



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI



Banka Teminat
Mektubu İle
Okulun(ların)
Bitmesi
Beklenmeksizin
Hemen Teslim

Harçsız
ve KDV'siz
Taşınmaz
Edinimi

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

“Sizde Kazanın,
Ülkemizde Kazansın.”



ANKARA - 2022

www.milliemlak.gov.tr



**HAZİNE TAŞINMAZLARI
KARŞILIĞINDA
OKUL YAPIMI
İHALESİNİ KAZANAN
VATANDAŞLARIMIZA
YAPACAKLARI OKUL(LAR)
KARŞILIĞINDA
EDİNECEKLERİ
HAZİNE
TAŞINMAZLARINDA;**

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

**İMKÂN LARI
SAĞLANMIŞTIR.**

*"Sizde Kazanın,
Ülkemizde Kazansın"*

S U N U Ő



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

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

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

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

Murat KURUM
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı



Hazine Taşınmazları Karşılığında Okul Yapımı İşlemlerinin Tabi Olduğu Mevzuat Nelerdir?

Arsa Karşılığı Okul Yapımı (İhalesi) İşlemleri,

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

Hükümleri çerçevesinde yürütülerek,

sonuçlandırılmaktadır.



Yapılacak Okullar ve Karşılık Verilecek Hazine Taşınmazları Nasıl Belirlenmektedir?

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



Hangi Taşınmazlar AKOY Kapsamında Yüklenicilere Devredilebilmektedir?

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



Yüklenicilere Devri Mümkün Olmayan Hazine Taşınmazları Nelerdir?

Özel mevzuatı gereğince devri mümkün olmayan taşınmazlar ile;

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

Yüklenicilere devredilememektedir.



Hazine Taşınmazları İhaleye Nasıl Çıkarılmakta ve İhale Bilgilerine Nasıl Ulaşılmaktadır?

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

www.milliemlak.gov.tr

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



İhale İlanları Nasıl Yapılmakta ve Bu İlanlara Nasıl Ulaşılmaktadır?

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

www.milliemlak.gov.tr

web adresinde duyurulur.



İhale Dokümanının Kapsamında Hangi Belgeler Bulunur?

İhale dokümanı aşağıdaki belgelerden oluşmaktadır.

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

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



Teklifler (Başvurular) Nasıl ve Nereye Yapılacaktır?

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

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

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

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



İhale Yöntemi Usulü Nedir?

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

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

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



Okul İnşaatına Karşılık Yükleniciye Verilecek Olan Taşınmazlar ve Tasarruf Hakkı

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

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

Bu teminat mektubunun süresi geçici kabulün gecikeceğinin anlaşılması durumunda işteki gecikmeyi karşılayacak şekilde uzatılacaktır.

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

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

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI



“Tekli Eğitime
Geçiş
Destekliyoruz”

MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52
Çankaya / Ankara



www.milliemlak.gov.tr



Tasarım - Mizanpaj / Millî Emlak Genel Müdürlüğü
Web ve Görsel İletişim Tasarımı Müdürlüğü - Evren EROL

