

## YÖNETMELİK

Maliye Bakanlığından:

**HAZİNE TAŞINMAZLARININ İDARESİ  
HAKKINDA YÖNETMELİK****BİRİNCİ KISIM  
Genel Esaslar****BİRİNCİ BÖLÜM****Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar****Amaç**

**MADDE 1 –** (1) Bu Yönetmeliğin amacı; Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi, ön izin verilmesi ve üzerlerinde irtifak hakkı kurulması, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiraya verilmesi, ön izin ve kullanma izni verilmesi ile ecrimisil ve tahliye işlemlerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

**Kapsam**

**MADDE 2 –** (1) Bu Yönetmelik; tarihî ve bediî değeri olan taşınmazlar hariç olmak üzere, Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri kapsar.

**Dayanak**

**MADDE 3 –** (1) Bu Yönetmelik, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 74 üncü maddesine ve 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Deđer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükümünde Kararnamenin 13 üncü maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

**Tanımlar**

**MADDE 4 –** (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Arsa karşılığı inşaat: Hazine taşınmazı üzerinde yapılacak yapı bedeline karşılık başka bir Hazine taşınmazının verilmesini,
- b) Bakanlık: Maliye Bakanlığını,
- c) Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer: Türk Medenî Kanunu ile diğer kanunlarda Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilen yerleri,
- ç) Ecrimisil: Hazine taşınmazının, İdarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, İdarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmazın işgalden önceki hâliyle elde edilebilecek muhtemel gelir esas alınarak İdarece talep edilen tazminatı,
- d) Fuzulî şağil (İşgalci): Kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, Hazine taşınmazının zilyetliğini, yetkili İdarenin izni dışında eline geçiren, elinde tutan veya her ne şekilde olursa olsun bu malı kullanan veya tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişileri,
- e) Hazine: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri açısından Devlet tüzel kişiliğinin adını,
- f) Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmaz: Tapuda Hazine adına tescilli taşınmazları,
- g) Hazine taşınmazı: Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri,
- ğ) İdare: Merkezde Maliye Bakanlığını (Millî Emlak Genel Müdürlüğü); illerde defterdarlığı (millî emlak dairesi başkanlığı veya millî emlak müdürlüğü) ve ilçelerde millî emlak müdürlüğünü yoksa malmüdürlüğünü,
- h) İhale: Kanunda ve bu Yönetmelikte yazılı usul ve şartlarla, işin istekliler arasından seçilecek birisi üzerine bırakıldığını gösteren ve yetkili mercilerin onayı ile tamamlanan sözleşmeden önceki işlemleri,
- ı) İrtifak hakkı: Bir taşınmaz üzerinde yararlanmaya ve kullanıma rıza göstermeyi veya mülkiyete ilişkin bazı hakların kullanılmasından vazgeçmeyi kapsayan ve diğer bir taşınmaz veya kişi lehine aynı hak olarak kurulan yükümlülüğü,
- i) İstekli: İhaleye katılan gerçek veya tüzel kişileri,
- j) İtâ amiri: İllerde defterdar ve yetki devredilen hâllerde millî emlak dairesi başkanını, ilçelerde kaymakamı,
- k) Kanun: 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununu,
- l) Kat karşılığı inşaat: Hazine taşınmazı üzerinde yaptırılacak yapı veya yapıların Hazineye bırakılacak kısmının ya da bağımsız bölümlerinin bedeline karşılık, Hazine taşınmazından belirli bir arsa payının verilmesini,
- m) Kiraya verme: Hazine taşınmazlarının ve bunlarla ilgili hakların kiraya verilmesini,
- n) Kullanma izni: Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde kişiler lehine İdarece verilen izni,

- o) Müşteri: Kendisine ihale yapılan istekli veya isteklileri,
- ö) Ön izin: İrtifak hakkı kurulmadan veya kullanma izni verilmeden önce; 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 İdarece verilen izni,
- p) Satış: Taşınmaz satışı,
- r) Sözleşme: Defterdarlık veya malmüdürlüğü ile müşteri arasında yapılan ve ita amirince imzalanan yazılı anlaşmayı,
- s) Şartname: Yapılacak işlerin genel, özel, teknik ve idarî usul ve esaslarını gösteren belge veya belgeleri,
- ş) Tahmin edilen bedel: İhale konusu olan işlerin tahmin edilen bedelini,
- t) Toplam yatırım maliyeti: Taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek yatırımın ilgili kamu idarelerince belirlenecek birim maliyetlere göre hesaplanacak toplam tutarını,
- u) Trampa: Borçlar Kanununun trampa ile ilgili maddelerinde gösterilen işlemleri,
- ü) Uygun bedel: Tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere, teklif edilen bedellerin en yüksekini,
- v) Yönetmelik: Bu Yönetmeliği, ifade eder.

## İKİNCİ BÖLÜM

### Diğer Genel Esaslar

#### Tapu işlemine yetkililer

**MADDE 5 – (1)** Taşınmazlarla ilgili olarak tapu sicilinde işlem yapmaya, illerde defterdar veya görevlendireceği memur, ilçelerde malmüdürleri yetkilidir.

#### Birden fazla ilçede olan veya birlikte değerlendirilecek taşınmazlarla ilgili işlemler

**MADDE 6 – (1)** Birden fazla ilçe sınırları içinde bulunan taşınmazlarla ilgili işlemler, taşınmazların yüzölçümünün miktar olarak daha fazla bulunduğu yer defterdarlık veya malmüdürlüğü tarafından yapılır.

(2) İmar planı veya fiili durumu nedeniyle birlikte ihale edilmesinde Hazine yararı bulunan taşınmazlar hakkında tek ihale yapılabilir.

#### İhale yetkilisi

**MADDE 7 – (1)** Yönetmelikte yazılı işleri yaptırmaya ve ihaleye ita amirleri yetkilidir.

(2) Millî emlak dairesi başkanlığı kurulan illerde Yönetmelikle ita amirine verilen yetkilerden hangilerinin millî emlak dairesi başkanı tarafından kullanılacağı Bakanlıkça belirlenir.

#### İhaleye katılabilme şartları

**MADDE 8 – (1)** Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelere katılacakların;

- Yasal yerleşim yeri sahibi olmaları,
- Tebliğat için Türkiye'de adres göstermeleri,
- Gerçek kişilerin T.C. kimlik numarasını, tüzel kişilerin ise vergi kimlik numarasını bildirmeleri,
- Yönetmelikte istisna edilen işler dışında geçici teminatı yatırmış olmaları,
- İşin gereğine göre defterdarlık veya malmüdürlüğünce tespit edilecek diğer belgeleri vermeleri,
- Özel hukuk tüzel kişilerinin, yukarıda belirtilen şartlardan ayrı olarak, idare merkezlerinin bulunduğu yer mahkemesinden veya siciline kayıtlı bulunduğu ticaret veya sanayi odasından yahut benzeri meslekî kuruluştan, ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış sicil kayıt belgesi ile tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile tam yetkili olduklarını gösterir noterlikçe tasdik edilmiş imza sirkülerini veya vekâletnameyi vermeleri; kamu tüzel kişilerinin ise, yukarıdaki (b), (ç) ve (d) bentlerinde belirtilen şartlardan ayrı olarak tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile yetkili olduğunu belirtir belgeyi vermeleri, şarttır.

#### İhalelere katılmayacak olanlar

**MADDE 9 – (1)** Aşağıdaki kişiler, doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar.

- İdarenin;
  - İta amirleri,
  - İhale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar,
  - (1) ve (2) numaralı alt bentlerde belirtilen kişilerin eşleri ve ikinci dereceye kadar (ikinci derece dâhil) kan ve kayın hısımları,
  - (1), (2) ve (3) numaralı alt bentlerde belirtilen kişilerin ortakları (bu kişilerin yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç),
- Kanunun 83, 84 ve 85 inci maddeleri ve diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar.

#### Şartnameler

**MADDE 10 – (1)** İhale konusu işlerin her türlü özelliğini gösteren şartname ve varsa ekleri İdarece hazırlanır.

(2) Bu şartnamelerde işin mahiyetine göre konulacak özel ve teknik şartlardan başka genel olarak aşağıdaki hususların da gösterilmesi zorunludur.

- a) İşin niteliği, nevi ve miktarı,  
b) Taşınmaz tapuda kayıtlı ise, bu kayda göre mahalle veya köyü, mevkii, sokağı, cinsi, yüzölçümü, hisse ve imar durumu, varsa tapu tarihi, pafta, ada, parsel veya cilt, sahife ve sıra numaraları ve fiili durumu, taşınmaz tapuda kayıtlı değil ise, ölçekli krokisi, yüzölçümü ve fiili durumu,  
c) Tahmin edilen bedeli, geçici teminat miktarı ve kesin teminata ait şartlar,  
ç) Taşınmazın teslim şekli ve şartları,  
d) İşe başlama ve işi bitirme tarihi, gecikme hâlinde alınacak cezalar,  
e) İsteklilerde aranılan şartlar ve belgeler,  
f) İhaleyi yapıp yapmamakta İdarenin serbest olduğu,  
g) İhale kararının karar tarihinden itibaren en geç onbeş iş günü içinde ita amirince onaylanacağı veya feshedilebileceği,  
ğ) Vergi, resim ve harçlarla sözleşme giderlerinin kimin tarafından ödeneceği,  
h) Ödeme yeri ve şartları,  
ı) İhtilafların çözüm şekli ve yeri.
- (3) Şartnamelerde tekniğe uygun olmayan veya gerçekleşmesi mümkün bulunmayan kayıt ve şartların bulunduğu anlaşıldığı takdirde ihale komisyonu, İdareye şartnameyi düzelttirmek üzere ihaleyi erteler. Bu durumda ihale, yeniden düzenlenecek şartnameye ve Yönetmeliğin 19 uncu maddesi uyarınca yapılacak ilana göre yürütülür.
- (4) Şartname ve varsa eklerinin tasdikli örnekleri bedelsiz veya özelliklerine göre İdarece takdir edilecek bir bedel karşılığında isteyenlere verilir ya da İdarede bedelsiz görülebilir.

## İKİNCİ KISIM Ortak Hükümler

### BİRİNCİ BÖLÜM İhaleye Hazırlık

#### İhale işlem dosyasının düzenlenmesi

**MADDE 11** – (1) İhaleye konu olan taşınmazın işlem gördüğü dosyaya; onay belgesi, tahmin edilen bedele ilişkin hesap tutanağı, şartname ve ekleri, ilana ilişkin belge ve gazete nüshaları, sözleşme tasarısı ile saklanması yarar görülen diğer belgeler konulur.

#### Tahmin edilen bedel tespiti

**MADDE 12** – (1) Tahmin edilen bedel, İdarece tespit edilir veya ettirilir ve ihale komisyonunca karara bağlanır. Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır.

(2) Ancak bu bedel;

- a) Satış veya trampada; taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinden,  
b) Ön izin verilmesinde ilk yıl için, varsa taşınmaz üzerinde yapılması öngörülen yatırımın toplam maliyet bedelinin binde birinden veya taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin binde beşinden,  
c) Kullanma izni veya irtifak hakkı kurulmasında ilk yıl için, Hazine taşınmazı üzerinde yapılması öngörülen yatırımın toplam maliyet bedelinin binde beşinden veya taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde birinden,  
ç) Deniz turizmi araçlarına güvenli bağlama, karaya çekme, bakım, onarım ve sosyal hizmetlerden bir kaçını veya tamamını sunan deniz turizmi tesisleri yapılmak amacıyla, ön izin, kullanma izni veya irtifak hakkı verilmesi talep edilen alanda projelendirilmiş veya mendireklerle çevrilmiş deniz yüzeyinin de bulunması hâlinde, deniz yüzeyinin ön izin veya kullanma izni metrekare birim bedeli; proje sahasındaki kara parçası için Yönetmelik hükümlerine göre tespit edilen ön izin, kullanma izni veya irtifak hakkı beher metrekare bedelinin yüzde onundan,  
d) Kirada ise ilk yıl için, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde beşinden, az olmamak üzere tespit ve takdir edilir.
- (3) İdarece bedel tespit ve takdir edilirken gerektiğinde bedel veya bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar, ilgili kuruluş veya bilirkişilerden de araştırılabilir.

(4) Tahmin edilen bedel; 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi olmaksızın, 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi ekspertiz şirketleri ile Bakanlık merkez denetim elemanlarına tespit ettirilebilir. Bu şekilde tespit ettirilen bedel, tahmin edilen bedel olarak dikkate alınır.

(5) Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanan taşınmazlarda, münhasıran büfe, kantin, çay ocağı olarak kullanılmak üzere kiraya verilecek yerlerin tahmini kira bedeli, yukarıdaki hükümlere tabi olmaksızın ilgili İdare yetkililerinden alınacak bilgiler de göz önünde tutularak İdarece tespit edilir.

(6) Tespit ve hesaplamalar bunun dayanaklarının da eklendiği "Ön İzin / Kira / Kullanma İzni / İrtifak Hakkı / Trampa / Satış Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağı"nda (Ek-6) gösterilir, tutanak asıl evrak arasında saklanır.

### **Bedellerin ödenme şekli**

**MADDE 13 –** (1) Satış bedeli (taksitli satışlarda satış bedelinin yüzde yirmibeşi), ilk yıl irtifak hakkı, kullanma izni ve ön izin bedelleri, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde peşin olarak ödenir. Müteakip yıllar irtifak hakkı ve kullanma izni bedelleri ise, sözleşmede belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

(2) İlk yıl için kira bedelinin dörtte biri ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde peşin olarak, kalanı üçer aylık dönemler hâlinde üç eşit taksitle, müteakip yıllar kira bedelleri ise, üçer aylık dönemler hâlinde dört eşit taksitle ödenir.

### **Yıllık bedel artışları**

**MADDE 14 –** (1) Bir yıldan uzun süreli kira, irtifak hakkı, kullanma izni sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE - bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında arttırılır.

### **Vadesinde ödenmeyen bedeller ve hasılat payları**

**MADDE 15 –** (1) Taksitli satışlara ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla, vadesinde ödenmeyen bedeller ile hasılat payları ve diğer alacaklara 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

### **Onay belgesi**

**MADDE 16 –** (1) İhale yapılacak her iş için bir onay belgesi hazırlanır. Onay belgesinde; ihale konusu olan işin nevi, niteliği, miktarı, tahmin edilen bedeli, ihalede kullanılacak usul, yapılacaksa ilanın şekli ve adedi, alınacaksa geçici teminat miktarı, şartname ve sözleşme gerekip gerekmeyeceği belirtilir.

(2) Onay belgesi İdarece hazırlanır ve ita amiri tarafından onaylanır.

### **İhale komisyonları**

**MADDE 17–** (1) İhale komisyonlarına, ita amirleri tarafından;

a) Başkan olarak, illerde millî emlak müdürü veya emlak müdürü; ilçelerde millî emlak müdürü, millî emlak müdürlüğü bulunmayan ilçelerde malmüdürü,

b) İdareden üye olarak, illerde millî emlak dairesi başkanlığı veya millî emlak müdürlüğü; ilçelerde millî emlak müdürlüğü veya malmüdürlüğü memurlarından biri,

c) Maliye üyesi olarak, illerde emlak müdürü veya millî emlak müdürünün önereceği millî emlak müdür yardımcısı, emlak müdür yardımcısı, millî emlak uzmanı, millî emlak şefi veya memuru; ilçelerde millî emlak müdürü, emlak müdürü, bunların bulunmadığı yerlerde malmüdürlüğünün önereceği millî emlak müdür yardımcısı, millî emlak uzmanı, millî emlak şefi veya memuru, bunlar bulunmadığı takdirde diğer şef ve memurlardan biri, görevlendirilir.

(2) Gerekli görülen hâllerde, il ve ilçelerde birden fazla ihale komisyonu kurulabilir. Bu durumda, komisyon başkanı olarak millî emlak müdür yardımcısı, emlak müdür yardımcısı, millî emlak uzmanı veya millî emlak şefi görevlendirilebilir.

(3) İta amiri veya komisyon başkanınca lüzum görüldüğü takdirde komisyonlara yardımcı olmak üzere, ihale kararlarına katılmamak şartıyla yeteri kadar memur ve uzman görevlendirilir. Bu takdirde İdarece, ihale gün ve saatinde hazır bulunacak şekilde görevlendirilecek memur veya uzmana tebligat yapılır. Onay belgesinde ihaleye katılacak olan memur veya uzmanın adı, soyadı ve memuriyet unvanı belirtilir. Komisyonunda görev yaptıklarını belirlemek bakımından ihale kararını, ihaleye katılan memur veya uzman da imzalar.

### **Komisyonların çalışması**

**MADDE 18 –** (1) İhale komisyonları eksiksiz olarak toplanır. Komisyon kararları çoğunlukla alınır. Kararlarda çekimser kalmamaz. Muhalif kalan üye, karşı oy gerekçesini kararın altına yazarak imzalamak zorundadır.

(2) Komisyon başkanı ve üyeleri oy ve kararlarından sorumludur.

### **İhalenin ilanı**

**MADDE 19 –** (1) İhale konusu olan işler, aşağıdaki usul ve esaslara göre isteklilere ilan yoluyla duyurulur.

a) İhalenin yapılacağı yerdeki ilanlar;

1) Günlük gazete çıkan yerlerde ihaleler, ihalenin yapılacağı yerde çıkan gazetelerde en az bir gün aralıkla yayımlanmak suretiyle iki defa duyurulur.

2) Gazete ile yapılacak ilk ilan ile ihale günü arası on günden, son ilan ile ihale günü arası beş günden az olamaz.

3) Günlük gazete çıkmayan yerlerdeki ihalelerde ise ilan, bu fıkranın (1) numaralı alt bendindeki süreler içinde defterdarlık veya malmüdürlüğü ile Hükümet ve belediye binalarının ilan tahtalarına asılacak yazılar ve belediye yayın araçları ile yapılır. Bu işlemler bir tutanakla tespit edilir. Bu yerlerde en çok yedi gün aralıkla çıkan gazete varsa, ayrıca gazete ile de bir defa ilan yapılır.

b) Diğer şehirlerde yapılacak ilanlar; tahmin edilen bedeli her yıl Kanununun 17 nci maddesinin ikinci fıkrasına göre merkezî yönetim bütçe kanunu ile belirlenecek miktarı aşan ihale konusu işler, (a) bendine göre yapılacak ilanlardan başka tirajı göz önüne alınarak ili, Basın-İlan Kurumunca tespit olunacak günlük gazetelerden birinde, ihale tarihinden en az on gün önce bir defa ilan edilir.

c) Resmî Gazete ile yapılacak ilanlar; tahmin edilen bedeli (b) bendi uyarınca belirlenecek miktarın üç katını aşan ihale konusu işler, ihale tarihinden en az on gün önce bir defa da Resmî Gazetede ilan edilir.

ç) Pazarlık usulü ile yapılacak ihaleler için defterdarlık veya malmüdürlükleri, işin önem ve özelliğine göre ilan yapıp yapmamakta serbesttir.

(2) Sürelerin hesabında, ilanın yapıldığı gün ile ihale günü sayılmaz.

(3) İhale komisyonları, gerektiğinde basın ve yayın organlarının ihale işlemlerini izlemesi de dâhil olmak üzere, ihalenin rekabet ve açıklık ilkelerine uygun şekilde yapılmasını sağlayan her türlü tedbiri alır. Onaylanan ihale kararları, kamuoyunu bilgilendirmek amacıyla internet aracılığı ile ayrıca yayınlanır.

#### **İlanlarda bulunması zorunlu hususlar**

**MADDE 20** – (1) İlanlarda aşağıdaki hususların belirtilmesi zorunludur.

- İhale konusu taşınmazın niteliği, yeri ve miktarı,
- Şartname ve eklerin nereden ve hangi şartlarla alınacağı veya görülebileceği,
- İhalenin nerede, hangi tarih ve saatte ve hangi usulle yapılacağı,
- Tahmin edilen bedel ve alınacaksa geçici teminat miktarı,
- İsteklilerden aranılan belgelerin neler olduğu,
- Kapalı teklif usulüyle yapılacak ihalelerde, tekliflerin hangi tarih ve saatte kadar nereye verileceği.

#### **Şartname ve eklerinde değişiklik hâlinde ilan**

**MADDE 21** – (1) İlan yapıldıktan sonra, şartname ve eklerinde değişiklik yapılamaz. Ancak, değişiklik yapılması zorunlu hâllerde, bunu gerektiren sebepler ve zorunluluklar bir tutanakla tespit edilerek önceki ilanlar geçersiz sayılır ve yeniden aynı şekilde ilan olunur.

#### **İlanın uygun olmaması**

**MADDE 22** – (1) Yönetmeliğin 19 uncu ve 20 nci maddelerine uygun olmayan ilanlar geçersizdir. Bu durumda ilan yenilenmedikçe ihale yapılamaz.

(2) İlanların geçersizliği ihale yapıldıktan sonra anlaşılırsa, ihale veya sözleşme feshedilir. Ancak, işte ivedilik ve ihalede Devletin yararı varsa, ihale ve sözleşme Bakanlığın onayıyla geçerli sayılabilir.

(3) İhalenin veya sözleşmenin bozulması hâlinde, müşterinin fesih tarihine kadar yapmış olduğu gerçek masrafları verilir.

#### **İhalenin tatil gününe rastlaması**

**MADDE 23** – (1) İhale için tespit olunan tarih, tatil gününe rastlamışsa ihale, tekrar ilana gerek kalmaksızın tatili takip eden ilk iş gününde aynı yer ve saatte yapılır. İlandan sonra çalışma saati değişse de ihale ilan edilen saatte yapılır.

#### **Tekliflerin açılma zamanı**

**MADDE 24** – (1) Tekliflerin açılma zamanı, idarelerin çalışma saati içinde olmak üzere tespit edilir. Açılma zamanı için, Türk Telekomünikasyon Anonim Şirketi veya Türkiye Radyo-Televizyon Kurumunun saat ayarı esas alınır. Teklifler açılmaya başladıktan sonra, çalışma saatine bağlı kalmaksızın işleme devam olunur.

#### **Geçici teminat**

**MADDE 25** – (1) Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelerde, tahmin edilen bedelin yüzde onundan az olmamak üzere yüzde otuzuna kadar, işin niteliğine göre ita amirince belirlenecek miktarda geçici teminat alınır. Ancak, tarıma elverişli arazilerin topraksız veya az topraklı çiftçilere kiraya verilmesinde geçici teminat alınmayabilir.

#### **Teminat olarak kabul edilecek değerler**

**MADDE 26** – (1) Geçici veya kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.

- Tedavüldeki Türk Parası,
- Mevduat veya katılım bankalarının verecekleri süresiz teminat mektupları,
  - Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler (Nominal bedele faiz dâhil edilerek ihraç edilmiş ise, bu işlemlerde anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır.),

ç) Taşınmaz satış ihalelerinde, dışarıda yerleşik kişiler ile geçimini yurt dışında temin eden Türk vatandaşlarından, teminat olarak Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasıncı belirlenen konvertibl döviz.

(2) Mevzuata aykırı olarak düzenlenmiş teminat mektupları kabul edilmez. Üzerinde suç unsuru tespit edilen teminat mektupları, gerekli kovuşturma yapılması için Bakanlığa intikal ettirilir. Her teminat mektubunda daha önce ilgili banka şubesince verilen teminat mektupları toplamı ile aynı şubenin limitlerinin de gösterilmesi zorunludur. Yabancı bankaların ve benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantilerine dayanarak bankaların verecekleri teminat mektupları, yukarıdaki miktarlara dâhil değildir.

(3) Mevduat veya katılım bankalarınca verilen teminat mektupları dışındaki teminatların istekliler tarafından ilgili muhasebe birimine yatırılması zorunlu olup, bunlar ihale komisyonlarınca teslim alınamaz. Üzerlerine ihale yapılanların teminat mektupları, ihaleden sonra ilgili muhasebe birimine teslim edilir ve üzerlerine ihale yapılmayan isteklilerin geçici teminatları hemen geri verilir.

(4) Her ne suretle olursa olsun İdarece alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyatî tedbir konulamaz.

## İKİNCİ BÖLÜM İhale Usulleri

### İhale usulleri

**MADDE 27** – (1) Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelerde;

- Kapalı teklif usulü,
  - Açık teklif usulü,
  - Pazarlık usulü,
- uygulanır.

### Kapalı teklif usulünde tekliflerin hazırlanması

**MADDE 28** – (1) Kapalı teklif usulünde teklifler yazılı olarak yapılır. Teklif mektubu, bir zarfa konulup kapatıldıktan sonra, zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı ve tebligata esas açık adresi yazılır.

(2) Zarfın yapııştırılan yeri istekli tarafından imzalanır veya mühürlenir. Bu zarf geçici teminata ait alındı veya teminat mektubu ve istenilen diğer belgelerle birlikte ikinci bir zarfa konularak kapatılır. Dış zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı, açık adresi ve teklifin hangi işe ait olduğu yazılır.

(3) Teklif mektuplarının istekli tarafından imzalanması, bu mektuplarda şartname ve eklerin tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi ve teklif edilen fiyatın rakam ve yazıyla açık olarak yazılması zorunludur.

(4) Bunlardan herhangi birine uygun olmayan veya üzerinde kazıntı, silinti veya düzeltme bulunan teklifler reddolunarak hiç yapılmamış sayılır.

### Kapalı teklif usulünde tekliflerin verilmesi

**MADDE 29** – (1) Teklifler ilanda belirtilen saate kadar, sıra numaralı alındılar karşılığında ihale komisyonu başkanlığına verilir. Alındı numarası zarfın üzerine yazılır. Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderilebilir. Bu takdirde, dış zarfın üzerine ihale komisyonu başkanlığının adresi ile hangi işe ait olduğu, isteklinin adı ve soyadı ile açık adresi yazılır. Posta ile gönderilecek tekliflerin ilanda belirtilen saate kadar komisyon başkanlığına ulaşması şarttır. Postadaki gecikme nedeniyle işleme konulmayacak olan tekliflerin alınış zamanı bir tutanakla tespit edilir.

(2) Komisyon başkanlığına verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınmaz.

### Kapalı teklif usulünde dış zarfların açılması

**MADDE 30** – (1) Tekliflerin açılma saati gelince, kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla tespit edildikten sonra dış zarflar hazır bulunan istekliler önünde alınış sırasına göre açılarak, istenilen belgelerin ve geçici teminatın eksiksiz olarak verilmiş olup olmadığı aranır. Dış zarfın üzerindeki alındı sıra numarası iç zarfın üzerine de yazılır.

(2) Belgeleri ile teminatı usulüne uygun ve tam olmayan isteklilerin teklif mektubu taşıyan iç zarfları açılmayarak başkaca işleme konulmadan, diğer belgelerle birlikte kendilerine veya vekillerine iade olunur. Bu konuda, iade gerekçelerini de içeren bir tutanak düzenlenir. Teklif mektubu kendilerine iade edilenler ihaleye katılamazlar.

### Kapalı teklif usulünde iç zarfların açılması

**MADDE 31** – (1) Teklif mektuplarını taşıyan iç zarflar açılmadan önce, ihaleye katılacaklardan başkası ihale odasından çıkarılır. Bundan sonra, postayla gelen teklifler de dâhil olmak üzere zarflar numara sırasıyla açılarak, teklifler komisyon başkanı tarafından okunur veya okutulur ve bir listesi yapılır. Bu liste komisyon başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır.

(2) Şartnameye uymayan veya başka şartlar taşıyan ya da Yönetmeliğin 28 inci maddesi hükümlerine uygun olmayan teklif mektupları kabul edilmez.

(3) Geçerli teklifler bu suretle tespit edildikten sonra en yüksek teklifin altında olmamak kaydıyla, ihalede hazır bulunan isteklilerden sıra ile yeniden sözlü veya yazılı teklifte bulunulması istenir. Bu şekilde teklif alınmasına tek istekli kalıncaya kadar devam edilir. İhaleden çekilen isteklilerin bu durumları ihaleye ait artırma kâğıdına yazılır ve imzaları alınır. İlgilinin imzadan çekinmesi hâlinde durum ayrıca belirtilir. İhaleden çekilmiş olanlar yeniden teklif veremezler.

(4) Ancak, geçerli teklif sayısının üçten fazla olması durumunda bu işlem, oturumda hazır bulunan en yüksek üç teklif sahibi istekliyle, bu üç teklifle aynı olan birden fazla teklifin bulunması hâlinde ise, bu istekliler dâhil edilmek suretiyle yapılır.

(5) Komisyon, uygun gördüğü her aşamada daha önce ihaleden çekilenler hariç olmak üzere oturumda hazır bulunan isteklilerden yazılı son tekliflerini alarak ihaleyi sonuçlandırabilir. Bu husus, ihale komisyonunca ikinci bir tutanakla tespit edilir.

### Kapalı teklif usulünde ihale sonucunun karara bağlanması

**MADDE 32** – (1) Yönetmeliğin 31 inci maddesi gereğince kabul edilen teklifler incelenerek;

- İhalenin yapıldığı, ancak ita amirinin onayına bağlı kaldığı,
- İhalenin yapılmadığı,

hususlarından birine karar verilir ve bu husus gerekçeli bir karar özeti hâlinde yazılarak, komisyon başkan ve üyeleri tarafından imzalanır ve durum hazır bulunanlara bildirilir.

#### **Kapalı teklif usulünde ihalenin yapılamaması**

**MADDE 33 – (1)** Kapalı teklif usulüyle yapılan ihalelerde, istekli çıkmadığı veya teklif olunan bedel komisyonca uygun görülmediği takdirde, uygun bir zamanda aynı usulle ihale açılır.

#### **Açık teklif usulünün uygulanması**

**MADDE 34 – (1)** Açık teklif usulüne göre ihaleler, isteklilerin ihale komisyonları önünde tekliflerini sözlü olarak belirtmeleri suretiyle yapılır.

(2) Ancak, istekliler ilanda belirtilen ihale saatine kadar komisyon başkanlığına ulaşmış olmak şartıyla Yönetmeliğin 28 inci maddesi hükümlerine uygun olarak düzenleyecekleri teklifleri iadeli taahhütlü bir mektupla da gönderebilirler.

(3) Teklif sahibi ihale sırasında hazır bulunmadığı takdirde postayla gönderilen, son ve kesin teklif olarak kabul edilir.

#### **Açık teklif usulünde ihale**

**MADDE 35 – (1)** İlanda belirtilen ihale saati gelince, komisyon başkanı, isteklilerin belgelerini ve geçici teminat verip vermediklerini inceleyerek, kimlerin ihaleye katılabileceğini bildirir. Katılamayacakların belge ve teminatlarının geri verilmesini kararlaştırır. Bu işlemler, istekliler önünde, bir tutanakla tespit edilir.

(2) Tutanaktan sonra, ihaleye giremeyecekler ihale yerinden çıkarılır. Diğer istekliler, önce şartnameyi imzaya ve daha sonra, sıra ile tekliflerini belirtmeye çağrılır. Yapılacak teklifler ihaleye ait artırma kâğıdına yazılır ve teklif sahipleri tarafından imzalanır.

(3) İlk teklifler bu suretle tespit edildikten sonra, komisyon başkanı, postayla yapılmış teklifler varsa okutarak bu tekliflerin de ihaleye ait artırma kâğıdına yazılmasını sağlar. Bundan sonra istekliler, sırayla tekliflerde bulunmaya devam ederler. İhaleden çekilen isteklilerin bu durumları ihaleye ait artırma kâğıdına yazılır ve imzaları alınır. İlgilinin imzadan çekilmesi hâlinde durum ayrıca belirtilir.

(4) İhaleden çekilenler, yeniden teklifte bulunamazlar.

(5) Teklifler yapıldığı sırada, yapılan artırımların işi uzatacağı anlaşılırsa, isteklilerden komisyon huzurunda son tekliflerini yazılı olarak bildirmeleri istenebilir. Daha önce ihaleden çekilmiş olanlar bu durumda yazılı teklif veremezler.

#### **Açık teklif usulünde ihale sonucunun karara bağlanması**

**MADDE 36 – (1)** Sözlü veya yazılı son teklifler alındıktan sonra ihale, Yönetmeliğin 32 nci maddesine göre karara bağlanır.

#### **Açık teklif usulünde ihalenin yapılamaması**

**MADDE 37 – (1)** Açık teklif usulüyle yapılan ihalelerde istekli çıkmadığı, isteklilerin belgeleri veya teklifleri uygun görülmediği takdirde, uygun bir zamanda yeniden aynı usulle ihale açılır.

#### **Pazarlık usulünde ihale**

**MADDE 38 – (1)** Pazarlık usulüyle yapılan ihalelerde teklif alınması belli bir şekle bağlı değildir. İhaleler, komisyon tarafından işin nitelik ve gereğine göre, bir veya daha fazla istekliden yazılı veya sözlü teklifler almak ve bedel üzerinde anlaşmak suretiyle yapılır.

(2) Pazarlığın ne suretle yapıldığı, ne tekliflerde bulunduğu ve üzerine ihale yapılanların neden dolayı tercih edildiği pazarlık kararında gösterilir.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **Tekliflerin Değerlendirilmesi ve İhale Kararları**

#### **Komisyonların ihaleyi yapıp yapmamakta serbest olması**

**MADDE 39 – (1)** Komisyonlar, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararı kesindir.

#### **Kararlarda belirtilmesi gereken hususlar**

**MADDE 40 – (1)** İhale komisyonlarınınca alınan kararlar, komisyon başkan ve üyelerinin adları, soyadları ve esas görevleri belirtilerek imzalanır.

(2) Kararlarda; isteklilerin isimleri, adresleri, teklif ettikleri bedeller, ihalenin hangi tarihte ve hangi istekli üzerine hangi gerekçelerle yapıldığı, ihale yapılmamış ise nedenleri belirtilir.

#### **İhale kararlarının kesinleşmesi**

**MADDE 41 – (1)** Komisyonlarca karara bağlanan ihalelerden; Kanunun 76 ncı maddesi gereğince her yıl merkezî yönetim bütçe kanunu ile tespit edilen parasal sınıra kadar olan ihale kararları, karar tarihinden itibaren en geç onbeş iş günü içinde ita amirlerinin, bu miktarı aşanlar ise aynı süre içinde Bakanlığın onay veya ret kararı ile kesinleşir.

#### **Bakanlıktan onay alma şekli**

**MADDE 42 – (1)** Onay talepleri, valiliklerle yazışmaksızın doğrudan kaymakamlıklarca veya valiliklerce, ihale onay süresi dikkate alınarak Bakanlığa gönderilir.

#### **Onay talep yazısında yer alacak hususlar**

**MADDE 43** – (1) Bakanlığa yazılacak onay talep yazısında, aşağıda belirtilen hususlara yer verilir.

a) Taşınmazın mahalle veya köyü, mevkii, ada - pafta - parsel veya tapu tarihi, cilt - sahife - sıra numaraları, cinsi, varsa cadde veya sokak adı ve kapı numarası, yüzölçümü, hisse durumu, hisseli ise Hazine payının oranı,

b) Taşınmaz bina ise ayrıca binanın inşaatının brüt alanı, inşaatın sınıfı, ahşap - kargir veya betonarme olup olmadığı, yıpranma oranı, müştemilatı,

c) Taşınmazın imar durumu, Hazinesinin özel mülkiyetinde mi yoksa Devletin hüküm ve tasarrufu altında mı olduğu,

ç) İhale konusu işlem ve süresi,

d) Tahminî ve teklif edilen bedelin ne olduğu,

e) İhaleye katılan isteklilerin adı, soyadı veya unvanları,

f) Müşterinin adı, soyadı veya unvanı,

g) İhale tarihi,

ğ) Trampa ihalelerinde ayrıca, taşınmaza karşılık alınacak yerin (a) ve (b) bentlerinde belirtilenler ile fiili durumuna ait bilgiler,

h) İhale tutanağının bir örneği.

#### **Kesinleşen ihale kararlarının bildirilmesi**

**MADDE 44** – (1) Kesinleşen ihale kararları, kesinleştiği günden itibaren en geç beş iş günü içinde, üzerine ihale yapılabilecek veya vekiline imza karşılığı tebliğ edilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine gönderilir. Mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci gün, kararın istekliye tebliğ tarihi sayılır.

#### **İhalede hazır bulunmayan istekliler**

**MADDE 45** – (1) İhale sırasında hazır bulunmayan veya noterden tasdikli vekâletnameyi haiz bir vekil göndermeyen istekliler, ihalenin yapılış tarzına ve sonucuna itiraz edemezler.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **Sözleşme**

#### **İhalenin sözleşmeye bağlanması**

**MADDE 46** – (1) Yönetmelik uyarınca yapılan ve onaylanan ihaleler sözleşmeye bağlanır. Sözleşme, İdare adına ita amiri tarafından imzalanır. İrtifak hakkı kurulmasına ilişkin işlemlerde tapuda resmî senet düzenlenir.

(2) Peşin satışlarda ve trampa işlemlerinde sözleşme yapılması zorunlu değildir.

#### **Notere tasdik ve tescili zorunlu olmayan sözleşmeler**

**MADDE 47** – (1) İlk yıl kira bedeli, Kanununun 76 ncı maddesi gereğince her yıl merkezî yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınırın yüzde onunu aşmayan sözleşmeler, kamu idareleriyle yapılacak sözleşmeler ve ilk yıl kira bedeli ne olursa olsun tarıma elverişli arazilerin muhtaç çiftçilere kiraya verilmesi ile büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlerin, geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesinde düzenlenecek sözleşmeler ile taksitli satış sözleşmelerinin notere tasdik ve tescili zorunlu değildir.

(2) Tarıma elverişli arazilerin muhtaç çiftçilere kiraya verilmesinde düzenlenecek sözleşmeler arazinin bulunduğu köy veya mahalle muhtarının veya azalarından birinin, büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlere ilişkin sözleşmeler, bunların bulunduğu yerin yetkilisi huzurunda düzenlenir; sözleşmeyi bunlar da imza eder.

#### **Kesin teminat**

**MADDE 48** – (1) Taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce müşteriden ihale bedeli üzerinden yüzde altı oranında kesin teminat alınır. Ancak, satış ve trampa ihalelerinde kesin teminat alınmaz.

(2) Müşterinin kesin teminat vermesi gerektiği hâlde bu zorunluluğa uymaması durumunda, protesto çekmeğe ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve varsa geçici teminat Hazineye gelir kaydedilir.

(3) Verilen kesin teminat, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir.

(4) Sözleşmenin yapılmasından sonra varsa geçici teminat iade edilir.

#### **Kesin teminatın geri verilmesi**

**MADDE 49** – (1) Kesin teminat, taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde yerine getirildiği anlaşıldıktan ve müşterinin bu işten dolayı İdareye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra müşteriye geri verilir.

#### **Sözleşme yapılmasında müşterinin görev ve sorumluluğu**

**MADDE 50** – (1) Sözleşme yapılması gerekli olan hâllerde müşteri, Yönetmeliğin 41 inci maddesine göre onaylanan ihale kararının bildirilmesini izleyen günden itibaren onbeş gün içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek İdarece düzenlenecek sözleşmeyi imzalamak zorundadır. Müşteri, zorunlu ise aynı süre içinde sözleşmeyi notere tasdik ve tescil ettirerek İdareye vermekle yükümlüdür.

(2) Müşterinin, aynı süre içinde ihale bedeli ile müşteriye ait bulunan vergi, resim ve harçları ve diğer giderleri ödemesi, varsa diğer yükümlülükleri yerine getirmesi gerekir.



(3) Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve varsa geçici teminat Hazineye gelir kaydedilir.

#### **İdarenin görev ve sorumluluğu**

**MADDE 51** – (1) İdare, Yönetmeliğin 50 nci maddesinde yazılı süre içinde sözleşme yapılması hususunda kendisine düşen görevleri yapmak ve taşınmazların satışında ve trampasında, ferağa ait işlemleri tamamlamak, şartnamede belirtilen sınır ve evsafa göre; satılan, trampa edilen, kiraya verilen ve irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen taşınmazları teslim etmekle yükümlüdür. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi hâlinde müşteri, sürenin bitiminden itibaren onbeş gün içinde, on gün müddetli bir noter ihtarnamesiyle bildirmek şartıyla taahhüdünden vazgeçebilir. Bu takdirde teminat geri verilir. Müşteri, ihaleye girmek ve teminat vermek için yaptığı masrafları istemeye hak kazanır.

(2) Tebligatın, Yönetmeliğin 44 üncü maddesindeki sürede yapılmamasından dolayı İdarenin zararına sebep olanlar hakkında kanunî işlem yapılır.

#### **Müşterinin sözleşmenin bozulmasına neden olması**

**MADDE 52** – (1) Sözleşme yapıldıktan sonra müşterinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya kiraya verilen, kullanma izni verilen ya da irtifak hakkı kurulan taşınmaz sözleşmesinde öngörülen amaç dışında kullanması ve İdarenin en az on gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumu devam ettirmesi hâlinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı Hazineye gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

(2) Gelir kaydedilen kesin teminat, müşterinin borcuna mahsup edilemez.

#### **Sözleşmenin devri**

**MADDE 53** – (1) İhale süresiyle sınırlı olmak kaydıyla sözleşme, Bakanlığın izniyle başkasına devredilebilir veya sözleşmeye ortak alınabilir. Ancak, devir alacaklarda ve ortak olacaklarda ilk ihaledeki şartlar aranır. İzinsiz devir yapılması hâlinde, sözleşme feshedilir ve müşteri hakkında Yönetmeliğin 52 nci maddesi hükümleri uygulanır.

(2) Topraksız ve az topraklı çiftçilere kiraya verilen arazilere ilişkin sözleşmeler devredilemez.

#### **Müşterinin ölümü**

**MADDE 54** – (1) Müşterinin ölümü hâlinde, İdareye borcu varsa mahsup edildikten sonra teminatı kanunî mirasçılara verilir.

(2) Ancak İdare, ölüm tarihinden itibaren otuz gün içinde kesin teminatın verilmesi şartıyla kanunî mirasçılardan istekli olanlara sözleşmeyi devredebilir.

#### **Müşterinin iflası hâli**

**MADDE 55** – (1) Müşterinin iflas etmesi hâlinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa Yönetmeliğin 52 nci maddesine göre işlem yapılır.

#### **Müşterinin ağır hastalığı, tutukluluk veya mahkûmiyeti hâli**

**MADDE 56** – (1) Müşteri, sözleşmenin yerine getirilmesine engel olacak derecede sağlık kurulu raporu ile belirlenecek ağır hastalık, tutukluluk veya hürriyeti bağlayıcı bir ceza nedeniyle taahhüdünü yerine getiremeyecek duruma düşerse, bu hâllerin oluşundan itibaren otuz gün içinde İdarenin kabul edeceği birini vekil tayin etmek şartıyla taahhüdüne devam edebilir.

(2) Eğer müşteri, kendi serbest iradesi ile vekil tayin etmek imkânından mahrum ise, yerine ilgililerce aynı süre içinde genel hükümlere göre bir kayyım tayin edilmesi istenebilir.

(3) Yukarıdaki hükümlerin uygulanamaması hâlinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa Yönetmeliğin 52 nci maddesine göre işlem yapılır.

#### **Müşterinin birden fazla olması hâli**

**MADDE 57** – (1) Birden fazla gerçek veya tüzel kişi tarafından müşterek ve müteselsil sorumluluk esasına göre yapılan taahhütlerde, müşterilerden birinin ölümü, iflâsı, tutuklu veya mahkûm olması gibi hâller sözleşmenin devamına engel olmaz.

## **ÜÇÜNCÜ KISIM**

### **İhalelerle İlgili Özel Hükümler**

## **BİRİNCİ BÖLÜM**

### **Taşınmaz Satışı**

#### **İhale usulleri**

**MADDE 58** – (1) Taşınmaz satışlarında tahmin edilen bedeli, Kanunun 45 inci maddesine göre her yıl merkezi yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınıra kadar olanlarda açık teklif usulü, bu sınırı geçenlerde ise kapalı teklif usulü uygulanır. Kapalı veya açık teklif usulüyle satılmayan taşınmazlar, uygun zamanda tekrar aynı usulle satış ihalesine çıkarılır ve bunlar Kanunun 43 üncü ve 49 uncu maddeleri uyarınca pazarlık ihalesine bırakılmaz.

(2) Kanunun 51 inci maddesinin (a) bendine göre her yıl merkezî yönetim bütçe kanununda belirtilen parasal sınır içinde kalsa da satış ihalesi pazarlıkla yapılamaz.

(3) Özel hükümler saklıdır.

#### **Satış yapılamayacak taşınmazlar**

**MADDE 59 – (1)** Özel mevzuatı gereğince satışı mümkün olmayan taşınmazlar ile satışı izne tabi olup ilgili kamu idaresince satışına izin verilmeyen taşınmazlar satılamaz.

#### **Satış izni**

**MADDE 60 – (1)** Taşınmazlar satışa çıkarılmadan önce Bakanlıktan izin alınır. İzin alınmadan satışa çıkarılabilecek taşınmazlar Bakanlıkça belirlenir.

#### **Taşınmazların müşteri tarafından adına tescil ettirilmesi**

**MADDE 61 – (1)** Müşteri; satış bedelini, vergi, resim, harç ve diğer masrafları ödemesi şartıyla, şartnamede yazılı süre içinde taşınmazları namına tescil ettirmeye mecburdur. Aksi takdirde müşteri, vukua gelecek hasar, zarar, füzuli işgal ve diğer sebeplerle İdareden bir talepte bulunamaz.

#### **Taksitli satışlar**

**MADDE 62 – (1)** Hazineye ait taşınmazların satış bedeli taksitle de ödenebilir. Taksitle ödeme hâlinde, satış bedelinin en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla iki yılda taksitlerle ödenir. Alacağın kalan kısmına kanunî faiz uygulanır.

(2) Taksitlendirme dışında bırakılacak bedel ile taksit süresi ve sayısını, köy sınırları veya belediye ve mücavir alan sınırları itibarıyla belirlemeye Bakanlık yetkilidir.

(3) Taksitli satışlarda, taksit tutarını ve kanunî faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz teminat mektubu verilmesi veya satış yapılan taşınmazın üzerinde 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümleri uyarınca Hazine lehine kanunî ipotek tesis edilmesi hâlinde, taşınmaz alıcısı adına devredilir. Alıcısı adına mülkiyet devri yapılmayan taşınmazlara ilişkin taksitli satışlarda, alıcı tarafından yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda, tahsil edilen tutarlardan ihale sırasında alınan geçici teminata isabet eden tutar Hazineye irat kaydedilerek kalanı alıcıya iade edilir.

#### **Özel ödeme araçları**

**MADDE 63 – (1)** Satış bedellerinin tedavüldeki Türk Parası ile ödenmesi esastır. Ancak;

a) Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler nominal değeri üzerinden (Bu senet ve belgelerin nominal bedele faiz dâhil edilerek ihraç edilmiş olması hâlinde, bu işlemlerde anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır.),

b) Kesin inşaat yasağı getirilen sit alanlarında taşınmazı bulunan gerçek veya tüzel kişilere taşınmazların değerini göstermek üzere verilen belgeler, kıymet takdir tarihinden işleme tabi tutulacağı tarihe kadar hesaplanacak kanunî faizi ile birlikte,

ödeme aracı olarak kabul edilir.

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **Taşınmaz Trampası**

#### **İhale usulü**

**MADDE 64 – (1)** Taşınmaz trampası ile arsa karşılığı inşaat veya kat karşılığı inşaat ihalesi, bedel ve miktarı ne olursa olsun Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendine istinaden pazarlık usulüyle yapılır.

#### **Trampa, arsa veya kat karşılığı inşaat ihalelerinde yetki**

**MADDE 65 – (1)** Trampa, arsa karşılığı inşaat veya kat karşılığı inşaat ihalesi yapılabilmesi için Bakanlıktan önceden izin alınır. Bakanlık bu yetkisini taşra birimlerine kısmen devredebilir.

#### **Satışla ilgili hükümlerin uygulanması**

**MADDE 66 – (1)** Trampa, arsa karşılığı inşaat ve kat karşılığı inşaat ihalelerinde, Yönetmeliğin satışla ilgili 59 uncu ve 60 ıncı maddeleri uygulanır.

(2) İmar planlarında kamu hizmet alanlarına ayrılmış taşınmazları, miras ve ölüme bağlı tasarruflar dışında sonradan edinenlerin trampa talepleri değerlendirilmez.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **Taşınmazların Kiraya Verilmesi**

#### **İhale usulleri**

**MADDE 67 – (1)** Taşınmazların kiraya verilmesinde tahmin edilen yıllık kira bedeli, Kanunun 45 inci maddesine göre her yıl merkezî yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınıra kadar olan ihalelerde açık teklif usulü, bu sınırı aşarlarda ise kapalı teklif usulü uygulanır. Kapalı veya açık teklif usulüyle kiraya verilemeyen taşınmazlar, uygun zamanda tekrar aynı usulle kira ihalesine çıkarılır ve bunlar Kanunun 43 üncü ve 49 uncu maddeleri uyarınca pazarlık ihalesine bırakılmaz.

(2) Kanunun 51 inci maddesinin (a) bendine göre her yıl merkezî yönetim bütçe kanununda belirtilen parasal sınır içinde kalsa da kira ihalesi pazarlıkla yapılamaz.

(3) Kullanışlarının özelliği veya İdareye yararlı olması nedeniyle kapalı veya açık teklif usulleriyle ihalesi uygun görülmeyen Hazine taşınmazları, Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendine, Hazinesinin paylı veya elbirliği mülkiyetinde olan taşınmazlardaki payları (f) bendine göre pazarlıkla kiraya verilebilir.

(4) Taşınmazların kiraya verilmesi işlemlerinde; kullanışlarının özelliği veya İdareye yararlı olması hususlarının bulunup bulunmadığı Bakanlıkça belirlenir. Ancak, aşağıda belirtilen durumlarda bu özelliklerin varlığı kabul edilir ve Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendine göre pazarlıkla kiraya verilebilir.

- a) Tarıma elverişli arazilerin topraksız veya az topraklı çiftçilere kiraya verilmesi,
- b) Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanan taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerinin kiraya verilmesi,
- c) Geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesi,
- ç) Para çekme makineleri için kullanılacak yerlerin bankalara kiraya verilmesi,
- d) Baz istasyonları ile radyo ve televizyon vericileri için ihtiyaç duyulan yerlerin kiraya verilmesi,
- e) Genel bütçe kapsamı dışındaki kamu idarelerine kiraya verme,
- f) Ağaçlandırma amaçlı kiraya verme,
- g) Birlikte kullanılacağı parselin maliki veya kiracısı tarafından kiralınması talep edilen, bu parselle bütünlük arz eden ve müstakil kullanımı mümkün olmayan taşınmazların kiraya verilmesi,
- ğ) Sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getiren eski kiracısı tarafından kiralınması talep edilen taşınmazların (otoparklar hariç) kiraya verilmesi,
- h) Reklam levhası konulmak üzere kiralınması talep edilen taşınmazların kiraya verilmesi,
- ı) Balıkçı barınaklarının o yörede en az altı aydan beri faaliyette bulunan su ürünü kooperatiflerine veya su ürünü kooperatif birliklerine kiraya verilmesi.

#### **Kiralarda sözleşme süresi**

**MADDE 68** – (1) Kiraya verilecek taşınmazların kira süresi on yıldan çok olamaz. Ancak, turistik tesis kurulacak yerlerin ve turistik tesislerin, enerji üretimi tesisleri ile iletim ve dağıtım, doğal gaz iletim, dağıtım ve depolama tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin on yıldan fazla süreyle kiraya verilmesi mümkündür.

(2) Üç yıldan fazla süreyle kiraya verme işlerinde önceden Bakanlıktan izin alınır.

#### **Tarım arazilerinin topraksız veya az topraklı çiftçilere kiraya verilmesi**

**MADDE 69** – (1) Tarıma elverişli araziler, Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre tespit edilen bedel üzerinden, 17 nci maddesinde belirtilen komisyonca topraksız veya az topraklı çiftçilere kiraya verilebilir.

#### **Tahsisli ve kiralınmış yerlerdeki işlemler**

**MADDE 70** – (1) Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralınmış olan taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan yerler, tasarruf eden kuruluş amirinin görüşü alınmak suretiyle, ilde defterdarın, ilçede kaymakamın onayı ile İdarece kiraya verilebilir.

(2) Bu yerlerin elektrik, su, doğalgaz, ısınma tesisatı mümkünse binanın genel tesisatından ayrılır. Tesisatın teknik bakımdan müstakil hâle getirilmesinin mümkün olmaması hâlinde, tahmin edilen bedelin tespit ve takdirinde elektrik, su, doğalgaz ve ısınma giderleri de ayrıca belirlenir.

(3) Belirtilen yerler, gizlilik ve güvenlik gibi faktörler de dikkate alınarak kuruluşça seçilip defterdarlık veya malmüdürlüğüne bildirilen kişiler arasında yapılacak ihale sonucunda uygun bedeli teklif edene kiraya verilebilir.

(4) Tahsisli veya kiralınmış yerlerin yetkili İdarenin bilgisi dışında kullanılması veya kullandırılması, ecrimisil alınmasını gerektirir.

(5) Bakanlık, bu taşınmazların üçüncü kişilere kiraya verilmesine ilişkin olarak adına tahsis yapılan İdarelerle protokol yapmaya yetkilidir.

(6) Millî Eğitim Bakanlığına tahsisli olup, bu Bakanlığa bağlı okul ve kurumlarca kullanılan taşınmazların ticari amaçlı kullanılması mümkün olan kısımlarının kiraya verilmesine ilişkin özel hükümler saklıdır.

#### **Geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesi**

**MADDE 71** – (1) Fuar, panayır, sergi, gezici tiyatro, sirk, lunapark, konser, şantiye yerleri gibi geçici iş ve hizmetlerde kullanılmak üzere bir yıldan az süreler için kiralınması talep edilen taşınmazlar, isteklisine, birden fazla istekli olması hâlinde, aralarında yapılacak pazarlık sonunda en yüksek bedeli teklif edene ihale edilir.

#### **Ağaçlandırma izinleri**

**MADDE 72** – (1) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu ile 9/10/2003 tarihli ve 25254 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Ağaçlandırma Yönetmeliği uyarınca Hazine taşınmazları üzerinde ağaçlandırma yapmak isteyen gerçek veya tüzel kişilere, Çevre ve Orman Bakanlığınca uygun görülecek ön etüt raporu veya uygulama projelerine istinaden on yıl süreyle ağaçlandırma izni verilebilir. İzin süresi içinde yapılacak kontrollerde, arazinin projesine uygun şekilde ağaçlandırıldığı saptandığı takdirde, izin süresi ağacın kesim yaşı dikkate alınarak uzatılır.

(2) İzin verilen taşınmaza ait yıllık kira bedeli, Çevre ve Orman Bakanlığı Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Genel Müdürlüğüne fidan türleri ve arazi verim sınıfları dikkate alınarak her yıl belirlenen bedeldir. Bu bedel, ilk beş yıl yüzde elli indirimli olarak tahsil edilir.

(3) Ağaçlandırma izni verilmesine ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça çıkarılacak tebliğde gösterilir.

#### **Hazinenin paylı veya elbirliği mülkiyetinde olan taşınmazlardaki Hazine paylarının kiraya verilmesi**

**MADDE 73** – (1) Taşınmaz, biri Hazine olmak üzere iki kişiye ait ise İdarenin kiralama önerisini kabul etmesi hâlinde paydaşına pazarlıkla kiraya verilebilir.

(2) İkidenden fazla paydaşı olan taşınmazdaki Hazine payı, kabul etmeleri hâlinde payları oranında diğer paydaşlara veya pay ve paydaş çoğunluğunun vereceği karara göre diğer paydaşa pazarlıkla kiraya verilebilir.

(3) Hazinenin paydaşı olduğu taşınmazlardaki payının paydaşlar dışında üçüncü kişilerce kiralanmasının talep edilmesi hâlinde, pay ve paydaş çoğunluğunun vereceği olumlu karara göre Yönetmeliğin 67 nci maddesindeki esaslar çerçevesinde kiraya verilebilir.

#### **Kira sözleşmesinin sona ermesi ve feshi**

**MADDE 74** – (1) Kira sözleşmesi, sürenin bitimiyle sona erer.

(2) Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya kiracı tarafından talep edilmesi hâlinde, sözleşme İdarece feshedilir. Bu durumda, alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir.

(3) Kira sözleşmesinin feshedilmesi hâlinde, kiracıdan cari yıl kira bedeli tutarında ayrıca tazminat alınır.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **Ön İzin, İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni**

#### **Ön izin verilmesi ve süre**

**MADDE 75** – (1) Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı kurulmadan veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde kullanım izni verilmeden önce; 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, bedeli karşılığında Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendine göre pazarlık usulüyle bir yıla kadar ön izin verilebilir. Gerekli hâllerde bu süre bedeli karşılığında uzatılabilir. Ancak, ön izin süresinin toplamı dört yılı geçemez.

(2) Ön izin süresi içinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi hâlinde, bedeli karşılığında irtifak hakkı kurulur veya kullanma izni verilir. Ancak, ön izin süresi bitmeden önce irtifak hakkı kurulması veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi hâlinde, ön izin sözleşmesinde öngörülen yükümlülüklerin yerine getirilmiş olması kaydıyla, ön izin süresinin kalan kısmına ilişkin bedel, kurulacak irtifak hakkı veya kullanma izni bedelinden mahsup edilir.

(3) Ön izin süresi içinde yükümlülüklerin ilgilinin kusuru dışında yerine getirilmesinin mümkün olmayacağına anlaşılması hâlinde, İdareye yapılacak başvuru üzerine sözleşme feshedilir ve teminat ile kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilir.

(4) Ön izin sahibinin sözleşme süresi sona ermeden taahhüdünden vazgeçmesi hâlinde, İdarece sözleşme feshedilir. Bu durumda teminatı gelir kaydedilir ve kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilmez.

#### **İrtifak hakkı kurulması ve kullanma izni verilmesi**

**MADDE 76** – (1) Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde Türk Medeni Kanununa göre en fazla kırkdokuz yıla kadar, oturma hakkı hariç olmak üzere irtifak hakkı kurulabilir. Bu taşınmazlar üzerinde taşınmaz yükü ve taşınmaz rehni tesis edilemez.

(2) Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde ilgili mevzuatı uyarınca yapılması mümkün olan yapı ve tesislerin yapılması amacıyla, en fazla kırkdokuz yıla kadar kullanma izni verilebilir.

(3) İrtifak hakkı kurulmasında ve kullanma izni verilmesinde kanunlardaki ve diğer ilgili mevzuattaki özel hükümler saklıdır.

#### **Bakanlıktan izin alınması**

**MADDE 77** – (1) Hazine taşınmazları üzerinde ön izin verilmesi, irtifak hakkı kurulması ve kullanma izni verilmesinden önce Bakanlıktan izin alınır.

#### **Ön izin, irtifak hakkı kurulması veya kullanma izni ihale usulü**

**MADDE 78** – (1) Ön izin, irtifak hakkı kurulması veya kullanma izni verilmesi ihalesi, Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendine istinaden pazarlık usulüyle yapılır.

#### **Hasılatın alınması**

**MADDE 79** – (1) İrtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen Hazine taşınmazı üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hasılatın yüzde biri oranında pay alınır.

(2) İrtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen Hazine taşınmazı üzerinde bulunan tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; hak lehtarından brüt kiranın yüzde biri oranında,

kiracıdan/kiracılardan ise, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hasılatın hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden yüzde bir oranında ayrıca pay alınır.

(3) Hak lehtarı ile kiracı arasında yapılan kira sözleşmesinin bir örneği İdareye verilir. Kira payları, hak lehtarı ile kiracı arasında yapılan sözleşmeye göre kira bedellerinin hak lehtarına ödenmesi gereken ayı takip eden ayın yirminci günü mesai saati bitimine kadar ilgili muhasebe birimine yatırılır. Kiracılardan alınamayan hasılat payları hak lehtarından alınır.

(4) Yıllık hasılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 1/6/1989 tarihli 3568 sayılı Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Malî Müşavirlik ve Yeminli Malî Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınanlara tasdik ettirilerek, hasılat payları her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde ilgili muhasebe birimine yatırılır.

(5) İrtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen taşınmazın üzerinde yürütülen faaliyetle ilgili olarak toplam yıllık hasılatın tespitinde; 26/12/1992 tarihli ve 21447 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 1 Sıra No'lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğinde yer alan "60. Brüt Satışlar" tanımı esas alınır.

#### **İrtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmesinin sona ermesi ve feshi**

**MADDE 80** – (1) İrtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmesi, sözleşme süresinin bitiminde sona erer.

(2) Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya adına kullanma izni verilen ya da lehine irtifak hakkı kurulan tarafından talep edilmesi hâlinde, sözleşme İdarece feshedilir. Bu durumda, alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir. Ayrıca, Hazine taşınmazı üzerinde yapılması öngörülen yatırımın gerçekleştirilmeyen kısmının cari yıl maliyet bedelinin yüzde üçü oranında tazminat alınır.

(3) İrtifak hakkı veya kullanma izni sözleşmesinin sona ermesi veya feshedilmesi hâlinde, özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, Hazine taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal eder ve bundan dolayı adına kullanma izni verilen ya da lehine irtifak hakkı kurulan tarafından veya üçüncü kişilerce her hangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

### **Kıyı ve Sahil Şeritlerinde Verilecek İzinler**

#### **Kıyı ve sahil şeritlerinde yapılacak düzenlemeler**

**MADDE 81** – (1) Kıyı ve sahil şeritlerinde, 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve 3/8/1990 tarihli ve 20594 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik ile onaylı imar planı hükümlerine uygun olarak düzenleme yapılması kaydıyla, bu alanların sınırı içinde bulunduğu belediyelere veya mahalli idare birliklerine izin verilebilir. Bu alanlarda yapılacak düzenlemelerin kapsamı, elde edilmesi hâlinde gelirlerin paylaşımı, sona ermeye ve diğer konulara ilişkin hükümler İdare ile ilgili kuruluşlar arasında düzenlenecek protokollerle belirlenir.

#### **Kıyı yapıları**

**MADDE 82** – (1) 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğe uygun olarak kullanılmak ve ilgili kuruluşlardan izin alınmak suretiyle; kıyıda deniz turizmi tesisleri, tersane, liman, barınak, iskele, yanaşma yeri, rıhtım ve benzeri türde tesis yapan yatırımcılara azami kırkdokuz yıla kadar kullanma izni verilebilir.

(2) Kullanma izni verilmesi ve bedelinin takdiri, alınacak hasılat payları, sözleşmenin sona ermesinde ve diğer hususlarda Yönetmeliğin ilgili hükümleri uygulanır.

#### **İskele ve boru hattı izinleri**

**Madde 83** – (1) Kıyılarda yükleme veya boşaltma yapılmak amacıyla kullanma izni verilen iskele, liman, yanaşma yeri, rıhtım ve boru hatlarının üçüncü kişilerin mallarının yükleme ve boşaltılmasında kullanılması ve bu yerlerde üçüncü kişilere ait gemilere konaklama hizmeti verilmesi hâlinde, kullanma izni sahiplerinden alınan kullanma izni bedeline ilave olarak, bu faaliyetlerden elde edilen hasılatın yüzde onbeşi oranında pay Hazinece ayrıca alınır.

(2) Ancak, hasılat payının hesabına esas alınacak ücret, o bölgedeki kamu limanında aynı yükün yüklenmesi veya boşaltılması ile gemilerin konaklaması sırasında alınmakta olan ve Denizcilik Müsteşarlığınca belirlenen ücretin yüzde yetmişbeşinden az olamaz. Her aya ait paylar, takip eden ayın yirminci günü mesai saati bitimine kadar ilgili muhasebe birimine yatırılır.

## **DÖRDÜNCÜ KISIM**

### **Tespit, Ecrimisil ve Tahliye**

#### **Tespit**

**MADDE 84** – (1) Hazine taşınmazlarından kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilenlerin dışında kalanların fiili durumları, İdarece hazırlanan program dâhilinde mahallinde tespit edilir. Tespitten önceki sürelerle ait işgal ve tasarruflar sebebiyle ecrimisil takip ve tahsilatı yapılarak bu taşınmazlar denetim ve idare altına alınır.

(2) Taşınmazın mahallinde düzenlenecek Taşınmaz Tespit Tutanağında (Ek-8); işgalin başlangıç tarihi, taşınmazın işgale veya kullanıma konu olan yüzölçümü, işgalcileri, kullanım amacı, ecrimisil takdirinde yararlanılabilecek bilgiler ile bilinmesinde yarar görülen diğer bilgilere yer verilir.

#### **Ecrimisilin tespit ve takdir edilmesi**

**Madde 85** – (1) Hazine taşınmazlarının kişilerce işgale uğradığının tespit edilmesi hâlinde, tespit tarihinden itibaren onbeş gün içinde "Taşınmaz Tespit Tutanağı"na (Ek-8) dayanılarak ecrimisil İdarece tespit edilir ve Yönetmelikte belirtilen komisyonca karara bağlanır.

(2) Ecrimisilin tespit ve takdirinde, İdarenin zarara uğrayıp uğramadığına, işgalcinin kusurlu olup olmadığına ve taşınmazın işgalci tarafından kullanım şekline bakılmaksızın İdarenin bu taşınmazdan işgalden önceki hâliyle elde edebileceği muhtemel gelir esas alınır. Ecrimisilin tespitinde; aynı yer ve mahalde bulunan emsal nitelikteki taşınmazlar için oluşmuş kira bedelleri veya ecrimisiller, varsa bunlara ilişkin kesinleşmiş yargı kararları, gerektiğinde ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası, ziraat odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmak suretiyle edinilecek bilgiler ile taşınmazın değerini etkileyecek tüm unsurlar göz önünde bulundurulur.

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

(4) Hazinesinin paydaşı olduğu taşınmazların işgali hâlinde, Hazine payına tekabül eden miktar esas alınarak ecrimisil takip ve tahsilatı yapılır.

(5) Bakanlık, uygulamada birliği sağlamak amacıyla, ecrimisilin tespit ve takdirine ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.

#### **Ecrimisil ihbarnamesinin tebliği ve itiraz**

**MADDE 86** – (1) Takdir edilen ecrimisiller, takdir tarihinden itibaren onbeş gün içinde ecrimisil ihbarnamesi düzenlenerek fuzuli şağile elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir.

(2) Ecrimisil işlemine karşı, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili İdareye dilekçeyle müracaat edilerek düzeltme talebinde bulunulabilir.

(3) Düzeltme talepleri, talep tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde bu amaçla oluşturulacak komisyonlarca karara bağlanır ve sonucu karar tarihinden itibaren en geç onbeş gün içinde düzenlenecek Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesi (Ek-10) ile ilgisine tebliğ edilir.

(4) Düzeltme taleplerini inceleyip karara bağlayacak komisyonların kuruluşu, çalışma esasları ve yetki sınırlarına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir.

#### **Ecrimisilin kesinleşmesi, vade tarihi ve tahsili**

**MADDE 87** – (1) Ecrimisil; Ecrimisil İhbarnamesinin (Ek-9), düzeltme talebinde bulunulmuş ise Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesinin (Ek-10) ilgisine tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde muhasebe birimlerine ödenir. Ecrimisil borçlusunun ödeme gücü nedeniyle yazılı olarak talep etmesi hâlinde ecrimisil, en az yüzde yirmibeş peşin kalan kısmı ise İdarenin uygun göreceği taksit zamanlarında ve en fazla bir yıl içinde taksitler hâlinde ödenebilir. Alacağın kalan kısmına kanunî faiz uygulanır.

(2) Ecrimisil İhbarnamesinin (Ek-9), düzeltme talebinde bulunulmuş ise ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde rızaen ödenmeyen ecrimisil, millî emlak birimlerince 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilmek üzere vergi dairelerine veya gelir servislerine intikal ettirilir. Vergi daireleri veya gelir servisleri, kendilerine intikal ettirilen ecrimisil alacaklarını anılan Kanunun kapsamına giren amme alacakları gibi takip ve tahsil ederek sonuçlarını millî emlak birimlerine bildirirler.

(3) Ecrimisil taksitlerinden birinin vadesinde ödenmemesi durumunda, kalan ecrimisil alacağının tamamı muaccel hâle gelir ve Ecrimisil İhbarnamesinin (Ek-9) muhatabına tebliğ tarihini takip eden otuzuncu günün bitiminden itibaren gecikme zammı uygulanmak suretiyle tahsil edilmek üzere ikinci fıkra gereğince vergi dairelerine veya gelir servislerine intikal ettirilir.

(4) Fuzuli şağiller tarafından dava açılmış olması, ecrimisilin takip ve tahsil edilmesi işlemini durdurmaz.

#### **İşgalin devamı**

**MADDE 88** – (1) Fuzuli şağilin işgal veya tasarruf ettiği taşınmazdan tahliyesinin herhangi bir nedenle sağlanamamış olması, aynı taşınmazdan ikinci ve müteakip defa ecrimisil istenmesine engel teşkil etmez. Ecrimisilin tahsil edilmesi, taşınmazdaki kullanımın devamı hakkını vermez.

#### **Tahliye**

**MADDE 89** – (1) Kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen taşınmazlardan süresi dolduğu hâlde tahliye edilmeyen, sözleşmesi feshedilen veya herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın fuzuli olarak işgal edilen Hazine taşınmazlarının tahliyesi; hasat sezonu, iş ve hizmetlerin mevsimlik faaliyet dönemi de dikkate alınarak defterdarlık veya malmüdürlüğünün talebi üzerine, bulunduğu yer mülki amirince en geç onbeş gün içinde sağlanarak, taşınmaz İdarece görevlendirilecek memurlara boş olarak teslim edilir.

(2) Üzerinde sabit tesis bulunan taşınmazların tahliyesinden ve teslim alınmasından sonra, eski kiracısı veya fuzuli şağiline bu tesisler kendilerine ait ise yıkılarak enkazının en geç otuz gün içinde götürülmesi, aksi hâlde masrafları

kendisinden tahsil edilmek üzere yıkım ve enkaz götürme işinin İdarece yapılacağı tebliğ olunur. Verilen bu süre sonunda tesis yıktırılıp enkaz götürülmediği takdirde masrafları bilahare eski kiracı veya fuzuli şağilden alınmak üzere bu işlem İdarece yapılır.

(3) Men'i müdahale ve kal ile ilgili yargı kararlarının icra dairelerince, vali veya kaymakam tarafından verilen tecavüzün önlenmesi ile ilgili kararların infaz memurlarınca uygulanması sırasında gerekli olan araç, gereç ve personel kamu idarelerinden sağlanır. Bunun mümkün olmaması durumunda yıkım işlemi, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa göre ihale edilir.

## BEŞİNCİ KISIM

### İhale İşlerinde Yasaklar ve Sorumluluklar

#### Yasak fiil ve davranışlar

**MADDE 90** – (1) İhale işlemlerinin hazırlanması, yürütülmesi ve sonuçlandırılması sırasında;

a) Hile, desise, vaat, tehdit, nüfuz kullanma ve çıkar sağlama suretiyle veya başka yollarla ihaleye ilişkin işlemlere fesat karıştırmak veya buna teşebbüs etmek,

b) Açık teklif veya pazarlık usulü ile yapılan ihalelerde isteklileri tereddüde düşürecek veya rağbeti kırarak söz söylemek ve istekliler arasında anlaşmaya çağırma ima edecek işaret ve davranışlarda bulunmak veya ihalenin doğruluğunu bozacak biçimde görüşme ve tartışma yapmak,

c) İhale işlemlerinde sahte belge veya sahte teminat kullanmak veya kullanmaya teşebbüs etmek, taahhüdünü kötü niyetle yerine getirmemek, taahhüdünü yerine getirirken İdareye zarar verecek işler yapmak veya işin yapılması ya da teslimi sırasında hileli malzeme, araç veya usuller kullanmak,

yasaktır.

#### İhalelere katılmaktan geçici yasaklama

**MADDE 91** – (1) Yönetmeliğin 90 ıncı maddesinde belirtilen fiil ve davranışlar ihale safhasında vaki olmuşsa bunları yapanlar İdarece, ihaleye iştirak ettirilmeyecekleri gibi fiil veya davranışlarının özelliğine göre Bakanlık tarafından, haklarında bir yıla kadar bütün ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilir.

(2) Ayrıca, üzerine ihale yapıldığı hâlde usulüne göre sözleşme yapmayan istekliler ile sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçen ve mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyen müşteriler hakkında da, Bakanlık tarafından, haklarında bir yıla kadar bütün ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilir.

(3) Yasaklama kararları, Bakanlık tarafından Resmî Gazete'de ilan ettirilir.

(4) Haklarında yasaklama işlemi yapılmış kişilerin sermayesinin çoğunluğuna sahip bulunduğu tüzel kişilere de aynı müeyyide uygulanır.

(5) Defterdarlık veya malmüdürlükleri, ihalelere katılmaktan yasaklamayı gerektiren bir durumla karşılaştıkları takdirde, gereğinin yapılması için bu durumu en geç bir ay içinde Bakanlığa bildirmekle yükümlüdürler.

#### Görevlilerin sorumluluğu

**MADDE 92** – (1) İhale komisyonu başkanı ve üyeleri ile diğer ilgililerin, görevlerini kanunî gereklerle göre tarafsızlıkla yapmadıkları veya taraflardan birinin zararına yol açacak ihmal veya kusurlu hareketlerde bulduklarının tespiti hâlinde, haklarında disiplin cezası uygulanacağı gibi, fiil ve davranışlarının özelliğine göre ceza kovuşturması da yapılır. Ayrıca, tarafların bu yüzden uğradıkları zarar ve ziyan da kendilerine ödetirilir.

## ALTINCI KISIM

### Çeşitli ve Son Hükümler

## BİRİNCİ BÖLÜM

### Sürelerin Hesabı, Tebligat ve Kullanılacak Formlar

#### Sürelerin hesabı

**MADDE 93** – (1) Sürelerin hesaplanmasında, Yönetmelikte hüküm bulunmayan hâllerde Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.

#### Tebligat

**MADDE 94** – (1) Yönetmelikte hüküm bulunmayan hâllerde yapılacak tebliğler hakkında 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümleri uygulanır.

#### Kullanılacak formlar

**MADDE 95** – (1) Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin formlar, Yönetmeliğe eklenmiş ve aşağıda sayılmıştır.

a) Satış Şartnamesi (Ek-1),

b) Taksitli Satış Sözleşmesi (Ek-2),

c) Kira Şartnamesi (Ek-3),

- ç) Kira Sözleşmesi (Ek-4),
- d) Tahsisli Taşınmazlardaki Ticari Amaçla Kullanılacak Yerlere Ait Kira Sözleşmesi (Ek-5),
- e) Ön İzin / Kira / Kullanma İzni / İrtifak Hakkı / Trampa / Satış Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağı (Ek-6),
- f) Büfe, Kantin, Çay Ocağı Gibi Yerlere Ait Tespit ve Tahmin Edilen Kira Bedeli Hesap Tutanağı (Ek-7),
- g) Taşınmaz Tespit Tutanağı (Ek-8),
- ğ) Ecrimisil İhbarnamesi (Ek-9),
- h) Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesi (Ek-10),
- ı) Ön İzin Şartnamesi (Ek-11),
- i) Ön İzin Sözleşmesi (Ek-12),
- j) İrtifak Hakkı Şartnamesi (Ek-13),
- k) İrtifak Hakkı Sözleşmesi (Ek-14),
- l) Kullanma İzni Şartnamesi (Ek-15),
- m) Kullanma İzni Sözleşmesi (Ek-16),

## İKİNCİ BÖLÜM

### Diğer Hükümler

#### Yapılmış atflar

**MADDE 96** – (1) İlgili mevzuatında Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Aynî Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğine yapılmış atflar bu Yönetmeliğe yapılmış sayılır.

#### Yürürlükten kaldırılan Yönetmelik

**MADDE 97** – (1) 16/12/1984 tarihli ve 18607 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Aynî Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliği yürürlükten kaldırılmıştır.

#### Başlanmış işler

**GEÇİCİ MADDE 1** – (1) Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihte işlemlerine başlanılmış ve ihale ilanı yapılmış olan işlerde Yönetmeliğin 97 nci maddesi ile yürürlükten kaldırılan Yönetmelik hükümleri uygulanır.

#### Önceki sözleşmelerin uyarlanması

**GEÇİCİ MADDE 2** – (1) 16/12/1984 tarihli ve 18607 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Aynî Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinin yürürlükte olduğu dönemde yapılmış kira, kullanma izni ve irtifak hakkı sözleşmeleri, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç altı ay içinde başvuruda bulunulması ve yeni sözleşme düzenlenmesinin kabul edilmesi şartıyla, Yönetmelik hükümlerine uyarlanır. Uyarlanan sözleşme hükümleri yeni sözleşmelerin düzenlenme tarihinden itibaren geçerli olur.

(2) 11/12/1996 tarihinden sonra yapılan ve bedellerin her üç yılda bir yeniden belirleneceğine ilişkin hüküm bulunan irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmeleri Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç altı ay içinde başvuruda bulunulması ve yeni sözleşme düzenlenmesinin kabul edilmesi şartıyla, Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uyarlanır. Yeniden belirleme dönemi, Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki üç yıllık döneme rastlayanlar ilgililer hakkında eski sözleşme hükümlerine göre takdir edilen ve tahsil edilmemiş olan bedeller de tadil edilen bu hükme göre yeniden tespit ve tahsil edilir.

(3) Sözleşmelerin uyarlandığı tarihten önce bu sözleşmeler gereğince ilgililer tarafından yapılmış olan ödemelerin iadesi ve mahsubu yapılmaz.

#### Önceki ön izinler

**GEÇİCİ MADDE 3** – (1) Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce verilen ve Yönetmeliğin 75 inci maddesinde öngörülen azami uzatma süresi dolan ön izinler en fazla bir yıl daha uzatılabilir.

(2) Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce verilen ve Yönetmeliğin 75 inci maddesinde öngörülen azami uzatma süresi dolmamış ön izinler için verilebilecek toplam süre beş yılı geçemez.

#### Tebliğe çıkarılmamış ecrimisiller

**GEÇİCİ MADDE 4** – (1) Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce tespit ve takdiri yapılmakla birlikte henüz kesinleşmemiş olan ecrimisiller Yönetmelikte yer alan hükümlere göre yeniden tespit ve takdir edilir.

#### Yürürlük

**MADDE 98** – (1) Sayıştayın görüşü alınarak hazırlanan bu Yönetmelik 1/7/2007 tarihinde yürürlüğe girer.

#### Yürütme

**MADDE 99** – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Maliye Bakanı yürütür.

**Ekler için tıklayınız**