



Taşınmaz Malların Yönetimi Prosedürü

Doküman No:	GAZİ.PR.0007
Yayın Tarihi:	29.06.2022
Revizyon Tarihi:	
Revizyon No:	
Sayfa:	1/8

1.AMAÇ

Bu prosedürün amacı, Gazi Üniversitesinin mülkiyetinde, yönetiminde veya kullanımında bulunan taşınmazlarla ilgili iş ve işlemleri belirlemektir.

2.KAPSAM

Bu prosedür, Gazi Üniversitesinin mülkiyetinde, yönetiminde veya kullanımında bulunan taşınmazların idaresi konusunda yetkili ve sorumlu olan birim ve çalışanları kapsar.

3.TANIMLAR

- **Arsa Karşılığı İnşaat:** Üniversite taşınmazı üzerinde yapılacak yapı bedeline karşılık başka bir Üniversite taşınmazının verilmesini,
- **Devletin Hüküm Ve Tasarrufu Altındaki Yerler:** Türk Medeni Kanunu ile belirlenen ve diğer kanunlarda Devletin hüküm ve tasarrufu altında sayılan yerleri,
- **Devir:** Düzenleyici ve denetleyici kurumlar hariç kamu idarelerinin, görmekle yükümlü olduğu kamu hizmetlerinde kullanılacağına ve amacına uygun kullanılmaması hâlinde geri alınacağına dair tapu kütüğüne şerh konulması kaydıyla, taşınmazların mülkiyetinin diğer kamu idarelerine bedelsiz olarak devredilmesini,
- **Ecrimisil:** Üniversiteye ait taşınmazların üniversitenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, üniversitenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın üniversite tarafından talep edilen tazminatı,
- **Hazineye Ait Taşınmaz:** Tapuda Maliye Hazinesi adına kayıtlı taşınmazları,
- **İrtifak Hakkı:** Bir taşınmaz üzerinde yararlanmaya ve kullanıma rıza göstermeyi veya mülkiyete ilişkin bazı hakların kullanılmasından vazgeçmeyi kapsayan ve diğer bir taşınmaz veya kişi lehine aynî hak olarak kurulan yükümlülüğü,



Taşınmaz Malların Yönetimi Prosedürü

Doküman No:	GAZİ.PR.0007
Yayın Tarihi:	29.06.2022
Revizyon Tarihi:	
Revizyon No:	
Sayfa:	2/8

- **Kamu İdareleri:** 5018 Sayılı Kanununun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde tanımlanan genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerini,
- **Kamu İdaresi:** Tahsis açısından, Yönetmelik ekindeki idareler ile kendilerine tahsis yapılması açısından köy tüzel kişiliklerini; devir açısından, Yönetmelik ekindeki idarelerden, düzenleyici ve denetleyici kurumlar hariç, diğer idareleri,
- **Kamu İdarelerinin Özel Mülkiyetindeki Taşınmaz:** Taşınmazın tapu sicilinde kamu idaresi adına tescilli olma durumunu,
- **Kamu İdarelerinin Yönetiminde veya Kullanımında Bulunan Taşınmaz:** Tapu kütüğünde üçüncü kişiler veya diğer kamu idareleri adına tescilli olmakla birlikte irtifak hakkı tesisi, kiralama, kullanma izni verilmesi ve tahsis gibi yollarla yönetim veya kullanım hakkı kamu idarelerine verilen taşınmazları,
- **Kat Karşılığı İnşaat:** Üniversite taşınmazı üzerinde yaptırılacak yapı veya yapıların Üniversiteye bırakılacak kısmının ya da bağımsız bölümlerinin bedeline karşılık, Üniversite taşınmazından belirli bir arsa payının verilmesini,
- **Tahsis:** Mülkiyeti kendilerinde kalması koşuluyla kamu idarelerince, kanunlarında belirtilen kamu hizmetlerinin yerine getirilebilmesi amacıyla mülkiyetlerindeki taşınmazların, birbirlerine veya köy tüzel kişiliklerine; Hazineye ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin ise, Maliye Bakanlığınca hizmetin devamı süresince kamu idarelerinin veya köy tüzel kişiliklerinin bedelsiz olarak kullanımına bırakılmasını,
- **Taşınmaz ve Haklar:** Kamu idarelerinin mülkiyetinde, yönetiminde veya kullanımında bulunan, eklenti ve bütünleyici parçaları dahil olmak üzere arazi, arsa, bina, yer altı ve yer üstü düzenleri ile sınırlı aynî haklar ve kişisel hakları,
- **Trampa:** Borçlar Kanununun trampa ile ilgili maddelerinde gösterilen işlemleri,
- **Cins tashihi:** Binalar, arazi ve arsalar ile yer altı ve yer üstü düzenlerinin mevcut kullanım şekilleri ile tapu kayıtlarının farklılık göstermesi durumunda tapu kayıtlarının mevcut kullanım şekli dikkate alınarak düzeltilmesi işlemini, ifade eder.



Taşınmaz Malların Yönetimi Prosedürü

Doküman No:	GAZİ.PR.0007
Yayın Tarihi:	29.06.2022
Revizyon Tarihi:	
Revizyon No:	
Sayfa:	3/8

4.SORUMLULAR

Üniversitenin taşınmaz mallarının yönetimi konusunda yetkili ve sorumlu olan tüm çalışanlar.


5.UYGULAMA

5.1.Kamulaştırma İşlemleri

Kamulaştırma, Üniversitenin hizmetlerini gerçekleştirmek için ihtiyaç duyduğu özel mülkiyetteki taşınmazlara kamu yararı gerekçesiyle bedelini ödeyerek el koyması işlemidir.

Kamulaştırma işlemlerine kamulaştırmaya başlama kararı alınması ile başlanır, kamulaştırılacak alanla ilgili kamulaştırma planı hazırlanarak kamu yararı kararı alınır. Kamulaştırılacak taşınmazlara ait tapu kayıtları çıkartılarak, tapu kütüğüne şerh konulduktan sonra tapu maliklerinin nüfus kayıtları ve adres bilgileri ile taşınmaza ait bedelin tespiti amacıyla belediye ve diğer kamu kuruluşları ile emlak ofislerinden kamulaştırma konu taşınmazın emsal bedel verileri toplanarak kamulaştırma dosyası tekâmül ettirilir.

İdare tarafından kurulan kıymet takdir komisyonunca kamulaştırma bedeli belirlenir, tapu malikleri uzlaşmaya çağrılır ve idarece kurulan uzlaşma komisyonunca kıymet takdir komisyonun belirlediği bedeli aşmamak üzere tapu malikleri ile uzlaşma sağlanmaya çalışılır. Uzlaşma sağlanması durumunda uzlaşılan bedel üzerinden tapuda tescil işlemleri yapılır, uzlaşılamaması durumunda ise Asliye Hukuk Mahkemelerinde bedel tespiti ve tescil davası açılmak suretiyle kamulaştırma işlemi gerçekleştirilir.

	Taşınmaz Malların Yönetimi Prosedürü	Doküman No:	GAZİ.PR.0007
		Yayın Tarihi:	29.06.2022
		Revizyon Tarihi:	
		Revizyon No:	
		Sayfa:	4/8

5.2. Taşınmazların kayıt ve kontrol işlemleri

Taşınmaz kayıt ve kontrol işlemleri, kamu idarelerine ait taşınmazların mevcutlarla birlikte içinde bulunulan yılda çeşitli yollarla edinilenlerin ve elden çıkarılanların miktar ve değer olarak takip edilmesi amacıyla kayıt altına alınmasıdır. Kayıtların belgeye dayanması esastır.

Taşınmazların kaydı yönetmelikte belirtilen formlarda yer alan bilgileri içerecek şekilde bilgisayarda veya deftere yazılarak tutulur. Hazırlanan bu formlar mali hizmetler birimine gönderilir, mali hizmetler birimince bu formlar konsolide edilerek taşınmaz icmal cetvelleri oluşturulur.

5.3. Taşınmazların Tahsis ve Devir İşlemleri

Hazinenin özel mülkiyetinde ve devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar ile kamu idarelerinin özel mülkiyetindeki taşınmazların üniversitemize tahsis ve devri ile üniversitemize ait taşınmazların diğer kamu idarelerine tahsis ve devri işlemleridir.

5.4. Konut Tahsis İşlemleri

Üniversitemize ait konutların personellere tahsis edilmesi, personellerin konutlarda oturma süresi, konutlardan alınacak kira bedeli ile konutların bakım, onarım ve yönetimine ilişkin işlemlerdir.



Taşınmaz Malların Yönetimi Prosedürü

Doküman No:	GAZİ.PR.0007
Yayın Tarihi:	29.06.2022
Revizyon Tarihi:	
Revizyon No:	
Sayfa:	5/8

5.5. Taşınmaz satın alma işlemleri

Üniversitemizin görevlerini yerine getirmek için ihtiyaç duyduğu taşınmazları, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunda belirtilen şekil ve şartlarla satın alma işlemidir.

5.6 Ecrimisil İşlemleri

Üniversiteye ait taşınmazlardan, kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilenlerin dışında kalan taşınmazların fiili durumlarının kontrol edilmesi sonucu kişilerce işgale uğradığının tespit edilmesi hâlinde bedel tespit komisyonunca ecrimisil tespit ve takdir edilir. Ecrimisilin tespit ve takdirinde; üniversitenin zarara uğrayıp uğramadığına ve işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmazın işgalci tarafından kullanım şekli, fiili ve hukuki durumu ile işgalden dolayı varsa elde ettiği gelir, aynı yer ve mahalde bulunan emsal nitelikteki taşınmazlar için oluşmuş kira bedelleri veya ecrimisiller, varsa bunlara ilişkin kesinleşmiş yargı kararları, ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası, ziraat odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmak suretiyle edinilecek bilgiler ile taşınmazın değerini etkileyecek tüm unsurlar göz önünde bulundurulur.

Kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen taşınmazlarda sözleşmenin bitiminden sonra kullanımın devam etmesi hâlinde, varsa sözleşme veya resmî senetteki hükme göre işlem yapılır. Aksi takdirde işgalciler hakkında ecrimisil tespit, takdir ve tahsilatı yapılır.

5.7 Arsa ve Kat Karşılığı İnşaat İşlemleri

Üniversite bütçesinden herhangi bir harcama yapılmaksızın ihtiyaç duyulan yapı ve tesislerin edinimini sağlamak amacıyla üniversiteye ait taşınmazların arsa ve kat karşılığı olarak özel ve kamu tüzel kişilerine ihale yolu ile verilmesi işlemleridir.



Taşınmaz Malların Yönetimi Prosedürü

Doküman No:	GAZİ.PR.0007
Yayın Tarihi:	29.06.2022
Revizyon Tarihi:	
Revizyon No:	
Sayfa:	6/8

5.8 Trampa İşlemleri

Üniversite hizmetlerinin karşılanması amacıyla Üniversiteye ait taşınmazların özel veya tüzel kişilere ait taşınmazlarla değiştirilmesi işlemleridir. Bu işlemlerde sözleşme yapılması zorunlu olmayıp, kesin teminat alınmaz. Trampa ihaleleri 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 51 (g) bendi gereği pazarlıkla yapılır.

5.9 Kiralama İşlemleri

Üniversitenin veya diğer idarelerin mülkiyetinde olup üniversitemize tahsisli taşınmazların kiraya verilmesi işlemleri 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri ile Üniversitemizce çıkarılan Yönerge ve diğer idarelerle yapılan protokollerde yer alan hükümlere göre yürütülmesi işlemidir.

5.10. Satış İşlemleri

Üniversitenin mülkiyetinde olup atıl vaziyette bulunan ve herhangi bir hizmet için gerekli olmadığına karar verilen taşınmazların 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri uyarınca elden çıkarılması işlemleridir.

5.11. İrtifak Hakkı Tesis İşlemleri

Üniversite hizmetlerinde kullanılmak üzere ihtiyaç duyulan Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar ile özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde tapuda üniversite lehine aynı hak olarak kurulacak yükümlükleri düzenleyen işlemlerdir.



Taşınmaz Malların Yönetimi Prosedürü

Doküman No:	GAZİ.PR.0007
Yayın Tarihi:	29.06.2022
Revizyon Tarihi:	
Revizyon No:	
Sayfa:	7/8

6.İLGİLİ DOKÜMANLAR

- 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu
- 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu
- 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu
- Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Kaydına İlişkin Yönetmelik
- Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik
- Kamu Konutları Yönetmeliği
- Gazi Üniversitesi Konut Tahsis Yönergesi
- Kamulaştırma İşlemleri İş Akış Şeması
- Taşınmaz kayıt ve Kontrol İşlemleri İş Akış Şeması
- Taşınmaz Tahsis ve Devir İşlemleri İş Akış Şeması
- Konut Tahsis İşlemleri İş Akış Şeması
- Ecrimisil İşlemleri İş Akış Şeması
- Arsa ve Kat Karşılığı İnşaat İşlemleri İş Akış Şeması
- Trampa İşlemleri İş Akış Şeması
- Kiralama İşlemleri İş Akış Şeması
- Satış İşlemleri İş Akış Şeması
- İrtifak Hakkı Tesis İşlemleri İş Akış Şeması

HAZIRLAYAN

...../...../.....

.....

KYS Çalışma Grubu

İMZA

ONAYLAYAN

...../...../.....

Rektör Yardımcısı

İMZA

