



Arsa
(Hazine Taşınmazları)
Karşılığında
**Okul Yapımı
İşlemleri
(AKOY)
El Rehberi**

- Banka teminat mektubu ile okulun(ların) bitmesi beklenmeksizin hemen teslim,
- Harçsız ve KDV'siz taşınmaz edinimi



www.milliemlak.gov.tr
Ankara - 2019

MİSYONUMUZ

Devlet malları ile Devlete intikali gereken malları, milli çıkarlara en uygun, etkin ve verimli biçimde, diğer kuruluşlar ile işbirliği halinde, bilimsel ve toplumsal gelişmeler de dikkate alınarak yönetmektir.

VİZYONUMUZ

Devlete ait taşınmazları, tarihten gelen sorumluluğun bilincinde, zamanın ötesinde ve standartların üstünde bir anlayışla, etkin ve etkili şekilde yöneten, sektörde öncü ve yeni ufuklar açan bir kurum olmaktır.

TARİHÇE

Devlet mallarının idaresi, Osmanlı İmparatorluğundan günümüz Türkiye'sine "Devlet yönetiminin" stratejik ve önemli bir unsuru olagelmiştir.

Hazine taşınmazlarına ilişkin işlemler;

1909-1942 Emlak-i Emiriye Müdüriyeti,
1942-1983 Milli Emlak Umum Müdürlüğü
(4286 sayılı Kanun),

1983-2018 Millî Emlak Genel Müdürlüğü
(178 sayılı KHK),

2018-Millî Emlak Genel Müdürlüğü
(1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında
Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi)

tarafından yürütülmektedir.



1909'dan Günümüze

Millî Emlak Genel Müdürlüğünün yüklendiği misyon ve sahip olduğu vizyon kapsamında fonksiyonu; gerek kamu hizmetlerinin yürütülmesi gerekse kamu ve özel yatırımlar için gerekli olan taşınmaz desteğinin bedelli/bedelsiz olarak karşılanması, Hazine taşınmazlarının idaresinde etkinliği artırmak suretiyle bütçeye gelir desteği ile kırsal ve kentsel yaşam kalitesinin artırılmasına katkı sağlanmasıdır.





Millî Emlak Genel Müdürlüğü

Yayın No - 2019 / 3

Tasarım ve Mizanpaj

Evren EROL

Millî Emlak Genel Müdürlüğü

Araştırma ve Geliştirme Dairesi Başkanlığı

Web ve Görsel İletişim Tasarımı Müdürlüğü

Yayın, Tercüme ve İktisab Hakları

05/12/1951 tarihli ve 5846 sayılı
Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa göre
bu eserin bütün yayın,
tercüme ve iktibas hakları,
Millî Emlak Genel Müdürlüğüne aittir.

Bu rehber elektronik ortamda

www.milliemlak.gov.tr
internet sayfasından ulaşabilirsiniz.



**Etkin ve
Verimli**



**Sektörde
Öncü**

S U N U Ş



İkili öğretimin tamamen kaldırılarak tekli eğitime geçişin desteklenmesi, okul öncesi eğitimin kademeli olarak zorunlu hale getirilmesi ve özel eğitime ihtiyacı olan çocukların eğitime erişimlerinin desteklenmesine yönelik çalışmalar kapsamında ihtiyaç duyulan okul inşaatlarının, karşılığında yüklenicilere Hazine taşınmazları verilerek arsa karşılığı inşaat yöntemiyle yaptırılması amaçlanarak 04 Şubat 2019 tarihinde Milli Eğitim Bakanlığı ve Bakanlığımız arasında Hazine Taşınmazları Karşılığında Okul Yapılmasına İlişkin Protokol (AKOY Protokolü) imzalanmıştır.

Bu amaçla, Milli Eğitim Bakanlığınca okulların yapılacağı taşınmazlar ile proje ve maliyet bedelleri bildirilen okulların yaptırılması karşılığında bu okulların maliyet bedellerini karşılayacak miktarda yüklenicilere devredilecek Hazine taşınmazları Bakanlığımızca belirlenmektedir.

Hazırlanan bu rehber ile arsa karşılığı okul yapımı (AKOY) sürecine ilişkin ilgili kişilerin bilgilendirilmesi amaçlanmıştır.

Eğitim kalitesinin arttırılmasına katkıları olacak bu çalışmaların tüm vatandaşlarımıza hayırlı olmasını temenni ederim.

Murat KURUM
Çevre ve Şehircilik Bakanı

Hazine taşınmazları karşılığında okul yapımı ihalesini kazanan vatandaşlarımıza yapacakları okul(lar) karşılığında edinecekleri Hazine taşınmazlarını;

- Banka teminat mektubu ile okulun(ların) bitmesi beklenmeksizin hemen teslim,

- Harçsız ve KDV'siz taşınmaz edinimi,

İmkânları sağlanmıştır.

*“Sizde Kazanın,
Ülkemizde Kazansın”*

İ Ç İ N D E K İ L E R

Sunuş_____	5
İçindekiler_____	7
Hazine Taşınmazları Karşılığında Okul Yapımı İşlemlerinin Tabi Olduğu Mevzuat Nelerdir? _____	8
Yapılacak Okullar ve Karşılık Verilecek Hazine Taşınmazları Nasıl Belirlenmektedir?_____	8
Hangi Taşınmazlar AKOY Kapsamında Yüklenicilere Devredilebilmektedir?_____	8
Yüklenicilere Devri Mümkün Olmayan Hazine Taşınmazları Nelerdir? _____	9
Hazine Taşınmazları İhaleye Nasıl Çıkarılmakta ve İhale Bilgilerine Nasıl Ulaşılmaktadır?_____	9
İhale İlanları Nasıl Yapılmakta ve Bu İlanlara Nasıl Ulaşılmaktadır?_____	10
İhale Dokümanının Kapsamında Hangi Belgeler Bulunur?_____	10
Teklifler (Başvurular) Nasıl ve Nereye Yapılacaktır?_____	11
İhale Yöntemi Usulü Nedir?_____	11
Okul İnşaatına Karşılık Yükleniciye Verilecek Olan Taşınmazlar ve Tasarruf Hakkı_____	12

Hazine Taşınmazları Karşılığında Okul Yapımı İşlemlerinin Tabi Olduğu Mevzuat Nelerdir?

Arsa Karşılığı Okul Yapımı (İhalesi) İşlemleri,

- 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu,
- Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik,
- 298 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği,
- Diğer Mevzuat düzenlemeleri,

Hükümleri çerçevesinde yürütülerek sonuçlandırılmaktadır.

Yapılacak Okullar ve Karşılık Verilecek Hazine Taşınmazları Nasıl Belirlenmektedir?

Bu kapsamda, yapılacak okullar ve okulların yapılacağı taşınmazlar ile proje ve maliyet bedelleri Milli Eğitim Bakanlığınca belirlenerek Bakanlığımıza bildirilmekte ve okulların yaptırılması karşılığında bu okulların maliyet bedellerini karşılayacak miktarda yüklenicilere devredilecek Hazine taşınmazları Bakanlığımızca belirlenmektedir.

Hangi Taşınmazlar AKOY Kapsamında Yüklenicilere Devredilebilmektedir?

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan, herhangi bir kamu hizmeti için gerekli olmayan ve hukuken ihaleye çıkarılmasında herhangi bir sakınca bulunmayan taşınmazlar yüklenicilere devredilebilmektedir.

Yüklenicilere Devri Mümkün Olmayan Hazine Taşınmazları Nelerdir?

Özel mevzuatı gereğince devri mümkün olmayan taşınmazlar ile;

- Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar,
- Kıyıda kalan taşınmazlar,
- Ormanlar,
- Meralar,
- Kamu hizmetine tahsisli taşınmazlar,
- İmar planı ile kullanım amacı kamu hizmeti niteliği taşıyan taşınmazlar,
- İlgili kamu idaresince devrine izin verilmeyen taşınmazlar,

Yüklenicilere devredilememektedir.

Hazine Taşınmazları İhaleye Nasıl Çıkarılmakta ve İhale Bilgilerine Nasıl Ulaşılmaktadır?

Türkiye genelinde ihaleye çıkarılan taşınmazların ihale ve diğer bilgileri ile varsa resimleri ile yapılacak okullara ilişkin bilgiler ile ihale dokümanına ilişkin standart belgelere;

www.milliemlak.gov.tr

web adresinden ve taşınmaz(lar)ın bulunduğu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Emlak/Milli Emlak Müdürlüklerinden ulaşılabilmektedir.

İhale İlanları Nasıl Yapılmakta ve Bu İlanlara Nasıl Ulaşılmaktadır?

İhale ilanları 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve genel hükümlere göre Basın İlan Kurumunca ve Resmi Gazetede ilan edilir. Ayrıca, ilânların bir örneği Google görüntüleri ve fotoğraflarıyla birlikte;

www.milliemlak.gov.tr

web adresinde duyurulur.

İhale Dokümanının Kapsamında Hangi Belgeler Bulunur?

İhale dokümanı aşağıdaki belgelerden oluşmaktadır.

- İdari şartname
- Sözleşme Taslağı
- Yapım Genel Şartnamesi
- Özel Teknik Şartname ve Ekleri (Teknik Dokümanlar)
- Tip Proje
- Diğer Ekler

İhale dokümanında yer alan belgeler İdarenin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) adresinde bedelsiz olarak görülebilir.

Teklifler (Başvurular) Nasıl ve Nereye Yapılacaktır?

Teklifler, ilan ve şartnamede belirtilen tarih ve saate kadar İhale Komisyonuna verilir.

Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderilebilir. Posta ile gönderilecek tekliflerin ilanda belirtilen ihale gün ve saatine kadar ihale komisyonu başkanlığına ulaşmış olması gerekir. Postadaki gecikme nedeniyle ihale saatine kadar ulaşmayan teklifler verilmemiş sayılarak değerlendirmeye alınmaz.

Teklifler şartname ve ilanda belirtilen gün, yer ve saatte ihale komisyonu tarafından teklif verenlerin veya bunların noter tasdikli vekâletnameye haiz kanuni temsilcilerinden hazır bulunanların huzurunda alınır.

Şartname ve ilanda istenilen bilgi ve belgeleri ihale saatine kadar İhale Komisyonuna vermeyen gerçek ve tüzel kişiler ihaleye iştirak edemezler.

İhale Yöntemi Usulü Nedir?

İhale, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 51/g Maddesi gereğince Pazarlık Usulü ile yapılacaktır.

Arsa karşılığı inşaat ihalesi yükleniciye devri öngörülen Hazine taşınmaz(lar)ının bedeli ile yapılacak okul inşaat(lar)ının bedeli arasındaki farkın üzerine verilecek teklifin eklenmesi suretiyle Hazineye nakden ve defaten ödenecek peşin bedelin tespiti için 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51/g maddesi gereğince Pazarlık Usulü ile yapılacaktır.

İhaleye katılan istekli, ihaleye katılmakla Hazine lehine meydana gelen farkı kabul ederek ihaleye katılıp, bu bedel üzerinden artırım teklifinde bulunacaktır.

Okul İnşaatına Karşılık Yükleniciye Verilecek Olan Taşınmazlar Ve Tasarruf Hakkı

Okul inşaat(lar)ının yapım işi karşılığında yükleniciye devri öngörülen Hazine taşınmazı/ taşınmazları (her bir grup için) için belirlenmiş toplam tahmini bedel üzerinden artırım teklifi alınacak ve artırımlar sonucunda oluşan ihale bedeli ile yapılacak okulların KDV dahil toplam inşaat bedeli arasında meydana gelecek farkın yüklenici tarafından ihale kararının kendisine tebliğini izleyen 15 gün içinde (en geç sözleşme imza tarihinde) nakden ve defaten peşin ödenmesi esas olacaktır. Ancak, yüklenici tarafından talep edilmesi halinde bu bedel (fark), en geç yapılacak inşaatın geçici kabulünden önce ödenmesi ve sözleşme tarihinden ödeme tarihine kadar geçecek süre için hesaplanacak kanuni faizi ile birlikte ödenmesi şartıyla daha sonra da nakden ve defaten peşin ödenebilir.

Yapım karşılığında yükleniciye devredilecek Hazine taşınmaz(lar)ının devir işlemleri okul binalarının yapım işlerinin tamamlanarak geçici kabullerin yapılmasına müteakip gerçekleştirilerek yüklenici adına tapuda tescili(leri) yapılacaktır. Ancak, Hazine taşınmaz(lar)ının tapu devrinin yer tesliminden sonra olması kaydıyla geçici kabulden önce yapılmasının yüklenici tarafından talep edilmesi halinde, toplam inşaat bedeli kadar muhatap Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) olacak şekilde düzenlenen kesin ve ihale tarihinden itibaren en az 3 yıl süreli devredilebilir teminat mektubunun verilmesi şartıyla Hazine taşınmazları yükleniciye devredilebilecektir. Bu teminat mektubunun süresi geçici kabulün gecikeceğinin anlaşılması durumunda işteki gecikmeyi karşılayacak şekilde uzatılacaktır.

İhale bedeli ile okulların toplam inşaat bedeli arasındaki fark ödenmeden Hazine taşınmazlarının devri kesinlikle yapılmayacaktır.

Bu şartlar gerçekleşmeden yüklenici okul inşaat(lar)ının yapımı karşılığında kendisine devredilecek olan Hazine taşınmaz(lar)ı üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunamaz.

Hazine taşınmazları için toplam inşaat bedeli kadar alınan banka teminat mektupları okul inşaatlarının geçici kabul tutanağı ita amiri tarafından onaylandıktan sonra yükleniciye iade edilecektir. Ancak, okul inşaatlarının (sözleşmenin) tasfiye veya fesh olması durumunda bu mektuplar nakde çevrilerek irad kaydedilir.





“Tekli Eğitime Geçiş Destekliyoruz”

Mustafa Kemal Mahallesi
Eskişehir Devlet Yolu
(Dumlupınar Bulvarı) 9. km.
No: 278 Çankaya / Ankara

