

**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.