kendi ülkesindeki mevzuat hükümlerine göre benzer bir durumda olanlar.

c) Türkiye'nin veya kendi ülkesinin mevzuat hükümleri uyarınca kesinleşmiş sosyal güvenlik prim borcu bulunanlar.

ç) Türkiye'nin veya kendi ülkesinin mevzuat hükümleri uyarınca kesinleşmiş vergi borcu bulunanlar.

d) İhale tarihinden önceki beş yıl içinde, meslekî faaliyetlerinden dolayı yargı kararıyla hüküm giyenler.

e) İhale tarihinden önceki beş yıl içinde, ihaleyi yapan idareye yaptığı işler sırasında iş veya meslek ahlâkına aykırı faaliyetlerde bulunduğu bu idare tarafından ispat edilenler.

f) İhale tarihi itibarıyla mevzuatı gereği kayıtlı olduğu oda tarafından meslekî faaliyetten men edilmiş olanlar.

g) Bu maddede belirtilen bilgi ve belgeleri vermeyen veya yanıltıcı bilgi ve/veya sahte belge verdiği tespit edilenler.

ğ) 11 inci maddeye göre ihaleye katılamayacağı belirtildiği hâlde ihaleye katılanlar.

h) 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 17 nci maddesinde belirtilen yasak fiil veya davranışlarda bulundukları tespit edilenler.

İhaleye katılamayacak olanlar

MADDE 11- (1) İhaleyi yapan idarenin;

a) İhale yetkilileri,

b) İhale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli personeli,

c) (a) ve (b) bentlerinde belirtilen şahısların eşleri ve üçüncü derece dâhil olmak üzere bu dereceye kadar kan ve kayın hısımları,

ç) (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen şahısların, yönetim kurullarında görevli olmadıkları veya sermayesinin yüzde onundan fazlasına sahip olmadıkları anonim ortaklıklar hariç ortakları,

d) 4734 sayılı Kanun ve diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar,

doğrudan veya dolaylı olarak veya alt yüklenici olarak ihalelere katılamaz.

(2) Ayrıca, ihale konusu işin danışmanlık hizmetlerini yapan yükleniciler bu işin ihalesine katılamaz. İhale konusu işin yüklenicileri de o işin danışmanlık hizmeti ihalelerine katılamaz. Bu yasaklar, bunların ortaklık ve yönetim ilişkisi olan şirketleri ile bu şirketlerin sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri için de geçerlidir.

Ortak girişim ve özel amaçlı şirket

MADDE 12- (1) Ortak girişim, birden fazla gerçek veya tüzel kişi tarafından iş ortaklığı veya konsorsiyum olarak oluşturulabilir. İş ortaklığı üyeleri, hak ve sorumluluklarıyla işin tümünü birlikte yapmak üzere, konsorsiyum üyeleri ise hak ve sorumluluklarını ayırarak işin kendi uzmanlık alanlarıyla ilgili kısımlarını yapmak üzere ortaklık yapar.

(2) Özel amaçlı şirket kurmak üzere bir araya gelen birden fazla gerçek veya tüzel kişilerde hak ve sorumluluklar, özel amaçlı şirket kurulana kadar tüm gerçek ve/veya tüzel kişilerine, özel amaçlı şirket kurulduktan sonra ise şirkete aittir.

(3) İş ortaklığı her türlü ihaleye teklif verebilir. İdare, konsorsiyumların ihaleye katılıp katılamayacağını ihale dokümanında belirtir. İhale aşamasında ortak girişimlerden ortaklıklarına dair anlaşma veya taahhütname istenir. İş ortaklığı anlaşmalarında pilot ortak, konsorsiyum anlaşmalarında koordinatör ortak belirtilir.

(4) İhalenin iş ortaklığı veya konsorsiyum üzerinde kalması hâlinde, sözleşme imzalanmadan önce noter tasdikli iş ortaklığı veya konsorsiyum sözleşmesinin verilmesi gerekir. İş ortaklığı anlaşma ve sözleşmesinde, iş ortaklığını oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin taahhüdün yerine getirilmesinde müştereken ve müteselsilen sorumlu oldukları; konsorsiyum anlaşma ve sözleşmesinde, konsorsiyumu oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin işin hangi kısmını taahhüt ettikleri ve taahhüdün yerine getirilmesinde koordinatör ortak aracılığıyla aralarındaki koordinasyonu sağlayacakları belirtilir.

(5) İhalenin ortak girişim veya gerçek veya tüzel kişi üzerinde kalması hâlinde sözleşme imzalanmadan önce özel amaçlı şirketin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan şirket kuruluşuna ilişkin ticarî sicil kaydının verilmesi gerekir. Bu yönetmelik kapsamında yapım işlerinden hangileri için özel amaçlı şirketin kurulacağı idare tarafından ihale dokümanında belirtilir.

Alt yükleniciler

MADDE 13- (1) İhale konusu işin özelliği nedeniyle ihtiyaç görülmesi hâlinde, ihale aşamasında isteklilerden alt yüklenicilere yaptırmayı düşündükleri işleri belirtmeleri, sözleşme imzalamadan önce de alt yüklenicilerin listesini idarenin onayına sunmaları istenebilir. Ancak bu durumda, alt yüklenicilerin yaptıkları işlerle ilgili sorumluluğu yüklenicinin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

İhale işlem dosyası

MADDE 14- (1) İhale suretiyle yapılacak işler için bir işlem dosyası düzenlenir. Bu dosyada onay belgesi, tahmin edilen yatırım ve ödenecek tahmini kira bedeli, bedele ilişkin hesap tutanağı, ihale dokümanı ve ekleri, ilâna ilişkin belge ve gazete nüshaları ile ihale sürecine ilişkin diğer belgeler bulunur.

(2) Şartnamelerde tekniğe uygun olmayan veya gerçekleşmesi mümkün bulunmayan kayıt ve şartların bulunduğu anlaşılmış hâlinde, komisyonlar ilgili idareye şartnameleri düzelttirmek üzere ihaleyi erteler. Bu durumda ihale, yeniden düzenlenecek şartnameye ve yapılacak ilâna göre yürütülür.

İhale dokümanları

MADDE 15- (1) İhaleye çıkılmadan önce, yapım veya yenileme işlerinin özelliklerini ve kapsamını belirleyen ihale dokümanları, isteklilere talimatlar, şartnameler ve sözleşme tasarısı Bakanlık tarafından hazırlanır veya hazırlatılır. Projeye bağlı olarak, Bakanlıkça hazırlanan veya hazırlatılan ön proje ve ön fizibilite raporunun Bakanlıkça uygun görülen kısımları, temel standartlar dokümanı ile yenileme projeleri ihale dokümanları eki olarak isteklilere verilir.

(2) İhale dokümanlarında eğitim öğretim tesisinin mahiyetine göre konulacak özel ve teknik şartların yanında, genel olarak aşağıdaki hususların da yer alması zorunludur:

a) Yapılacak veya yenilenecek eğitim öğretim tesisinin adı, nev'i, niteliği, kapsamı ile yükleniciye bırakılacak olan eğitim öğretim hizmetleri dışındaki hizmet ve alanların kapsamı.

b) İhale usûlü, ihale tarih ve saati ile tekliflerin nereye verileceği.

c) İsteklilere talimatlar.

ç) İsteklilerde aranılan şartlar, belgeler ve yeterlik kriterleri.

d) İhale dokümanında açıklama isteme ve yapılma yöntemleri.

e) Tekliflerin geçerlilik süresi.

f) İhaleye ortak girişimlerin teklif verip veremeyeceği, ihale konusu işin tamamına veya bir kısmına teklif verilmesinin mümkün olup olmadığı.

g) Tekliflerin alınması, açılması ve değerlendirilmesinde uygulanması gereken ve bu Yönetmelikte belirtilen usûl ve esaslar.

ğ) İhale kararının alınmasından sözleşmenin imzalanmasına kadar uygulanması gereken ve bu Yönetmelikte belirtilen usûl ve esaslar.

- h) İhalenin sadece yerli isteklilere açık olup olmadığı.
- ı) Geçici ve kesin teminat oranları ile teminatlara ait şartlar.
- i) İhale saatinden önce ihalenin iptal edilmesinde idarenin serbest olduğu.
- j) Bütün tekliflerin reddedilmesi ve ihalenin iptal edilmesinde idarenin serbest olduğu.
- k) İhale konusu yapım ve yenileme işlerinin başlama ve bitirme tarihi, teslim şartları ve gecikme hâlinde verilecek cezalar.
- l) Kira bedelini belirleme yöntemleri, yüklenici tarafından ifa edilecek hangi hizmetler için idarenin vereceği hizmet garantileri, ödeme dönemleri ve şartları.
- m) Vergi, resim ve harçlar ile sözleşme ile ilgili diğer giderlerin kim tarafından ödeneceği.
- n) Yapım işlerinde iş ve işyerinin sigortalanması ile yapı denetimi ve sorumluluğuna ilişkin şartlar.
- o) Denetim, muayene ve kabul işlemlerine ilişkin şartlar.
- ö) Anlaşmazlıkların çözümü.
- p) Değerlendirme yapmak üzere isteklilerden istenecek, ihale konusu eğitim öğretim tesisi ile ilgili istekli tarafından hazırlanan ön fizibilite raporu, yenileme veya yapım dönemi iş programı, yenileme/yapım ve işletme dönemlerine ait finansman ve nakit akım tabloları, işletme dönemi yönetim planı ve benzeri belgeler.
- r) Eğitim öğretim tesisinin üzerinde inşa edileceği taşınmazlara ilişkin teslim etme ve teslim alma şekil ve şartları.
- s) Projeye bağlı olarak, ön proje ve fizibilite raporunun ilgili kısımları, temel standartlar dokümanı ve yenileme projesi.
- ş) Yenileme projelerinde yenileme işi karşılığında yükleniciye bırakılacak eğitim öğretim hizmetleri dışındaki hizmet ve alanların neler olacağı, işletmeye bırakılma süreleri ile ödenecek hizmet bedeli hesaplama yöntemleri ve diğer hususlar.
- t) Tekliflerin değerlendirilmesi sonrasında, nihaî pazarlık görüşmeleri yapmak üzere, istekliler arasında kira bedeli ve sair kriterlere göre bir sıralama yapılıp yapılmayacağı, yapılacak ise bu sıralamadan kaç isteklinin nihaî pazarlık görüşmelerine çağrılacağı.
- u) Açık eksiltme usûlü ile pazarlık yapılıp yapılmayacağı.
- ü) Eğitim öğretim donanımı ile eğitim araç ve gereçleri dâhil projelerde ekipmanın özellikleri, temini, yenilenmesi, bakımı ve uygun görülen donanımın işletilmesine dair hususlar.
- v) Kesin ve uygulama projelerinin hazırlanma, onay usûl ve esasları.

İhale dokümanlarının verilmesi

MADDE 16- (1) İhale dokümanlarına ait şartnameler ve ekleri bedelsiz olarak Bakanlıkta veya idarelerde görülebileceği gibi, Bakanlık veya idare tarafından bunların maliyeti ile orantılı olarak belirlenecek bir bedel karşılığında isteklilere verilir.

Ön yeterlik

MADDE 17- (1) Bu Yönetmelik kapsamında gerçekleştirilecek eğitim öğretim tesisi yapım ihaleleri için istekliler arasında ön yeterlik değerlendirmesi yapılması esastır.

(2) Bakanlıkça, her yapım ihalesi için bir ön yeterlik komisyonu kurulur. Komisyon 18 inci maddede belirtilen kuruluş, çalışma usûl ve esaslarına tâbidir. İsteklilerde işin gereği aranacak yeterlik kriterleri, işin niteliğine göre ve rekabeti engellemeyecek şekilde, Bakanlıkça belirlenir. Ön yeterlik dokümanında belirtilmeyen hususlara ilânlarda yer verilmez.

(3) Ön yeterlik ilânlarında asgarî olarak aşağıdaki hususlar belirtilir:

- İhalenin adı, niteliği ve türü.
- Eğitim öğretim tesisinin yapılacağı yer.
- Ön yeterlik değerlendirmesi şartları ve istenilen belgelerin neler olduğu.
- Ön yeterlik değerlendirmesinde uygulanacak kriterler.
- Ön yeterlik dokümanının nerede görülebileceği ve hangi bedelle alınacağı.
- Ön yeterlik değerlendirmesi başvurusunun sunulacağı yer ile son başvuru tarihi ve saati.

İhale komisyonu

MADDE 18- (1) İhale yetkilisi, biri başkan olmak üzere ikisinin ihale konusu işin uzmanı olması şartıyla, idare personelinen en az dört kişi ile muhasebe veya malî işlerden sorumlu bir personelin katılımıyla kurulacak en az beş ve tek sayıda kişiden oluşan ihale komisyonunu, yedek üyeler de dâhil olmak üzere görevlendirir. Komisyona yardımcı olmak üzere, ihale komisyonu kararlarına katılmamak şartıyla gereği kadar idarî ve teknik eleman görevlendirilebilir.

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

(3) İhale komisyonu tüm üyelerinin katılımıyla toplanır. Asıl üyelerden katılamayanların yerine yedek üyelerin katılımı sağlanır. Komisyon kararları çoğunlukla alınır. Kararlarda çekimser kalinamaz. Komisyon başkanı ve üyeleri oy ve kararlarından sorumludur. Karşı oy kullanan komisyon üyeleri, gerekçesini komisyon kararına yazmak ve imzalamak zorundadır.

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

İhale usûlleri

MADDE 19- (1) Bu Yönetmelik kapsamındaki eğitim öğretim tesislerinin yenileme, yapım ve danışmanlık işlerinde aşağıdaki usûllerden biri uygulanır:

- Açık ihale usûlü.
- Belli istekliler arasında ihale usûlü.
- Pazarlık usûlü.
- Doğrudan kiralama usûlü.

(2) Birinci fıkrada belirtilen usûllerden hangisinin uygulanacağı bu Yönetmelik çerçevesinde, proje bazında Bakanlıkça belirlenir.

Açık ihale usûlü

MADDE 20- (1) Açık ihale usûlü bütün isteklilerin teklif verebildiği usûldür. Açık ihale usûlünde, isteklilerin ihale konusu işi yapabilme kapasitesini belirleyen ve bu Yönetmelikte belirtilen usûl ve esaslara uygun olarak tespit edilen yeterlik kriterleri ile ihale dokümanında belirtilen şartlara uygun olup olmadığı incelenerek, uygun olmadığı belirlenen isteklilerin teklifleri değerlendirme dışı bırakılır.

Belli istekliler arasında ihale usûlü

MADDE 21- (1) Belli istekliler arasında ihale usûlü, yapılacak ön yeterlik değerlendirmesi sonucunda Bakanlık tarafından seçilerek davet edilen isteklilerin teklif verebildiği ihale usûlüdür.

(2) İşin niteliğine göre ve rekabeti engellemeyecek şekilde, Bakanlık tarafından belirlenmiş ve ön yeterlik dokümanı ile ön yeterlik ilânında belirtilen değerlendirme kriterlerine göre adayların ön yeterlik değerlendirmesi yapılır. Belirtilen asgarî ön yeterlik şartlarını sağlayamayanlar yeterli kabul edilmez. İhaleye en az üç veya daha fazla istekli davet edilmesine rağmen ikiden az teklif sunulması durumunda ihale iptal edilir.

(3) Bakanlığın uygun gördüğü ihalelerde, şartları ihale ilânında ve ihale dokümanında duyurulmak kaydıyla, ön yeterlik sonrası istekliler tarafından verilen tekliflerin değerlendirilmesinden sonra istekliler arasında kira bedeli ya da başka bir kritere göre bir sıralama yapılarak bu sıralamadan belli sayıda istekli nihaî pazarlık görüşmelerine çağrılabilir. Açık eksiltme ile pazarlık usûlü dâhil başka diğer kriterler ile uygulanacak usûl ve yöntem isteklilere yazılı olarak nihaî pazarlık görüşmelerinden en az on gün önce yazılı olarak bildirilmek şartıyla ihale neticelendirilir.

Pazarlık usûlü

MADDE 22- (1) Açık ihale veya belli istekliler arasında ihale usûlü ile yapılan ihale sonucunda teklif çıkmaması veya aşağıdaki hâllerde, Bakanlık pazarlık usûlü ile ihale yapabilir:

a) Doğal afetler, salgın hastalıklar, can veya mal kaybı tehlikesi gibi ani ve beklenmeyen olayların ortaya çıkması üzerine ihalenin ivedi olarak yapılmasının zorunlu olması.

b) İhale konusu eğitim öğretim tesisinin özgün nitelikte ve karmaşık olması nedeniyle teknik ve malî özelliklerinin gerekli olan netlikte belirlenememesi.

c) İdarenin herhangi bir ödemede bulunmaması şartıyla, Hazineye ait birden fazla taşınmazda üst hakkı verilerek bir kısmı kendisi tarafından diğer kısmı yüklenici tarafından işletilecek ve süresi sonunda mülkiyeti idareye ait olacak, öngörülen toplam sabit yatırım tutarı onmilyon TL'nin altında kalan bir ve/veya birden fazla eğitim öğretim tesisi yapım işi veya yapım-yenileme grubu.

ç) Öngörülen maliyeti beşmilyon TL'nin altında kalan yenileme işlerinin gerçekleştirilmesi.

d) Öngörülen maliyeti yediyüzellibin TL'nin altında kalan danışmanlık işleri.

(2) Birinci fıkraya göre yapılacak ihalelerde ilân yapılması zorunlu değildir. Ancak bu bentlere göre yapılacak ihalelere en az üç isteklinin davet edilmesi şarttır. İlân yapılmayan hâllerde en az üç istekli davet edilerek, yeterlik belgelerini ve fiyat tekliflerini birlikte vermeleri istenir. Bu madde kapsamında yapılacak ihalelerde, ilk fiyat tekliflerini aşmamak üzere isteklilerden ihale kararına esas olacak son yazılı fiyat teklifleri alınmak veya açık eksiltme usûllerinden biri ile ihale sonuçlandırılabilir. Birinci fıkranın (c), (ç) ve (d) bentlerinde belirtilen limit her yıl Bakanlıkça 1 Şubat tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan yıllık ÜFE endeksine göre güncellenir.

(3) Pazarlık usûlü ile yapılacak ihalelerde tekliflerin yazılı olarak alınması zorunludur. Teklifler, danışmanlık ihaleleri için en az maliyet bedeli, yapım ve yenileme ihaleleri için ihale dokümanında belirtilen kira bedeli ve/veya eğitim öğretim tesislerindeki yükleniciye bırakılacak eğitim öğretim hizmetleri dışındaki alan ve hizmetlerin bedelleri ve işleme bırakılma sürelerinin belirlenmesi esasına uygun olmak üzere değerlendirilir. Bu değerlendirmede ayrıca şartnamede yer alan diğer hususlar da dikkate alınır.

(4) İhale pazarlık ile neticelendirilir. Pazarlığın ne suretle yapıldığı, ne gibi tekliflerde bulunulduğu ve ihalenin verildiği yüklenicinin hangi nedenlerden dolayı tercih edildiği ihale kararında gösterilir.

Doğrudan kiralama usûlü

MADDE 23- (1) Eğitim öğretim tesisi ihtiyacının gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine ait ve/veya imar planında eğitim tesis alanı olarak ayrılmasına rağmen henüz kamulaştırılamayan taşınmazlar dışında temin edilemediğinin Bakanlıkça tespit edilmesi hâlinde, Bakanlık gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinden Bakanlığın ihtiyaç duyduğu eğitim öğretim tesisini yapması ve Bakanlıkça belirlenecek eğitim öğretim hizmeti dışındaki hizmet ve alanları işletmesi kaydıyla kırkdokuz yıla kadar kiralama yapabilir.

(2) Eğitim öğretim tesisi ihtiyacının gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazlar dışında temin edilemediğinin Bakanlıkça tespit edilmesi hâlinde, Bakanlık gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinden kendilerine ait mevcut bina ve tesisleri Bakanlıkça belirlenecek eğitim öğretim hizmeti dışındaki hizmet ve alanları işletmesi kaydıyla kırkdokuz yıla kadar kiralayabilir.

(3) Kira bedeli ve kiralama süresi, arsa veya mevcut binanın fiziki durumu, yükleniciye bırakılacak eğitim öğretim hizmeti dışındaki hizmet ve alanlar, eğitim öğretim tesisinin bulunduğu taşınmazın mülkiyetinin ve/veya irtifak hakkının sözleşme öncesi, devamı veya sonrasında Hazineye devredilip devredilmeyeceği, yapılacak eğitim öğretim tesisine ait proje ve teknik dokümanlar ile eğitim öğretim araç ve gereçleriyle donanımının yüklenici tarafından sağlanıp sağlanmayacağı gibi hususlar sözleşmede düzenlenir.

(4) Bu madde kapsamındaki kiralamalarda yıllık kira artış oranı, Türk Lirası cinsinden bir önceki yıla ait yıllık “(TEFE+ÜFE)/2” formülü üzerinden hesaplanır.

(5) Doğrudan kiralama usûlüyle yapılacak kiralamalar, 17 nci maddede belirtilen ön yeterlik ve 10 uncu maddede sayılan yeterlik kurallarına tâbi olmaksızın yapılır. Eğitim öğretim tesisi ihtiyacının gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazlardan temin edilme şartları, arazinin ve üzerine yapılacak binanın değer tespiti, kira rayiç değerinin belirlenmesi, kiralama süresi ve ödemelerinin nasıl belirleneceği gibi hususlar ile ihale komisyonunun kurulması ve çalışma şartları gibi hususlar Bakanlıkça düzenlenir.

Tekliflerin hazırlanması ve sunulması

MADDE 24- (1) Teklif mektubu da dâhil olmak üzere ihaleye katılabilme şartı olarak istenilen bütün belgeler bir zarfa veya seri sıra numaraları verilmiş paketlere konulur. Zarfın veya paketlerin üzerine isteklinin adı, soyadı veya ticaret unvanı, tebligata esas açık adresi, teklifin hangi işe ait olduğu ve ihaleyi yapan idarenin açık adresi yazılır. Zarfın yapıştırılan yeri istekli tarafından imzalanır ve mühürlenir.

(2) Teklif mektupları yazılı ve imzalı olarak sunulur. Teklif mektubunda ihale dokümanının tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi; teklif edilen bedelin rakam ve yazı ile birbirine uygun olarak açıkça yazılması; üzerinde kazıntı, silinti, düzeltme bulunmaması ve teklif mektubunun ad, soyad veya ticaret unvanı yazılmak suretiyle yetkili kişilerce imzalanmış olması zorunludur.

(3) Teklifler ihale dokümanında belirtilen ihale saatine kadar sıra numaralı alındılar karşılığında idareye verilir. Bu saatten sonra verilen teklifler kabul edilmez ve açılmaksızın iade edilir. Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderilebilir. Posta ile gönderilecek tekliflerin ihale dokümanında belirtilen ihale saatine kadar idareye ulaşması şarttır. Postadaki gecikme nedeniyle işleme konulmayacak tekliflerin alınış zamanı bir tutanakla tespit edilir ve bu teklifler değerlendirmeye alınmaz.

(4) Zeyilname ile ihale dokümanlarının değiştirilmesi veya teklif verme süresinin uzatılması hâlinde, idare ve isteklilerin ilk teklif verme tarih ve saatine bağlı tüm hak ve yükümlülükleri süre açısından, tespit edilecek yeni teklif verme tarih ve saatine kadar uzatılmış sayılır.

(5) Verilen teklifler, zeyilname düzenlenmesi hâli hariç, herhangi bir sebeple geri alınamaz ve değiştirilemez.

Tekliflerin alınması ve açılması

MADDE 25- (1) Teklifler ihale dokümanında belirtilen ihale saatine kadar idareye verilir. İhale komisyonunca ihale dokümanında belirtilen saatte kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla tespit edilerek hazır bulunanlara duyurulur ve hemen ihaleye başlanır. İhale komisyonu teklif zarflarını alınış sırasına göre inceler. Bu incelemede, zarfın üzerinde isteklinin adı, soyadı veya ticaret unvanı, tebligata esas açık adresi, teklifin hangi işe ait olduğu, ihaleyi yapan idarenin açık adresi ve zarfın yapıştırılan yerinin istekli tarafından imzalanması ve mühürlenmesi hususlarına bakılır. Bu hususlara uygun olmayan zarflar bir tutanakla belirlenerek değerlendirmeye alınmaz. Zarflar isteklilerle birlikte hazır bulunanlar önünde alınış sırasına göre açılır.

(2) İsteklilerin belgelerinin eksik olup olmadığı ve teklif mektubunun usûlüne uygun olup olmadığı kontrol edilir. Belgeleri eksik veya teklif mektubu usûlüne uygun olmayan istekliler tutanakla tespit edilir. İstekliler ile teklif fiyatları açıklanır. Bu işlemlere ilişkin hazırlanan tutanak ihale komisyonunca imzalanır. Bu aşamada hiçbir teklifin reddine veya kabulüne karar verilmez, teklifi oluşturan belgeler düzeltilemez ve tamamlanamaz. Teklifler ihale komisyonunca hemen değerlendirilmek üzere oturum kapatılır.

Tekliflerin değerlendirilmesi

MADDE 26- (1) İhale komisyonunun talebi üzerine idare, tekliflerin incelenmesi, karşılaştırılması ve değerlendirilmesinde yararlanmak üzere net olmayan hususlarla ilgili isteklilerden açıklama isteyebilir. Bu açıklama, hiçbir şekilde teklif fiyatında değişiklik yapılması veya ihale dokümanında öngörülen kriterlere uygun olmayan tekliflerin uygun hâle getirilmesi amacıyla istenilemez ve bu sonucu doğuracak şekilde kullanılamaz. İdarenin yazılı açıklama talebine, istekli tarafından yazılı olarak cevap verilir.

(2) Tekliflerin değerlendirilmesinde, öncelikle belgeleri eksik olduğu veya teklif mektubu ile geçici teminatı usûlüne uygun olmadığı ilk oturumda tespit edilen isteklilerin tekliflerinin değerlendirme dışı bırakılmasına karar verilir.

(3) Teklifin esasını değiştirecek nitelikte olmaması kaydıyla belgelerin eksik olması veya belgelerde önemsiz bilgi eksikliği bulunması hâlinde, idarece belirlenen sürede isteklilerden bu eksik belge veya bilgilerin tamamlanması yazılı olarak istenir. Belirlenen sürede eksik belge veya bilgileri tamamlamayan istekliler değerlendirme dışı bırakılır. Bilgi eksikliklerinin tamamlanmasına ilişkin olarak verilen süre içinde isteklilerce sunulan belgelerin ihale tarihinden sonraki bir tarihte düzenlenmesi hâlinde bu belgeler, isteklinin ihale tarihi itibarıyla ihaleye katılım şartlarını sağladığını tevsik etmesi durumunda kabul edilir.

(4) Bu ilk değerlendirme ve işlemler sonucunda belgeleri eksiksiz ve teklif mektubu ile geçici teminatı usûlüne uygun olan isteklilerin tekliflerinin ayrıntılı değerlendirilmesine geçilir. Bu aşamada, isteklilerin ihale konusu işi yapabilme kapasitelerini belirleyen yeterlik kriterlerine ve tekliflerin ihale dokümanında belirtilen şartlara uygun olup olmadığı ile birim fiyat teklif cetvellerinde aritmetik hata bulunup bulunmadığı incelenir. Uygun olmadığı belirlenen isteklilerin teklifleri değerlendirme dışı bırakılır.

Bütün tekliflerin reddedilmesi ve ihalenin iptali

MADDE 27- (1) İhale komisyonunun kararı üzerine idare verilmiş olan bütün teklifleri reddederek ihaleyi iptal etmekte serbesttir. İdare bütün tekliflerin reddedilmesi nedeniyle herhangi bir yükümlölük altına girmez. Ancak, idare isteklilerin talepte bulunması hâlinde, ihalenin iptal edilme gerekçelerini talep eden isteklilere bildirir.

İhalenin karara bağlanması ve onaylanması

MADDE 28- (1) İhale komisyonu 26 ncı maddeye göre teklifleri değerlendirdikten sonra 5 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendi çerçevesinde gerekçeli kararını belirterek ihale yetkilisinin onayına sunar. Kararlarda isteklilerin adları veya ticaret unvanları, teklif edilen kira bedeli veya işletme süresi, ihalenin tarihi ve hangi istekli üzerine hangi gerekçelerle yapıldığı, ihale yapılmamış ise nedenleri belirtilir.

(2) Bakan, karar tarihini izleyen en geç beş işğünü içinde ihale kararını onaylar veya gerekçesini açıkça belirtmek suretiyle iptal eder.

(3) İhale, kararın onaylanması hâlinde geçerli, iptal edilmesi hâlinde ise hükümsüz sayılır.

(4) İhale kararları Bakan tarafından onaylanmadan önce idareler, ihale üzerinde kalan isteklinin kamu ihalelerine girmekten yasaklı olup olmadığını teyit ettirerek buna ilişkin belgeyi ihale kararına eklemek zorundadır.

Kesinleşen ihale kararlarının bildirilmesi

MADDE 29- (1) Bakan tarafından onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç beş işğünü içinde, ihale üzerinde bırakılan dâhil, ihaleye teklif veren bütün isteklilere veya vekillerine, imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır. Mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci gün, kararın istekliye tebliğ tarihi sayılır.

(2) İhale kararlarının Bakan tarafından iptal edilmesi hâlinde de, durum isteklilere aynı şekilde bildirilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Sözleşmelerin Düzenlenmesi

Sözleşmenin imzalanması

MADDE 30- (1) Bütün ihaleler bir sözleşmeye bağlanır. Sözleşme, idare adına harcama yetkilisi tarafından imzalanır.

(2) Bu kapsamda imzalanacak sözleşmelerin noterlikçe onaylanıp onaylanmayacağı, işin önem ve özelliği dikkate alınarak Bakanlık tarafından belirlenir ve buna ilişkin hususlar ihale dokümanında belirtilir.

Sözleşmede yer alacak hususlar

MADDE 31- (1) Sözleşmede aşağıdaki hususlar yer alır:

- a) Taraflar.
- b) Sözleşmenin konusu ve süresi.
- c) Kesin projelerin ve uygulama projelerinin hazırlanma, onay usûl ve esasları.
- ç) Yapım/yenileme ve hizmetlerin standart ve kalitesi.
- d) Yapım veya yenileme işleri ile yükleniciye bırakılacak eğitim öğretim hizmetleri dışındaki hizmet ve alanların kapsamı ve genel esasları.
- e) Yapım ve yenileme işlerine başlama, bitirme süre ve şartları, gecikme hâlinde uygulanacak müeyyideler.
- f) Eğitim öğretim tesisinin üzerinde inşa edileceği taşınmazlara ilişkin teslim etme ve teslim alma şekil ve şartları.
- g) Kira bedeli ödemeleri ile yenileme projelerinde yükleniciye bırakılan eğitim öğretim hizmetleri dışındaki alanların hizmet bedellerinin ödenmesine ilişkin hususlar.
- ğ) Yüklenici tarafından kullanılacak eğitim öğretim hizmetleri dışındaki alanların kullanım şart ve esasları.
- h) Yüklenici tarafından yerine getirilecek olan hizmetlerin yerine getirilmesi usûl ve esasları.
- ı) Yükleniciye bırakılan eğitim öğretim hizmetleri dışındaki hizmet ve alanların, fiyatlandırma ölçütleri ile kira bedeli hesabında dikkate alınma usûl ve esasları.
- i) Yapım işlemi tamamlama sürecinden üç ay önce, idare tarafından yapılacak piyasa araştırması sonucunda eğitim öğretim hizmetleri dışındaki hizmetlerin tespit edilen bedellerinin, yüklenici tarafından teklif edilen hizmet bedellerinden daha aşağı olması hâlinde, bu hizmetlerin yine yükleniciye belirli bir komisyon oranı ödenerek, yüklenici aracılığı ile üçüncü hizmet sağlayıcılardan alınabileceği hususu.
- j) Eğitim öğretim ekipmanı, eğitim araç ve gereçleri dâhil projelerde donanımın, araç ve gerecin özellikleri, temini, yenilenmesi, bakımı ve uygun görülen donanım, araç ve gerecinin işletilmesine dair hususlar.
- k) Eğitim öğretim tesisinin yatırım ve işletme dönemlerinin finansmanı.
- l) Eğitim öğretim tesisini işletmeye alma, kabûl usûl ve esasları.

- m) Yatırım döneminde işin tamamlanmasındaki gecikme ve maliyet değişiklikleri.
 - n) Kesin teminat miktarı ile iadesine ait şartlar.
 - o) Aylık ve yıllık faaliyet raporları.
 - ö) Güvenlik, emniyet ve çevre önlemleri.
 - p) Yapım işlerinde iş ve işyerinin sigortalanması ile yapı denetimi ve sorumluluğuna ilişkin şartlar.
 - r) Bakım ve onarım.
 - s) Eğitim öğretim tesisinin, sözleşme süresi sonunda ve sözleşme süresinin sona ermesinden önce idareye devrine ilişkin usûl ve esaslar.
 - ş) Diğer sözleşmelere ilişkin hükümler.
 - t) Sözleşme sonrası sağlanması hâlinde sabit yatırım dönemine ilişkin krediler veya diğer finansal araçlara ilişkin yüklenicinin yükümlülükleri.
 - u) Mücbir sebepler, sorumluluklar, tazminatlar, denetim, anlaşmazlıkların çözümü.
 - ü) Sözleşmenin devri ve sözleşmenin feshine ilişkin hususlar.
 - v) Vergi, resim ve sözleşme ile ilgili diğer masraflar.
 - y) Tebligat, sözleşme dili, sözleşmedeki değişiklikler ve sözleşmenin yürürlüğe girmesi ile ilgili hususlar.
 - z) Finans sağlayıcıların müdahale hakkı usûl ve esasları.
 - aa) İdarenin eğitim öğretim hizmetleri dışındaki hizmetlere ilişkin belirli periyotlarla yapacağı piyasa araştırma hakkı usûl ve esasları.
 - bb) Yapım işlerinde yüklenicinin yer teslimi tarihinde öz kaynakları hariç toplam sabit yatırım tutarının finansmanı için gerekli olan kredileri veya diğer finansal araçları sağlayamaması hâlinde idarenin; yükleniciye yapım işinin yüzde yirmisini karşılayarak özkaynakları ile yapım işine başlaması ve idareye sözleşme tutarının yüzde biri oranında ek teminat vermesi şartıyla finans sağlayıcılar ile kredileri veya diğer finansal araçlara ilişkin sözleşmenin imzalanması için bir yıl süre uzatımı verebileceği.
 - cc) İdarece öngörülecek diğer hususlar.
- Taşınmazların yükleniciye devri ve yer teslimi**
- MADDE 32-** (1) Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca;
- a) Bakanlıkça bu Yönetmelik kapsamında üzerinde eğitim öğretim tesisleri yapılmasına karar verilen Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazlardan,
 - b) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunup tescili mümkün olan yerlerden,
- Maliye Bakanlığınca uygun görülenler üzerinde, yüklenici lehine bedelsiz olarak kırkdokuz yıla kadar üst hakkı tesis edilebilir.
- (2) Birinci fıkrada belirtilen taşınmazlar, taşınmazların ve üzerindeki tesislerin, üst hakkı sözleşmesi süresince amacı dışında kullanılamayacağı yönündeki şart ile üst hakkına ilişkin diğer şartların yer aldığı bir resmî senet düzenlenerek yükleniciye üst hakkı süresince devredilir.

(3) Yüklenici lehine üst hakkı tesis edilecek taşınmazlara ilişkin mevzuata göre alınması gereken tüm izinler ile hazırlanması gereken tüm raporların sorumluluğu Bakanlığa aittir. Bu işlemler tamamlanarak sözleşmenin imzalanmasını müteakip Maliye Bakanlığınca yüklenici lehine bedelsiz olarak kırkdokuz yıla kadar üst hakkı tesis edilmek suretiyle taşınmazlar yükleniciye teslim edilir. Bu taşınmazların sözleşme süresince amacı dışında kullanılamayacağına ve yüklenici lehine tesis edilen üst hakkının Maliye Bakanlığı ile Bakanlıktan izin alınmaksızın devredilemeyeceğine dair tapu kütüğüne şerh konulur.

Sözleşmenin süresi

MADDE 33- (1) Sözleşme süresi, eğitim öğretim tesisinin özelliklerine ve ön fizibilite raporu sonuçlarına bağlı olarak idarece belirlenir ve ihale dokümanında belirtilir.

(2) Sözleşmede belirtilen yer teslim tarihinden başlamak üzere, projelendirme ve yapım süresi dâhil yatırım süresi ve işletme süresi, sözleşme süresidir.

(3) Eğitim öğretim tesisleri yapım süresi üç yılı geçemez.

Finansman ve idarenin mali yükümlülüğü

MADDE 34- (1) Yüklenici, ihale konusu eğitim öğretim tesisinin yenileme veya yapım işlerine ait yatırım tutarı ile hizmetlerin verilmesi ile ilgili gerekli tüm finansmanı sağlamakla yükümlüdür. Yüklenicilerin bu Yönetmelik kapsamında gerçekleştireceği yatırımlar için getireceği öz kaynak oranı, sözleşmede belirtilen toplam sabit yatırım tutarının yüzde yirmisinden az olamaz.

(2) Bakanlık, sözleşme süresi boyunca ilgili eğitim öğretim tesisinin periyodik kira bedellerinin ödenmesine yönelik olarak bütçesinde yeterli ödeneğin tahsisi konusunda her türlü tedbiri alır. Sözleşmelerde kira bedelinin zamanında ve tam olarak ödenmesinin Bakanlık yükümlülüğü altında olduğu ve ödemelerdeki gecikmelere uygulanacak cezaî yaptırımlara ilişkin hükümlere de yer verilir.

Yükleniciye yapılacak ödemelerin hesaplanması ve ödeme usûlleri

MADDE 35- (1) Yapım işleri ile ilgili olarak, yükleniciye ödenecek kira bedelinin hesaplanmasına ve ödenmesine ilişkin usûl ve esaslara ihale dokümanında ve sözleşmede yer verilir. Yapım projelerinde kira bedeli hesaplanmasında, yükleniciye bırakılan eğitim öğretim hizmetleri dışındaki hizmet ve alanların değerleri de dikkate alınır.

(2) Yenileme projelerinde yükleniciye bırakılan eğitim öğretim hizmetleri dışındaki alanların değerleri yüklenici tarafından yapılan yenileme yatırımının karşılığının hesabında dikkate alınır. Yenileme projelerinde yenileme projesinin bedelinin hesabında yükleniciye bırakılan eğitim öğretim hizmet alanları dışındaki hizmetler ile eğitim öğretim hizmetleri dışındaki alanların yükleniciye bırakılma süreleri ana kriter olarak dikkate alınır.

(3) Yapım işlerinde kira bedelinin tespitinde;

a) Taşınmazların Hazineye veya şahsa ait olup olmadığı,

b) Toplam sabit yatırım tutarı,

c) Yüklenici tarafından sağlanan eğitim öğretim donanımı, eğitim araç ve gereçleri ile mefruşat,

ç) Sözleşme süresi,

- d) Yükleniciye bırakılan eğitim öğretim hizmet alanları dışındaki hizmetler ile eğitim öğretim hizmetleri dışındaki alanlar,
e) Yüklenicinin kârı,
dikkate alınır.

(4) İhale dokümanında ve sözleşmede belirtilmek üzere değişik kira dönemleri tespit edilebilir. Yapılan peşin ödemeler ile ara ödemeler, toplam kira bedeli hesaplamasında dikkate alınır.

(5) İhale dokümanında ve sözleşmede kiralama süresi ve kira artış oranları belirtilir. Kira artış oranlarının tespitinde, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan bir önceki yıla ilişkin yıllık ÜFE ve TÜFE esas alınarak oluşturulan “ $(\text{ÜFE} + \text{TÜFE})/2$ ” formülü kullanılır. Bununla birlikte, yüklenicinin projenin finansmanı için yabancı para birimi üzerinden kredi sözleşmesi yapması ve kira artışının yapılacağı tarihteki döviz kurundaki artışın “ $(\text{ÜFE} + \text{TÜFE})/2$ ” oranındaki artıştan yüksek olması hâlinde, sözleşmede belirlenecek döviz kurlarındaki artış idare tarafından ek-1’de yer alan formülün uygulanması sonucu hesaplanan düzeltme katsayısı marifetiyle yıllık kira artış oranına çarpan olarak eklenir.

(6) Sözleşmede tespit edilen kira dönemleri içerisindeki kira ödemeleri, eğitim öğretim tesisinin teslim alınmasından sonra, Bakanlık bütçesinden yükleniciye ödenir.

(7) Yüklenici tarafından verilen hizmetlerin karşılığı olarak kira bedeli içinde yükleniciye ödenecek bedellerin hesaplanmasına ve ödenmesine ilişkin usûl ve esaslara ihale dokümanında ve sözleşmede yer verilir.

(8) Bakanlık, yüklenici tarafından işletilecek eğitim öğretim hizmet alanları dışındaki hizmetler ile eğitim öğretim hizmetleri dışındaki alanların değer tespitleriyle kamu maliyet analizi çalışmalarını merkezi yönetim bütçesinden karşılanmak üzere bu konularda uzmanlaşmış kurum ve kuruluşlara yaptırabilir. Bu maddede geçen çalışmaların yaptırılmasında merkezi yönetim bütçesinin tâbi olduğu mevzuat hükümleri uygulanır.

İşin tamamlanmasındaki gecikme, maliyet değişiklikleri ve cezalar

MADDE 36- (1) Yapım veya yenileme işlerinin tamamlanmasında gecikme meydana gelmesi durumunda uygulanacak müeyyideler ile maliyet değişiklikleriyle ilgili hükümler ihale dokümanları ve sözleşmede yer alır.

(2) Bakanlık, eğitim öğretim tesisinin yapımı aşamasında veya işletilmesi sırasında yükleniciden kaynaklanan nedenlerle meydana gelebilecek hata ve olumsuzluklara istinaden cezaî müeyyideler koyma hakkını haizdir. Bu cezaî müeyyidelerin hangi durumlarda ve ne şekilde uygulanacağı sözleşmede belirtilir. Sözleşmenin, yüklenicinin herhangi bir kusuru olmaksızın Bakanlık tarafından feshedilmesi veya Bakanlığın kusurundan kaynaklanan nedenlerle sözleşmenin yüklenici tarafından feshi durumunda, yüklenicinin zararının tazmininde, ilgili bütçe kalemlerinde yeterli ödeneğin tahsisi konusunda Bakanlık her türlü tedbiri alır. Söz konusu zararın ne şekilde ve ne ölçüde telafi edileceği sözleşme ile düzenlenir.

Teminat

MADDE 37- (1) İsteklilerden, danışmanlık ihalelerinde teklif edilen bedelin, yapım ve yenileme işlerinde ise toplam sabit yatırım tutarının yüzde üçünden az olmamak üzere isteklilerce belirlenecek oranda geçici teminat alınır.

(2) Sözleşmenin imzalanmasından önce yükleniciden yapım ve yenileme işlerinde toplam sabit yatırım tutarının, danışmanlık ihalelerinde ise sözleşme bedelinin yüzde üçü tutarında kesin teminat alınır ve bu hususa ilişkin olarak ihale dokümanında gerekli açıklamalara yer verilir.

Teminat olarak kabul edilecek değerler

MADDE 38- (1) Teminat olarak kabul edilecek değerler şunlardır:

- a) Tedavüldeki Türk parası.
- b) Bankalar ve katılım bankaları tarafından verilen teminat mektupları.
- c) Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen devlet iç borçlanma senetleri ve bu senetler yerine düzenlenen belgeler.

(2) İlgili mevzuatına göre Türkiye’de faaliyette bulunmasına izin verilen yabancı bankaların düzenleyecekleri teminat mektupları ile Türkiye dışında faaliyette bulunan banka veya benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantisi üzerine Türkiye’de faaliyette bulunan bankaların veya katılım bankalarının düzenleyecekleri teminat mektupları da teminat olarak kabul edilir.

(3) Birinci fıkranın (c) bendinde belirtilen senetler ve bu senetler yerine düzenlenen belgelerden nominal değere faiz dâhil edilerek ihraç edilenler, anaparaya tekabül eden satış değeri üzerinden teminat olarak kabul edilir.

(4) Teminatlar, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir.

(5) Her ne suretle olursa olsun, idarece alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyatî tedbir konulamaz.

(6) İlgili mevzuatına aykırı olarak düzenlenmiş teminat mektupları kabul edilmez.

Denetim

MADDE 39- (1) Bakanlık, yüklenicinin sözleşme kapsamına giren faaliyetlerini bütün aşamalarda denetler veya denetletir. Bakanlık performans denetimi ve yönetimine ilişkin olarak denetim ve yönetim mekanizması kurabilir. Bu hususta ihtiyaç duyması hâlinde düzenleme yapabilir.

Mücbir sebep hâlleri

MADDE 40- (1) Mücbir sebep hâlleri ve bu hâllerde uygulanacak hükümler sözleşmede açıkça belirtilir.

Sözleşmenin devri

MADDE 41- (1) Yüklenici, yatırım ve işletme dönemlerinde sözleşmeden doğan tüm hak ve yükümlülüklerini, aynı şartlarla ve bu Yönetmelikte belirtilen şartları haiz başka bir gerçek kişiye veya özel hukuk tüzel kişilerine, Bakanlığın uygun görüşü ile devredebilir. Bu hâlde üst hakkı sözleşmesi de devralan gerçek veya özel hukuk tüzel kişisi adına ayrıca devredilir. Sözleşmenin bu şekilde devri hâlinde diğer sözleşmeler de devralan gerçek kişiye veya özel hukuk tüzel kişilerine devredilmiş sayılır.

(2) Bakanlık da mevzuatta açıkça öngörülmesi hâlinde şartları da belirtilmek suretiyle sözleşmeleri devredebilir. Bakanlığın, sözleşmeyi devretmesi hâlinde, sözleşmede yer alan süre, kira bedeli, yüklenici tarafından üstlenilen hizmetlerin kapsamı ve benzeri hükümler, sözleşmenin diğer tarafı olan yüklenicinin rızası olmadan değiştirilemez.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Sözleşmenin Sona Ermesi

Sözleşmenin feshi

MADDE 42- (1) Sözleşme yapıldıktan sonra yüklenicinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü ihale dokümanları ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi hâlinde, sözleşmede öngörülen ve sözleşmenin derhal fesih hâllerini belirleyen hâller hariç olmak üzere, idarenin noter aracılığı ile yapacağı yazılı ihtarla nedenleri açıkça belirtilerek gereğinin yapılması için yükleniciye belirli bir süre verilir. Bu süre, ivedi durumlar dışında, yazılı ihtarın yükleniciye tebliği tarihinden başlamak üzere altmış günden aşağı olamaz. Verilen bu süre, sözleşme süresini etkilemeyeceği gibi gecikmeden kaynaklanan cezaî şartın uygulanmasını da engellemez.

(2) İdare tarafından verilen süre içinde yüklenicinin yazılı ihtardaki talimata uymaması hâlinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın idare sözleşmeyi feshetme hak ve yetkisine sahiptir.

(3) Sözleşmenin feshi hâlinde yüklenicinin kesin teminatı ile alınması hâlinde ek teminat Hazineye gelir kaydedilir. Gelir kaydedilen kesin teminat yüklenicinin borcuna mahsup edilmez; yükleniciler kesin teminat için herhangi bir hak, bedel veya tazminat talebinde bulunamaz. Hazinece yüklenici lehine üst hakkı tesis edilmek suretiyle taşınmaz devredilmiş ise, üst hakkı kaldırılıp tapudan terkin edilerek, bu taşınmaz ile üzerinde bulunan yapı ve tesisler müştemilatı ile birlikte bedelsiz olarak Hazineye intikal eder. Yükleniciler tarafından taşınmaza veya üzerinde bulunan yapı, tesis ve müştemilata zarar verilmesi hâlinde, zarar bedeli de ayrıca alınır.

(4) Feshedilen sözleşme konusu işlerin hesabı Türkiye Cumhuriyeti mevzuatının özel hukukta uygulanan genel hükümlerine göre yapılır ve yüklenicinin idare ile ilişkisi kesilir. Sözleşmenin feshine ait onay tarihinde işlerin mevcut durumu, idarece görevlendirilecek bir heyet tarafından yüklenici veya vekili ile birlikte tespit edilerek bir durum tespit tutanağı düzenlenir. Yüklenici veya vekili hazır bulunmadığı takdirde bu husus tutanakta belirtilir.

(5) Eğitim öğretim tesisinin yapıldığı taşınmazın yükleniciye ait olduğu hâllerde sözleşmenin feshi durumunda, Bakanlık bu taşınmazı ve üzerindeki tesisleri, tesisatı, yükleniciye ait olan ihzaratı, diğer malzemeyi, makine, araç ve yedek parçaları, yüklenicinin razı olması hâlinde satın alabilir. Sıhhi tesisat, elektrik tesisatı, ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemleri, çamaşır yıkama ve yemek pişirme tesisatı ve benzeri tesisata ait ihzarat, yapılabilmesi mümkün olan her türlü inceleme ve denemesi yapıldıktan sonra montajlı ve her türlü yardımcı parçaları dâhil birim fiyatından, montaj bedeli çıkarılıp kalan montajsız fiyattan yüklenici kârı ve genel giderler düşüldükten sonra bulunan bedel üzerinden alınır. Ayrı bir birim fiyatı bulunmayan her türlü montaj malzemesi de piyasa rayiçleri dikkate alınarak yüklenici ile anlaşmaya varılacak fiyatlara göre değerlendirilip satın alınabilir. Bina, baraka şantiye ve benzeri tesisler, sözleşmenin feshedildiği yılda geçerli birim fiyat ve rayiçler ile değerlendirilerek bulunan bedel üzerinden; makine, araç ve yedek parçalar ise benzer piyasa değerleri dikkate alınarak tespit edilecek değer üzerinden, amortisman, işçilik ve malzeme nitelik farkları da dikkate alınarak devralınır.

Sözleşmenin tasfiyesi

MADDE 43- (1) Mücbir sebep hâllerinin ortaya çıkması veya yüklenici ile idarenin 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri çerçevesinde karşılıklı anlaşması hâlinde sözleşme tasfiye edilebilir.

(2) Tasfiye hâlinde, Hazinece yüklenici lehine üst hakkı tesis edilmek suretiyle taşınmaz devredilmiş ise bu taşınmazın üzerinde bulunan yapı, tesis ve müştemilatın Hazineye geçmesi gereken kısımları hakkında yüklenici herhangi bir hak ve tazminat talebinde bulunamaz ve bunlar için yükleniciye herhangi bir bedel ödenmez.

(3) Eğitim öğretim tesisinin yapıldığı taşınmazın yükleniciye ait olduğu sözleşmenin tasfiyesi hâlinde, Bakanlık bu taşınmazı ve üzerindeki tesisleri, tesisatı, yükleniciye ait olan ihzaratı, diğer malzemeyi, makine, araç ve yedek parçaları, yüklenicinin razı olması hâlinde satın alabilir. Sıhhi tesisat, elektrik tesisatı, ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemleri, çamaşır yıkama ve yemek pişirme tesisatı ve benzeri tesisata ait ihzarat, yapılabilmesi mümkün olan her türlü inceleme ve denemesi yapıldıktan sonra montajlı ve her türlü yardımcı parçaları dâhil birim fiyatından, montaj bedeli çıkarılıp kalan montajsız fiyattan yüklenici kârı ve genel giderler düşüldükten sonra bulunan bedel üzerinden alınır. Ayrı bir birim fiyatı bulunmayan her türlü montaj malzemesi de piyasa rayiçleri dikkate alınarak yüklenici ile anlaşmaya varılacak fiyatlara göre değerlendirilip satın alınabilir. Bina, baraka şantiye ve benzeri tesisler, sözleşmenin tasfiye edildiği yılda geçerli birim fiyat ve rayiçler ile değerlendirilerek bulunan bedel üzerinden; makine, araç ve yedek parçalar ise benzer piyasa değerleri dikkate alınarak tespit edilecek değer üzerinden, amortisman, işçilik ve malzeme nitelik farkları da dikkate alınarak devralınır.

(4) Sözleşmenin tasfiyesi hâlinde evvelce alınmış bulunan kesin teminat mektubu iade edilir ve sözleşme konusu işlerin hesabı genel hükümlere göre yapılır.

Fesih ve tasfiye sonrası işlemler

MADDE 44- (1) Sözleşmenin feshi veya tasfiyesi hâlinde yüklenici, idarenin iznini almaksızın eğitim öğretim tesislerindeki tesisatın hiçbirini bozup yerinden kaldıramaz; eğitim öğretim tesislerinde bulunan ihzarat ve diğer malzeme, araç ve makinelerinden herhangi birini başka bir yere götüremez, herhangi bir şekilde başkasına devredemez veya eğitim öğretim tesisinde değişiklik yapamaz. Yüklenicinin bu hususlardaki eylemlerini önlemek için idare, gerekli gördüğü takdirde eğitim öğretim tesisine el koyarak yükleniciyi eğitim öğretim tesisinden uzaklaştırabilir.

Sözleşme süresi sonunda eğitim öğretim tesisinin Bakanlığa devri

MADDE 45- (1) Hazinece yüklenici lehine üst hakkı tesis edilmek suretiyle devredilen taşınmazlar ile üzerine inşa edilen eğitim öğretim tesisleri, üst hakkı süresi sonunda her türlü takyidat, yükümlülük, şerh, borç, taahhütlerden arı olarak, normal aşınma ve yıpranma hariç olmak üzere, bakımlı, çalışır ve kullanılabilir durumda bedelsiz olarak Hazineye intikal eder. Eğitim öğretim tesisinin devir aşamasında sözleşmede yer alan şartları haiz olup olmadığı oluşturulacak bir devir-teslim komisyonunca tespit edilir. Bu komisyonun oluşturulması, çalışma usûl ve esasları, komisyonca tespit edilen eksiklik ve hataların giderilmesi ve onarımların yapılması ile ilgili hükümler sözleşmede yer alır.

(2) Hazinece yüklenici lehine üst hakkı tesis edilen taşınmazlar ile ilgili üst hakkı sözleşmesinin sona ermesi hâlinde, Maliye Bakanlığınca yüklenici lehine tesis edilen üst hakkı tapudan terkin ettirilerek tapu kütüğündeki şerh, takyidat ve beyanlar kaldırılır.

(3) Gerçek kişilere veya özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazların kullanılması durumunda projenin özelliğine göre taşınmazlar ile üzerindeki tüm yapı ve tesislerin devir şartları sözleşmede öngörülür.

(4) Eğitim öğretim tesislerinin her türlü devrinde, eğitim öğretim hizmetleri dışındaki hizmet ve alanların yükleniciye bırakıldığı durumlarda devir tarihinde bu alanların da sözleşmeleri sona ermiş sayılır ve söz konusu eğitim öğretim hizmetleri dışındaki hizmet ve alanlar Bakanlık hüküm ve tasarrufu altına girer.

(5) Taşınmazın üçüncü şahıslardan kiralanması hâlinde söz konusu taşınmaz, eğitim öğretim tesisleri içindeki donanımdan arî olarak veya 43 üncü maddenin üçüncü fıkrasına göre hesaplanacak aşınma bedelleri ve rayiç değerleri hesaplanarak ve idare tarafından ödenecek kiradan mahsup edilmek suretiyle sahibine iade edilir.

Sözleşme süresinin sona ermesinden önceki devir

MADDE 46- (1) Sözleşme süresinden önce, mücbir sebep veya Bakanlığın sözleşmeyi tek taraflı feshetmesi sebebiyle eğitim öğretim tesisinin ve diğer sözleşmelerin devralınmasına ilişkin hususlara sözleşmede yer verilir.

ALTINCI BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Sorumluluk ve tazminat

MADDE 47- (1) Yüklenici;

a) Eğitim öğretim tesisinin yenileme veya yapım işleri yatırımını sözleşme hükümlerine göre ve belirlenen süre içinde projelendirmek ve finansmanını sağlamak,

b) Eğitim öğretim tesisini tamamlamak,

c) Eğitim öğretim hizmetleri dışındaki hizmetleri yerine getirmek ve eğitim öğretim hizmetleri dışındaki alanları işletmek,

ç) Tüm eğitim öğretim tesisinin sözleşme hükümleri doğrultusunda ve sözleşmede öngörülen süre kadar bakım ve onarımını yapmak,

d) Hazinece yüklenici lehine üst hakkı tesis edilmek suretiyle taşınmazın devredilmesi hâlinde, üçüncü kişiler tarafından bu taşınmazda hak iddia edilmesi durumunda, durumu derhal Bakanlığa bildirmek,

e) Sözleşme süresi sonunda eğitim öğretim tesisini her türlü borç ve taahhütlerden arî, bakımlı, çalışır ve kullanılabilir durumda Bakanlığa devretmek,

ile yükümlüdür.

(2) Yüklenici yatırım ve işletme döneminde üçüncü kişilere vereceği her türlü zarardan sorumludur.

(3) Yüklenicinin yükümlülüğü, sorumluluğu ve zararların tazminine ilişkin hükümler ile uygulanacak cezaî müeyyideler sözleşmede yer alır.

Anlaşmazlıkların çözümü

MADDE 48- (1) Sözleşmenin uygulanması sırasında taraflar arasında doğabilecek hukukî ihtilaflar Türkiye Cumhuriyeti mevzuatına tâbi olup, ihtilafların çözümünde Türkiye Cumhuriyeti mahkemeleri görevli ve yetkilidir. Ancak, taraflar sözleşmede ihtilafların tahkimle Türk hukukuna göre ve Türkiye’de çözümlenebileceğini kararlaştırabilir.

Sözleşme dili

MADDE 49- (1) Bakanlık ile yüklenici arasında imzalanacak sözleşme Türkçe olarak hazırlanır.

(2) Yüklenicinin talebi ve idarenin uygun görmesi hâlinde sözleşme, Türkçe ve İngilizce olarak iki dilde de hazırlanabilir. Ancak, metinler arasında herhangi bir farklılık bulunması hâlinde Türkçe metin esas alınır.

Diğer sözleşmeler

MADDE 50- (1) Bu Yönetmelik kapsamındaki yatırım ve hizmetlerin niteliğine göre yüklenici ile üçüncü şahıslar arasında akdedilmesi gereken diğer sözleşmeler sözleşmede belirtilir.

Sözleşmenin yürürlüğe girme şartları

MADDE 51- (1) Sözleşmenin yürürlüğe girme şartları sözleşmede belirtilir.

Yürürlük

MADDE 52- (1) Sayıştayın görüşü alınarak hazırlanan bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 53- (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Millî Eğitim Bakanı yürütür.

$$\text{Kullanım Bedeli} = KB_D = \left(KB_0 \times \frac{g}{365} \times \%a \times \frac{\frac{TÜFE_{(D-1)} + ÜFE_{(D-1)}}{2}}{\frac{TÜFE_0 + ÜFE_0}{2}} \right) \times (1 - \%Kesintiler) \times DK$$

$$D = \frac{DKR_{(D-1)}}{DKR_0}$$

$$E = \frac{\frac{TÜFE_{(D-1)} + ÜFE_{(D-1)}}{2}}{\frac{TÜFE_0 + ÜFE_0}{2}}$$

$$\text{eğer } D - E \leq 0,25 \text{ ise}$$

$$DK = \frac{(D - E)}{2} + 1$$

$$\text{eğer } D - E > 0,25 \text{ ise}$$

$$DK = 0,875 + (D - E)$$

Burada;

- a) % a: Sözleşmede belirtilen şekilde, teslim edilen aşamanın toplam iş içindeki yüzdesi,
 - b) % Kesintiler: Sözleşmede belirtilen şekilde, eğitim öğretim tesisinin tamamında veya herhangi bölümünde meydana gelen ve ilgili bölüm veya bölümlerin kullanılmasını engelleyen kullanım eksikliği dolayısıyla kesilecek oran,
 - c) D: Döviz artış endeksi kat sayısı,
 - ç) DK: Düzeltme katsayısı,
 - d) $DKR_{(D-1)}$: Sözleşmede belirlenecek döviz kurlarının hesaplamasının yapıldığı tarihten bir önceki yılın günlük TCMB efektif alış kurları ağırlıklı ortalaması üzerinden hesaplanan DKR değeri,
 - e) DKR_0 : Sözleşmede belirlenecek döviz kurlarının yüklenici tarafından nihaî teklifin verildiği tarihten bir önceki yılın günlük TCMB efektif alış kurları ağırlıklı ortalaması üzerinden hesaplanan DKR değeri,
 - f) E: Enflasyon artış endeksi kat sayısı,
 - g) g: İlgili dönemdeki gün sayısı,
 - ğ) KB_D : İlgili dönemde ödenecek Kullanım Bedeli,
 - h) KB_0 : Sözleşme'de belirlenen yıllık Kullanım Bedeli,
 - ı) $TÜFE_{(D-1)}$: Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan ve hesaplama yapıldığı tarihten bir önceki yılın son ayına ait Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE),
 - i) $TÜFE_0$: Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan ve yüklenici tarafından nihaî teklifin verildiği yıldan önceki yılın son ayına ait Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE),
 - j) $ÜFE_{(D-1)}$: Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan ve hesaplama yapıldığı tarihten bir önceki yılın son ayına ait Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE),
 - k) $ÜFE_0$: Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan ve yüklenici tarafından nihaî teklifin verildiği yıldan önceki yılın son ayına ait Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE),
- anlamına gelir. DK'nın kullanım bedeli formülüne çarpan olarak eklenmesi sonucu $KB_D \geq KB_0$ şartını karşılamalıdır.