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 ile taşınmazların idaresinden sorumlu olanları kapsar.

3.TANIMLAR

Bu prosedürde geçen,

- **Arsa karşılığı inşaat**: Üniversite taşınmazı üzerinde yapılacak yapı bedeline karşılık başka bir Üniversite taşınmazının verilmesini,
- **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,
- **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,
- **Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler:** Türk Medeni Kanunu ile diğer kanunlarda belirtilen Devletin hüküm ve tasarrufu altında sayılan yerleri,
- **Ecrimisil:** Üniversitenin mülkiyetinde, yönetiminde veya kullanımında bulunan 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,
- **Kamu İdareleri:** 5018 Sayılı Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde tanımlanan genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerini,
- **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,
- **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,

- **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,

ifade eder.

4. SORUMLULAR

Üniversitenin taşınmaz mallarının yönetimi konusunda yetkili ve görevli olanlar sorumludur.

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.

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 Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Kaydına İlişkin 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

Hazineye ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile kamu idarelerinin mülkiyetindeki taşınmazların Üniversiteye tahsis ve devri ile Üniversitenin mülkiyetindeki taşınmazların tahsis ve devir işlemleridir.

5.4. Konut Tahsis İşlemleri

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

5.5. Taşınmaz Satın Alma İşlemleri

Üniversitenin 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.

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.

5.9 Kiralama İşlemleri
Üniversitenin veya diğer idarelerin mülkiyetinde olup Üniversiteye tahsisli taşınmazların kiraya verilmesi işlemleri 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine 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 Hazineye ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ve özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde tapuda Üniversite lehine aynı hak olarak kurulacak yükümlükleri düzenleyen işlemlerdir.

6.İLGİLİ DOKÜMANLAR
- 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu
- 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu
- 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu
- 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun
- Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Kaydına İlişkin Yönetmelik
- Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik
- Kamu Konutları Yönetmeliği
- Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik
- Milli Emlak Genel Tebliği (Seri No:300)
- Gazi Üniversitesi Konut Tahsis Yönergesi
- 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi
- İMİD.İA.0069 Ecrimisil İşlemleri İş Akış Şeması
- İMİD.İA.0067 Kiralama İşlemleri İş Akış Şeması
- İMİD.İA.0068 Satış İşlemleri İş Akış Şeması