

T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
İnşaat ve Emlak Grup Başkanlığı

Sayı : 55049285/20/170185

18/11/2012

Konu: Usul ve Esaslar.

BAKANLIK MAKAMINA

652 Sayılı Milli Eğitim Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 23 üncü maddesinin üçüncü Fıkrası ile Eğitim Öğretim Tesislerinin Kiralama Karşılığı Yapıtırılması ile Tesislerdeki Eğitim Öğretim Hizmet Alanları Dışındaki Hizmet ve Alanların İşletilmesi Karşılığında Yenilenmesine Dair Yönetmeliğin 7 inci maddesinin dördüncü fıkrasına dayanılarak hazırlanan, "Mülkiyeti Hazineye Ait veya Bakanlığa Tahsisli Taşınmazlar Üzerinde Eğitim Öğretim Tesisi Yapılması, Eğitim Öğretim Amacıyla Kullanılması ve Süresi Sonunda Hazine Adına Tescil Edilmesi Kaydıyla Eğitim Öğretim Tesisi Yapıtırılmasına İlişkin Usul ve Esaslar" yazımız ekinde sunulmuştur.

Makamlarınızca da uygun görülmesi halinde olurlarınıza arz ederim.

M. Mustafa MURAT
İnşaat ve Emlak Grup Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.

M. Emin ZARARSIZ

Müsteşar

OLUR
18/11/2012

Ömer DİNÇER
Millî Eğitim Bakanı

**MÜLKİYETİ HAZİNEYE AİT VEYA BAKANLIĞA TAHSİSLİ TAŞINMAZLAR
ÜZERİNDE EĞİTİM ÖĞRETİM TESİSİ YAPILMASI, EĞİTİM ÖĞRETİM
AMACIYLA KULLANILMASI VE SÜRESİ SONUNDA HAZİNE ADINA TESCİL
EDİLMESİ KAYDIYLA EĞİTİM ÖĞRETİM TESİSİ YAPTIRILMASINA İLİŞKİN
USUL VE ESASLAR**

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1- (1) Bu Usul ve Esasların amacı, imar planında eğitim tesis alanı olarak ayrılmış Hazine veya özel idare mülkiyetinde kayıtlı veya Bakanlığa tahsisli eğitim tesis alanları üzerine özel eğitim kurumu inşaatı yapılarak eğitim öğretim amacıyla kullanılmak, kira sözleşmesi süresi sonunda özel eğitim kurumu binasının Bakanlığa teslim edilmesi kaydıyla gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine kiralanmasını,

(2) Kira bedeli olarak, ihale ile belirlemek kaydıyla;

a) Bakanlıkça belirlenecek taşınmaz üzerinde fiziksel büyüklüğü Bakanlıkça belirlenecek eğitim tesisinin yaptırılması,

b) Bakanlığa ait eğitim tesisinin yenilenmesi,

c) Bakanlığa ait tesislerin mefruşat ve donanım temini,

gibi iş ve işlemleri düzenlemektir.

Dayanak

MADDE 2- (1) Bu Usul ve Esaslar, 25/8/2011 tarihli ve 652 sayılı Millî Eğitim Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 23 üncü maddesinin üçüncü fıkrası ile Eğitim Öğretim Tesislerinin Kiralama Karşılığı Yaptırılması ile Tesislerdeki Eğitim Öğretim Hizmet Alanları Dışındaki Hizmet ve Alanların İşletilmesi Karşılığında Yenilenmesine Dair Yönetmeliğin 7 inci maddesinin dördüncü fıkrasına dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3- (1) Bu Usul ve Esaslarda geçen;

a) Bakanlık/Bakan: Millî Eğitim Bakanlığını, Millî Eğitim Bakanını,

b) İdare: Bu Usul ve Esaslar kapsamındaki çalışmalarını yapan il milli eğitim müdürlüklerini,

c) İhtiyaç programı: Kiralamaya konu taşınmaz üzerine yüklenici tarafından yapılarak işletme süresi sonunda Bakanlığa terk edilecek eğitim tesisinin, yürürlükte olan imar planının izin verdiği inşaat alanıyla ilişkili, Bakanlıkça belirlenecek eğitim tesisinin mekanlarını adet ve fiziksel büyüklüğünü tarif eden, mahal listeleri ve gerekiyorsa teknik şartnameleri de içeren listeyi,

ç) İmar planı: Halen yürürlükte bulunan ilgili belediyesi onaylı imar planını,

d) İşletme süresi: Komisyon tarafından ön fizibilite raporu esas alınarak ihalede yarıştırlılacak olan işletme süresini,

e) Kesin ve uygulama projesi: Kiralama karşılığı ve kiralamaya konu taşınmazlar üzerine yapılacak olan eğitim tesisinin fiziksel büyüklüğünü gösteren ön projesine göre, temel standartlar dokümanına bağlı kalınarak, mümkün olan arazi ve zemin araştırmaları yapılmış olan, yapı elemanlarının ölçümlendirilip boyutlandırıldığı, inşaat sistem ve gereçleri ile teknik özelliklerinin belirtildiği, sözleşmenin imzalanmasını müteakip yüklenici tarafından hazırlanıp Bakanlıkça onaylanan projelerini,

f) Kiralama karşılığı gösterilen taşınmaz: İmar planında eğitim tesis alanı olarak ayrılmış Hazine veya özel idare mülkiyetinde veya Bakanlığa tahsisli, yüklenici tarafından üzerine eğitim tesisi yapılarak inşaat süresi sonunda Bakanlığa devredilecek olan tesisin yapılacağı araziyi,

g) Kiralamaya konu taşınmaz: İmar planında eğitim tesis alanı olarak ayrılmış, Hazine mülkiyetinde veya Bakanlığa tahsisli, yüklenici tarafından üzerine ön projesinde belirtilen asgari kriterlere sahip eğitim tesisinin tüm masraflarının yüklenici tarafından karşılanacağı ve ihaleyle belirlenen sürede eğitim öğretim amacıyla işlettiği ve süresi sonunda Bakanlığa devredilecek tesisin yapılacağı araziyi,

ğ) Ön fizibilite raporu: Projenin teknik, finansal, ekonomik, sosyal ve hukukî açılardan yapılabilirliklerini analiz eden, özel eğitim kurumu gelirleri ile, ticari alan kazançları gibi gelirlerin personel, işletme, vergi, amortismanlar gibi gider kalemlerini analiz ederek hazırlanan raporu,

h) Ön proje: Kiralama karşılığı gösterilen taşınmaz üzerine yüklenici tarafından yapılarak inşaat süresi sonunda Bakanlığa teslim edilecek olan ve Bakanlıkça hazırlanan gerekli zemin ve arazi araştırmaları yapılarak, bilgilerin hâlihazır haritalardan alındığı, varsa çevresel etki değerlendirme dâhil elde edilen verilere dayanılarak hazırlanan plan, kesit, görünüş ve profillerin belirtildiği bir veya birkaç çözümü kapsayan, bir eğitim öğretim tesisinin konsept ve temel tasarım unsurlarını ve ihtiyaç programı, mahal listesi ve teknik şartnamelerini de Bakanlıkça temin edilen projeyi,

ı) Özel eğitim kurumu: Bakanlığın iznine bağlı olarak açılan her tür ve derecedeki özel eğitim ve öğretim kurumunu,

i) Sabit yatırım tutarı:

1) Sözleşme hükümlerine göre kiralama karşılığı ve/veya kiralamaya konu taşınmazlar üzerine yüklenici tarafından yapılacak olan yapım ve/veya yenileme işleri ile eğitim öğretim donanımı, eğitim araç ve gereçleri,

2) Bakanlığa ait bir tesisin yenileme işleri,

3) Bakanlığa ait bir eğitim tesisinin mefruşat ve donanım,

maliyeti gibi Bakanlığın ihtiyaç duyacağı alanlarda bu bentte sayılan (1), (2) veya (3) numaralı alt bentlerdeki bir veya birden fazla maliyetin toplamını,

j) Valilik/Vali: Özel eğitim tesis alanına konu olan ilin valiliğini/valisini,

k) Yenileme işi: Mevcut eğitim tesislerinin bakımı, onarımı, tadilatı ve yapısal güçlendirilmesi, restorasyonu veya asıl binaya ek olarak yapılacak eğitim tesisi yapılması işini,

l) Yüklenici: İhale sonucunda idare ile sözleşme imzalayan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerini, ifade eder.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Taşınmazların Tespiti

Kiralamaya konu taşınmazın valiliklerce tespiti

MADDE 4- (1) İmar planında eğitim tesis alanı olarak ayrılmış Hazine veya özel idare mülkiyetinde kayıtlı veya Bakanlığa tahsisli taşınmazlardan özel eğitim kurumu yapılarak işletilmek ve işletme süresi sonunda Bakanlığa devredilmek üzere;

(a) Gerçek veya özel hukuk tüzel kişiliklerinden gelecek kiralama talebi,

(b) Bakanlıkça 5 yıl içinde bir eğitim tesisi yapılmasına ihtiyaç bulunmadığından kiralama yoluyla değerlendirilmesinin uygunluğunun tespiti,

hallerinde kiralamaya konu olacak taşınmaz Bakanlığımız eğitim öğretim ihtiyacı

yönüyle en az üç kişiden oluşan il/ilçe eğitim denetmenleri tarafından incelenerek düzenlenen rapor, il milli eğitim müdürü tarafından değerlendirilerek valilikçe görüş oluşturulur.

(2) Kiralamaya konu taşınmazın Hazine adına kayıtlı olmaması durumunda, mülkiyet Hazine adına tescil edilir.

(3) Kiralamaya konu taşınmaz üzerinde yüklenici lehine bedelsiz olarak kırkdokuz yıla kadar üst hakkı tesis edilmesinin mümkün olup olmadığı hususunda Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınır.

Komisyon

MADDE 5- (1) Vali tarafından görevlendirilen il milli eğitim müdürü başkanlığında, muhasebe veya malî işlerden sorumlu personelin katılımıyla en az üç kişiden oluşan bir komisyon oluşturulur.

(2) Komisyon kararları oy çokluğu ile alınır. Kararlarda çekimser kalınamaz. Muhalif kalan üye karşı oy gerekçesini yazarak imzalar.

Sabit yatırım tutarı ve işletme süresinin tespiti

MADDE 6- (1) Komisyon, serbest emlakçılar, bilirkişi ve ticaret erbabı, belediye, defterdarlık ve mal müdürlükleri, ticaret ve sanayi odası, ilin bulunduğu bölgede özel eğitim kurumları tarafından öğrenci başına alınan ücretler, özel eğitim kurumlarının sayısı, idarenin daha önceden yaptığı yapım veya mal alım ihale bilgileri, kiralamaya konu taşınmaz için teklif edilen fiziksel büyüklük gibi kriterlerden bir veya birkaçı ile veya gerekiyorsa Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından lisanslı değerlendirme şirketlerinden alacağı bilgi ve belgelerle hazırlanacak ön fizibilite raporuyla;

a) Sabit yatırım tutarı,

b) Kiralamaya konu taşınmazın başabaş noktası ve işletme kârlılığı,

dikkate alınarak işletme kârlılığının toplam sabit yatırım tutarını karşılamasına yetecek olan ve ihalede yarıştırlacak olan işletme süresini belirler.

(2) Komisyon, işletme süresini ve toplam sabit yatırım tutarını valilik onayına sunar.

(3) Valilikçe de uygun görülen işletme süresi, değerlendirilmek üzere Bakanlığa gönderilir.

(4) Bakanlıkça işletme süresinin uygun bulunmaması halinde; gerekçeleri açıklanan ve komisyonca değerlendirilerek belirlenen işletme süresi Valilik uygun görüşüyle Bakanlık onayına sunulur.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İhale, Sözleşme

İhale

MADDE 7- (1) İşletme süresinin uygun bulunması halinde, Bakanlıkça Eğitim Öğretim Tesislerinin Kiralama Karşılığı Yaptırılması İle Tesislerdeki Eğitim Öğretim Hizmet Alanları Dışındaki Hizmet ve Alanların İşletilmesi Karşılığında Yenilenmesine Dair Yönetmeliğin 19 uncu maddesinde belirlenen ihale usûllerinden biri kullanılmak suretiyle ihale yapılır.

İşletme süresini en düşük teklif eden istekli en ekonomik ve en avantajlı istekli olarak kabul edilir.

Sözleşme

MADDE 8- (1) Bu Usul ve Esaslara göre yapılacak sözleşmelerde;

- a) Teminat alınacaksa tutarı ve iade şartları,
 - b) Sözleşme bedeli,
 - c) Sözleşme süresi,
 - ç) Geçici ve kesin kabul şartları,
 - d) Her türlü izin, ruhsat, abonelik işlemleri ile bunlara ait her türlü harç, vergi, resim, ücretlerinin yükleniciye ait olacağına,
 - e) Eğitim tesisinin mefruşat, eğitim öğretim donanım ve ekipman listesi ile söz konusu donanımın yüklenici tarafından sağlanıp sağlanmayacağı,
 - f) Kesin ve uygulama projelerinin yüklenici tarafından hazırlanacağına,
 - g) Sözleşmenin idare adına kim tarafından imzalanacağına,
 - ğ) Yüklenici lehine üst hakkı sözleşmesinin ne zaman imzalanacağına,
 - h) Yüklenicinin sözleşme süresi sonunda Bakanlığa devredeceği tesislerin devir ve teslim alma şartları,
 - ı) Yüklenicinin işleteceği özel eğitim kurumunda yeni yatırım talebi olması halinde idareyle karşılıklı anlaşmak kaydıyla, yeni yatırımın maliyeti, kalan işletme süresi gibi kriterler esas alınarak işletme süresi uzatımı da dahil birinci maddenin ikinci fıkrasının (a), (b) ve (c) bentlerinden bir veya birkaçının yükleniciyle müzakere edilerek sözleşmenin revize edilebileceğine,
- dair hükümler bulunur.

ALTINCI BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Tereddütlerin giderilmesi

MADDE 9– (1) Bu Usul ve Esasların uygulanmasında ortaya çıkabilecek tereddütleri gidermeye Milli Eğitim Bakanlığı yetkilidir.

Yürürlük

MADDE 10– (1) Bu Usul ve Esaslar onay tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 11– (1) Bu Usul ve Esasların hükümlerini Milli Eğitim Bakanı yürütür.