

ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
ÖĞRENCİ YURDU
İRTİFAK HAKKI TESİSİ ŞARTNAMESİ

MADDE 1-

İrtifak hakkı kurulacak taşınmazın:

İli	: Bursa
İlçesi	: Nilüfer
Mahalle/Köyü	: Görükle Sakarya Mahallesi
Ada No	: 5361
Parsel No	: 25
Alanı	: 247.576,90 m2
İrtifak Tesis Edilecek Alan	: 25.000,00 m2
Mülkiyet Durumu	: Uludağ Üniversitesi Tüzel Kişiliği
Cinsi	: Tarla
Niteliği	: Taşınmazın irtifak tesis edilecek alanı üzerinde her hangi bir yapı bulunmamakta olup ağaçlık ile kaplıdır.

MADDE 2- Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmazın üzerinde; irtifak hakkı tesis edilerek, 3000 kişi kapasiteli öğrenci yurdu yapılması amacıyla, Uludağ Üniversitesi Rektörlüğü (idare olarak anılacaktır) Görükle Mah. Üniversite - 1 Cad.No:709 Nilüfer/BURSA Yapı İşleri Daire Başkanlığı toplantı salonunda 07/06/ 2017 Çarşamba günü saat 14.00' da, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre, pazarlık usulü ile, irtifak hakkı tesisi ihalesi yapılacaktır.

MADDE 3- İrtifak hakkı süresi 29 (yirmidokuz) yıldır. Süre hakkın tapuya tescili tarihinde başlayacaktır.

MADDE 4- İlk yıl tahmini irtifak hakkı tesisi bedeli 65.500,00-TL (AltmışbeşbinbeşyüzTürkLirası) ve geçici teminat miktarı 19.650,00-TL (OndokuzbinaltıyüzelliTürkLirasıdır).

MADDE 5- İhale ile ilgili bütün vergi, resim, harç ve katkı payları ile hakkın tapuya tesciline ilişkin bütün giderler istekliye aittir.

MADDE 6- İhaleye katılabilmek için, isteklilerin, 8.9.1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve bu Kanununun 74 üncü maddesine dayanılarak çıkarılan Yönetmelikte belirtilen şartları taşımaları, istenilen belgeleri vermeleri ve geçici teminatı yatırmaları gerekmektedir.

İhale dokümanı Üniversitemiz Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığında veya <http://www.uludag.edu.tr/yapilisleri> web adresinde bedelsiz olarak görülebilir. Ancak, ihaleye teklif verecek olanların, İdarece onaylı ihale dokümanını Uludağ Üniversitesi Rektörlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı veznesine veya Halk Bankası Uludağ Üniversitesi Şubesi TR26 0001 2001 3290 0006 0000 02 nolu hesaba 100,00-TL yatırması ve ihale dokümanı satış bedeli alındı belgesi karşılığında onaylı ihale dokümanını (doküman cd içerisinde verilecektir) alması zorunludur.

6.1. İhaleye katılabilmek için gereken belgeler ve yeterlik kriterleri

a) Başvuru Dilekçesi (Ek-1)

b) Yasal yerleşim yeri sahibi olduklarına ilişkin belge (Gerçek kişiler için, Nüfus Müdürlüklerinden, Tüzel Kişiler için Ticaret ve/veya Sanayi Odasından alınacak bir belge ile belgelendirilecektir.)

c) Tebligat için Türkiye'de adresini gösteren belge, (İstekliler tarafından bir dilekçe ile belgelendirilecektir.)(Ek-3)

ç) Gerçek kişilerin T.C. Kimlik numarasını, tüzel kişilerin ise vergi kimlik numarasını gösteren belge, (İlgisine göre nüfus cüzdanı veya vergi kimlik kartının aslı veya noter tasdikli sureti)

d) Mevzuatı gereği kayıtlı olduğu ticaret ve/veya sanayi odası veya ilgili meslek odası belgesi;

1) Gerçek kişi olması halinde, kayıtlı olduğu ticaret ve/veya sanayi odasından ya da esnaf ve sanatkârlar odasından, ihale tarihinin içinde bulunduğu yılda alınmış, odaya kayıtlı olduğunu gösterir belge,

2) Tüzel kişi olması halinde, ilgili mevzuatı gereği kayıtlı bulunduğu ticaret ve/veya sanayi odasından, ihale tarihinin içinde bulunduğu yılda alınmış, tüzel kişiliğin odaya kayıtlı olduğunu gösterir belge.

e) Teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren imza beyannamesi veya imza sirküleri;

1) Gerçek kişi olması halinde, noter tasdikli imza beyannamesi,

2) Tüzel kişi olması halinde, ilgisine göre tüzel kişiliğin ortakları, üyeleri veya kurucuları ile tüzel kişiliğin

yönetimindeki görevlileri belirten son durumu gösterir Ticaret Sicil Gazetesi, bu bilgilerin tamamının bir Ticaret Sicil Gazetesinde bulunmaması halinde, bu bilgilerin tümünü göstermek üzere ilgili Ticaret Sicil Gazeteleri veya bu hususları gösteren belgeler ile tüzel kişiliğin noter tasdikli imza sirküleri,

- f) Vekaleten ihaleye katılma halinde, vekil adına düzenlenmiş ihaleye katılmaya ilişkin noter onaylı vekaletname ile vekilin noter tasdikli imza beyannamesi.
- g) 2886 Sayılı Kanuna göre teminat olarak kabul edilen değerlerden yukarıda belirtilen miktarda geçici teminatın yatırıldığına ilişkin belge, (teminat mektubu verilmesi halinde süresiz olmalıdır)
- ğ) İhale dokümanının satın alındığına ilişkin belge,
- h) Usulüne uygun olarak hazırlanan teklif mektubu, (Ek-2)
- ı) İstekli, inşaat ruhsatını aldığı tarihten itibaren, geçici kabul yapılmıyca kadar Şartnamede belirtilen teknik elemanları bulduracağına dair (Ek-5) örnek forma göre düzenlenmiş teknik personel taahhünamesini vermesi, (Ortak girişim halinde ortaklığı oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin her biri tarafından imzalanmış olacaktır.)
- i) İhale tarihi itibarıyla vergi borcu bulunmadığına dair beyanını belirtir belge, (İhale üzerinde kalan isteklinin sözleşme aşamasında bağlı bulunduğu vergi dairesinden alınmış olan vergi borcu bulunmadığına dair belge)
- j) İhale tarihi itibarıyla SGK (Sosyal Güvenlik Kurumu) ya borcunun bulunmadığına dair beyanı belirtir belge, (İhale üzerinde kalan isteklinin sözleşme aşamasında SGK (Sosyal Güvenlik Kurumu) ya borcunun bulunmadığına dair belge)
- k) İhaleye iş ortaklığı olarak teklif verilmesi halinde, iş ortaklığını oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin her birinin yukarıda sayılan belgeler ile iş ortaklığı beyannamesi ve ortaklarca imzalı ortaklık sözleşmesini, (İhale üzerinde kaldığı takdirde noter tasdikli ortaklık sözleşmesi verilir.) (Ek-4)
- o) İhaleye katılım için ihale üzerinde kalması halinde yapılacak yurdun Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü tarafından yurt olarak kullanılmak üzere, Kredi ve Yurtlar Kurumunun öngördüğü şartlar çerçevesinde kiralanması için protokol yapılacağına ilişkin beyanı (Ek-6)
- m) İhaleye konsorsiyum olarak teklif verilemez.

İstekliler, belgelerin aslını veya aslına uygunluğu noterce onaylanmış örneklerini vermek zorundadır. Ancak, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi Nizamnamesinin 9 uncu maddesinde yer alan hüküm çerçevesinde; Gazete idaresince veya Türkiye Odalar ve Borsalar Birliğine bağlı odalarca "aslının aynıdır" şeklinde onaylanarak isteklilere verilen Ticaret Sicili Gazetesi suretleri ile bunların noter onaylı suretleri de kabul edilecektir. Noter onaylı belgelerin aslına uygun olduğunu belirten bir şerh taşıması zorunlu olup, sureti veya fotokopisi görülerek onaylanmış olanlar ile "ibraz edilenin aynıdır" veya bu anlama gelecek bir şerh taşıyanlar geçerli kabul edilmeyecektir.

İstenen belgelerin aslı yerine ihale tarihinden önce İdare tarafından "aslı idarece görülmüştür" veya bu anlama gelecek şekilde şerh düşülen suretleri sunulabilir.

Banka teminat mektupları dışındaki teminatların istekliler tarafından Uludağ Üniversitesi Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı veznesine veya Halk Bankası Uludağ Üniversitesi Şubesi TR26 0001 2001 3290 0006 0000 02 nolu hesaba yatırılması zorunlu olup, bunlar komisyonca teslim alınmaz. Üzerine ihale yapılanların geçici teminat mektupları ihaleden sonra Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına teslim edilir. Üzerine ihale yapılmayanların geçici teminatları ise hemen iade edilir. İhale üzerinde bırakılan isteklinin geçici teminatı ise gerekli kesin teminatın verilip, sözleşmeyi imzalaması halinde iade edilir.

6.2. Tekliflerin Değerlendirilmeye Alınabilmesi İçin İsteklilerin Sahip Olması Gereken Ekonomik Ve Mali Yeterliğe İlişkin Belgeler ve bu belgelerin taşınması gereken kriterler

İsteklinin ihalenin yapıldığı yıldan önceki yıla ait yılsonu bilançosu veya eşdeğer belgeleri sunmaları gerekmektedir. Sunulan Bilanço, Gelir Tablosu ve eşdeğer belgelerde;

- a) İsteklinin 1.000.000,00-TL'den az olmamak üzere bankalar nezdindeki kullanılmamış nakdi veya gayrinakdi kredisi ya da üzerinde kısıtlama bulunmayan mevduatını gösteren banka referans mektubu sunması zorunludur. Banka referans mektubunun ihale tarihinden en çok bir ay önce düzenlenmiş olması zorunludur.

Yukarıdaki kriter, mevduat ve kredi tutarları toplanmak ya da birden fazla banka referans mektubu sunulmak suretiyle de sağlanabilir.

İş ortaklığında, ortaklardan biri, birkaçı veya tamamı tarafından ortaklık oranına bakılmaksızın bu yeterlik kriteri sağlanabilir.

- b) İsteklinin ihalenin yapıldığı yıldan önceki yıla ait yılsonu bilançosu, gelir tablosu veya eşdeğer belgeleri.
- İlgili mevzuatı uyarınca, yıl sonu bilançosunu veya bilançonun gerekli kriterleri sağladığını gösteren bölümlerini ya da bu kriterlerin sağlandığını göstermek üzere serbest muhasebeci, yeminli mali müşavir veya serbest muhasebeci mali müşavir tarafından standart forma uygun olarak düzenlenen belgeyi (Standart Form: KİK024.1/Y kullanılacaktır.) sunmaları gerekmektedir.

serbest muhasebeci mali müşavir tarafından standart forma uygun olarak düzenlenen belgeyi (Standart Form: KİK024.1/Y kullanılacaktır.) sunmaları gerekmektedir.

c) Sunulan bilanço veya eşdeğer belgelerde;

• Belli sürelerde nakit akışını sağlayabilmesi için gerekli likiditeye ve kısa dönem (bir yıl) içinde borç ödeme gücüne sahip olup olmadığını gösteren cari oranın (dönen varlıklar / kısa vadeli borçlar) en az 0,75 olması, (hesaplama yapılırken; yıllara yaygın inşaat maliyetleri dönen varlıklardan, yıllara yaygın inşaat hakediş gelirleri ise kısa vadeli borçlardan düşülecektir),

• Aktif varlıkların ne kadarının öz kaynaklardan oluştuğunu gösteren öz kaynak oranının (öz kaynaklar/toplam aktif) en az 0,15 olması, (hesaplama yapılırken, yıllara yaygın inşaat maliyetleri toplam aktiflerden düşülecektir),

Yukarıda belirtilen kriterleri bir önceki yılda sağlayamayanlar, son üç yıla kadar olan yılların belgelerini sunabilirler. Bu takdirde belgeleri sunulan yılların parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterlik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

İhale veya son başvuru tarihi yılın ilk dört ayında olan ihalelerde, bir önceki yıla ait belgelerini sunmayanlar, iki önceki yıla ait belgelerini sunabilirler. Bu belgelerde, yeterlik kriterini sağlayamayanlar ise iki önceki yılın belgeleri ile üç önceki ve dört önceki yılın belgelerini sunabilirler. Bu durumda, belgeleri sunulan yılların parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterlik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

Bilanço veya bilançonun yukarıda belirtilen kriterlerin sağlandığını gösteren bölümlerinin ilgili mevzuatına göre düzenlenmiş ve serbest muhasebeci, yeminli mali müşavir veya serbest muhasebeci mali müşavir ya da vergi dairesince onaylanmış olması zorunludur. Yabancı ülkede düzenlenen bilanço veya bilançonun yukarıda belirtilen kriterlerin sağlandığını gösteren bölümlerinin ise o ülke mevzuatına göre düzenlenmesi ve bu belgeleri düzenlemeye yetkili merci tarafından onaylanmış olması gereklidir.

Yabancı ülkede düzenlenen yayımlanması zorunlu olmayan bilançoların veya bunların bölümlerinin ibraz edilmemesi durumunda, yukarıda belirtilen kriterlerin sağlandığı o ülke mevzuatına göre bu belgeleri düzenlemeye yetkili merci tarafından onaylanmış belge ile tevsik edilebilir.

İsteklinin ortak girişim olması halinde, ortakların her birinin istenen belgeleri ayrı ayrı sunması ve yukarıda belirtilen kriterleri sağlaması zorunludur.

İhaleye ilişkin bilgiler (0 224) 294 03 00 telefon numarasından irtibat kurmak suretiyle temin edilebilir.

MADDE 7- İhale Komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonun ihaleyi yapmama kararı kesindir. **İhale 2886 sayılı Kanununun 51/g maddesi (pazarlık usulü) uyarınca ve aşağıda belirtildiği şekilde yapılacaktır.**

a) Tekliflerin hazırlanması:

Teklif mektubu, bir zarfa konulup kapatıldıktan sonra zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı ve tebligata esas olarak göstereceği açık adresi yazılır. Zarfın yapıştırılan yeri istekli tarafından imzalanır veya mühürlenir. Bu zarf geçici teminata ait alındı veya banka teminat mektubu ve istenilen diğer belgelerle birlikte ikinci bir zarfa konularak kapatılır. Dış zarfın üzerine isteklinin adı ve soyadı ile açık adresi ve teklifin hangi işe ait olduğu yazılır.

Teklif mektuplarının istekli tarafından imzalanması ve bu mektuplarda şartname ve eklerinin tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi, teklif edilen fiyatın rakam ve yazı ile açık olarak yazılması zorunludur. Bunlardan herhangi birine uygun olmayan veya üzerinde kazıntı, silinti veya düzeltme bulunan teklifler ret olunarak hiç yapılmamış sayılır.

b) Tekliflerin verilmesi:

Teklifler belirtilen saate kadar, sıra numaralı alındılar karşılığında komisyon başkanlığına verilir. Alındı numarası zarfın üzerine yazılır. Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderilebilir. Bu takdirde dış zarfın üzerine komisyon başkanlığının adresi ile hangi işe ait olduğu, isteklinin adı ve soyadı ile açık adresi yazılır. Posta ile gönderilecek tekliflerin belirtilen saate kadar komisyon başkanlığına ulaşması şarttır. Postadaki gecikme nedeniyle işleme konulmayacak olan tekliflerin alınıp zamanı bir tutanakla tespit edilir. Komisyon başkanlığına verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınamaz.

c) Dış zarfların açılması

Tekliflerin açılma saati gelince, kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla belirtildikten sonra dış zarflar hazır bulunan istekliler önünde alınıp sırasına göre açılarak, istenilen belgelerin ve geçici teminatın tam olarak verilmiş olup olmadığı aranır. Dış zarfın üzerindeki alındı sıra numarası iç zarfın üzerine de yazılır. Belgeleri ile teminatı

usulüne uygun ve tam olmayan isteklilerin teklif mektubunu taşıyan iç zarfları açılmayarak başkaca işleme konulmadan, diğer belgelerle birlikte kendilerine veya vekillerine iade olunur. Bunlar ihaleye katılamazlar.

ç) İç zarfların açılması ve son tekliflerin alınması

Teklif mektuplarını taşıyan iç zarflar açılmadan önce, ihaleye katılacaklardan başkası ihale odasından çıkarılır. Bundan sonra zarflar numara sırası ile açılarak, teklifler komisyon başkanı tarafından okunur veya okutulur ve bir listesi yapılır. Bu liste komisyon başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır.

Şartnameye uymayan veya başka şartlar taşıyan teklif mektupları kabul edilmez.

Komisyon alınan tekliflerden sonra açılan zarf sırasına göre isteklilerden tekliflerini sözlü olarak almaya başlar. Sözlü tekliflerin alınması işlemi tek istekli kalıncaya kadar devam eder. Sözlü tekliflerin verilmesi sırasında o ana kadar verilmiş en yüksek teklifin altında bir teklif verilemez. Çekilmek isteyen veya teklifini artırmayan istekli bunu açıkça beyan eder. Turlar tek istekli kalıncaya kadar devam eder.

Komisyon, uygun gördüğü aşamada oturumda hazır bulunan isteklilerden yazılı son tekliflerini alarak ihaleyi sonuçlandırabilir. Bu husus, ihale komisyonunca ikinci bir tutanakla tespit edilir. **İhalede uygun bedel, teklif edilen en yüksek yıllık irtifak hakkı bedelidir.**

MADDE 8- İhale Komisyonu tarafından alınan ihale kararı ita amirince, karar tarihinden itibaren en geç onbeş işgünü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirince karar iptal edilirse, ihale hükümsüz sayılır.

İta amirince onaylanan ihale kararı, onaylandığı günden itibaren en geç beş işgünü içinde, istekliye veya vekiline imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır.

İstekli, onaylanan ihale kararının tebliğinden itibaren onbeş gün içinde irtifak hakkı tesisi/ön izin bedelini yatırmak, ihale ve hakkın tapuya tescili ile ilgili vergi, resim, harç ve diğer giderleri ödemek ve hakkın tapuya tescili için gerekli yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat İdareye gelir kaydedilir.

İrtifak hakkı ihalesi sonucunda, yapılacak yatırım için ön izne ihtiyaç duyulması halinde, lehine irtifak hakkı tesis edilecek yatırımcıya; fiili kullanım olmaksızın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için bir yıl süreyle ön izin verilir. Bu süre içerisinde belirtilen işlemlerin tamamlanamaması durumunda, buna ilişkin belgelerle birlikte ve bu işlemlerin tamamlanamama nedenleri de belirtilmek suretiyle talep edilmesi ve talebin idare tarafından uygun görülmesi halinde bu süre bedeli karşılığında bir yıl uzatılabilir. Verilen ve uzatılan ön izin süreleri içinde de belirtilen işlemleri kendi kusurları dışında kamudan kaynaklanan ve/veya idarece kabul edilebilir sebeplerle yerine getiremeyenlere; talep etmeleri ve bu talebin idare tarafından uygun görülmesi halinde birer yıllık olmak üzere iki yıl daha süre verilebilir. Verilen ve uzatılan ön izin sürelerinin toplamı dört yılı geçemez. Ön izin döneminde süre dondurulmaz.

Ön izin bedeli, ihale bedelinin; birinci ve ikinci yıllar için yüzde yirmisi, üçüncü yıl için yüzde otuzu, dördüncü yıl için yüzde kırkı olarak belirlenir. Bu şekilde belirlenen ön izin bedeli ikinci, üçüncü ve dördüncü yıllar için; ihale bedelinin Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca artırılması sonucu oluşacak bedel üzerinden hesaplanır. Fiili kullanım olması halinde bu alana isabet eden ön izin bedeli, irtifak hakkı ihale bedelidir. Ön izin bedeli peşin olarak ödenir.

Ön izin için, bir yıllık irtifak hakkı ihale bedeli üzerinden yüzde altı oranında kesin teminat alınır. Ön izin sözleşmesi ve hakkı devredilemez ve bu sözleşmeye ortak alınamaz. Ön izin sahibinin şirket olması halinde ön izin süresi içerisinde şirket hisseleri devredilemez ve ortak alınamaz.

Ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi hâlinde, ihale ile tespit edilmiş olan ilk yıl irtifak hakkı bedelinin, ön izin verilen süre kadar Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle tespit edilecek bedel üzerinden Resmî Senet düzenlenmesi suretiyle irtifak hakkı kurulur.

Ancak, ön izin sahibinin kusuru dışında, ön izin süresi içinde ön izin yükümlülüklerinin yerine getirilmesinin mümkün olamayacağı anlaşılmaması hâlinde, idareye yapılacak başvuru üzerine sözleşme feshedilir ve teminat ile kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilir.

Ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmemesi hâlinde, ön izin bedeli iade edilmez ve hak sahibince bundan dolayı veya irtifak hakkı kurulmasına ilişkin olarak İdareden herhangi bir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz.

MADDE 9- İhale sonucu belirlenecek ilk yıl irtifak hakkı bedeli peşin olarak ödenecektir. İrtifak hakkı bedeli üzerinden yüzde altı oranında kesin teminat alınacaktır.

MADDE 10- Taşınmazın irtifak hakkı kurulan kısmı üzerinde, hak lehtarları tarafından amacı dışında kullanım söz konusu olamaz.

MADDE 11- İrtifak hakkı tesis edilen taşınmazın hak lehtarına veya temsilcisine tesliminden itibaren 1 (bir) yıl içinde proje tasdiki ve ruhsat işlemleri tamamlanarak (8.madde çerçevesinde) inşaata başlanır ve inşaat en geç 2 (iki) yıl içinde bitirilir. Hak lehtarınca talep edilmesi ve bu talebin idare tarafından uygun görülmesi halinde inşaat süresi 1 (bir) yıl uzatılabilir. Ancak, zorunlu hallerde uzatılan her yıl için mahrum kalınan hasılat bedelinin karşılığı olarak o yıla ait irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmisi tutarında bedel alınması kaydıyla uzatılabilir.

MADDE 12- İkinci ve izleyen yıllar irtifak hakkı bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan üretici fiyatları endeksi Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında arttırılır.

MADDE 13- Bu şartnamede belirtilen yükümlülüklere uyulmadığının tespit edilmesi halinde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale iptal edilir.

MADDE 14- Vadesinde ödenmeyen irtifak hakkı bedelleri ile hâsılat payları ve diğer alacaklara 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır.

MADDE 15- İrtifak hakkı kurulan İdare taşınmazı üzerinde, yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hâsılatın yüzde ikisi (% 2) oranında pay alınır. İrtifak hakkı lehtarının bu yerler üzerinde yürüttüğü faaliyetin niteliği gereği toplam yıllık hasılatının tespit edilememesi durumunda; hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmisi hasılat payı olarak alınır. Hak lehtarını inşaatını, sözleşme ve teknik şartname doğrultusunda tamamladığı öğrenci yurtlarını, Gençlik ve Spor Bakanlığı Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü'ne devir edebilir ya da kiraya verebilir.

Yurt-Kur ile yapılacak sözleşme ve protokol bir ay içinde idareye teslim edilir.

Hak lehtarını ve kiracılara ait olan yıllık hasılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 1.6.1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Malî Müşavirlik ve Yeminli Malî Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınanlara tasdik ettirilerek, her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde ilgili idareye verilir ve kira/hasılat payları aynı süre içerisinde ilgili muhasebe birimine yatırılır.

Toplam yıllık hasılat; işletmenin, irtifak hakkı tesis edilen İdare taşınmazı üzerindeki faaliyetleri çerçevesinde satılan mal veya hizmetler karşılığında alınan ya da tahakkuk ettirilen her türlü bedellerle, vade ve kur farkları, faiz ve kira gelirleri ile diğer gelirlerden oluşur ve tek düzen muhasebe sistemindeki gelir tablosunda yer alan net satışlar, diğer faaliyetlerden olağan gelir ve karlar ile olağandışı gelir ve karların toplamı üzerinden tespit edilir.

İrtifak hakkı lehtarını tarafından, irtifak hakkına konu taşınmazların ya da üzerindeki tesislerin bazı bölümlerinin, baz istasyonu, bankamatik ve benzeri amaçlarda kullanılmak üzere (idarenin izni ve onayı alınmak şartı ile) üçüncü kişilere kiraya verilmesi halinde, kiracıların kiraladıkları yerler üzerinde gösterdikleri faaliyetin niteliği gereği yıllık işletme hasılatlarının veya kârlarının tespit edilememesi durumunda; kiracıların hak lehtarına ödediği bir yıllık kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır. Yıllık kira bedelinin tespit edilememesi durumunda ise; taşınmazın rayiç değeri, üzerindeki tesisin niteliği, cari yıl irtifak hakkı bedeli, varsa aynı bölgede yapılan emsal kiralamalara ilişkin kira bedelleri gibi hususlar dikkate alınmak suretiyle idarece oluşturulacak komisyon tarafından belirlenecek kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır.

MADDE 16-İrtifak hakkı lehtarını tarafından, irtifak hakkının üçüncü kişilere devrinin talep edilmesi halinde; varsa, idareye olan borçların gecikme faizi ile birlikte ödenmesi, sözleşme hükümlerine aykırılıkların idarece verilen süre içerisinde giderilmesi, irtifak hakkından dolayı idare aleyhine açılmış davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi, idarece belirlenecek yeni bedel ve koşulların kabul edilmesi kaydıyla ve yeni resmi senet düzenlenmesi şartıyla, irtifak hakkının devrine İdarece izin verilebilir.

6.12.2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi olan ve payları borsada işlem gören şirketler ile bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakları hariç olmak üzere, irtifak hakkı lehtarının şirket olması halinde; şirketin, irtifak hakkı tesis edilen tarihteki ortaklık yapısına göre daha sonra yapılacak ve şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının devri sonucunu doğuracak işlemler, irtifak hakkının devri olarak kabul edilir ve birinci fıkraya göre işlem yapılır.

MADDE 17- İrtifak hakkı sözleşmesi, sürenin bitimi ile sona erer.

Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya lehine irtifak hakkı kurulan tarafından talep edilmesi hâlinde sözleşme İdarece feshedilir. Bu durumda, hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmibeşi tutarında tazminat alınır ve ayrıca, alınan teminatlar İdareye gelir kaydedilir.

İrtifak hakkı sözleşmesinin sona ermesi, sözleşmenin süresinden evvel karşılıklı feshedilmesi veya sözleşme hükümlerine aykırı davranış nedeniyle idarece feshedilmesi hâlinde, diğer kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, İdare taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin İdareye intikal eder ve bundan dolayı hak lehtarı veya üçüncü kişilerce her hangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

MADDE 18- İrtifak hakkı süresinin sona ermesi veya hakkın süresinden önce feshedilmesi halinde taşınmaz 15 (onbeş) gün içinde tahliye edilir.

MADDE 19- İrtifak hakkı lehtarı resmi senet düzenlenmeden önce uygulama projelerini Üniversitemiz Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığına onaylatarak, ilgili kurum/kurumlardan inşaat ruhsatı alacaktır. Bu işlemler tamamlanmadan inşaata başlanılmayacaktır. Ruhsat işlemlerinde yükleniciden kaynaklanmayan gecikmeler olması durumunda, idarenin vereceği karara göre işlem gerçekleştirilecektir. Tesis, yapı kullanımına izin verilene kadar, şantiye hizmetleri dışında hiç bir şekilde kullanılmayacaktır. Ayrıca sözleşme tarihinden inşaatın tamamlanmasına kadar geçen süre içerisinde taşınmazda gelir getirici herhangi bir faaliyette bulunulmayacaktır. Aksi halde doğabilecek diğer giderler ile bu işlemlere ait tüm vergi, resim ve harçlar, katılım ücretleri hak lehtarı tarafından ödenecektir.

MADDE 20- Hak lehtarı tarafından proje ve tesisle ilgili yapılmak istenilen revizyon ve değişiklikler, Üniversite Yönetim Kurulu onayından sonra yapılabilecektir. Yapılabilecek değişikliklerle ilgili tüm yapılması gereken işlemler ve giderler hak lehtarına ait olacaktır.

MADDE 21- İnşaatın yapı denetim ve kontrolü, varsa hak lehtarı bünyesinde yer alan teknik elemanlarca veya hak lehtarı tarafından belirlenecek müşavir firma tarafından her türlü sorumlulukları kendilerine ait olmak üzere yapılacaktır.

İnşaatın denetim işlerini yürütmek üzere ilgili mevzuatta belirlenen asgari sayıda Mimar, İnşaat Mühendisi, Makine Mühendisi ve Elektrik Mühendisi bulundurulacaktır. İşin yapımı esnasında gerekli durumlarda Harita Mühendisi de bulundurulacaktır.

İnşaat aşamasındaki projeye uygun imalatların gerçekleştirilmesi bakımından, ayrıca Üniversitemiz Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı tarafından da kontroller yapılacaktır. İnşaatın başlangıcından bitimine kadar idarece gerek görülmesi halinde, Gençlik ve Spor Bakanlığı Kredi ve Yurtlar Kurumundan da inşaatın kontrolü anlamında destek alınabilecektir. Üniversitemiz Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı'nın görevi, sözleşme konusu inşaat işleriyle ilgili yükümlülüğü sadece yapılan imalat ve uygulanacak malzemelerin kontrollüğünden ibarettir. Üniversitemiz bünyesinde yer alan teknik elemanlar, inşaat süresince ve sonrasında meydana gelebilecek her türlü kazadan sorumlu olmayacaklardır. Bu konuda hak lehtarı, inşaatla ilgili gerekli her türlü iş güvenliği, sigorta ve inşaat yapımı ile ilgili tüm teknik sorumluluğu üstlenmiş sayılacaktır.

Hak lehtarı, yapım işi ile ilgili yürürlükteki kanun ve mevzuat hükümlerince gerekli her türlü iş güvenliği, sigorta, işçi sağlığı, v.b ile ilgili her türlü tedbir ve önlem almak ve Ön izin sözleşmesi imzalanmadan önce iş sağlığı ve güvenliği uzmanını belirleyerek gerekli belgelerini idareye sunmak zorundadır.

MADDE 22- Hak lehtarı tarafından üçüncü şahıslara kiralanacak alanlar ile Yurt ve çevresi ortak alanlarının genel giderlerinden (elektrik, su, ısıtma, soğutma, temizlik, güvenlik, bahçe işleri, yönetim giderleri v.b.) İdare sorumlu olmayıp, bu giderlerden dolayı ilgili kurumlara / kuruluş ve şahıslara yapılacak ödemelerden hak lehtarı sorumlu olacaktır.

MADDE 23- Yapılacak olan binaların ihtiyacını karşılamak üzere etrafı tel çitlerle güvenlik altına alınmış bir betonarme platform üzerinde köşk tipi trafo ve jeneratör yapılacaktır. Peyzaj kapsamında bina dışı alanın çevre düzenlenmesi, bitki toprağı ile doldurulması, çimlendirilerek, ağaçlandırılması yapılacaktır. Altyapı imatları kapsamında, yürüyüş yolları, bina ve çevre yağmur suyu drenajları ve bağlantıları, kanalizasyon hatları ve bağlantıları, su hatları ve bağlantıları, elektrik hatları ve bağlantıları, çevre tretuarları, arsa çevre ihata tel örgüleri proje dahilinde yapılacaktır. Projede olmayan ancak idarece ve veya Yurt-Kur tarafından yapılması uygun bulunan imatlar, hak lehtarı tarafından eksiksiz yerine getirilecektir.

MADDE 24- Hak Lehtarı yapılacak tesisin yapımı için kullanılacak ve ihtiyaç duyulacak şantiye bina ve makine ikmal tesislerini kurması halinde Üniversite yönetiminden gerekli izni alacaktır. Tesisin bitimi ve işletmeye

açılmasıyla birlikte "şantiye binası" Üniversite ye teslim edilecek, hak lehtarları bu binadan bir hak veya ücret talep etmeyecektir.

MADDE 25- İnşaat aşamasında, taşınmaz üzerindeki ağaçlar idarenin gözetiminde değerlendirilecektir. Bir başka yere nakledilmesi gereken ağaçların nakil işlemleri hak lehtarları tarafından gerçekleştirilecektir. Ağaçların kesilmesi gerekmesi durumunda odun veya kereste olarak kullanılmaları söz konusu olanlar Üniversiteye gelir amaçlı değerlendirilecektir. Bunun dışında enkaz olarak kalan artıklar hak lehtarları tarafından belediyece belirlenmiş deponi alanlarına taşınacaktır. Bu konuda her türlü güvenlik önlemleri ve masraflar, hak lehtarları tarafından karşılanacaktır.

MADDE 26- Hak lehtarları tesisler çevresinde ve alanda çıkabilecek yangınlara karşı her türlü tedbirleri almak ve çıkabilecek yangınlarda söndürme çalışmalarına tüm personeli ile birlikte katılmak, il yangın kriz komitesinin bağlı bulunduğu mülki idare amirlerince alınan kararlara uymak zorundadır. Bu tedbirler tesisin kapalı olduğu zamanlarda da saha görevlisi marifeti ile devam ettirilir. Hak lehtarları mutlak ve gerekli tüm sigortaları temin etmekle yükümlüdür.

Hak lehtarları; İnşaat başlangıcından, Yapı Kullanma İzin müsaadesi alınıncaya ve işletme süresinin sonuna kadar her yıl binayı; depreme, yangına, sabotaja vs. tehlikelere karşı Allrisk sigorta ettirecektir. Sigorta poliçesi idareye ibraz edilmediği takdirde, inşaat başlanılmayacaktır.

Sigorta poliçesine "Daini Mürtehin" sıfatı ile " T.C.ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ" ibaresi yazılacaktır. Herhangi bir kaza veya yangın vukuunda sigortadan tahsil edilecek bedel, tesisin yenilenmesi ve eski haline getirilmesi için harcanacak, sigortadan alınan meblağ tesisin yenilenmesi veya eski haline getirilmesine yetmediği takdirde eksik kalan kısım hak lehtarları tarafından karşılanacaktır. Bunun için İdareden hiçbir talepte bulunulmayacaktır.

Sigorta yaptırmadığı takdirde İdare hak lehtarları namı hesabına Sigorta ettirecek, Sigorta bedelinin %20 fazlasıyla 1 ay içinde tahsil edilecektir. Hak lehtarları bu vebibelere uymadığı takdirde İdare sözleşmeyi feshetme yetkisine sahiptir.

MADDE 27- Hak lehtarları; tesislerde ve sahada çalışan personelin listesini ve sabıka kaydını işe başlattığı tarihten itibaren en geç 1 (bir) ay içinde idare'ye vermek zorundadır. İnşaat süresinde ve yurdun işletilmesinde çalışanların sigorta ve iş güvenliği İşletmeciye aittir. İşletmeci; görevli personeline görevleri ile uyumlu kıyafet giydirmek zorundadır. Tesiste ve sahada çalışanların temizlik şartlarına uygun olarak düzgün kıyafetle ve gerekli ciddiyetle görev yapmaları için İşletmeci gerekli tedbirleri alır.

MADDE 28- Hak lehtarları, işletme süresi içerisinde tesisin her türlü bakım ve onarımını masrafları kendisine ait olmak üzere yapacaktır. Projelerde ve teknik şartnamelerde belirlenen malzeme ve detaylardan değiştirilmesi ve/veya yenilenmesi gerekli her türlü imalatı İdarenin iznini almak suretiyle gerçekleştirecektir. Hak lehtarları gerek bakım ve onarımdan, gerekse de yenilenmesi ve değiştirilmesi gereken iş ve imalatlardan dolayı İdareden her ne şekilde olur ise olsun bir bedel ve hak talep etmeyecektir.

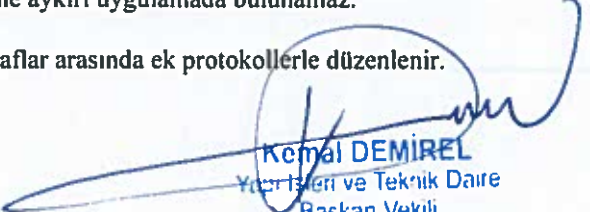
MADDE 29- İlgili mevzuata aykırı herhangi bir nedenle mahkeme kararına istinaden sözleşme süresi dolmadan hak lehtarları tahliye edilmesi halinde yapılmış olan tüm masraflar, imalatlar ve ödenen kiralar İdareye terk ve teberru edilecek ve yatırılan teminat İdaremize gelir kaydedilecektir. Hak lehtarları bu hususu peşinen kabul etmiştir.

MADDE 30- Tesisin adı ve tabelası ile ilgili olarak İdarenin izni ve görüşü alınacaktır. Tesis/bina cephesine veya çatısına reklam panosu asılması, baz istasyonu kurulması, tesis açık alanlarında kültürel, ticari, tanıtıma ilişkin organizasyonlar gibi şartname ve sözleşmelerde tanımlanmamış hususlar idarenin iznine tabidir.

MADDE 31- Tütün Mamulleri ve Alkollü İçkileri Satışına ve Sunumuna İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik ve Yüksek Öğretim Kurumunun 08/12/2012 tarihli yazılarının, "Sağlık, eğitim ve öğretim, kültür ve spor hizmeti verilen yerlerde tütün mamullerinin satışı yapılamaz" hükümleri gereği Yurt içerisinde kapalı ve açık alanlarda tütün mamulleri ve alkollü içkilerin satışı ve alkollü içki tüketimi yasaktır. Ayrıca yurt binalarının her hangi bir yerinde kumar, şans oyunları v.b oynatılması yasaktır.

MADDE 33- Üniversite, işletme konusunda her türlü denetim yetkisine sahiptir. Yapılan yurt binalarının işletimi sırasında, ilgisi gereği Üniversite yönetiminin talimatları eksiksiz yerine getirilecektir. Yurt binalarının yönetimi konusunda idarece gerek görülmesi halinde Kredi ve Yurtlar Genel Müdürlüğünden öneri ve destek alınabilecektir. Hak lehtarları idarenin bu ve buna benzer düzenlemelerine aykırı uygulamada bulunamaz.

MADDE 34- Şartname ve eki sözleşmede öngörülmeven hususlar taraflar arasında ek protokollerle düzenlenir.


Kemal DEMİREL
Yürütme ve Teknik Daire
Baskan Vekili

MADDE 35- Hak lehtarını inşaatın tamamlanmasına kadar, idare personelinin ulaşımını ve idareye ait işlerin takip edilmesini sağlamak amacıyla 1 (bir) adet 1600 cc veya altı, 2014 veya üstü model binek araç temin edecektir. Söz konusu araca ait ruhsat ve gerekli evrakları ile birlikte inşaatın başlanmasından itibaren 10 (on) takvim günü içerisinde idareye tahsis edecek ve durum düzenlenecek tutanak ile kayıt altına alınacaktır. Araca ait yakıt ve bakım masrafları hak lehtarını tarafından karşılanacak olup, bu durumlar için hak lehtarını idareden herhangi bir ücret talep etmeyecektir. Hak lehtarını araç temin etmemesi halinde İdare hak lehtarının nam ve hesabına araç kiralayacak ve bedelini hak lehtarından tahsil edecek veya teminatından kesecektir.

MADDE 36- Söz konusu iş ile ilgili hazırlanan bütün projelerin telif hakkı, hak lehtarınca proje müelliflerinden Üniversite adına satın alınacaktır.

MADDE 37- Bu şartnamede hüküm bulunmayan hallerde ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 38- İhale komisyonu gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararı kesindir.

MADDE 39- Teknik Şartname ve İrtifak Hakkı Şartnamesi, Ön İzin Belgesinin eki'dir. Aynı şekilde Resmi senet ekleri olarak göz önüne alınır.

MADDE 40- Bu şartnamede hüküm bulunmayan hallerde, 8.9.1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 41- Şartname ve eki sözleşmede öngörülmemen hususlar taraflar arasında ek protokollerle düzenlenir.

MADDE 42- İhtilafların çözüm yeri Bursa mahkemeleridir.

MADDE 43- Bu şartname 43 maddeden oluşmaktadır.

"Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir."

Müşterinin (Tüzel kişiliklerde yetkili temsilcinin)

Adı, soyadı :
Tebliğat adresi :
İmza tarihi :
İmzası :


Kemal DEMİREL
Yapı İcra ve Teknik Daire
Büyük Vekili

(BAŞVURU DİLEKÇESİ ÖRNEĞİ)

ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
YAPI İŞLERİ VE TEKNİK DAİRE BAŞKANLIĞI
İHALE KOMİSYONU BAŞKANLIĞINA

Üniversitenizce,/...../2017 tarihinde saat:...../..... 'da ihalesi yapılacak olan; ihalesine katılmak istiyorum.

Gerekli bilgi ve belgeler aşağıdaki sıralamaya uygun olarak ekte sunulmuştur.


Gereğini arz ederim.
...../...../2017

Unvan/İsim-İmza
Tebliğat Adresi:

.....
Telefon Numarası :
Faks Numarası :
E-Posta adresi :

EKLER :

- 1-.....
- 2-.....
- 3-.....
-
-
-
-


Kemal DEMİREL
Yapı İşleri ve Teknik Daire
Başkan Vekili

TEKLİF MEKTUBU

**ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
YAPI İŞLERİ VE TEKNİK DAİRE BAŞKANLIĞI
İHALE KOMİSYONU BAŞKANLIĞINA**

Üniversitenize ait Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Görükle-Sakarya mahallesinde 5361 Ada 25 parselde bulunan 247.576,90 m² taşınmaz üzerinde Uludağ Üniversitesince belirlenecek 25.000,00 m² alan üzerinde 3000 Kişi Kapasiteli Öğrenci Yurdu İrtifak Hakkı Tesisi ile ilgili ihaleye ait tüm şartnameleri, sözleşme tasarılarını ve diğer bütün evrakları okudum, tüm şartları kabul ettim. Yapılacak işin yeri ve özelliklerini gördüm ve öğrendim.

2886 Sayılı Kanun ve diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak Kamu İhalelerine yasaklı olmadığımızı ve belirtilen durumda olmadığımızı anılan Kanun ve ilgili mevzuat ile ihale dokümanında yer alan düzenlemelere uygun olarak İdarenize sunacağımızı taahhüt ediyoruz.

Bu koşullarda/....../2017 Saat:.....'de ihaleye konulan iş ile ilgili teklifimin aşağıda yazılı bulunduğunu ve teklif ettiğim İrtifak hakkı bedelini, ihale üzerimde kaldığı takdirde bu teklifte ve ihale şartnamesi sözleşme ve eklerindeki esaslar dahilinde yapacağıma ilişkin İdareniz ile sözleşme yapmayı kabul ve taahhüt ederim./...../..... (Tarih)


Kaşe,
İsim ve Soyadı,
İmza

TEKLİF EDİLEN İRTİFAK HAKKI BEDELİ:

Sözleşme tarihinden itibaren ilk yılTL (rakamla ve yazıyla) (.....) irtifak hakkı bedelini, müteakip yıllar için ise teklif ettiğim bedele her yıl için bir önceki yılın irtifak hakkı bedeline, yıllık Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) oranında artış eklenerek bulunacak bedeli, yıllık olarak şartname/sözleşme/resmi senette düzenlendiği şekilde, kira, hasılat payları ve diğer gelirlerle ilgili payları yine şartname ve sözleşme hükümlerine göre ödemeyi kabul ve taahhüt ederim./...../2017

Kaşe,
İsim ve Soyadı,
İmza

TEBLİGAT ADRESİ:


Kemal DEMİREL
Yapı İşleri ve Teknik Daire
Başkan Vekili

(ADRES BEYANI ÖRNEĞİ)

**ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
YAPI İŞLERİ VE TEKNİK DAİRE BAŞKANLIĞI
İHALE KOMİSYONU BAŞKANLIĞINA**

Bilumum resmi idareler ile yapacağımız her türlü yazışmalar ve şirketimiz adına yapılacak olan tebliğlerde aşağıdaki adresimizi kullanacağımızı, bu adresimize yapılacak olan her nevi tebligatların geçerli olacağını ve bundan doğacak mesuliyetlerde ilgili idareleri hiçbir şekilde sorumlu tutmayacağımızı kabul ve beyan ederiz...../...../2017

Unvan/İsim-İmza

TEBLİGAT ADRESİMİZ:

.....
.....

Telefon Numarası :

Faks Numarası :

E-Posta adresi :

Kemal DEMİREL
Yapı İşleri ve Teknik Daire
Başkan Vekili

İŞ ORTAKLIĞI BEYANNAMESİ ÖRNEĞİ

Üniversitenize ait Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Görükle-Sakarya mahallesinde 5361 Ada 25 parselde bulunan 247.576,90 m² taşınmaz üzerinde Uludağ Üniversitesince belirlenecek 25.000,00 m² alan üzerinde 3000 Kişi Kapasiteli Öğrenci Yurdu İrtifak Hakkı Tesisi ihalesine müşterek teklif vermek ve söz konusu iş uhdemize ihale olduğu takdirde sözleşme akdedilerek işin ifası ve bitirilmesi amacı ile, özel bir ortaklık kurmuş bulunuyoruz. Bahse konu yerin ihalesi için vermiş olduğunuz iş bu "İş Ortaklığı Beyannamesi" ihalenin üzerimizde kalması halinde sözleşme imzalanmadan önce noterliğe tasdik ettirilerek idareye verilecektir. İş ortaklığımızın pilot ortağı, işin bitimine kadar[pilot ortağın adı]' dır.

Vermiş olduğumuz müşterek teklif neticesinde iş üzerimizde kaldığı takdirde sözleşmenin bütün ortaklarca müştereken imza edileceğini ve akdedilecek sözleşme ile ilgili diğer bütün hususlarda pilot olarak göstermiş olduğumuz ortağımızın, ortaklığımız nam ve hesabına hareket etmeye tam yetkili olacağını, her birimizin akdolunacak sözleşmenin konusuna ve kapsamına girecek işlerin ve taahhütlerin ve sözleşmeden doğup da ortaklığımıza yönelecek yükümlülüklerin yerine getirilmesinden müştereken ve müteselsilen sorumlu olacağımızı ve iş sonuna kadar kurduğumuz özel ortaklıktan ayrılmayacağımızı; aksi takdirde sözleşmenin feshi, teminatın gelir kaydı hususlarında Uludağ Üniversitesinin yetkili olacağını, idarece pilot firmaya yapılacak bütün yazışma ve tebligatların iş ortaklığımıza yapılmış sayılacağını, sözleşme konusu işin tamamlanmasından önce iş ortaklığına dahil pilot ortak dışındaki ortaklardan herhangi birinin ölümü, iflası, ağır hastalığı, tutukluluğu veya özgürlüğü kısıtlayıcı bir cezaya mahkum olması veya dağılması gibi durumlarda pilot ortak ve iş ortaklığının geri kalan diğer ortaklarının teminat da dahil işin bütün yükümlülüklerini ve sorumluluklarını üzerine alacağını ve işi bitireceğini, beyan, kabul ve taahhüt ederiz.

Sıra no : İş Ortaklığı ortağının adı : Ortaklık oranı : Tebliğat adresi :

- 1)
- 2)
- 3)
- ...)
- n)

PİLOT ORTAK
İmza

ÖZEL ORTAK
İmza

ÖZEL ORTAK
İmza

ÖZEL ORTAK
İmza

Not: * Teklif sahibi veya teklif vermeye yetkili kişi tarafından ad soyad/ unvan yazılarak imzalanacaktır. Ortak girişim (İş Ortaklığı) olması halinde, beyanı bütün ortaklar veya yetki verdikleri kişiler tarafından imzalanacaktır.

TEKNİK PERSONEL TAAHHÜTNAMESİ**ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
YAPI İŞLERİ VE TEKNİK DAİRE BAŞKANLIĞI
İHALE KOMİSYONU BAŞKANLIĞINA**

Üniversitenize ait Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Görükle-Sakarya mahallesinde 5361 Ada 25 parselde bulunan 247.576,90 m² taşınmaz üzerinde, Uludağ Üniversitesince belirlenecek 25.000,00 m² alan üzerinde 3000 Kişi Kapasiteli Öğrenci Yurdu İrtifak Hakkı Tesisi ile ilgili ihalenin şartnamesinde belirlenen İdarenizce istenilen Teknik Personeli, ilgili mevzuatında düzenlenen sayıda sözleşme hükümleri çerçevesinde bulundurmaya kabul ve taahhüt ediyorum...../...../2017

UNVAN/İSİM
İMZA

NOT :

Teklif sahibi veya teklif vermeye yetkili kişi tarafından imzalanmalıdır. İş ortaklıklarında pilot ortak tarafından imzalanması veya taahhütte bulunan özel ortaklar tarafından imzalanması yeterlidir.

**ÖĞRENCİ YURDUNUN KREDİ VE YURTLAR KURUMUNA
KİRALANACAĞINA DAİR BEYAN**

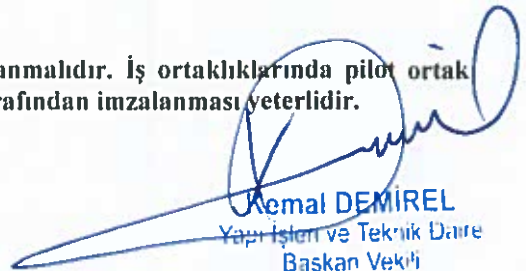
**ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
YAPI İŞLERİ VE TEKNİK DAİRE BAŞKANLIĞI
İHALE KOMİSYONU BAŞKANLIĞINA**

Üniversitenize ait Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Görükle-Sakarya mahallesinde 5361 Ada 25 parselde bulunan 247.576,90 m² taşınmaz üzerinde, Uludağ Üniversitesince belirlenecek 25.000,00 m² alan üzerinde 3000 Kişi Kapasiteli Öğrenci Yurdu İrtifak Hakkı Tesisi ile ilgili; ihalenin uhdemizde kalması halinde, yapılacak öğrenci yurdunu, Kredi ve Yurtlar Kurumunun öngördüğü şartlar çerçevesinde, Kredi ve Yurtlar Kurumuna kiralamak için protokol yapmayı ve kiralamayı kabul ettiğimize dair yazılı beyanımızdır. / / 2017

UNVAN/İSİM
İMZA

NOT :

Teklif sahibi veya teklif vermeye yetkili kişi tarafından imzalanmalıdır. İş ortaklıklarında pilot ortak tarafından imzalanması veya taahhütte bulunan özel ortaklar tarafından imzalanması yeterlidir.


Kemal DEMİREL
Yapı İşleri ve Teknik Daire
Baskan Vekili



T.C.
ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ
Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı

ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
ÖĞRENCİ YURTLARI
İRTİFAK HAKKI TESİSİ

TEKNİK ŞARTNAME

MADDE 1 - İŞİN YERİ:

İrtifak Hakkı kurulacak taşınmazın;

İli : Bursa
İlçesi : Nilüfer
Mahalle/Köyü : Görükle Sakarya Mahallesi
Ada No : 5361
Parsel No : 25
Alanı : 247.576,90 m2
İrtifak Tesis Edilecek Alan : 25.000,00 m2
Mülkiyet Durumu : Uludağ Üniversitesi Tüzel Kişiliği
Cinsi : Tarla
Niteliği : Taşınmazın irtifak tesis edilecek alanı üzerinde her hangi bir yapı bulunmamakta olup ağaçlık ile kaplıdır.

MADDE 2 - İŞİN KAPSAMI :

Yüklenici bu iş kapsamında; Öğrenci Yurtları Yapım İşine ait tüm yapı ve tesislerin inşaatlarının; her türlü altyapı imalatlarının (yol, otopark, temiz su, atık su, yağmur suyu, enerji, data, gaz vb.); çevre düzenlemelerinin (yeşil alanlar, yürüyüş yolları, çevre ihata duvarı, tel çit vb.) yapılmasından sorumludur.

MADDE 3 – İNŞAATIN SÜRESİ, SÜRE UZATIMI

İrtifak hakkı tesis edilen taşınmazın hak lehtarına veya temsilcisine tesliminden itibaren 1 (bir) yıl içinde proje tasdiki ve ruhsat işlemleri tamamlanarak inşaat (İrtifak Hakkı Şartnamesi çerçevesinde) başlanır ve inşaat en geç 2 (iki) yıl içinde bitirilir. Hak lehtarınca talep edilmesi ve bu talebin idare tarafından uygun görülmesi halinde inşaat süresi 1 (bir) yıl uzatılabilir. Ancak, zorunlu hallerde uzatılan her yıl için mahrum kalınan hasılat bedelinin karşılığı olarak o yıla ait irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmisi tutarında bedel alınması kaydıyla uzatılabilir.

MADDE 4 –İŞ YERİNİN TESLİMİ VE İŞE BAŞLAMA:

İrtifak hakkının tesisi ile birlikte Yükleniciye yer teslimi yapılmış sayılır ve yer teslimini takip eden en geç 5 (beş) gün içinde Yüklenici ve İdare arasında " işe başlama tutanağı" imza altına alınarak işe başlanır.

MADDE 5 - İŞ PROGRAMI:

Yüklenici, yer teslim tarihini izleyen 15 iş günü içerisinde İş Programını hazırlayarak İdare'nin onayına sunacaktır.

İş Programı örneği idare tarafından verilecek olup, iş kalemlerine ait zaman kullanımını gösteren çubuk diyagramlardan oluşacak ve ayrıca İdarece gerekli görülmesi halinde iş kalemine ait alt detay programlar da verilecektir.

Yüklenici; işe başlama tarihinden itibaren; yapacağı imalata göre İdare'nin isteyeceği zaman aralıkları için "İş İlerleme Raporu" hazırlayacaktır.

MADDE 6 - İŞLERİN DENETİMİ:

İdare, irtifak hakkı tesisine konu tüm yapıların ve tesislerin kontrolünü istediği şekil ve şartlarda yapabilir, imalatları ve inşaat mahallini denetleyebilir. İdare tarafından uygun görülmeyen imalatlar Yükleniciye yazılı olarak bildirilecek olup söz konusu imalatlar İdarece verilen süre içerisinde düzeltilecektir. Aksi halde söz konusu hatalı imalatların devamına izin verilmez ve bundan dolayı Yüklenici ilave süre talep edemez. Herhangi bir işin İdare tarafından denetlenmiş olması

Yüklenicinin üstlenmiş olduğu işi projesine, sözleşme ve şartnamelere, fen ve sanat kurallarına uygun yapmak hususundaki yükümlülüklerini ve sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. İnşaat işlerini ve tüm imalatları İdare adına Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı denetler.

İdarece gerek görülmesi halinde işin niteliğine göre, Üniversitenin diğer birimleri veya Kredi ve Yurtlar Kurumundan da destek alınabilecektir.

MADDE 7 - PROJELER:

Yüklenici, İdare tarafından istenilen özelliklerde, İdarenin ihtiyaçları ve talepleri doğrultusunda mimari projeyi yaptıracaktır. Üniversite Kampüsü arazisinde İdarece tahsis edilecek inşaat alanında yapılmak üzere Yüklenici tarafından çizdirilecek avan projenin İdare tarafından beğenilip onaylanmasını müteakip uygulama projelerinin yapımına geçilecektir.

Yüklenici sözleşme konusu işe ait onaylanan mimari avan projeyi dikkate alarak; mimari, statik, mekanik ve elektrik uygulama projelerini yaptıracaktır. Bu işlerle ilgili tüm masraflar yüklenici tarafından karşılanacaktır. Gerekirse Belediye, Oda ve diğer Devlet Daireleri ile ilgili olarak yatırılacak ruhsat veya harçlar da Yükleniciye aittir.

Yüklenici işin başında çalıştıracağı projecilerin diploma suretleri, oda kayıt suretleri, büro tescil belgesi suretleri gibi mesleki belgelerini idareye verecektir.

Yapının mimari, statik, mekanik ve elektrik uygulama projeleri ile statik ve betonarme/çelik hesapları (CD'si ile birlikte 1 takım ozalit) öncelikle incelenmek üzere idareye verilecek; düzeltme yapılması gerekli görülürse bunlar yüklenici tarafından yerine getirilerek, daha sonra aşağıda adı geçen belgeler 4 takım ozalit halinde projeciler tarafından imzalı olarak idareye teslim edilerek İdarenin onayına sunulacaktır.

- Mimari Uygulama Projeleri
- Statik Uygulama Projeleri
- Mekanik Uygulama Projeleri
- Elektrik Uygulama Projeleri
- Kesit ve Detaylar
- Mahal listeleri
- Metrajlar
- Statik, betonarme ve çelik hesapları
- Isı yalıtım hesap raporu
- Mekanik tesisat proje hesap raporu
- Adı geçen belgelerin CD'si

Projeler üzerinde İdare tarafından yapılması istenilen düzeltmeler Yüklenici tarafından yapıldıktan ve tüm eksikler tamamlandıktan sonra İdare tarafından **20 gün** içinde projeler onaylanır. Projeler İdare tarafından uygun görülmeden ve onaylanmadan inşaaata başlanılamaz.

Yüklenici ve çalıştıracağı Projeciler, üstlenmiş oldukları işi, sorumlu birer meslek adamı olarak sözleşme ve ekleri ile fen ve teknik kurallara uygun şekilde ve yürürlükteki mevzuata göre yapmaya mecburdur. Yüklenici ve meslek gruplarına göre Projeciler bu sözleşmeye göre yapının tüm statik sisteminin sorumluluğunu, yapı güvenliği ile ilgili uyulması gerekli tüm diğer kuralların sorumluluğunu üstlenmektedir. Yüklenici ve Projecilerin eksik ve hatalı olarak teslim edeceği proje ve hesapların, idarece kabul edilmesi ve onaylanması Yüklenici ve Projecileri sorumluluktan kurtarmaz. İnşaat esnasında ortaya çıkan proje üzerindeki eksiklik ve hataları da yüklenici tamamlamak ve düzeltmek zorundadır.

Yapının projelendirilmesinde yürürlükteki mevzuata uygun olarak projelendirilmesi ve bu doğrultuda malzeme seçilmesi ve kullanılması zorunludur.

Kemal DEMİREL
Yapı İşleri ve Teknik Daire
Başkanı Vekili

MADDE 8- PROJE KAPSAMINDAKİ YAPILAR

Yapı yükseklikleri Yükseköğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu görüşü doğrultusunda İdarece netleştirilecektir. Ancak her hal ve şartta yükseklik zemin + 7 kattan fazla yüksek olmayacaktır.

Doğa ve çevre ile uyumlu, mekanlar doğal havalandırma ve ışık olanaklarına sahip olarak tasarlanacaktır. (Genel servis, depo, sığınak, teknik alanlar vb.)

Tüm binalarda standartlara göre yeterli sayıda yangın merdiveni, asansör tasarlanacaktır.

Bina cephelerinin tasarımında kompozit, kompakt laminat, cephe seramiği, doğal taş, giydirme cephe, güneş kırıcı vb. cephe elemanlarına da yer verilerek Kampus alanında yapılan diğer binalarla uyumlu tasarımlar elde edilecektir.

MADDE 9- TEKNİK HUSUSLAR

Projelendirme ve inşaat aşamasında, yurt binası kapsamında yürürlükte olan güncel deprem, yangın, sığınak, asansör ve enerji verimliliği hakkındaki mevzuat, kanun ve yönetmeliklere uyulması gereklidir. Statik hesaplarda yurt katsayıları baz alınıp, mimari / inşai imalatlar diğer yönetmelikler de yer alan içeriği karşılamalıdır.

İdareye sunulacak projelerin statik açıdan yurt binası için gerekli değerleri sağlaması, yangın yönetmeliği gereği 200 kişiden fazla kişinin kalacağı yurt binalarında uygun kaçış mesafesi sağlanmak üzere yangın merdiveni/merdivenleri ile Otomatik Spring Sistemi tesis edilmesi, sığınak yönetmeliği doğrultusunda kişi sayısının %20 artırılması ile hesaplanacak olan sığınak alanının sağlanması vb.

MADDE 10 - MİMARİ ve İNŞAAT

Tüm kat planları ve vaziyet planı ile kesitler kurum tarafından verilen donatım malzemesi boyutlarına göre birebir yerleştirilerek tefrişli ve her kat için ayrı ayrı kapasitenin (*her katta kaç adet kaçır kişilik odanın bulunduğu, tip oda planının ölçülü olarak verildiği, ilk paftaya toplam kapasitenin işlendiği*) yazılı olduğu 1/100 veya 1/200 ölçekli çıktı ve bilgisayar ortamında (autocad-dwg dosyası) idarenin ön onayına sunulacaktır. Pafta boyutları A2 veya A1 olarak düzenlenecektir.

Donatım malzemesi boyutları: Her odaya bir öğrenci için 50x50 komidin 65x80 çalışma masası, 50x50 sandalye, 50x50 giysi dolabı, 90x190 yatak ve ortak kullanılmak üzere 1 adet 60x60 mini buzdolabı ve 1 adet 50x50 ayakkabılık, yataklar arasında oda içerisinde sirkülasyonun sağlanması için tefriş elemanları arasında / sirkülasyon alanlarında min. 60cm boşluk bırakılacaktır.

Mutfak, çamaşırhane ve ısı merkezleri tefrişli projelerine kullanım alanı (m²) ve malzeme boyutları kapsamında idare teknik personelince uygunluk onayı verilmelidir.

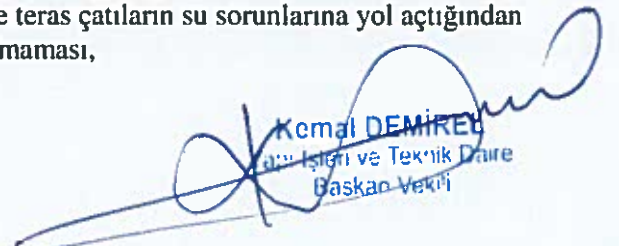
Yapılacak yurt binasının cephe aldığı sokak/cadde kaldırım üst kotuna bitişik olması halinde; sokak cephesine bakışı olan bodrum, zemin ve kot farkından dolayı tesviye kotuna yaklaşan normal kat pencerelerine güvenlik amaçlı ferforje korkuluk yapılması,

Bina yerleşiminin arsadan çekme mesafeleri ile belirlendiği durumlarda ise; min. 1 mt. duvar üzeri min. 1,5mt. korkuluk konulması, arsanın eğimli olması durumunda duvar ve korkuluklar kotlara uygun olacak ve min. yükseklikler yukarıda belirtilen ölçülerde olmak koşuluyla yapılarak çevre güvenliğinin sağlanması gerekmektedir.

1- Yurtlarda çevre tanzimi, yürüme - araç yolları ve çevre aydınlatmasının inşaatla birlikte, İdareye verilecek vaziyet planına göre yapılması, çevre aydınlatmalarının güvenlik ihtiyacını karşılayacak düzeyde yapılması, (bkz. elektrik işleri)

2- Zaruri olmadıkça fosseptik yapılmaması, giderlerin kanalizasyon şebekesine bağlanması, fosseptik yapılması zaruri olan yerlerde ilgili Belediye ile yazılı mutabakat sağlanması, çevre şartları doğrultusunda gerekliyse arıtma tesisi yapılması,

3- Bina çatı kaplamalarının buldukları mahal, iklim şartları ve mahallin mimari tasarımına göre tercih edilecek malzemeden, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Soğuk Çatılar kitabında bulunan detay ve prensiplere uygun olarak seçilmesi, gizli dere bitişler ve teras çatıların su sorunlarına yol açtığından yapılmaması, shingle vb. petrol esaslı çatı kaplaması yapılmaması,


Kemal DEMİREY
Mimarlik ve Teknik Daire
Baskan Vekili

4- Enerji tasarrufu sağlanması amacıyla tüm dış cephelerde mantolama (*binanın yurt olarak kullanılacak olmasından dolayı A1 sınıfı*) yapılacaktır. Bina Enerji Kimlik Belgelerinin min. B sınıfı olması gerekmektedir.

5- Öğrenci odalarındaki ıslak hacimlerde ve ekteki oda planlarında görüldüğü gibi odaların girişlerindeki hollerde ıslak hacim girişinin bitimine kadar olan kısımda (210 cm) TSE standartlarına uygun min. 40x40 ebatlarında yer karosu, çalışma alanı, yatak mahali ve holün kalan kısmında laminant parke olacaktır. Mescit halı kaplama, tüm pencereler ısı yalıtımlı pvc veya alüminyum doğrama, camları min. 4+16+4 mm ısıcam, (*kazan dairesi*), banyo-wc-mutfak-çay ocağı, su deposu, çamaşırhane mahalleri duvarları tavana kadar duvar karosu, diğer tüm mekânlar saten alçı üzeri plastik boyalı olacaktır, bölme duvarların alçıpan olarak yapılmak istenmesi durumunda çift kat alçıpan + min. 50kg/m³ ve 50mm kalınlıkta taş yünü + çift kat alçıpan olarak yapılabilecektir, Yurt Müdür odası, yemekhane ve ıslak hacim tavanları alüminyum asma tavan diğer tüm tavanlar sıva+boya olacaktır. (*malzemeler İdare onayı*)

6- Yatak odası içindeki ıslak hacim kapılarının oda kapısı ile aynı olması, ıslak hacim içindeki kapıların veya bölmelerin memran kaplama kapı veya kompak lamine gibi malzemelerden seçilmesi, umumi wc - lavabo kapılarının baktığı koridor kapıları ile aynı, kabin kapılarının ise alüminyum veya kompak lamine yapılması,

7- Banyo ve wc mahallerinde düşük döşeme yapılmaması, pis su giderlerinin tavan altından müdahale edilecek şekilde monte edilmesi ve alüminyum asma tavan ile kapatılması, odalarda wc ve banyo bulunan mahallere ayrıca koridordan da müdahale edilebilecek tesisat baca / şaftları yapılması (*tesisat şaft kapakları metal sac ve kilitli olacak*), ıslak hacim yer seramikleri altına mutlaka su izolasyonu yapılması, eğimin düzgün şekilde teşkil edilmesi, seramiklerin mutlaka derzli döşenmesi, kimyasal maddeler ile temizliğe dayanıklı - su geçirmeyen / yalıtımlı kaliteli derz dolgu kullanılması ve duş mahalinin girişine eşik koyulup gider yönünde düzgün bir eğim ayarlanması gerekmektedir.

MADDE 10 - MEKANİK

Isıtma, sıcak su tesisatları merkezi olarak kazan dairesi / ısı merkezinde yapılandırılacaktır. Isı merkezlerinde yükseklik 4,20 mt.'den az olmamalıdır. İşletmede TS 825 Isı Yalıtım Yönetmeliği kapsamında dış yapı bileşenleri malzeme seçimi, TS 2164 Kalorifer Tesisatı projelendirilmesi (*rejim 75-55°C alınıp, radyatör güç/boyutları bu kapsamda yapılandırılacak*), 5627 Sayılı Enerji Verimliliği Kanunu ve Binalarda Enerji Performans Yönetmeliği'ne uygunluk ve TS825 / EN 12831'de öngörülen değerleri sağlar nitelikte otomasyon gerçekleştirilmelidir. Bina Enerji Kimlik Belgesi min. B sınıfı olmalıdır.

Kullanılacak cihaz ekipman ve armatürler ile verim değerleri / elektrik tüketim sınıfları Enerji Bakanlığı, Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ilgili yönetmelik ve direktiflerine uygun olmalıdır. Kazan, Brülör, Hidrofor _ pompa grupları, 3 yollu vana gövde / elektrik aktüatörleri vb. cihazlar ile otomasyon uygulamalarında istenilen verimliliğin sağlanması için sonraki süreçte Kurum tarafından gerçekleştirilebilecek iyileştirmeler kira bedelinden düşülecektir.

Hidrofor debisi için 400lt*öğrenci/gün, KSS debisi için 340lt/h*duş*0,4/saat (60lt/h*lavabo_120lt/h*evye) değerlerinin baz alınması uygun olacaktır. Plakalı eşanjör ve radyatör seçiminde 75-55 / 80-60°C rejim doğrultusunda hesaplamalar yapılmalı, çıkan yüke göre plakalı eşanjör ve kazan kapasitesi belirlenmelidir.

Kullanım suyu için seçilen hidrofor tam otomatik paket tip, pompa elektrik motorları frekans invertörlü ve *farık basınç* doğrultusunda sıralı işletim sağlar nitelikte olmalıdır. Enerji verimliliği doğrultusunda tüm cihaz elektrik motorları (*özellikle hidrofor -sirkülasyon pompaları, brülörler vb.*) IE3 / Eff – 1 sınıfı, B Class – F seçilmelidir.

Yangın tesisatı yasal mevzuat ve ilgili yönetmeliklere uygun projelendirilerek gerçekleştirilmelidir. Yangın pompaları 1 jokey, 1 elektrik motorlu ve 1 dizel motorlu yapılandırılıp çalışır durumda teslim edilecektir. Yangın sisteminde mutlaka test ve drenaj vanaları tesis edilmelidir. Sisteme ait akış vanalarının yangın sistemine bağlantısı yapılacaktır.

Binanın kapasitesine göre yangın söndürme suyu deposu modüler tip paslanmaz veya betonarme olmalıdır. Kullanım suyu deposu ise modüler tip paslanmaz çelik olacaktır. Modüler tip paslanmaz su deposu hacmi min. öğrenci sayısı*200lt öngörülüp bu kapsamda uygun mahal mimari projede düşünülmelidir. Bağlantı seviyelerine dikkat edilmesi şartıyla kullanım suyu ve yangın suyu depolarının toplam hacim göz önünde bulundurularak tek depo olarak tesis edilmesi uygun değerlendirilecektir.

Bina Mekanik Tesisat hesap raporları hazırlanıp görüş alındıktan sonra şekillenecek Mekanik Tesisat Projeleri ve ekipmanlar İdare onayı sonrasında yapılandırılmalıdır. Kiralama sürecinde (15 yıl) Kazanlar, Genleşme Tankları vb. basınçlı kapların zorunlu periyodik kontrolleri yetkili kişi / kuruluşlara (MMO vb.) mal sahibi tarafından yaptırılacak ve bedelleri ödenecektir. Kazanların montajı ve tesisat bağlantıları proje – imalat sırasında sonraki süreçte mekanik ilave yapılmasına gerek olmaksızın basınçlı kap testlerinin yapılabilmesine olanak sağlar şekilde tesis edilecektir.

Isıtma ve Kullanım Sıcak Suyu (Kss) için ayrı kazanlar yapılandırılmayıp, toplam ısı yükünü % 20 artırılıp 2'ye bölünmesi şeklinde eş kapasiteli kazanlar seçilecektir (özellikle doğal gaz yakıtı 5000 kW'a kadar kapasite). Hidrolik dengeleyici denge kabı ve Tichellmann bağlantı gerçekleştirilip, kontrol panellerinden ısıtma zonu 3 yollu motorlu vanalarının kontrolüyle ısıtma sisteminin dış hava kompanzasyonlu işletimi sağlanacaktır. Otomatik kontrol panelinin set edilen ısı eğrisi doğrultusunda dış hava – oda sıcaklığı girdileri arasında korelasyon yaparak ısıtma devresi gidiş suyu sıcaklığını kontrol edeceğinden hareketle, oda sıcaklığı max. 22°C olacak şekilde planlama yapılmalı; panel programı ile mevcut tesisat su hacmi, radyatör miktarı, izolasyon faktörleri ve bina ısı kayıpları arasında farklılıklar olması halinde panel çalışma ısı eğrisi güncellenebilmelidir. (TS 825, EN 12831 "Binalarda İç Mahal Sıcaklığı" ısıtma sezonunda max. 20°C _ soğutma sezonunda min.25°C, Enerji Kaynakları ve Enerjinin Kullanımında Verimliliğin Artırılmasına Dair Yönetmelik'te 22°C olarak belirlenmiştir.) Kss Tesisatlarında 1+1 plakalı eşanjör ve akümülyasyon tankı ısı merkezinde yapılandırılacak olup, pompa panelinden akümülyasyon tankından alınacak su sıcaklık bilgisiyle frekans invertörlü pompalar set değer (46-52°C) doğrultusunda kontrol edilecektir. Panel programında lejyonella koruması olmalıdır.

Otomatik kontrol panelinde her bir ısıtma zonu için farklı zaman ve sıcaklık değerleri set edilebilmelidir. Aynı ısıtma zonu üzerinde birden fazla yurt bloğu veya veya eklenti bina (idare, sosyal tesis, lojman, danışma vb.) olması halinde, her bir bina ısıtma zonu (kalorifer hattı) dönüş hattına o bina ısı kayıplar/yük/radyatör kapasitesi doğrultusunda statik balans vanaları uygulanıp debi ölçümleri ile ayarları yapılarak eşit dağılım ve konfor şartları sağlanmalıdır. Isıtma zonları ve gerekliyse kazan dönüş suyu kontrolü için uygulanacak, 3 yollu vana gövdelerinin otomasyon senaryosuna uygun bağlantı yapılması çok önemlidir.

TS EN 12828 doğrultusunda zorunlu kazan emniyet ekipmanları tesis edilmelidir. Doğal gaz yakıtlı sistemlerde, ısı verimi ~ % 97 seviyelerinde olan üflemeli brülörlü yoğunlaşmalı / entegre ekonomizerli kısmi yoğunlaşmalı kazanlar (kaskad sistem), yakıt olarak doğal gaz kullanımında 500kW ve üzerinde kapasitelerde _ fuel oil kullanımında 1000 kW üzerinde Elektronik Modülasyonlu Tam Oransal Brülörler seçilmelidir. Brülörler %12-%100 aralığında modülasyon yapabilmeli, karışım hücresi ve ayar sistemleri ile düşük NOx emisyonu sağlamalıdır. Brülörler mutlak şekilde kazan duman yolu karşı basıncı ve kazan kapasitesi kriterleri baz alınıp çalışma eğrisinin uyumluluğu doğrultusunda seçilmelidirler. Küçük kapasitelerde premix/ön karışım brülörlü paket ya da duvar tipi yoğunlaşmalı kazanlar kullanılabilir (max. 5 kazan). Kazanlarda min. dönüş suyu sıcaklığı (fuel oil çığ noktası 35°C olduğundan ve bu değer altında kazan çalışmayacağından gereksiz, doğal gaz yoğunlaşmalı kazanlarda gereksiz, kısmi yoğunlaşmaya izin verilen kazanlarda 35-40°C _ standart kazanlarda 53°C vb.) kontrolü için işletme tertibatı veya şönt pompa dahil otomatik kontrol uygulanarak, tüm işletme şartlarında kazan içerisinde yoğunlaşma olması engellenip kullanım süresi (kazan ömrü) uzatılmalıdır.

Isı Merkezinde otomasyon ve kritik yükler (kazan –brülör – pompa – su yumuşatma cihazı panelleri, 2 /3 yollu vana elektrik aktüatörleri vb.) için ayrı bir kesintisiz güç kaynağı ile sistem beslenecektir. Sistemde kullanılacak uç noktadaki cihaz beslemeleri de buradan alınacak şekilde düzenlenecektir.

Doğal gaz bacaları için kazan ve brülör marka – tipleri kesinleşip, kazanların montaj noktaları (bacaya uzaklık, dirsek vb.ler) belirlendikten sonra şantiyede net ölçüler alınarak KESA Aladin hesapları doğrultusunda kesitler vb. hesaplanmalıdır.

Tüm paslanmaz çelik baca bileşenleri (TS) EN 1856-1 tüm baca bağlantı bileşenleri (TS) EN 1856-2 standartlarına uygun ve bu kapsamda sertifikalandırılmış olmalıdır. Isıl performansın artırılması ve sızdırmazlığın sağlanması amacıyla duman kanalları (çift cidarlı) fabrikasyon paslanmaz çelik (316L) ve (TS) EN 1856-1/2'ye göre sertifikalanmış olmalıdır. Tüm paslanmaz çelik baca ve bileşenleri "CE" prosedürüne göre markalanmış / etiketlenmiş olmalıdır. *Baca gazı analiz noktaları YURTKUR* normuna uygun konumlandırılmalıdır.

Birden fazla devre ve pompadan oluşan ısıtma tesisatlarındaki hidrolik basınçları dengeleme amaçlı, toplam ısı kapasitesi doğrultusunda boyutlandırılan denge kaplarının hava ve tortu ayırıcı özelliği bulunan paket tip hidrolik dengeleyici olarak seçilmesi uygun olacaktır. Kelebek vana kullanılmamalıdır.

Özellikle ısı merkezinde yeterli sayıda ve teknolojik nitelikte hızlı purjör, hava tüpü – otomatik hava atma cihazı/purjör kombinasyonları uygulanmalıdır. Sistem su hacmi 30m³'den büyük / statik yükseklik 20m'den küçükse çift tanklı ve otomatik besleme düzeneği olan pompalı basınçlandırma sistemleri kullanılmalıdır. Genleşme tankı kullanılması halinde dönüş kolektörü bağlantılarına kilitli emniyet vanaları uygulanıp tank yönünde boşaltma ağız tesis edilmelidir. Sistem çalışma basıncı doğrultusunda tanklar azot gazı ile (statik yükseklik ≤ 50 mt _ +3 / > 50 mt _ +5) basınçlandırılmalıdır.

Merkezi ısıtma tesisatlarında boruların terleme ve donmaya karşı korunmasında, basınçlı su borularında titreşim ve sese karşı yüksek birim ağırlıkta camyünü / taşıyününden imal edilmiş prefabrik boru izolasyon malzemesi ısı iletkenlik değeri ($\lambda \cong 0,040 W/m^2$), su buharı difüzyon direnç katsayısı ($\mu \cong 1,1$), yangın sınıfı (TS EN 13501-1;A1) ve yoğunluğu 80-100 kg/m³ olacak nitelikte seçilmelidir. Isı merkezinde sadece üzeri sac kaplama yapılacak dağıtım kolektörlerinde 10 cm. kalınlıkta rabitz telli şilte tipi camyünü/taşıyünü izolasyon yapılabilecektir. Isıtma ve kullanım sıcak suyu tesisatı boruları çıplak prefabrik boru izolasyonu ve üzeri sac kaplama, soğuk su ve sıcak su sirkülasyon boruları (üzeri sac kaplama yapılmayacaklar) alüminyum folyolu uygulama yapılmalıdır (kendinden yapışkan bantlı). Yalıtım kalınlıkları tablodaki gibi olacaktır.

Vana, pislik tutucu, pompa, çekvalf vb. armatürler ise vana ceketleri ile flanşlarda içine alacak şekilde yalıtılacaktır. Isıtma Tesisatı Minimum Yalıtım Kalınlıkları															
		İzolasyon İç Çapı (Kaplanacak Borunun Dış Çapı) mm													
Boru iç sıc. 90°C	15	21	33	42	46	60	76	89	114	140	169	219	273	324	356
		İzolasyon Kalınlığı mm													
		25	25	40	40	40	50	60	80	100	100	100	100	100	100

Kollektör, zonlar, cihazlar ve elektrik panolarında mutlak şekilde Yönetmeliklere uygun ve yeterli büyüklükte lokal yer adlarının bulunduğu etiketlendirme yapılmalıdır.

Isıtma tesisatı ve ekipmanlarda kışır oluşumunu engellemek -işletme ömrünü uzatmak ve bakım-onarım giderlerini azaltmak için, kapalı sistem otomatik doldurma tesisatı mutlak surette volümetrik kontrollü *Single* tip tam otomatik su yumuşatma cihazı ile (Kazan üreticisinin talebi doğrultusunda) 0-3°F beslenmelidir. Cihaz kapasitesi sadece ilk dolun ve olası arızalar nedeniyle tüm sistemin doldur-boşalt yapılacağı anlar dikkate alınarak seçilmelidir.

Yüksek su sertliği (≥ 24°F) nedeniyle kullanım sıcak suyu hattında ve plakalı eşanjörlerde kışır oluşumunun engellenmesi amacıyla min. kullanım sıcak suyu kapasitesinde Volümetrik kontrollü Tandem tip Tam Otomatik Su Yumuşatma cihazı / Oransal Kontrollü Otomasyon Ünitesi tesis edilmesi gereklidir. (su sertliği ≥ 14°F) Plakalı eşanjör soğuk su girişlerine Manyetik Su Şartlandırma Armatürü takılmalıdır.

Kuyu suyu kullanılan yerlerde ise su analizleri yaptırılıp ihtiyaç doğrultusunda SU arıtma sistemi (kuartz kum, reçine, aktif karbon, klor dozaj vb.) kurulmalıdır.

Kalorifer tesisatında zorunlu olmadıkça mobil sistem kullanılmamalı, banyolara havlupan yada panel radyatör konulmalıdır. Kalorifer tesisatı dağıtım, kolon ve branşman hatlarında siyah çelik boru kullanılmalıdır. Mobil sistem yapılması zorunlu ise dağıtım ve kolon hatlarında siyah çelik boru, branşman hatlarında PE-Xb oksijen bariyerli kılıflı boru kullanılmalıdır. Yapı bileşenleri, pencere doğramaları vb. imalat hataları kaynaklı olası ısı kayıpları düşünülerek Kalorifer tesisatı dağıtım ve branşman boru çapları hesaplamalar sonucu çıkan çaptan 1 büyük seçilmelidir. Sıcak ve soğuk su tesisatları dağıtım ve kolon hatlarında galvanizli çelik borular, tesisat şaftları ile WC-Banyo kısımları arasında ise alüminyum folyolu veya cam elyaf takviyeli PPR-C borular kullanılması gerekmektedir.

Binanın kuruma teslim sürecinde kalorifer, mekanik, yangın, otomasyon vb. tesisat / sistemleri için gerekli eğitim yetkili servislerin katılımı ile çalışacak personele verilmeli, işletme talimatları ve otomasyon programları hazırlanıp İdareye teslim edilmelidir.

MADDE 11 - ELEKTRİK

Yurtlardaki doluluk oranı yaz-kış-gece-gündüz dönemlerinde değişiklik gösterdiğinden çekilen güç miktarı da değişiklik göstermektedir. Kompanzasyon sistemi tesis edilirken bu durum dikkate alınarak kademelendirme yapılacak ve kompanzasyon tesisinde bilgisayar kontrollü min. 18 kademededen oluşan röle kullanılacaktır. Sistem; ani değişen güçlere (*asansör vb*) cevap verecek hassasiyette olmalıdır. Binanın teslimi sırasında; Kompanzasyon tesisatına ait değerler hiçbir şekilde reaktif veya kapasitif sınırları geçmeyecek ve takip eden 6 (altı) ay içerisinde oluşabilecek cezaları karşılayacağını taahhüt edecektir. Ayrıca, kompanzasyon panosu genişlemeye imkan verecek şekilde tasarlanmalı, mutlaka pano gücüne uygun sayıda şönt reaktör bulundurulmalıdır. Elektrik kesintisi durumunda tüm binayı/binaları birebir besleyecek kapasitede jeneratör tesis edilecektir. Jeneratörlerin Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Elektrik Enerjisi İmdat Grupları ve Otoproduktör Tesisleri Ruhsat Yönetmeliği gereği kabuller yapılacak ve ruhsatları alınacaktır. Jeneratör bütün yapıları birebir besleyecektir.

Elektrik ana tablo odası yapılacaktır. Jeneratörler birebir besleme olacağından transfer panosundaki Termik Manyetik Şalter anma akımı ile ana Termik Manyetik Şalter anma akımı eşdeğer seçilmesine dikkat edilecektir.

Seslendirme ve anons sistemi yapılacak, öğrenci odaları ve çalışma salonlarına hoparlör konulmayacaktır. Seslendirme ve anons sistemi cihazları ana sistem odasına tesis edilecektir. Anons için giriş-kontrol bölümlerinde mikrofon tesis edilecektir.

Asansörler "Asansör işletme yönetmeliği" gereği ilgili kuruluşlara tescil ettirilecektir. Ayrıca asansörlerin öğrenciler tarafından kullanılabilmesi amacıyla ilgili kuruluşun kontrolleri neticesi yeşil etiket çakılacaktır. Mutfak ve yemekhane alanlarının farklı katlarda olması durumunda sadece yemeklerin taşınması amacıyla yeterli kapasitede monşarj asansör tesis edilecektir.

İdare bölümü, giriş kontrol vb. yerler ile her katta öğrencilerin ulaşabileceği noktalara en az cat6 kablo ile telefon tesisatı yapılacaktır. Ayrıca yemekhane ve kantin bölümlerinde muhtelif yerlere data ve telefon tesisatı yapılacaktır.

Öğrenci odalarında buzdolapları için ayrıca priz hattı çekilecektir.

İdari ofislerde müdür ve müdür yardımcısı için en az 2 adet UPS 4 adet şebeke 2 adet data ve 1adet telefon tesisatı yapılacak, ayrıca idari ofislerde çalışacak kişi başına 2 adet UPS 2 adet şebeke 1 adet data ve 1adet telefon tesisatı yapılacaktır

Her öğrenci odasına bir adet data kablosu çekilecektir.

Kullanılacak Zayıf Akım Tesisatlarına ait aktif cihazlar (kamera, parmak izi sistemi vb. diğer cihazlar) IP tabanlı olacağı için bunlara uygun altyapı özellikleri şunlardır;

- Data altyapısı en az CAT7 sınıfında olacak (*patchcord kablo, jack vb. dahil*) Cat7 kablolama en az 4U kabinette patch panelde sonlanacak uç kullanıcılarda (*dış güvenlik, yemekhane kantin vb.*) data prizi ile sonlandırılacaktır. Tüm bunlar aynı ağ içerisinde tasarlanacaktır.

- Bu ağlar ana sistem odasına konulacak kabinette düzenlenecektir ve en az 24 port yönetilebilir switch ile ağa bağlanacaktır. Ana sistem odasındaki enerji beslemeleri en az 35 kVA veya 30dk beslemeli **online** ve **modüler** tipte kesintisiz güç kaynağından gerçekleştirilmelidir. Isı Merkezinde otomasyon ve diğer kontrol cihazları da uygun kapasiteli kesintisiz güç kaynağından beslenecektir. Sistemde kullanılacak uç noktadaki cihaz beslemeleri de buradan alınacak şekilde düzenlenecektir. Ayrıca bütün zayıf akım tesisatına ait aktif cihazlar Ana Sistem odasında bulunduğundan aşırı ısınma söz konusu olacaktır. Bu durumu önlemek amacıyla uygun güçte ve sistem odası tekniğine uygun klima seçilecektir.

- İki uç arasındaki mesafe 100 m'yi geçerse fiber optik kablolama ile ağa dahil edilecektir. Fiber optik kablolama şu cihaz ve özelliklerde olacaktır. 4core single mode zırhlı kablo, fiber patch panel, patchcord kablo converter geçiş adaptörü koruyucu, ağda kullanılacak kablolar alev almayan yangın iletmeyen ve zehirli gaz çıkarmayan özellikte olacaktır.

Yangın ihbar santrali, Telefon Santrali, Kamera Sistemi ve Ses Anons Sistemi firma tarafından İdarenin uygun gördüğü teknik özelliklerde ve sayıda olarak yapılacak ve bu sistemlere ait tesisatların hepsi Ana Sistem Odasında sonlandırılacaktır. Yangın alarm sistemi "akıllı elektronik adreslemeli" olacak ve ısı merkezi, mutfak vb. yerlere duman dedektörlerinin yanı sıra ısı ve gaz dedektörleri tesis edilecektir. Kameralar IP nitelikte olup en az 2 MP, uygun kapasiteli NVR kayıt cihazı ve en az 24 inç LED monitör olacaktır. Kamera yerleri Kurum tarafından belirlenen yerlere konulacaktır. Ayrıca, Güvenlik (Danışma) noktasına yangın ihbar sistemi için uzak izleme modülü, kamera sistemi için izleme monitörü ve tesisatı, ses anons sistemi için mikrofon tesisatı, konsol için telefon ve data hattı tesis edilecektir.

Bütün boru ve kablolamalar Yönetmelik gereği halojen free özellikte olacaktır.

Kabloların taşınması amacıyla sıcak daldırmalı galvaniz kablo taşıma tavaları kullanılacaktır.

Kat dağıtım panosundan çıkacak tek bir linye hattı direk olarak her bir odada bulunan sigorta kutularını besleyecektir. Oda içi sigorta kutularında kaçak akım koruma şalterleri konulacaktır.

Bütün aydınlatmalar LED armatür olacak ve en az aşağıda belirtilen teknik özelliklerde olacaktır. LED Armatürlere ait STANDARTLAR : Armatürlerin aşağıdaki standartlara uygun olduğunu; VDE veya KEMA veya DEKRA vb. Uluslararası kuruluşlara ait test raporları ile belgeleyip bu belgeleri İdareye sunacaktır.

- IEC 60598-1 Genel gereksinimler ve testler standardı (part-1)
- IEC 60598-2-2 Özel gereksinimler standardı siva altı armatürler (part-2 bölüm 2)
- IEC 62031 Genel aydınlatma led modul standardı, güvenlik özellikleri
- IEC 61347-1 Güç kaynakları standardı genel ve güvenlik gereksinimleri (part-1)
- IEC 61347-2-13 Güç kaynakları standardı özel gereksinimler (part -2-13)
- IEC 62384 LED ışık kaynakları için dc / ac elektronik güç kaynakları performans st.
- IEC 62471 Ampul ve ampul sistemleri için fotobiyolojik güvenlik standardı
- IEC 62471-2 Ampul ve ampul sistemleri için fotobiolojik güvenlik standardı (part-2)

Eşdeğer ya da daha üstün başka standartlar uygulanmışsa, kopyaları İdareye verilecektir.

Armatürlerde kullanılacak LED'ler min. 36.000 saat çalışacağına dair LM79-80 test belgesi olacaktır.

LED'li armatürlerde kullanılan birleştirme ve montaj elemanları paslanmaz malzemeden yapılacak ve korozyona karşı dayanıklı olacaktır.

- Armatürlerde LED ünitelerini çalıştırmak için sabit akım sürücülerini kullanılacak ve bu sürücülerin verimliliği en az %90 olacaktır.
- LED'li armatürler kamaşma kontrollü ve optik geçirgenliği optimize edilmiş temperli şeffaf camlı veya opal difüzörlü olacaktır.

- Armatürlerde kullanılacak kablolar yanmaz malzemeden (HAR Belgeli) olacaktır.
- Led çiplerinin renksel geri verimleri $CRI > 80$ olacak ve 4000 – 5000 Kelvin ledler kullanılacaktır.
- Armatürlerde kullanılacak LED'ler veya LED üniteleri gerektiği durumlarda birbirinden bağımsız olarak; aynı veya farklı üreticiler tarafından üretilen aynı teknik özelliklere sahip eşdeğerleri ile değiştirilebilecek şekilde tasarlanacaktır.
- Armatürlerin üzerine açıkça ve kalıcı olarak aşağıdaki ibareler bulunacaktır;
- Menşe işareti (Ticari marka, imalatçının işareti veya yetkili satıcısının ismi biçiminde olabilir.)
 - Anma gücü,
 - Armatürün imal tarihi (ay yıl olarak),
 - TSE işareti

Aşağıda verilmiş olan tip deneylerinin akredite bir laboratuvarında yapılmış olması gerekmektedir. Kurumun deney raporlarının uygun görmemesi durumunda söz konusu deneyler alıcı gözetiminde tekrar yapılması istenebilir.

- 100 saatlik Eskitme Deneyi ve Armatürlerin elektriksel özelliklerini ve Başlangıç ışık Şiddetinin saptanması deneyleri,
- Mekanik dayanım testleri,
- IP ürünler için IP testi
- İşaretlemenin dayanıklılığının denetlenmesi
- LED' li armatürlerin alçak gerilim deneyler (izolasyon, gerilim, kaçak akım)
- Işık kaynağının CRI, Kelvin gibi teknik özelliklerinin ölçülebileceği ışık küresi testi ile aydınlatma armatürünün Toplam lümen, toplam watt ve tüm kayıpların dahil edildiği (termal kayıplar, optik kayıplar, difüzör kayıpları ve driver kayıpları) verimliliğinin (net lümen/watt) ortaya çıkartılacağı gonyofotometrik ölçüm testi.

Armatürlerin 100 saat eskitmeden sonra ölçülecek toplam ışık akılarının, %30 azaldığı ana kadar geçen süre en az 36.000 saat olacaktır.

- **Öğrenci odalarında** sıva altı veya sıva üstü 60*60, en fazla 30W en az 2700 lümen değerinde LED armatürler kullanılacak,
- **Öğrenci odalarına** giriş hollerinde sıva altı veya sıva üstü 20*20, en fazla 10W en az 1000 lümen LED armatürler kullanılacak,
- **WC-Banyo** gibi ıslak mahallerde sıva altı downled Etanj (IP65), en fazla 10W en az 700 lümen LED armatürler kullanılacak,
- **Koridorlarda** sıvaüstü veya sıvaaltı downled 60*60 en fazla 30W en az 2700 lümen veya 30*30, en fazla 18W en az 1500 lümen armatürler kullanılacak
- **Merdiven Boşluklarında** sıvaüstü 30*30, en fazla 18W LED sensörlü ve kitli armatürler kullanılacak,
- **Yemekhane-Kantin ve Teknik Mahallerde** sıvaüstü veya sıvaaltı 60*60, en fazla 30W en az 2700 lümen Ayrıca Mutfak mahallinde kullanılacak ürün Etanj (IP65) olacak şekilde LED armatürler kullanılacaktır.
- **Çevre Aydınlatmasında** direk boylarına göre 4 m direk için en fazla 25W en az 2700 lümen, 6 m direk için en fazla 35W en az 3800 lümen LED armatür kullanılacaktır. Projektör kullanılması durumunda en fazla 70W en az 7700 lümen LED projektör kullanılacaktır.
- Patlayıcı ve parlayıcı gaz olan mahallerde exproof armatür kullanılacaktır.

Kenan DEMİREL
Yapı İşleri ve Teknik İşleri
Başkan Vekili

Enerji alt yapısı teknik özellikleri:

Proje aşamasında elektrik projesi çizilirken Mekanik tesisatlara paralel hatların çekilmesine dikkat edilmelidir. Örneğin mutfakta ve sanayi tipi makinelerin konulacağı çamaşır odalarında kullanılacak cihazların belirlenip ona göre elektrik hatlarının çekilmesi gerekmektedir. Aşırı gerilimden cihazları korumak amacıyla ana dağıtım panosuna Pano Tipi Aşırı Gerilim Koruyucusu konulacaktır.

Çekilecek bütün elektrik tesisatının **Elektrik Tesisleri Kuvvetli Akım Yönetmeliğine** uygun olacaktır. Ayrıca, projeler çizilirken **Binalarda Yangın Yönetmeliği ve Enerji Verimliliği Kanununa** aykırı bir uygulama yapılmayacaktır.

- Binalarda Paratoner ve Topraklama sistemi yapılacak ve bu sistemlere ait Elektrik Mühendisleri Odasından 1kV üstü yetkilendirme belgesi olan kişiler tarafından onaylı ölçüm raporları binanın teslimi aşamasında firma tarafından kabul komisyonuna teslim edilecektir.
- Elektrik tesisatlarının sonlandırılması için bodrum veya uygun bir mahalde **ana dağıtım pano odası** ve zayıf akım tesisatlarının sonlandırılacağı idare kısmında uygun bir **sistem odası** olacaktır.

MADDE 12 - YURT Bölümleri :

Yurt projesi tasarımında; aşağıdaki 4 ana başlıkta açıklanan özellikler dikkate alınacaktır.

- 1 – Giriş ve Kontrol Bölümü
- 2 – İdari Bölümler
- 3 – Yatak Bölümü
- 4 – Diğer Bölümler

1- Nizamiye (Giriş) ve Kontrol Bölümü

Yapılacak yurt binasının giriş bölümünün sokaktan cephe alması ve kaldırım üst kotuna bitişik olması halinde binanın giriş bölümüne güvenlik ve wc +soyunma+mutfak nişi imkanlı ziyaretçi salonu odası yapılacaktır.

Bina yerleşiminin arsadan çekme mesafeleri ile belirlendiği durumlarda ise araç ve yaya girişinin kontrollü olarak sağlanacağı nizamiye binasında bir bütün olarak danışma + ziyaretçi salonu + wc yapılması, (Ek - I nizamiye planı) bu bölümün ısıtma ve tesisatının merkezi sistemden sağlanması, araç giriş kapısının içerden kumandalı, raylı olarak öğrenci ve personel girişinin ise danışmadan, kimlik kontrolü yapılabilecek tarzda düzenlenmesi,

Kontrol bölümü; Gerek binanın ana giriş kapısını ve yaya girişini, gerek araç girişini görebilecek şekilde zemin katta veya mümkün olması halinde yoldan yurt binasına/binalarına geçişin yapılacağı nizamiye girişinde planlanacaktır.

Öğrencilerin giriş-çıkışlarda kullanacakları parmak izi sistemi, kamera sistemi ve gerekli olabilecek yangın ihbar santrali, bilgisayar vb. elektronik cihazlar için yeterli hatlar yapımı sırasında veya projelendirme aşamasında Kurum tarafından belirlenen yerlere çekilecektir.

2- İdari Bölümler

İdare bölümü bina içinde, ana giriş ile bağlantılı, ancak yemekhane-kantin-koridor öğrenci sirkülasyonundan ayrı olacak şekilde planlanacaktır. Giriş bölümünde planlanan idari birimlerin toprak altında/yarı bodrum vb. olmaması, doğal ışık (min. 120x120 pencere ile) ve havalandırma imkanlı olması gerekmektedir. Asgari 6m² alanı olan, 1 adet lavabolu tezgahı, tezgah altında bulaşık makinesi için gerekli tesisat bulunan bir çay ocağı ve asgari 10m² arşiv odası ile yeterli sayıda wc.-lavabo (bay ve bayan) planlanacaktır.

Nöbetçi memur odası: Giriş katında idare ve bina giriş holü bağlantılı olacak şekilde düzenlenecek, bir kişinin kalabileceği, içinde duş + wc imkânlı min. 15m² alanlı bir odadır.

400-600 kişilik yurtlar için; 1 müdür, 1 md.yard., 2 idari, 1 arşiv, 1 çay ocağı, 1 toplantı odası, 1 çok amaçlı salon (min. 100m²), 1 Gençlik Ofisi (~ 50m²)

601-800 kişilik yurtlar için; 1 müdür, 1 md.yard., 3 idari, 1 arşiv, 1 çay ocağı, 1 toplantı odası, 1 çok amaçlı salon (min. 150m²), 1 Gençlik Ofisi (~ 50m²)

801-1000 kişilik yurtlar için; 1 müdür, 2 md.yard., 4 idari, 1 arşiv, 1 çay ocağı, 1 toplantı odası, 1 çok amaçlı salon (min. 200m²), 1 Gençlik Ofisi (~ 60m²)

1001-1500 kişilik yurtlar için; 1 müdür, 3 md.yard., 5 idari, 1 arşiv, 1 çay ocağı, 1 toplantı odası, 1 çok amaçlı salon (min. 250m²), 1 Gençlik Ofisi (~ 60m²)

1500 üzeri kişilik yurtlar için; 1 müdür, 3 md.yard., 5 idari, 1 arşiv, 1 çay ocağı, 1 toplantı odası, 1 çok amaçlı salon (min. 400m²), 1 Gençlik Ofisi (~ 80m²)

2.1- Yurt Müdürü Odası: Bir kişilik çalışma düzeninde, ziyaretçi imkanlı, asgari 20m² alana sahip olarak planlanacaktır.

2.2- Müdür Yardımcısı Odası: Bir kişilik çalışma düzeninde, ziyaretçi imkanlı, asgari 15m² alana sahip, binanın kapasitesine göre adedi planlanacaktır.

2.3- İdari Bürolar: İki kişilik çalışma düzeninde, asgari 20 m² alana sahip olarak planlanacaktır.

3- Yatak Bölümü

Odalar ekteki modellere göre projelendirilecektir.(Ek – II, Ek – III)

Odalar; Wc (klozet), lavabo, banyo dolabı ve duş içinde olacak şekilde planlanacaktır. Odalardaki ıslak mahallerde bulunan; Alt Modül: Yükseklik: 85 cm Genişlik: 110 cm Derinlik: 34/46 cm Üst Modül: Yükseklik: 80 cm Genişlik: 110 cm Derinlik: 16 cm Gövde Materyali: MDF üzeri melamin kaplama_ Kapak Materyali: MDF üzeri melamin kaplama_ Ayna: 4 mm Flotal_ Üst Dolap: Kapaklarda amortisörlü yavaşlatıcı menteşe + raf_ Aydınlatma: Led aydınlatma + Düğme priz_ Lavabo: Seramik_ Tezgah Alt Dolap: Rafli olacaktır.

Klozetler gömme rezervuar olmayacaktır.

Odalar ve tüm mahallerde yurtlar için Yangın yönetmeliği kapsamında bütün hususlar sağlanacaktır.

Çalışma masaları ve yatak başlarına komodin üstlerine gelecek şekilde birer adet topraklı elektrik prizi konulacaktır.

Engelli öğrenci odası; Engelli odası *her bloğun* zemin kat da engelli kullanımına uygun wc.-duş-lavabolu olacak şekilde TS 9111'e uygun düzenlemeler yapılacaktır (*her 300 kapasite için 1 adet oda ilave edilecek*).

Yurt bloklarında öğrencilerin faydalanacağı şekilde doğal ışık ve havalandırma sağlanan mescit, her kat da çalışma odası ve kat temizlik elemanlarının kullandığı malzemelerin konulabileceği lavabolu - alaturka wc'li 8 m² büyüklüğünde kat ofisi planlanacaktır.

Eşyalı kiralamalarda; odalarda kullanılacak tüm eşya ve müstemilatlar idarenin onayına sunulacaktır.

4-Diğer Bölümler

4.1- Mutfak – Kantin / Yemekhane:

Yemekhane ve mutfakta, sıhhi tesisat, ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemleri tesis edilmeli soğuk hava deposu, kiler vb. mahaller için mimari projede yer ayrılmalıdır (*400 kişilik yurt için asgari 100m² alan*). Yemekhane Mutfak için hazırlık, pişirme, servis, bulaşık, kiler, soğuk oda vb. mahal yapılması öngörülmesi, öğrenci kapasitesi doğrultusunda ekipmanlar ve yapılanma için İdare onayı alınmalıdır. (*400 kişilik yurt için asgari 260m² alan*). Servis kısmı mutfakla bağlantılı, yemek dağıtım, bulaşık istif, yıkama, tabak muhafaza vb. bölümlerinden oluşacaktır.

Kemal DEMİREL
Yapı İşleri ve Teknik Hizmetleri
Başkan Vize

Yemekhane ve mutfakta; hazırlık (et, tavuk, sebze, hamur), pişirme, bulaşık _ kazan yıkama, kiler, servis, soğuk hava depoları vb. mahaller için mimari projede yer ayrılacaktır. Mahallerin yapılandırılması dışında soğuk hava depoları, mutfak cihaz, ekipmanları temini ile her tür tesisat (sıhhi, elektrik, doğal gaz, pis su vb.) yapılanması istekli / bina sahibi tarafından gerçekleştirilecektir. Mutfakta gereken imalat kapasite, boyut, miktar vb. ile ilgili İdare görüşü alınacaktır. Mutfak bölümünde kat yüksekliği 4,20mt'den az olmayacaktır.

Eşyalı kiralamalarda; mutfakta ve yemekhanede kullanılacak tüm mutfak cihazları ve müştemilatları idarenin onayına sunulacaktır.

Doğal ışık alabilecek şekilde planlanan Yemekhane öğrencilerin en fazla 3 etapta aynı anda yemek yiyebileceği şekilde tasarlanacaktır. (min. öğrenci sayısı/3 kişinin aynı anda yemek yiyebileceği mahal boyutu – 80*120 cm. yemek masası ebatları ve öğrenci sirkülasyonu kriterleri baz alınarak). Yemekhaneye ilave olarak yanında kantin ve kafeterya tesis edilecektir.

Mutfak kısmına ait pis su tesisatı diğer giderlerden ayrı yapılmalı ve kanalizasyon bağlantısı öncesi yeterli kapasitede yağ ayırıcı konulmalıdır.

Yemekhane yakınında yeterli sayıda lavabo ve wc düşünülecektir. (300 öğrenci / 4 _ 500 / 6 _ 1000-1 / 10 _ 1500 / 12 _ 2000 / 14 adet) Yemekhane ile wc-lavabolardan engellilerin de yararlanabilmesine yönelik gerekli önlemler ve planlamalar yapılacaktır.

Mutfak bölümünün kapasiteye göre sebze hazırlık, et hazırlık, hamur hazırlık, pişirme, yıkama ve servis bölümleri ile sebze-tahıl-un, şeker depoları, sebze ve et soğuk depoları şeklinde dizayn edilmesi, çalışan personel için dış servis girişiyle irtibatlı yatakhane (1 oda) , duş ve wc (bay – bayan) yapılması, mutfak – yemekhane - konferans salonu - kafeterya vb. toplu kullanılan mahallerde havalandırma yapılması, uzun yıllar ekstrem max. sıcaklık derecesi 40°C ve üzerinde olan illerde sosyal tesis ve idareye soğutma sistemi uygulanması, mutfak - çamaşırhane ve ısı merkezinde kullanılacak cihazlar için proje safhasında İdare uygun görüşünün alınması,

Eşyalı kiralamalarda mutfakta kullanılacak tüm mutfak cihazları ve müştemilatları idarenin onayına sunulacak olup standartlara uygun ve belgeli olacaktır.

Yemekhane ve mutfakta kullanılacak cihazlarla öğrenci kapasitesine göre ekteki listeye göre projelendirilmeli, listede olmayan cihazlar ise ihtiyaçlar doğrultusunda kurum görüşü alınarak belirlenmelidir.

4.2- Çamaşırhane

Çamaşır ve nevresim yıkanması için, ısı merkezine yakın bir mahalde, işletmeye verilmek üzere altyapı tesisatları tamamlanmış çamaşırhane planlanacaktır. (mahal hacmi öğrenci kapasitesine göre belirlenecektir). Çamaşırhane içerisinde; yıkama, kurutma, ütüleme, nevresim deposu, deterjan deposu, soyunma-giyinme, WC, banyo, lavabo vb. mahaller düşünülmelidir. Çamaşırhane cihazları (tam otomatik yıkama, kurutma, ütü makinası, raflar vb.) Kurum tarafından alınacak olup, mahaller istekli / mal sahibi tarafından tesisat (elektrik, temiz su, pis su vb.) bağlantıları yapılmış olarak Kuruma teslim edilecektir.

Eşyalı kiralamalarda çamaşırhanede kullanılacak tüm cihazlar idarenin onayına sunulacak olup standartlara uygun ve belgeli olacaktır.

Çamaşırhane için yurt kapasitesi etken olmakla birlikte min. 120 m² alan baz alınmalı, ilave olarak 40 öğrenciye 1 adet 8kg/h tam otomatik yıkama – kurutma makinaları için mahal / elektrik ve mekanik tesisat yapılanması düşünülmelidir.

4.3- Isı Merkezi _ Kazan Dairesi

Ayrı bir bina olarak (sosyal tesis_İdareyle birlikte) ya da yurt binası içerisinde düzenlenebilir, 1000 ve üzeri kapasitelerde kat yüksekliği 4,20mt'den az olmamalıdır. Bu mahalde bina kapasitesine uygun boyut / boyutlarda su depoları bulunacaktır. (Bağlantı seviyelerine dikkat edilmesi şartıyla kullanım suyu ve yangın suyu depolarının toplam hacim göz önünde bulundurulurken tek depo olarak tesis edilmesi uygundur.)

Bina boyutları ve yapı bileşenleri kapsamında gerekli ısınma ve Öğrenci kapasitesine uygun sıcak su ihtiyacını karşılar nitelikte cihazlar ve tesisat istekli tarafından yapılacaktır. Isı

merkezi / kazan dairesi içinde personel dinlenme+duş+wc+lavabo tesis edilmelidir. Klima – Havalandırma için Kurum görüşü alınması gerekmektedir.

Mutfak ve Isı Merkezi / Kazan Dairesi mahallerine dışarıdan harici (bağımsız) giriş sağlanmalıdır.

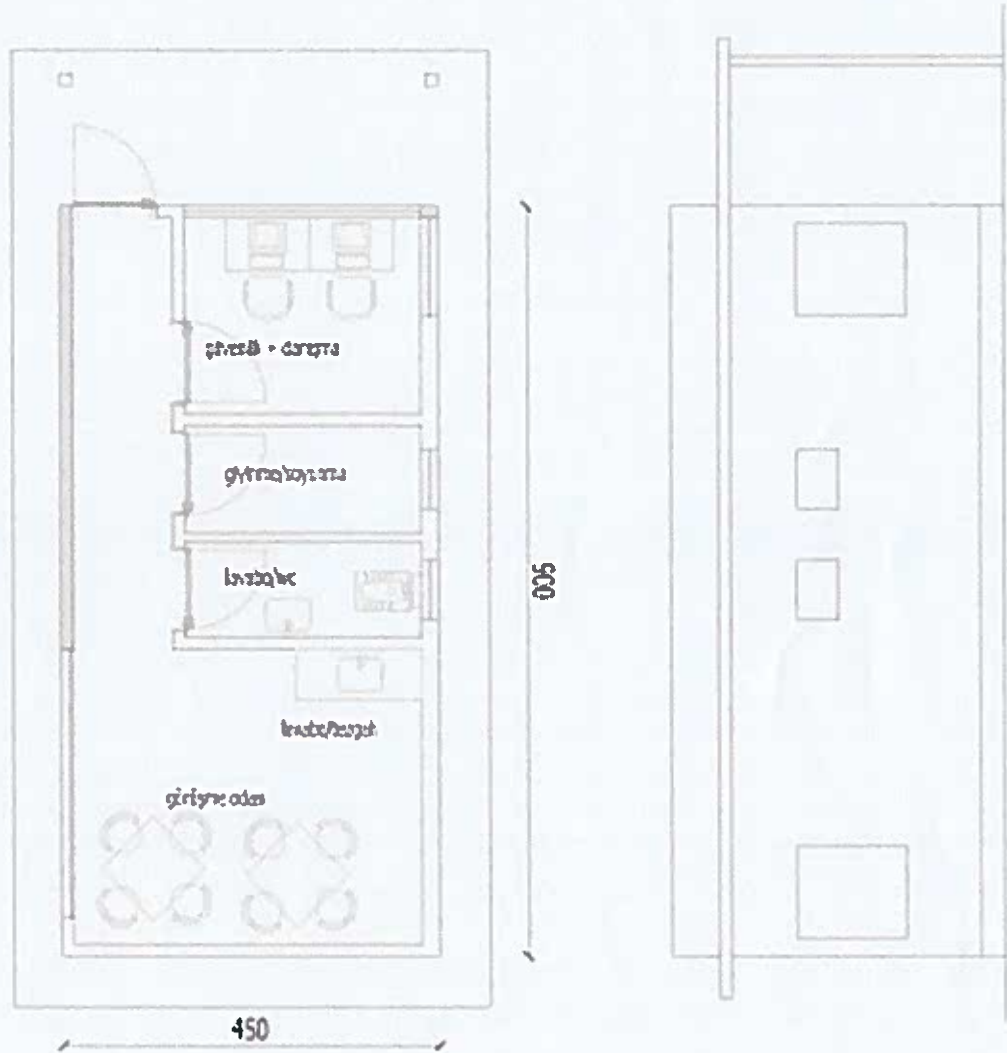
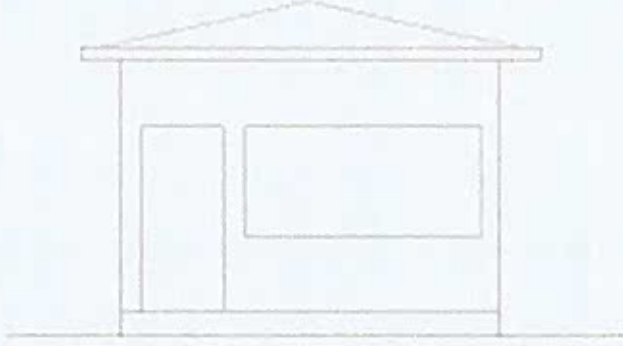
ÇAMAŞIRHANE – MUTFAK CİHAZLARI KAPASİTE LİSTESİ

Piştirme cihazları doğal gazlı / arzı yoksa LPG li seçilmelidir.

ÖĞRENCİ YURDU KAPASİTESİ

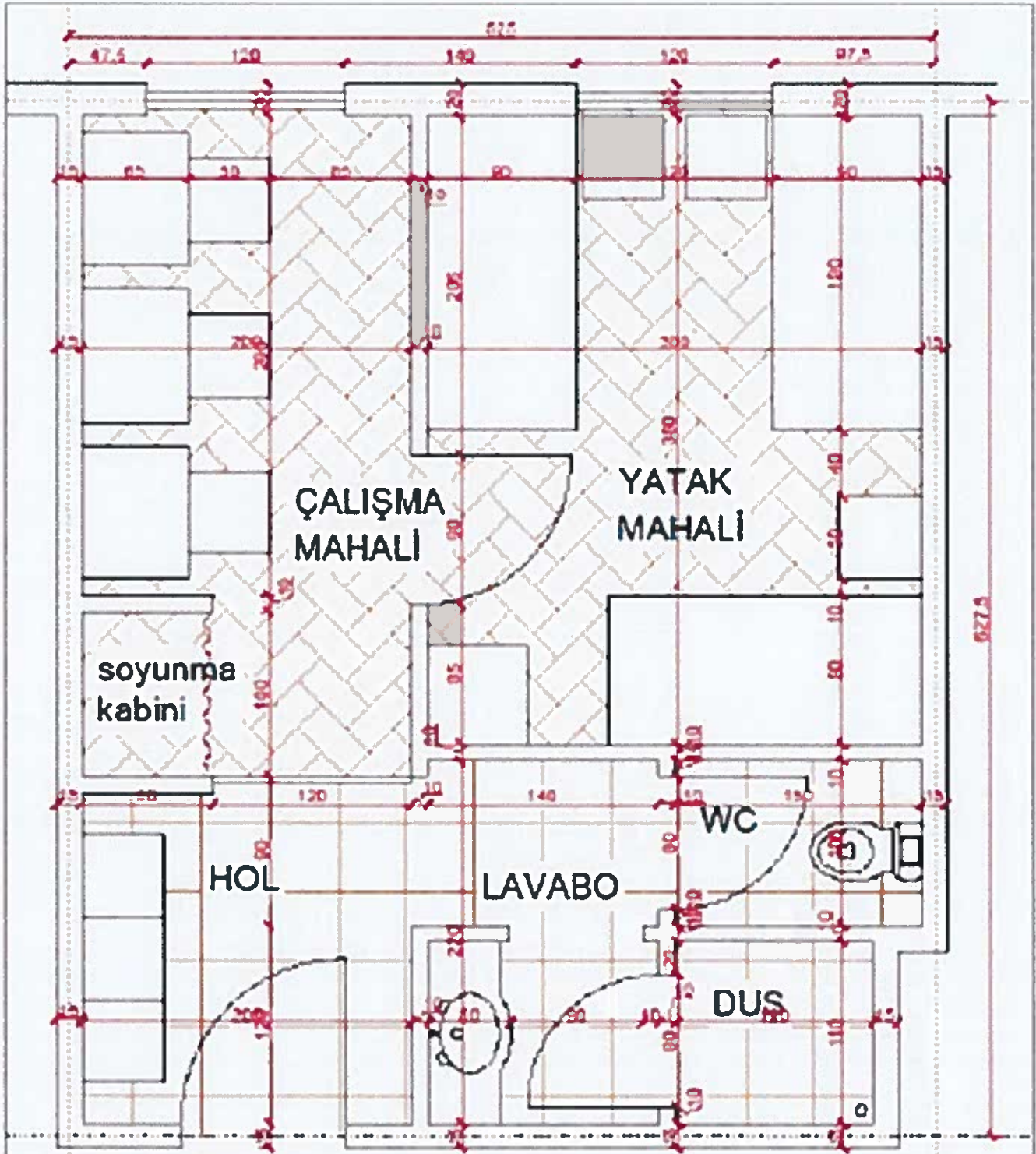
	500	1000	1500	2000
CİHAZ KAPASİTESİ				
Tam Otomatik Çamaşır Yıkama – Sıkma Makinası	100 kg / gün 30 kg / saat	200 kg / gün 30 + 30 kg / h	300 kg / gün 40 + 40 kg/h	100 kg / gün 40+40+20 kg/h
Çamaşır Kurutma Makinası	100 kg / gün 20 kg / saat	200 kg / gün 20 + 20 kg / h	300 kg / gün 30 + 20 kg/h	100 kg / gün 40 + 40 kg / h
Kurutma Bantlı Silindir Ütü	100 kg/ gün	200 kg / gün	300 kg/ gün	400 kg / gün
Bulaşık Makinası Konveyörlü Bulaşık Mak.	1000 tabak/ h	1000 tabak/ h	- 2000 tabak/ h	1000 tabak / h 2000 tabak / h
Konveksiyon Fırın (Doğalgaz / LPG) 25 / 50 kW	1 / - adet	- / 1 adet	1 / 1 adet	- / 2 adet
Kuzine pas.çelik (Doğalgaz/LPG)	-	-	1 adet	1 adet
Yer Ocağı (D.gaz / LPG)	4 adet	6 adet	4 / 6 adet	8 / 10 adet
Çay Ocağı 55 lt (D.gaz/ LPG)	1 adet	1 adet	2 adet	2 adet
Izgara (Doğalgaz/LPG)	1 adet	2 adet	2 adet	3 adet
Fritöz (Doğalgaz/LPG)	1 adet	1 adet	2 adet	2 adet
Tost Makinesi (Doğalgaz)	1 adet	2 adet	3 adet	3 adet
Su Soğutma Sebili (80 lt.)	----- Her öğrenci bloğu için 1 adet -----			
Patates Soyma Makinası	----- 1 adet -----			
Hamur Yoğurma Makinası	20 kg / sefer	30 kg / sefer	40 kg / sefer	50 kg / sefer
Spes. Et Kıyma Makinası	200 kg/h	-	1 adet	1 adet
Un – Şeker Arabası	1 adet	1 adet	1 adet	2 adet
Çöp Arabası	1 adet	2 adet	2 adet	3 adet
Kazan Taşıma Arabası	1 adet	1 adet	1 adet	2 adet
Tepsi Taşıma Arabası	1 adet	2 adet	2 adet	3 adet
Kiler Ünitesi	1 adet	1 adet	1 adet	2 adet
Kepçe – Kevgir Dolabı	----- 1 adet -----			
Ekme Dolabı	1 adet	1 adet	2 adet	2 adet
Duvar Dolabı	2 adet	3 adet	4 adet	5 adet
Sıcak Yemek Tevzi Bank.	1 / 2 adet	1/3 adet	2/4 adet	3/6 adet
* 8+ gözlü *	6 adet 8/10 cm derinlikte 50*70 cm ebatlı tepsi konulabilir nitelikte			
Vitrin tipi Soğutma Dolabı	1 adet	1 adet	1 adet	2 adet
Tezgah tipi Soğutma Dola	1 adet	2 adet	2 adet	4 adet
Diğer Cihazlar	Yeterli Boyut ve Miktarıda		Yeterli Boyut ve Miktarıda	

EK - I



giriş nizamiye binası

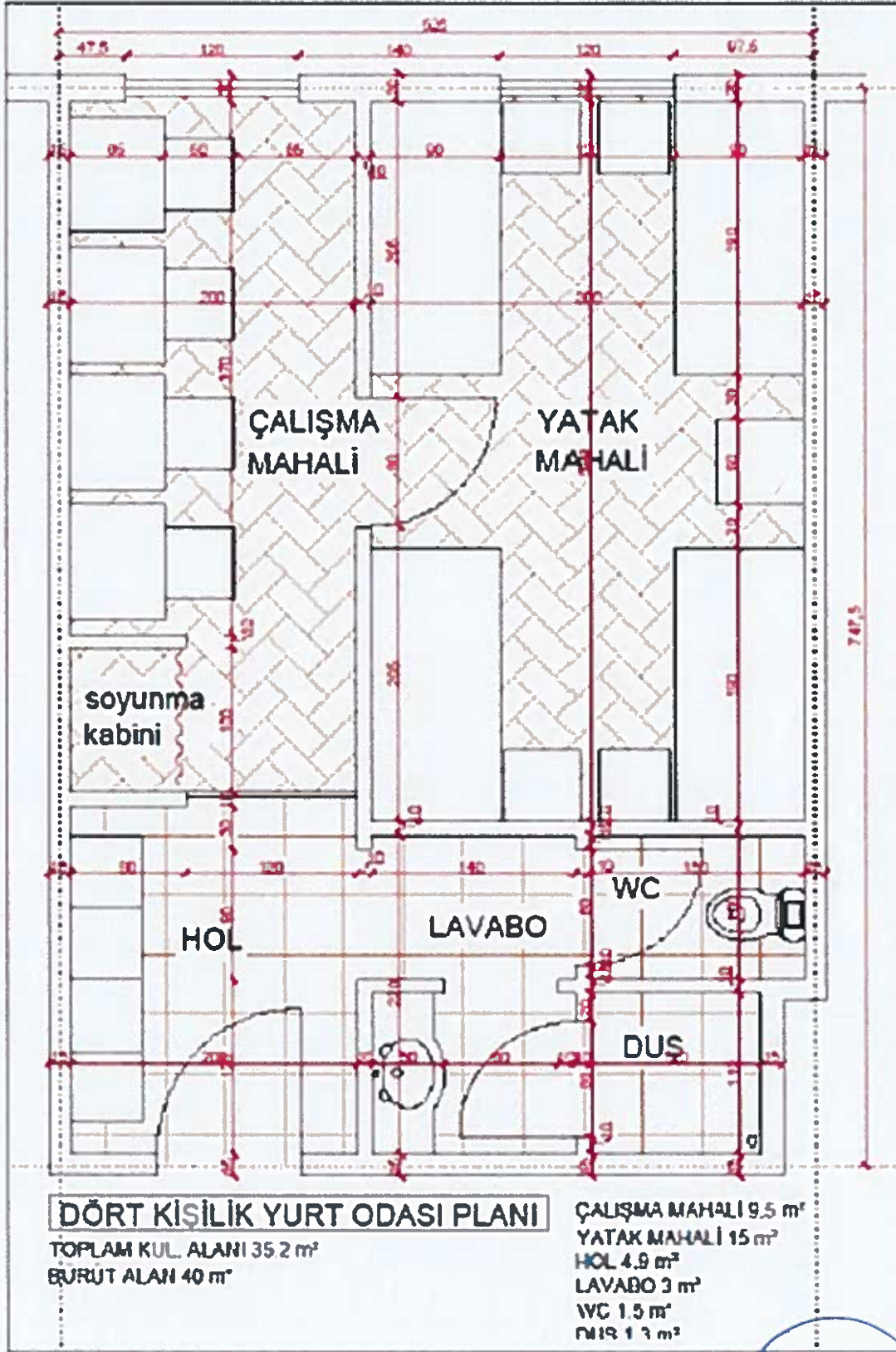
Kemal DEMİREL
Yapı İşleri ve Teknik Danışmanlık
Başkan Vekili



ÜÇ KİŞİLİK YURT ODASI PLANI

TOPLAM KUL. ALANI 29.2 m²
BURUT ALAN 33.6 m²

ÇALIŞMA MAHALİ 7.9 m²
YATAK MAHALİ 11.4 m²
HOL 4.1 m²
LAVABO 3 m²
WC 1.5 m²
DUS 1.3 m²



Kemal DEMİREL
 Yap. İşleri ve Teknik Danışman
 Başkan Vekili

ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
ÖĞRENCİ YURDU İRTİFAK HAKKI
ÖN İZİN SÖZLEŞMESİ

MADDE 1-

Ön izin verilen taşınmazın:

İrtifak hakkı kurulacak taşınmazın:

İli : Bursa
İlçesi : Nilüfer
Mahalle/Köyü : Görükle / Sakarya
Mevkii : -
Ada No : 5361
Parsel No : 25
Yüzölçümü : 247.576,90 m²
İrtifak Tesis Edilecek Alan : 25.000,00 m²
Hazine Payı : -
Cinsi : Tarla
Niteliği : Taşınmaz üzerinde herhangi bir bina, muhdesat bulunmamaktadır

Ön izin sahibinin :
Adı-Soyadı, Unvanı :
T.C. Kimlik No /
Vergi Kimlik No :
Telefon Numarası :
Adresi :

MADDE 2- Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmazın üzerinde **Uludağ Üniversitesi Öğrenci Yurdu İrtifak Hakkı Tesisi** kurmak üzere ve fiili kullanım olmaksızın; öncelikle taşınmazın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması ve/veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi, uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylanması amacıyla ön izin verilmiştir.

MADDE 3- Ön izin süresi bir yıldır. Bu süre içerisinde 2 nci maddede belirtilen işlemlerin tamamlanamaması durumunda, buna ilişkin belgelerle birlikte ve bu işlemlerin tamamlanamama nedenleri de belirtilmek suretiyle talep edilmesi ve talebin idare tarafından uygun görülmesi halinde bu süre 4 üncü maddede belirtilen bedel karşılığında bir yıl uzatılabilir. Verilen ve uzatılan ön izin süreleri içinde de belirtilen işlemleri kendi kusurları dışında kamudan kaynaklanan ve/veya idarece kabul edilebilir sebeplerle yerine getiremeyenlere; talep etmeleri ve bu talebin idare tarafından uygun görülmesi halinde 4 üncü maddede belirtilen bedeller karşılığında birer yıllık olmak üzere iki yıl daha süre verilebilir. Verilen ve uzatılan ön izin sürelerinin toplamı dört yılı geçemez. Ön izin döneminde süre dondurulmaz.

MADDE 4- Ön izin bedeli, birinci yıl için ihale bedelinin; yüzde yirmisi oranındaki bedel olan TL'dir. Ön izin bedeli peşin olarak ödenir. Bu sözleşme için bir yıl süreli ön izin bedeli kapsamında noter onayı aranır.

Ön izin süresinin 3 üncü maddede belirtilen şekilde idarece uzatılması halinde ön izin bedeli; ikinci yıl için ihale bedelinin yüzde yirmisi, üçüncü yıl için yüzde otuzu, dördüncü yıl için yüzde kırkı olarak belirlenir. Uzatılan sürelerde bu şekilde belirlenen ön izin bedelleri; ikinci, üçüncü ve dördüncü yıllar için ihale bedelinin Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca artırılması sonucu oluşacak bedel üzerinden hesaplanır. Fiili kullanım olması halinde bu alana isabet eden ön izin bedeli, irtifak hakkı ihale bedelidir.

MADDE 5- Ön izin süresi içerisinde taşınmazın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılmaması ve/veya imar planının yaptırılmaması, değiştirilmemesi, uygulama projelerinin hazırlanmaması ve onaylanmaması hâlinde ön izin bedeli iade edilmeyecek ve hak sahibince İdareden herhangi bir hak ve tazminat talebinde bulunulmayacaktır.

Kenan DEMİRELİ
Yapı İşleri ve Teknik Büro
Başkan Vekili

MADDE 6- İhale sonucunda, ön izin verilen kişinin bu süre içerisinde yükümlülüklerini yerine getirmesi hâlinde, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 12 nci maddesi uyarınca tespit edilen yıllık bedel karşılığında, İdarenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde 22/12/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 779 uncu ve izleyen maddeleri uyarınca irtifak hakkı tesis edilecektir. İdarece; taşınmaza ihtiyaç duyulan veya taşınmazın ekonomik açıdan farklı şekilde değerlendirilmesi uygun görülen hallerde, ön izin süresi uzatılmaz, devam eden ön izinler ise varsa kalan süreye ilişkin bedelin geri ödenmesi kaydıyla iptal edilir. Bu durumda ön izin sahibi tarafından idareden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz.

MADDE 7- Sözleşme ile ilgili bütün vergi, resim, harç ve katkı payları ve diğer giderler ön izin sahibine aittir.

MADDE 8- Ön izin sözleşmesi ve hakkı devredilemez ve bu sözleşmeye ortak alınamaz. Ön izin sahibinin şirket olması halinde ön izin süresi içerisinde şirket hisseleri devredilemez ve ortak alınamaz.

MADDE 9- Bu sözleşmede belirtilen yükümlülükler uyulmadığının tespit edilmesi hâlinde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek olmaksızın ön izin iptal edilir. Bu durumda, ön izin bedeli iade edilmez.

Ancak, ön izin sahibinin kusuru dışında, ön izin süresi içinde ön izin yükümlülüklerinin yerine getirilmesinin mümkün olmayacağına anlaşılması hâlinde, idareye yapılacak başvuru üzerine sözleşme feshedilir ve teminat ile kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilir.

MADDE 10- İhtilafların çözüm yeri Bursa mahkemeleridir.

MADDE 11- Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

TARAFLAR

İTA AMİRİ

ÖN İZİN SAHİBİ

Kemal DEMİREL
Yapı İşleri ve Teknik Uzmanı
Başkan vekili

ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
ÖĞRENCİ YURDU İRTİFAK HAKKINA İLİŞKİN
RESMİ SENEDE YAZILACAK HÜKÜMLER

MADDE 1-

İrtifak hakkı kurulacak taşınmazın:

İli : Bursa
İlçesi : Nilüfer
Mahalle/Köyü : Görükle / Sakarya
Mevkii : -
Ada No : 5361
Parsel No : 25
Yüzölçümü : 247.576,90 m²
İrtifak Tesis Edilecek Alan : 25.000,00 m²
Hazine Payı : -
Cinsi : Tarla
Tapudaki şerhler : Yok
Niteliği : Taşınmaz üzerinde herhangi bir bina, muhdesat bulunmamaktadır.

MADDE 2- İRTİFAK HAKKININ SÜRESİ, BAŞLAMA VE BİTİŞ TARİHİ

Birinci maddede nitelikleri belirtilen taşınmazın üzerinde aşağıdaki koşullarla bağımsız ve süreli (normal) irtifak hakkı kurulmuştur.

Hakkın Süresi: 29 (Yirmidokuz) yıldır.

Bu hak tapuya tescil tarihinde başlayacaktır.

MADDE 3- HAK SAHİBİ VE ADRESİ

Adres değişiklikleri, idareye bildirilecektir. Aksi hâlde, her türlü tebligatta bu adres geçerli olarak kabul edilecektir.

MADDE 4- İRTİFAK HAKKININ AMACI VE İRTİFAK HAKKINA KONU TAŞINMAZIN KULLANIM ŞEKLİ

Birinci maddede belirtilen taşınmazın üzerinde, Uludağ Üniversitesi Öğrenci Yurdu yapılması amacıyla irtifak hakkı kurulmuş olup, bu taşınmazın üzerinde öğrenci yurdu yapılacaktır.

İrtifak hakkı süresince, idarece izin verilmedikçe, hak lehtarları irtifak hakkının ve taşınmazın kullanım amacını değiştiremez ve amaç dışı kullanamaz, irtifak hakkı kurulan alanın sınırlarını genişletemez ve değiştiremez.

MADDE 5- İNŞAATA BAŞLAMA VE BİTİM TARİHLERİ

İrtifak hakkı tesis edilen taşınmazın hak lehtarına veya temsilcisine tesliminden itibaren 1 (bir) yıl içinde proje tasdiki ve ruhsat işlemleri tamamlanarak inşaat başlanır ve inşaat en geç 2 (iki) yıl içinde bitirilir. Hak lehtarınca talep edilmesi ve bu talebin idare tarafından uygun görülmesi halinde inşaat süresi 1 (bir) yıl uzatılabilir. Ancak, zorunlu hallerde uzatılan her yıl için mahrum kalınan hasılat bedelinin karşılığı olarak o yıla ait irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmisi tutarında bedel alınması kaydıyla uzatılabilir.

MADDE 6-İRTİFAK HAKKI BEDELİ

A-Zeminin İrtifak Hakkı Bedeli:

Taşınmazın ilk yıl irtifak hakkı bedeli, ihale bedeli üzerinden, 2 nci ve daha sonraki yıllar irtifak hakkı bedelleri ise Türkiye İstatistik Kurumunca ilan edilen Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranının, tarımsal amaçlı sözleşmelerde ise Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranının bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle artırılarak tahsil edilecektir.

İlk yıl irtifak hakkı bedeli resmi senedin düzenlenmesinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenir. Müteakip yıllar irtifak hakkı bedelleri ise, resmi senette belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

Kemal DEMİREL
Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanı
Baskan Vekili

B-Hasılat Payı:

İrtifak hakkı kurulan İdare taşınmazı üzerinde, yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hâsılatın yüzde ikisi (% 2) oranında pay alınır. İrtifak hakkı lehtarının bu yerler üzerinde yürüttüğü faaliyetin niteliği gereği toplam yıllık hasılatının tespit edilememesi durumunda; hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmisi hasılat payı olarak alınır.

Hak lehtarı inşaatını, sözleşme ve teknik şartname doğrultusunda tamamladığı öğrenci yurtlarını, Gençlik ve Spor Bakanlığı Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü'ne devir edebilir ya da kiraya verebilir.

Yurt-Kur ile yapılacak sözleşme ve protokol bir ay içinde idareye teslim edilir.

Hak lehtarı ve kiracılara ait olan yıllık hasılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınanlara tasdik ettirilerek, her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde ilgili İdareye verilir ve kira/hasılat payları aynı süre içerisinde ilgili muhasebe birimine yatırılır. Kiracılardan alınamayan hasılat payları hak lehtarından alınır.

Toplam yıllık hasılat; işletmenin, irtifak hakkı tesis edilen İdare taşınmazı üzerindeki faaliyetleri çerçevesinde satılan mal veya hizmetler karşılığında alınan ya da tahakkuk ettirilen her türlü bedellerle, vade ve kur farkları, faiz ve kira gelirleri ile diğer gelirlerden oluşur ve tek düzen muhasebe sistemindeki gelir tablosunda yer alan net satışlar, diğer faaliyetlerden olağan gelir ve karlar ile olağandışı gelir ve karların toplamı üzerinden tespit edilir.

İşletmenin faaliyet gösterdiği alanda, irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların haricinde özel mülkiyete konu taşınmazların da bulunması halinde, hasılat payının tespitine esas yıllık işletme hasılatı; mümkünse irtifak hakkı tesis edilen taşınmazlar için ayrı hesaplanır, değilse işletmenin elde ettiği tüm hasılatın toplam alanın yüzölçümüne bölünmesi suretiyle hesaplanacak olan metrekare birim hasılat miktarının irtifak hakkına konu alanın yüzölçümü ile çarpımı sonucu belirlenir.

İrtifak hakkı lehtarı tarafından, irtifak hakkına konu taşınmazların ya da üzerindeki tesislerin bazı bölümlerinin, baz istasyonu, bankamatik ve benzeri amaçlarda kullanılmak üzere üçüncü kişilere kiraya verilmesi ve resmi senetlerinde tesislerin kiracılarından ayrıca hasılat veya kâr payı alınacağına ilişkin hüküm bulunmasına karşılık, kiracıların kiraladıkları yerler üzerinde gösterdikleri faaliyetin niteliği gereği yıllık işletme hasılatlarının veya kârlarının tespit edilememesi durumunda; kiracıların hak lehtarına ödediği bir yıllık kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır. Yıllık kira bedelinin tespit edilememesi durumunda ise; taşınmazın rayiç değeri, üzerindeki tesisin niteliği, cari yıl irtifak hakkı bedeli, varsa aynı bölgede yapılan emsal kiralamalara ilişkin kira bedelleri gibi hususlar dikkate alınmak suretiyle İdarece oluşturulacak komisyon tarafından belirlenecek kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır.

C-Bedellerin Süresinde Ödenmemesi:

Vadesinde ödenmeyen irtifak hakkı bedelleri ile hâsılat payları ve diğer alacaklara 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır.

İrtifak hakkı bedelinin veya hasılat paylarının iki yıl üst üste vadesinden itibaren 30 gün içinde yatırılmaması hâlinde irtifak hakkı iptal ve tapudan terkin edilir.

MADDE 7- PLAN VE PROJEYE UYGUNLUK

İrtifak hakkı konusu taşınmazın üzerinde inşa edilecek yapı ve tesisler hak lehtarı tarafından plan ve projesine uygun olarak yaptırılacaktır.

Taşınmazın imar planına göre ilave yapılaşmaya müsait olması durumunda idarenin izni ile yeni bedel ve şartlarla inşaat yapılabilir.

İrtifak hakkı kurulan alan sınırları dışında kalan; Hazineye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde inşaat yapılmayacak, arazi veya doğanın görünüşü ve doğal yapısı değiştirilmeyecektir.

MADDE 8- İNŞAATIN VE İŞLETMENİN KONTROLÜ

İdare, inşaat aşamasında ve işletme süresince irtifak hakkı konusu taşınmazın üzerindeki bütün yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir. Bu sırada belirlenecek hata ve noksanlıklar idarece saptanacak süre ve şartlarla hak lehtarı tarafından tamamlanacaktır.

İnşaatın projede belirtilen süre içerisinde projeye uygun olarak tamamlanmasını müteakip, her üç yılda bir ilgili idarelerin yöresinde yapacağı kontrollerde tesisin onarımının gerektiği saptandığı takdirde masrafı hak lehtarı tarafından karşılanmak koşuluyla gerekli onarım hak lehtarınca yapılacak ve İdareden hiçbir bedel talebinde bulunulmayacaktır.

Kemal DEMİREL
Yapı İşleri ve Teknik Uzmanı
Bakanlık Vekili

MADDE 9- ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER

İrtifak hakkına konu edilen yer bina ise; hak lehtarını sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbiri almak, sigorta ettirmek, taşınmazı temiz bulundurmak, gerektiğinde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya ve badana gibi onarımları yapmak, arsa veya arazi ise; değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle meydana gelecek zarar-ziyanı ödemek zorundadır.

MADDE 10- ÇEVRE VE KIYININ KORUNMASI VE KULLANILMASI

İrtifak hakkı kurulan taşınmazın kullanılması sırasında çevre ve deniz kirliliğinin önlenmesi ile ormanların korunması için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulacaktır.

Üzerinde irtifak hakkı kurulan taşınmazın çevresindeki Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler (özellikle kıyılar ve kumsallar) kamunun kullanımına açık tutulacaktır.

MADDE 11- VERGİ, RESİM, HARÇ, PRİM VE BENZERİ MALİ YÜKÜMLÜLÜKLER

İrtifak hakkının tapuya tescili, devri ve terkini, yapı ve tesislerin inşası ve kullanımı için Maliye Bakanlığı, mahalli idareler ve benzeri kuruluşlara ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç, prim ve benzeri yükümlülükler hak lehtarını tarafından karşılanacaktır.

MADDE 12- ALTYAPI GİDERLERİNE KATILMA

İrtifak hakkına konu taşınmazın bulunduğu alanlarda ilgili kamu idarelerince yürütülecek hizmetler karşılığı talep edilecek katılma payları ile varsa bu hizmetlerin görülmesi amacıyla kurulmuş birliklerce yürütülecek hizmetler karşılığında bu birliklerce talep edilecek katılma payları hak lehtarınca ödenecektir.

MADDE 13 -DEVİR

İrtifak hakkı lehtarını tarafından, irtifak hakkının üçüncü kişilere devrinin talep edilmesi halinde; varsa, idareye olan borçların gecikme faizi ile birlikte ödenmesi, sözleşme hükümlerine aykırılıkların idarece verilen süre içerisinde giderilmesi, irtifak hakkından dolayı idare aleyhine açılmış davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi, idarece belirlenecek yeni bedel ve koşulların kabul edilmesi kaydıyla ve yeni resmi senet düzenlenmesi şartıyla, irtifak hakkının devrine idarece izin verilebilir.

Ancak, irtifak hakkı bağımsız ve sürekli nitelikli ise, bu hak idareden izin alınmadan devredilebilir. Bu durumda, irtifak hakkını herhangi bir şekilde devralan kişiler, bir ay içinde idareye müracaat ederek günün rayicine göre idarece belirlenecek yeni bedel ve koşullarla ilgili tapu müdürlüğünde yeniden resmi senet düzenlemek zorundadırlar.

6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi olan ve payları borsada işlem gören şirketler ile bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakları hariç olmak üzere, irtifak hakkı lehtarının şirket olması halinde; şirketin, irtifak hakkı tesis edilen tarihteki ortaklık yapısına göre daha sonra yapılacak ve şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının devri sonucunu doğuracak işlemler, irtifak hakkının devri olarak kabul edilir ve birinci fıkraya göre işlem yapılır.

MADDE 14 - İRTİFAK HAKKININ SONA ERMESİ VE İPTALİ

İrtifak hakkı, sürenin bitimi ile sona erer. Ayrıca, resmi senet hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın irtifak hakkı amacı dışında kullanılması veya hak lehtarını tarafından talep edilmesi hâlinde irtifak hakkı iptal ve tapudan terkin edilir. Bu durumda, hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmibeşi tutarında tazminat alınır ve ayrıca, alınan teminatlar idareye gelir kaydedilir.

İrtifak hakkının sona ermesi veya iptali hâlinde, diğer kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, idare taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin idareye intikal eder ve bundan dolayı hak lehtarını veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

İrtifak hakkı süresi sona ermeden hak lehtarının faaliyetini durdurması veya irtifak hakkının iptaline neden olması hâlinde, faaliyetin durdurulduğu veya iptal tarihine kadar olan irtifak hakkı bedeli ile hâsılat payı tahsil edilir.

Ancak, bu hakka konu taşınmazın kullanılmasını kısmen veya tamamen ortadan kaldıran mücbir sebebin, hak lehtarının kusur veya şahsından kaynaklanmaması hâlinde, irtifak hakkı tazminat alınmaksızın karşılıklı olarak iptal ve tapudan terkin edilir ve iptal tarihinden sonraki döneme ait bedeller iade edilir.

MADDE 15- TAHLİYE

Hak lehtarını, hak süresi sonunda veya bu resmi senette belirtilen veya belirtilmeyen diğer nedenlerden dolayı hakkın son bulması halinde, idarece yapılacak tebligattan itibaren on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmez ve bu resmi senette yazılı şartlarla tüm yapı ve tesisleri idareye teslim etmez ise, 6 ncı maddeye göre

Kemal DEMİREL
Yapı İşleri ve Teknik İşleri
Başkan V. -

alınacak bedellere ilave olarak her geçen gün için ilgili yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde biri kadar ceza ödemek zorundadır. Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılması ve tahliyenin geciktirilmesi nedeni sayılamaz.

MADDE 16- SORUMLULUK

Hak lehtarının tapuya tescil edildiği tarihten itibaren taşınmazın İdareye fiilen teslim edileceği güne kadar çevreye verebileceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dahi olsa) idari, mali ve cezai açıdan sorumludur.

MADDE 17- Hak lehtarının irtifak hakkı süresinin uzatılması talebinde bulunamaz. Ancak;

- 1 - Tabii afetler (yangın, deprem, su baskını ve benzeri.),
- 2 - Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik ilanı,
- 3 - Genel grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkânsızlıkların meydana gelmesi,
- 4 - Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması,
- 5 - İrtifak hakkı lehtarının kusuru dışında kamudan kaynaklanan, fakat hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması,

hallerinde, kamudan kaynaklanan fiilî veya hukukî imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar, irtifak hakkı süresinin dondurulması suretiyle uzatımı talebinde bulunulabilir.

İrtifak hakkı lehtarının kusuru dışında kamudan kaynaklanan, hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerin varlığı halinde, irtifak hakkı lehtarının talebi üzerine irtifak hakkı süresi, kamudan kaynaklanan fiilî veya hukukî imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar dondurulur. Dondurulan süre için bedel alınmaz. Sürenin yeniden işlemeye başladığı tarihte alınacak bedel, dondurulan yıl bedelinin geçen süre kadar resmî senette belirtilen oranda artırılması suretiyle tespit edilir. Ancak, dondurulan yıl için ödenmiş olan bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmı resmî senette belirtilen oranda artırılmak suretiyle yeni tespit edilen bedelden mahsup edilir. Dondurulan süre irtifak hakkı süresine eklenir.

MADDE 18- UYGULANACAK HÜKÜMLER

Bu resmî senette hüküm bulunmayan hallerde, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 19- DAVALARLA İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLER

İrtifak hakkı ile ilgili olarak açılmış ya da açılacak her türlü davaya ilişkin husumeti hak lehtarının karşılayacak, açılan davaları öğrendiği tarihten itibaren on beş gün içinde yazılı olarak idareye bildirilecektir. Bildirilmemesinden dolayı İdare aleyhine doğabilecek her türlü zarar ziyandan hak lehtarının İdareye karşı sorumlu olacaktır. Davaya İdare temsilcisi katılsın katılmasın dava İdare veya hak lehtarının aleyhine sonuçlanacak olursa hak lehtarının İdareden uğradığı veya uğrayacağı zarar ziyana ve kar kaybına karşı herhangi bir tazminat, hak, bedel ve benzeri bir şey istemeyecektir.

Ayrıca, üzerinde irtifak hakkı tesis edilen taşınmazla ilgili olarak hak lehtarının aleyhine açılacak her türlü dava hak lehtarının tarafından 18/6/1927 tarihli ve 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu hükümleri uyarınca on beş gün içinde İdareye ihbar edilecektir.

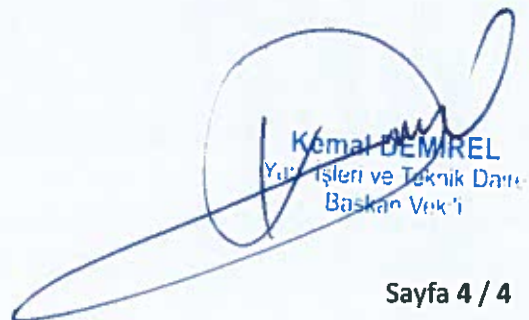
MADDE 20- HAFRİYAT SIRASINDA BULUNACAK TARİHİ ESERLER

Proje uygulama sırasında eski ve tarihi eserlere rastlanıldığında kazı işlemleri derhal durdurulacak, bulunan eserler kazı yerinde muhafaza edilecek, durumdan hemen en yakın mülki amirlik haberdar edilecektir.

MADDE 21- Teknik Şartname ve İrtifak Hakkı Şartnamesi Resmî senedin ekidir.

MADDE 22- İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM YERİ

İhtilafların çözüm yeri **Bursa** mahkemeleridir.


Kemal DEMİREL
Yüksek İhtilaf ve Teknik Danışmanlık
Başkanı Vekili