

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 bedîî 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 Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 ⁽²⁾ – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

a) Arsa karşılığı inşaat: Hazine taşınmazı üzerinde yapılacak yapı bedeline karşılık başka bir Hazine taşınmazının verilmesini,

b) Bakanlık: **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığını,

c) **(Ek:RG-10/4/2011-27901)** Bedel tespit komisyonu: Bu Yönetmelikte yer alan, tahmin edilen bedel tespit işlemlerini yapmak, ecrimisili tespit ve takdir etmek ve İdarece verilecek diğer görevleri yürütmek üzere ita amiri tarafından İdarenin taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı olan memurları arasından seçilen ve üç kişiden oluşan komisyonu,

ç) Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer: Türk Medenî Kanunu ile diğer kanunlarda Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilen yerleri,

d) 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 **(Mülga ibare:RG-10/4/2011-27901)** (...) İdarece talep edilen tazminatı,

e) Fuzuli 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,

f) Hazine: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri açısından Devlet tüzel kişiliğinin adını,

g) Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmaz: Tapuda Hazine adına tescilli taşınmazları,

ğ) Hazine taşınmazı: Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri,

h) **(Değişik:RG-5/10/2022-31974)** İdare: Merkezde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığını (Millî Emlak Genel Müdürlüğü); illerde çevre, şehircilik ve iklim değişikliği il müdürlüğünü (millî emlak dairesi başkanlığı veya millî emlak müdürlüğü) ve ilçelerde millî emlak müdürlüğünü yoksa millî emlak şefliğini,

ı) 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,

i) **(Ek:RG-10/4/2011-27901)** İhale komisyonu: Bu Yönetmelikte belirtilen ihale ile ilgili işleri yürütmek üzere ita amiri tarafından seçilen üyelerden oluşan komisyonu,

j) 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,

k) İstekli: İhaleye katılan gerçek veya tüzel kişileri,

l) İtâ amiri: İllerde **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974) il müdürü** ve yetki devredilen hâllerde millî emlak dairesi başkanını, ilçelerde kaymakamı,

m) Kanun: 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununu,

n) 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,

o) Kiraya verme: Hazine taşınmazlarının ve bunlarla ilgili hakların kiraya verilmesini,

ö) Kullanma izni: Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde kişiler lehine idarece verilen izni,

p) Müşteri: Kendisine ihale yapılan istekli veya isteklileri,

r) 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 idarece verilen izni,

s) Satış: Taşınmaz satışı,

ş) **(Değişik:RG-11/9/2014-29116) Sözleşme:** İdare ile müşteri arasında yapılan ve ita amirince imzalanan yazılı anlaşmayı, irtifak hakkı tesisinde ise İdare ile müşteri arasında irtifak hakkına ilişkin hükümleri içerecek şekilde doğrudan tapu müdürlüğünde düzenlenen resmi senedi,

t) Şartname: Yapılacak işlerin genel, özel, teknik ve idarî usul ve esaslarını gösteren belge veya belgeleri,

u) Tahmin edilen bedel: İhale konusu olan işlerin tahmin edilen bedelini,

ü) Toplam yatırım maliyeti: Taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek yatırımın ilgili kamu idarelerince belirlenecek birim maliyetlere göre hesaplanacak toplam tutarını,

v) Trampa: Borçlar Kanununun trampa ile ilgili maddelerinde gösterilen işlemleri,

y) Uygun bedel: Tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere, teklif edilen bedellerin en yüksekini,

z) Yönetmelik: Bu Yönetmeliği,

aa) **(Ek:RG-5/10/2022-31974) il müdürlüğü:** Çevre, şehircilik ve iklim değişikliği il müdürlüğünü,

bb) **(Ek:RG-5/10/2022-31974) il müdürü:** Çevre, şehircilik ve iklim değişikliği il müdürünü, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM Diğer Genel Esaslar

Tapu işlemine yetkililer

MADDE 5 – (Değişik:RG-5/10/2022-31974)

(1) Taşınmazlarla ilgili olarak tapu sicilinde işlem yapmaya, illerde il müdürü veya görevlendireceği memur, ilçelerde varsa milli emlak müdürü veya milli emlak müdür yardımcısı, yoksa il müdürünün görevlendireceği personel 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 **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974) il müdürlüğü, milli emlak müdürlüğü veya milli emlak şefliği** tarafından yapılır.

(2) İmar planı veya fiilî 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;

a) Yasal yerleşim yeri sahibi olmaları,

b) Tebligat için Türkiye'de adres göstermeleri,

c) Gerçek kişilerin T.C. kimlik numarasını, tüzel kişilerin ise vergi kimlik numarasını bildirmeleri,

ç) Yönetmelikte istisna edilen işler dışında geçici teminatı yatırmış olmaları,

d) İşin gereğine göre **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** İdarece tespit edilecek diğer belgeleri vermeleri,

e) 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 **(Ek ibare:RG-5/10/2022-31974)** belge veya noterlikçe tasdik edilmiş **(Mülga ibare:RG-1/8/2021-31555)** 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.

a) İdarenin;

1) İta amirleri,

2) İhale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar,

3) (1) ve (2) numaralı alt bentlerde belirtilen kişilerin eşleri ve ikinci dereceye kadar (ikinci derece dâhil) kan ve kayın hısımları,

4) (1), (2) ve (3) numaralı alt bentlerde belirtilen kişilerin ortakları (bu kişilerin yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç),

b) 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 fiilî durumu, taşınmaz tapuda kayıtlı değil ise, ölçekli krokisi, yüzölçümü ve fiilî 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 feshedebileceği,

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 –(Değişik:RG-11/9/2014-29116)

(1) Tahmin edilen bedel, bedel tespit komisyonunca tespit edilir ve karara bağlanır. Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır.

(2) Ancak bu bedel;

a) Satış, trampa, arsa karşılığı veya kat karşılığı inşaatta; üzerinde bulunan ve mevcut durumu itibarıyla kullanılması ekonomik olmayan binaların yıkım masrafını aşan asgari levazım bedeli ve varsa bu nitelikte olmayan diğer binaların **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** Bakanlıkça belirlenen yapı yaklaşık birim maliyetlerinden az olmamak üzere aşınma payı da dikkate alınarak belirlenecek rayiç bedel ile taşınmazın zemininin rayiç değerinin toplamıdır.

b) 4706 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesine göre irtifak hakkı tesis edilecek taşınmazlarda ön izin verilmesinden itibaren beş yıl içerisinde taahhüt edilen yatırımı tamamlayarak aynı süre içerisinde taşınmazı doğrudan satın almak için başvuruda bulunan hak sahiplerine yapılacak satışlarda satış bedeli; ilana çıkmadan önce irtifak hakkı tesisi amacı da dikkate alınarak taşınmaz için belirlenen rayiç bedelin her yıl Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında, tarımsal amaçlı sözleşmelerde ise Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle bulunan değerdir.

c) Kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesis edilmesinde ilk yıl için taşınmazın rayiç bedelinin yüzde ikisi, kiralamalarda ise yüzde dördüdür.

ç) Kamu yararına çalışan dernekler ile vergi muafiyeti tanınan vakıflar lehine; yönetim binası ile üyelerinin sosyal ve diğer ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik lokal, sosyal tesis gibi tesisler ile tamamen gelir elde etmek amaçlı tesisler hariç olmak üzere tüzüklerinde veya senetlerinde yer alan asli kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere ihtiyaç duydukları taşınmazlar üzerinde tesis edilecek irtifak hakları ile verilecek kullanma izinlerinde, ilk yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli taşınmazın rayiç bedelinin yüzde biri, eğitim tesisleri yapılması amacıyla tesis edilecek irtifak hakları ile verilecek kullanma izinlerinde, irtifak hakkı veya kullanma izni süresince, taşınmazın üzerinde yürütülen eğitim faaliyetlerinin toplam faaliyetlerin en az yüzde seksenini oluşturması, bu faaliyetlerin asli faaliyet niteliği taşıması ve bu tesislerin her biriminde verilen her türlü hizmetin yüzde onunun bedelsiz olarak ihtiyaç sahiplerine sunulması kaydıyla ilk yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli taşınmazın rayiç bedelinin binde beşidir.

d) Vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumlarının kendi kuruluş kanunlarında yer alan asli kuruluş gayelerine uygun olarak kullanılmak üzere bina ve tesis yapılmak amacıyla tesis edilecek irtifak hakları ile verilecek kullanma izinlerinde ilk yıl için; irtifak hakkı veya kullanma izni süresince, bu tesislerin her biriminde verilen her türlü hizmetin yüzde onunun bedelsiz olarak ihtiyaç sahiplerine sunulması kaydıyla taşınmazın rayiç bedelinin binde beşidir.

e) Kamu yararına çalışan dernekler ile vergi muafiyeti tanınan vakıflara, yönetim binası ile üyelerinin sosyal ve diğer ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik lokal, sosyal tesis gibi tesisler ile tamamen gelir elde etmek amaçlı tesisler hariç olmak üzere tüzüklerinde veya senetlerinde yer alan asli kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere yapılacak kiralamalarda, ilk yıl kira bedeli taşınmazın rayiç bedelinin yüzde ikisi, eğitim amaçlı yapılacak kiralamalarda kira süresince, taşınmazın üzerinde yürütülen eğitim

faaliyetlerinin toplam faaliyetlerin en az yüzde seksenini oluşturması ve bu faaliyetlerin asli faaliyet niteliği taşıması kaydıyla ilk yıl kira bedeli taşınmazın rayiç bedelinin yüzde biridir.

f) Vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumlarının kendi kuruluş kanunlarında yer alan asli kuruluş gayelerine uygun olarak kullanılmak üzere yapılacak kiralamalarda ilk yıl için taşınmazın rayiç bedelinin yüzde biridir.

g) Tarım ve hayvancılık ile sanayi amaçlı tesis edilecek irtifak hakları ve verilen kullanma izinlerinde ilk yıl için; irtifak hakkı veya kullanma izni süresince, taşınmazın üzerinde yürütülen tarım ve hayvancılık ile sanayi faaliyetlerinin toplam faaliyetlerin en az yüzde seksenini oluşturması ve bu faaliyetlerin asli faaliyet niteliği taşıması kaydıyla, taşınmazın rayiç bedelinin yüzde biri, aynı amaçla yapılan kiralamalarda ise yüzde birbuçtuğudur.

ğ) Geleneksel el sanatları faaliyetleri ile münhasıran yöresel ürünlerin üretilmesi ve pazarlanması için yapılacak kiralamalarda ilk yıl için; kira süresince, taşınmazın üzerinde yürütülen geleneksel el sanatları ile münhasıran yöresel ürünlerin üretilmesi ve pazarlanması faaliyetlerinin toplam faaliyetler içinde en az yüzde seksenini oluşturması ve bu faaliyetlerin asli faaliyet niteliği taşıması kaydıyla taşınmazın rayiç bedelinin yüzde biridir.

h) Deniz turizmi araçlarına güvenli bağlama, karaya çekme, bakım, onarım ve sosyal hizmetlerden birini veya tamamını sunan deniz turizmi tesisleri yapılmak amacıyla, kullanma izni veya irtifak hakkı verilmesi talep edilen alanda projelendirilmiş veya mendireklerle çevrilmiş deniz yüzeyinin de bulunması hâlinde, ilk yıl için deniz yüzeyinin kullanma izni metrekaresine birim bedeli; proje sahasındaki kara parçası için Yönetmelik hükümlerine göre tespit edilen kullanma izni veya irtifak hakkı beher metrekaresine bedelinin yüzde onudur.

ı) **(Ek:RG-22/9/2016-29835)** 9/1/2002 tarihli ve 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu (Endüstri Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun) hükümleri uyarınca ilgilileri lehine tesis edilecek irtifak hakları ile verilecek kullanma izinlerinde ilk yıl bedeli, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekaresine birim değeri toplamının binde **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** biridir. **(Mülga cümle:RG-5/10/2022-31974)**

ii) **(Ek:RG-12/11/2016-29886)** Yurtiçi özgün geliştirme ve ileri teknoloji gerektiren savunma, havacılık ve uzay sanayii alanlarında faaliyet gösteren ve **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** Savunma Sanayii Başkanlığınca bildirilen yatırımcılar lehine tesis edilecek irtifak hakları ile verilecek kullanma izinlerinde ilk yıl bedeli, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekaresine birim değeri toplamının binde biridir.

(3) İrtifak hakkı ve kullanma izinlerinde ilk yıl bedeli ihale bedeline, ikinci ve üçüncü yıl bedelleri ise sözleşmeleri gereğince tespit edilecek bedellere yüzde yetmiş indirim uygulanarak tahsil edilir.

(4) 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 arttırılması sonucunda oluşacak bedel üzerinden hesaplanır. Fiili kullanım olması halinde bu alana isabet eden ön izin bedeli, irtifak hakkı veya kullanma izni ihale bedelidir.

(5) Ön izin verilen hâllerde, ilk yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli; ihale ile belirlenen bedelin ön izinde geçen süre dikkate alınarak Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan **(Değişik ibare:RG-21/2/2019-30693)** Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle tespit edilecek bedeldir. Ancak, tarımsal amaçla ön izin verilen hâllerde bu bedel; **(Değişik ibare:RG-30/12/2021-31705 2. Mükerrer)** kanuni faiz kullanılarak belirlenir.

(6) İdarece bedel tespit ve takdir edilirken gerektiğinde bedel veya bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar, ilgili kuruluş veya bilirkişilerden de araştırılabilir.

(7) Tahmin edilen bedel; 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi olmaksızın, 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre sermaye piyasasında değerlendirilen faaliyetinde bulunmak üzere yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları ile **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** Bakanlık merkez denetim elemanlarına tespit ettirilebilir. Bu şekilde tespit ettirilen bedel, tahmin edilen bedel olarak dikkate alınır.

(8) Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görölmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanmış taşınmazlarda büfe, kantin, çay ocağı ve benzeri amaçlarda kullanılmak üzere kiraya verilecek yerlerin tahmini kira bedeli; yukarıdaki hükümlere tabi olmaksızın ilgili İdare yetkililerinden alınacak personel sayısı, elde edilen gelir, kiralanacak alan gibi bilgiler de göz önünde tutularak İdarece tespit edilir.

(9) Bakanlık; dolgu, iskele, rıhtım, mendirek, dalgakıran, boru hatları, şamandıra, platform, dolfen, liman, yat limanı, kruvaziyer liman, yat çekek yeri yatırımı yapılmak amacıyla tesis edilen irtifak hakları veya verilen kullanma izinlerinde ve ahşap iskelelerin kiralamalarında, kullanım amaçları da göz önünde bulundurularak illere, ilçelere ve yatırımın bulunduğu yere göre yıllık maktu metrekare birim bedellerini belirlemeye yetkilidir.

(10) Tespit ve hesaplamalar bunun dayanaklarının da eklendiği “Ön İzin / Kira / Kullanma İzni / İrtifak Hakkı / Trampa / Satış Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağı”nda (Ek-6) ve “Büfe, Kantin, Çayocağı Gibi Yerlere Ait Tespit ve Tahmin Edilen Kira Bedeli Hesap Tutanağı”nda (Ek-7) gösterilir, tutanak asıl evrak arasında saklanır.

(11) Bakanlık; uluslararası değerlendirme standartlarına uygun olarak, Hazine taşınmazlarının satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi, ön izin verilmesi ve üzerlerinde irtifak hakkı tesis edilmesi, kullanma izni verilmesi ve ecrimisil işlemlerine esas olacak bedellerin tespitine ilişkin değerlendirme kriterleri ile Bakanlık tarafından belirlenen diğer taşınmazların değerlendirme işlemleri konusundaki kriterleri oluşturmaya, değerlemeye ilişkin standardizasyonu sağlamaya, yapılacak bedel tespiti ve takdirlerine ilişkin standart, ilke, yöntem ve teknikleri geliştirmeye ve taşınmaz değerlemelerinde izlenecek usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.

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. **(Ek cümle:RG-11/9/2014-29116)** Ancak, tarım arazilerinin kiraya verilmesinde peşinatın dışında kalan kira bedelleri, aynı yıl kira dönemi içinde olmak kaydıyla, dönemin son ayında ve tek seferde ödenebilir.

(3) **(Ek:RG-10/4/2011-27901)** Köy sınırları içerisinde yer alan Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan tarım arazilerinin kiracılarından tahsil edilen kira gelirlerinin yüzde onu, 442 sayılı Köy Kanununda belirlenen görevlerde kullanılmak kaydıyla, tahsilatı izleyen ay içinde bu gelirlerin elde edildiği köy tüzelkişiliği hesabına aktarılmak üzere muhasebe birimince emanet nitelikli hesaplara kaydedilir. Bakanlık tarafından bu oran iki katına kadar arttırılabilir.

Yıllık bedel artışları

MADDE 14 – (Değişik:RG-21/2/2019-30693)

(1) Bir yıldan uzun süreli kira, irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında, tarımsal amaçlı sözleşmelerde ise ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, **(Değişik ibare:RG-30/12/2021-31705 2. Mükerrer)** kanuni faiz 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 **(Değişik ibare:RG-11/9/2014-29116)** gecikme faizi uygulanır.

Onay belgesi

MADDE 16 – (1) İhalesi 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 komisyonlarının oluşumu ve çalışması (Değişik madde başlığı:RG-10/4/2011-27901)

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 **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** milli emlak şefliği yetkilisi olarak görevlendirilen personel,

b) İdareden üye olarak, illerde millî emlak dairesi başkanlığı veya millî emlak müdürlüğü; ilçelerde millî emlak müdürlüğü veya **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** milli emlak şefliği memurlarından biri,

c) **(Değişik:RG-5/10/2022-31974)** Maliye üyesi olarak, illerde millî emlak dairesi başkanlığı veya millî emlak müdürlüğü; ilçelerde millî emlak müdürlüğü veya milli emlak şefliği memurlarından biri, görevlendirilir.

(2) **(Ek:RG-5/10/2022-31974)**⁽⁷⁾ Yeterli personelin bulunmadığı durumlarda, diğer birimlerden personel görevlendirilebilir.

(3) 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.

(4) İtâ 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.

(5) **(Ek:RG-10/4/2011-27901)** İhale komisyonları eksiksiz olarak toplanır. Komisyon kararları çoğunlukla alınır. Kararlarda çekimser kalinamaz. Muhalif kalan üye, karşı oy gerekçesini kararın altına yazarak imzalamak zorundadır.

(6) **(Ek:RG-10/4/2011-27901)** Komisyon başkanı ve üyeleri oy ve kararlarından sorumludur.

Bedel tespit komisyonlarının oluşumu ve çalışması

MADDE 18 – (Başlığıyla birlikte değişik:RG-10/4/2011-27901)

(1) Bedel tespit komisyonlarına, itâ amirleri tarafından;

a) **(Değişik:RG-5/10/2022-31974)** Başkan olarak, illerde milli emlak müdürünün/emlak müdürünün önereceği milli emlak müdür yardımcısı veya emlak müdür yardımcısı, bunların bulunmadığı yerlerde milli emlak uzmanı veya milli emlak şefi; ilçelerde milli emlak müdür yardımcısı, bunun bulunmadığı yerlerde milli emlak uzmanı veya milli emlak şefi ya da milli emlak şefliği yetkilisi olarak görevlendirilen personel,

b) Üye olarak, illerde milli emlak dairesi başkanlığı veya milli emlak müdürlüğü; ilçelerde milli emlak müdürlüğü veya **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** milli emlak şefliği memurlarından iki kişi, bir yıllık süre için görevlendirilir. İtâ amiri gereken hallerde görev yapmak üzere yeteri kadar yedek üye de görevlendirebilir.

(2) Bedel tespit komisyonu başkan ve üyeleri; İdarenin taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı ya da gayrimenkul değerlendirme alanında lisans sahibi olan milli emlak müdür yardımcısı, emlak müdür yardımcısı, **(Ek ibare:RG-5/10/2022-31974)** milli emlak şefliği yetkilisi olarak görevlendirilen personel, milli emlak uzmanı, milli emlak şefi, **(Mülga ibare:RG-5/10/2022-31974)** teknik elemanları ve memurları arasından seçilir.

(3) **(Ek:RG-5/10/2022-31974)**⁽⁸⁾ İhale komisyonu üyeleri, yeterli personelin bulunmadığı durumlarda bedel tespit komisyonlarında görevlendirilebilir.

(4) **(Değişik:RG-11/9/2014-29116)** Gerekli görülen hâllerde; il ve ilçelerde birden fazla bedel tespit komisyonu kurulabilir, illerde kurulacak komisyonlarda farklı ilçelerden başkan veya üyeler görevlendirilebilir.

(5) Bakanlıkça veya **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** il müdürlüğünce ihtiyaç duyulması halinde, ilçelerdeki taşınmazların tahmin edilen bedellerinin tespitleri, illerde bulunan bedel tespit komisyonlarına da yaptırılabilir.

(6) Bedel tespit komisyonlarına İdarece Yönetmeliğin 84 üncü maddesindeki görevler de verilebilir.

(7) Bedel tespit komisyonu program dâhilinde çalışır. Komisyon, eksiksiz olarak toplanır. Kararlarda çekimser kalınmaz. Komisyon, "Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu"nu (Ek-17) düzenlemek ve imzalamak suretiyle karar alır. Muhalif kalan üye, karşı oy gerekçesini yazarak rapora ekler. 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) **(Değişik:RG-1/4/2023-32150)** İhalenin yapılacağı yerdeki ilanlar;

1) İhalenin yapılacağı yerde çıkan bir gazete ve bir internet haber sitesinde duyurulur. Gazete ve internet haber sitesi ile yapılacak ilk ilan ile ihale günü arası on günden, son ilan ile ihale günü arası beş günden az olamaz.

2) Gazete çıkmayan veya internet haber sitesi yönetimi bulunmayan yerlerdeki ihalelerin ilanı, bu bendin (1) numaralı alt bendinde yer alan süreler içinde Basın İlan Kurumu İlan Portalında yayınlanır.

b) Diğer şehirlerde yapılacak ilanlar; tahmin edilen bedeli her yıl Kanunun 17 nci maddesinin ikinci fıkrasına göre merkezî yönetim bütçe kanunu ile belirlenecek miktarı aşan ihale konusu işler, (a) bendine göre yapılacak ilanlardan başka **(Ek ibare:RG-1/4/2023-32150)** bir internet haber sitesi ve tirajı göz önüne alınarak ili, Basın-İlan Kurumunca tespit olunacak günlük gazetelerden birinde, ihale tarihinden en az on gün önce **(Değişik ibare:RG-1/4/2023-32150)** birer 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 **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** İdare, işin önem ve özelliğine göre ilan yapıp yapmamakta serbesttir.

d) **(Ek:RG-1/4/2023-32150)** İhale konusu olan işler, bu fıkra kapsamında yapılacak ilanlarla birlikte ayrıca İdarenin (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) internet sitesinde ve il müdürlüğü, milli emlak müdürlüğü veya milli emlak şefliği ile Hükûmet ve belediye binalarının ilan tahtalarına asılacak yazılar ve belediye yayın araçları ile ilan edilir.

(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.

a) İhale konusu taşınmazın niteliği, yeri ve miktarı,

b) Şartname ve eklerin nereden ve hangi şartlarla alınacağı veya görülebileceği,

c) İhalenin nerede, hangi tarih ve saatte ve hangi usulle yapılacağı,

ç) Tahmin edilen bedel ve alınacaksa geçici teminat miktarı,

d) İsteklilerden aranan belgelerin neler olduğu,

e) Kapalı teklif usulüyle yapılacak ihalelerde, tekliflerin hangi tarih ve saate 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, **(Değişik ibare:RG-22/9/2016-29835)** tarım arazilerinin kiraya verilmesinde geçici teminat alınmayabilir.

Teminat olarak kabul edilecek değerler

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

a) Tedavüldeki Türk Parası,

b) Mevduat veya katılım bankalarının verecekleri süresiz teminat mektupları,

c) **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** Hazine ve Maliye Bakanlığınca 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 Bankasınca 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 idarece alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyatî tedbir konulamaz.

İKİNCİ BÖLÜM

İhale Usulleri

İhale usulleri

MADDE 27 – (1) Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelerde;

a) Kapalı teklif usulü,

b) Açık teklif usulü,

c) 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 yapıştırılan 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 alınamaz.

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;

a) İhalenin yapıldığı, ancak ita amirinin onayına bağlı kaldığı,

b) İhalenin yapılmadığı,

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

Kapalı teklif usulünde ihalenin yapılmaması

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 çekinmesi 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 komisyonlarınca 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; Kanununun 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, müstemilatı,

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 fiilî 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. **(Mülga cümle:RG-11/9/2014-29116) (...)**

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. **(Değişik cümle:RG-11/9/2014-29116)** İrtifak hakkı tesisinde, İdare ile müşteri arasında sözleşme imzalanmaksızın irtifak hakkına ilişkin hükümler doğrudan tapu müdürlüğünde düzenlenen resmi senede işlenir.

(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 **(Değişik ibare:RG-11/9/2014-29116)** tarım arazilerinin 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) **(Değişik:RG-22/9/2016-29835)** Büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlere ilişkin sözleşmeler, bunların bulunduğu yerin yetkilisi huzurunda düzenlenir ve 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 taşınmazı 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⁽⁵⁾

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) **(Ek:RG-11/9/2014-29116)** İrtifak hakkı lehtar veya kullanma izni sahibi tarafından, irtifak hakkı ve kullanma izninin üçüncü kişilere devrinin talep edilmesi halinde; varsa, İdareye olan borçların gecikme faizi ile birlikte ödenmesi, sözleşme hükümlerine aykırılıkların İdarece verilen süre içerisinde giderilmesi, irtifak hakkından veya kullanma izninden dolayı İdare aleyhine açılmış davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi, İdarece belirlenecek yeni bedel ve

sözleşme koşullarının kabul edilmesi kaydıyla, irtifak hakkı ve kullanma izninin devrine Bakanlıkça izin verilebilir.

(3) **(Ek:RG-11/9/2014-29116)**Ancak, irtifak hakkı bağımsız ve sürekli nitelikli ise, bu hak Bakanlıktan izin alınmadan devredilebilir. Bu durumda, irtifak hakkını herhangi bir şekilde devralan kişiler, bir ay içinde İdareye müracaat ederek günün rayicine göre İdarece belirlenecek yeni bedel ve koşullarla ilgili tapu müdürlüğünde yeniden resmi senet düzenlemek zorundadırlar.

(4) **(Ek:RG-11/9/2014-29116)** 6362 sayılı Kanuna tabi olan ve payları borsada işlem gören şirketler ile bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakları hariç olmak üzere, irtifak hakkı lehtar veya kullanma izni sahibinin şirket olması halinde; şirketin, irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen tarihteki ortaklık yapısına göre daha sonra yapılacak ve şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının devri sonucunu doğuracak işlemler, irtifak hakkı veya kullanma izninin devri olarak kabul edilir ve ikinci fıkraya göre işlem yapılır.

(5) **(Değişik:RG-11/9/2014-29116) (Değişik cümle:RG-22/9/2016-29835)** Tarım arazilerine ilişkin kira sözleşmeleri ile ön izin sözleşmeleri devredilemez ve bu sözleşmelere ortak alınamaz. Ön izin sahibinin şirket olması halinde ön izin süresi içerisinde şirket hisseleri devredilemez ve ortak alınamaz.

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 merkezî yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınıra kadar olanlarda açık teklif usulü, bu sınırı geçenlerde ise kapalı teklif usulü uygulanır. Kapalı veya açık teklif usulüyle satılamayan 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.

Satışı 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, fuzuli 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 satışı 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 – (Değişik:RG-11/9/2014-29116)

(1) Satış bedellerinin tedavüldeki Türk Parası ile ödenmesi esastır. Ancak, **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** Hazine ve Maliye Bakanlığına 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.) 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 Kanununun 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) **(Değişik:RG-24/4/2010-27561)** İmar planlarında kamu hizmet alanlarına ayrılmış taşınmazları, miras ve ölüme bağlı tasarruflar dışında sonradan edinenlerin trampa talepleri, ihtiyaç bulunmayan Hazine taşınmazlarından aynı amaca ayrılmış olanlar hariç değerlendirilmez.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Taşınmazların Kiraya Verilmesi

İhale usulleri

MADDE 67 – (1) Taşınmazların kiraya verilmesinde tahmin edilen yıllık kira bedeli, Kanununun 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 Kanununun 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 görülmemeyen 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) **(Değişik:RG-11/9/2014-29116)** Tarım arazilerinin kiraya verilmesi,
- b) **(Değişik:RG-11/9/2014-29116)** Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanan taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerinden Bakanlıkça belirlenenlerin dışında kalanların kiraya verilmesi,
- c) Geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesi,
- ç) Para çekme makineleri için kullanılacak yerlerin bankalara kiraya verilmesi,
- d) **(Değişik:RG-11/9/2014-29116)** Baz istasyonları, radyo ve televizyon vericileri ile radyolink vericileri gibi tesisler için ihtiyaç duyulan yerlerin kiraya verilmesi,
- e) **(Değişik:RG-11/9/2014-29116)** Taşınmazların genel bütçe kapsamı dışındaki kamu idarelerine kiraya verilmesi,
- f) **(Değişik:RG-11/9/2014-29116)** Taşınmazların ağaçlandırma veya özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla kiraya verilmesi,
- g) Birlikte kullanılacağı parselin maliki veya kiracısı tarafından kiralınması talep edilen, bu parselde bütünlük arz eden ve müstakil kullanımı mümkün olmayan taşınmazların kiraya verilmesi,
- ğ) **(Mülga:RG-3/7/2018-30467)**
- h) Reklam levhası konulmak üzere kiralınması talep edilen taşınmazların kiraya verilmesi,
- ı) **(Mülga:RG-5/10/2022-31974)**
- i) **(Ek:RG-11/9/2014-29116) (Değişik:RG-5/10/2022-31974)** Bakanlıkça belirlenen esaslar çerçevesinde rekreatif amaçlı iskelelerin kiraya verilmesi,
- j) **(Ek:RG-11/9/2014-29116)** Taşınmazların; mevzuatında yer alan özel hükümler doğrultusunda doğrudan kiraya verilmesi öngörülen kişilere kiraya verilmesi,
- k) **(Ek:RG-11/9/2014-29116)** Taşınmazların; kamu yararına çalışan dernekler ile vergi muafiyeti tanınan vakıflara; yönetim binası ile üyelerinin sosyal ve diğer ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik lokal, sosyal tesis gibi tesisler hariç olmak üzere sağlık ve eğitim amaçlı kiraya verilmesi,
- l) **(Ek:RG-11/9/2014-29116)** Taşınmazların; vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumları ile kanunla kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, kendi kuruluş kanunlarında yer alan asli kuruluş gayelerine uygun olarak kullanılmak üzere kiraya verilmesi,
- m) **(Ek:RG-11/9/2014-29116)** Taşınmazların geleneksel el sanatları faaliyetleri yapılması ile münhasıran yöresel ürünlerin üretilmesi ve pazarlanması amacıyla kiraya verilmesi.
- n) **(Ek:RG-21/2/2019-30693)** Sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getiren eski kiracısı tarafından kiralınması talep edilen ve İdarece uygun görülen taşınmazların (tahsisli taşınmaz içerisinde yer almayan otoparklar hariç) ilk sözleşme tarihinden itibaren toplam kira süresi yirmi yılı geçmemek üzere 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 kiraya verilmesi

MADDE 69 – (Başlığı ile Birlikte Değişik:RG-22/9/2016-29835)

(1) Tarım arazileri, Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre tespit edilen bedel üzerinden, 17 nci maddesinde belirtilen komisyonca kiraya verilebilir.

Tahsisli ve kiralanmış yerlerdeki işlemler

MADDE 70 – (1) Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanmış olan taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan yerler, tasarruf eden kuruluş amirinin görüşü alınmak suretiyle, ilde **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** il müdürünün, 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 **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** İdareye bildirilen kişiler arasında yapılacak ihale sonucunda uygun bedeli teklif edene kiraya verilebilir.

(4) Tahsisli veya kiralanmış 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)**(Değişik:RG-11/9/2014-29116)** Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanmış olan taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan yerlerinin kiralanmasına ilişkin özel mevzuatlarda yer alan 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 kiralanması talep edilen taşınmazlar, isteklisine, birden fazla istekli olması hâlinde, aralarında yapılacak pazarlık sonunda en yüksek bedeli teklif edene ihale edilir.

Ağaçlandırma veya özel orman fidanlığı amaçlı kiralama işlemleri

MADDE 72 – (Başlığı ile birlikte değişik:RG-11/9/2014-29116)

(1) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu ile **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** 23/10/2019 tarihli ve 30927 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Ağaçlandırma Yönetmeliği hükümleri uyarınca Hazine taşınmazları, üzerinde ağaçlandırma veya özel orman fidanlığı yapmak isteyen gerçek veya tüzel kişilere kiraya verilebilir.

(2) Ağaçlandırma amacıyla yapılan kiralamalarda yıllık kira bedeli, **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** Tarım ve Orman Bakanlığı Orman 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 veya özel orman fidanlığı amaçlı kiralama işlemlerine ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça çıkarılacak tebliğde gösterilir.

Tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkileri kiralama işlemleri

MADDE 72/A – (Ek:RG-24/5/2017-30075)

(1) Hazine taşınmazları gerçek veya tüzel kişilere, **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** Tarım ve Orman Bakanlığınca belirlenecek tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkilerini yetiştirmek üzere kiraya verilebilir. Bu amaçla yapılan kiralamalarda yıllık kira bedeli, taşınmazın rayiç bedelinin binde biridir.

(2) Tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkileri yetiştirmek amacıyla yapılan kiralama işlemlerine 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) İki den 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) Hazinesinin 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.

Alt kiracılık

MADDE 73/A – (Ek:RG-11/9/2014-29116)

(1) Hazine taşınmazları, talepleri halinde kamu idarelerine, kanunla kendilerine verilen yetki ve görevleri yerine getirmek amacıyla; cari yıl kira bedeline ilave olarak kamu idaresi ile üçüncü kişi arasında düzenlenen kira sözleşmesinden elde edilen gelirin, cari yıl kira bedelinden fazla olan kısmının yüzde yirmibeşinin Hazineye ayrıca ödenmesi kaydıyla alt kiracılık hakkı da tanınmak suretiyle kiralama yapılabilir.

(2) Gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince kiralanan taşınmazın kiralama amacının asli unsuru dışında kalan ve yüzölçümün yüzde yirmibeşini geçmeyen kısmının, kiracı tarafından üçüncü kişilere kiraya verilmesine, elde edilen kira gelirin yüzde yirmibeşinin Hazineye ödenmesi şartıyla Bakanlık tarafından izin verilebilir.

(3) Bu madde uyarınca kendilerine alt kiracılık hakkı tanınan gerçek ve tüzel kişiler bu haklarını kısmen veya tamamen devredemez ve sözleşmelerine ortak alamaz.

Kira sözleşmesinin sona ermesi ve feshi

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

(2) Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, (**Değişik ibare:RG-11/9/2014-29116**) üst üste iki taksidin vadesinde ödenmemesi, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya kiracı tarafından talep edilmesi hâlinde, sözleşme İdarece feshedilir. Bu durumda, alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir.

(3) (**Değişik:RG-11/9/2014-29116**) Tarım arazilerinin kiraya verilmesine ilişkin sözleşmeler hariç kira sözleşmesinin feshedilmesi halinde, kiracıdan cari yıl kira bedelinin yüzde yirmibeşi tutarında ayrıca tazminat alınır.

(4) (**Ek:RG-21/2/2019-30693**) Kiraya verilen taşınmazın İdarece kira süresi sona ermeden satılmak istenmesi durumunda, mevcut kiracının talebi dikkate alınarak kiracılık hakkının kira süresinin sonuna kadar devam etmesi yönünde satış şartname ve sözleşmesine şart konulabilir.

Hafriyat toprağı ile inşaat ve yıkıntı atıkları depolama alanlarının kiraya verilmesi

MADDE 74/A – (Ek:RG-11/9/2014-29116)

(1) 18/3/2004 tarihli ve 25406 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliğı hükümleri uyarınca depolama sahası olarak belirlenen alanlarda kalan Hazine taşınmazları;

a) (**Değişik:RG-22/9/2016-29835**) 12 nci maddede belirtilen bedellere tabi olmaksızın hasılat ve/veya gelirden pay alınması suretiyle varsa öncelikle büyükşehir belediyelerine, yoksa ilgili belediyelere düzenlenecek protokol ile,

b) Belediyelerin talebinin olmaması halinde ise gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine, sahaya dökülebilecek toplam malzeme miktarı ile birim bedelinin çarpımı sonucu bulunan tahmini kira bedeli üzerinden malzemenin dökülebileceğı süre de (**Değişik ibare:RG-22/9/2016-29835**) dikkate alınarak düzenlenecek sözleşme ile,

kiraya verilebilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Ön izin, İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni

Ön izin verilmesi ve süre⁽⁶⁾

MADDE 75 – (1) (**Değişik:RG-11/9/2014-29116**) İrtifak hakkı veya kullanma izni ihalesi sonucunda, yapılacak yatırım için ön izne ihtiyaç duyulması halinde, lehine irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek 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 İdare

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 İdarece kabul edilebilir sebeplerle yerine getiremeyenlere; talep etmeleri ve bu talebin İdare 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 bedeli, Yönetmeliğin 12 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca belirlenir. Ön izin döneminde süre dondurulmaz.

(2) **(Değişik:RG-11/9/2014-29116)** Ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi hâlinde, Yönetmeliğin 12 nci maddesinin beşinci fıkrası uyarınca tespit edilecek bedel üzerinden Yönetmeliğin eki İrtifak Hakkına İlişkin Resmi Senede Yazılacak Hükümleri (Ek-14) içerecek şekilde resmi senet düzenlenmesi suretiyle irtifak hakkı tesis edilir veya Yönetmeliğin eki Kullanma İzni Sözleşmesinin (Ek-16) düzenlenmesi suretiyle 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) **(Ek:RG-11/9/2014-29116)** 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 İdareden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz.

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

(5) 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, kullanma izni verilmesi ve inşaat süresi (Değişik başlık:RG-11/9/2014-29116)

MADDE 76⁻⁽¹⁾⁽⁵⁾ (1) Hazinesinin 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) **(Ek:RG-11/9/2014-29116)** İrtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazın hak lehtarına veya temsilcisine tesliminden itibaren altı ay içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaat başlanır ve inşaat iki yıl içinde bitirilir. Hak lehtarınca talep edilmesi ve bu talebin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde inşaat süresi, ruhsat alma süresi dahil toplamı beş yılı geçmemek üzere uzatılabilir. Ancak, zorunlu hallerde beş yıllık süre; uzatılan her yıl için mahrum kalınan hasılat bedelinin karşılığı olarak o yıla ait irtifak hakkı veya kullanma izni bedelinin yüzde yirmisi tutarında bedel alınması kaydıyla uzatılabilir.

(4) **(Ek:RG-14/3/2009-27169)** İrtifak hakkı lehtarı veya kullanma izni sahibinin 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 lehtarı veya kullanma izni sahibinin talebi üzerine irtifak hakkı veya kullanma izni süresi, kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki 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 sözleşmesinde belirtilen oranda artırılması suretiyle tespit edilir. Ancak, dondurulan yıl için ödenmiş olan bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmı sözleşmesinde belirtilen oranda artırılmak suretiyle yeni tespit edilen bedelden mahsup edilir. Dondurulan süre sözleşme süresine eklenir

(5) 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.

İrtifak hakkı kurulması veya kullanma izni ihale usulü

MADDE 78 – (1) (Başlığı ile değişik:RG-14/3/2009-27169)

İrtifak hakkı kurulması veya kullanma izni verilmesi ihalesi, Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendi uyarınca pazarlık usulü ile yapılır.

Hasılatın pay alınması^{(1) (3) (4)}

MADDE 79– (Değişik:RG-5/10/2022-31974)

(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. İrtifak hakkı lehtarı veya kullanma izni sahibinin bu yerler üzerinde yürüttüğü faaliyetin niteliği gereği toplam yıllık hasılatının tespit edilememesi durumunda; hak lehtarından, cari yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedelinin yüzde yirmisi hasılat payı olarak alınır.

(2) Ancak, tarım ve hayvancılık ile sanayi ve tersane yatırımı yapılmak amacıyla tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinlerinde bu oran binde bir olarak uygulanır. Kamu yararına çalışan dernekler ve vergi muafiyeti tanınan vakıflarca sağlık, eğitim ve spor tesisleri yapılması amacıyla tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinleri ile vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumları ve 24/11/1994 tarihli ve 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümlerine göre gerçek ve tüzel kişiler lehine tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinlerinde hâsılat payı alınmaz.

(3) 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yapıtılması Hakkında Kanunun ek 1 inci maddesi gereğince ve bu maddenin yürürlüğe girdiği 25/2/2011 tarihinden sonra; 3996 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilecek yatırım ve hizmetlerle ilgili olmak üzere görevli şirketin kullanımına bırakılacak olan mülkiyeti Hazineye ait taşınmazlar ile bedeli idare tarafından ödenmek suretiyle kamulaştırılarak tapuda idare veya Hazine adına tescil ya da tapudan terkin edilen taşınmazlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan diğer yerler için kullanım bedeli ve hasılat payı alınmaz.

(4) 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. Ancak, tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesine veya üçüncü kişilere kiraya verildiğine bakılmaksızın bu maddede ve ilgili mevzuatında belirtilen indirim ve muafiyetler ayrıca dikkate alınır.

(5) Hak lehtarı ile kiracılar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin bir örneği ile bunlardan alınacak kira/hasılat paylarının ödeneceğinin kabul ve taahhüt edildiğine dair taahhütnameler kiralama işleminin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içerisinde İdareye verilir.

(6) 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 kılınan serbest muhasebeci mali müşavirler veya yeminli mali müşavirlere onaylatılarak, her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde İdareye verilir ve kira/hasılat payları aynı süre içerisinde ilgili muhasebe birimine yatırılır. Kiracılardan alınamayan hasılat payları hak lehtarından alınır.

(7) Toplam yıllık hasılat; işletmenin, 26/12/1992 tarihli ve 21447 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği Sıra No:1 ile belirlenen tekdüzen hesap planındaki gelir tablosunda yer alan net satışlar, iştiraklerden ve bağlı ortaklıklardan elde edilen temettü gelirleri hariç olmak üzere diğer faaliyetlerden olağan gelir ve kârlar ile olağandışı gelir ve kârların toplamı üzerinden tespit edilir.

(8) İşletmenin faaliyet gösterdiği alanda, irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazların haricinde özel mülkiyete konu taşınmazların da bulunması halinde, hasılat payının tespitine esas yıllık işletme hasılatı; mümkünse irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazlar için ayrı hesaplanır. Hazine taşınmazları için ayrı olarak hasılat payının tespit edilememesi

durumunda, Hazine taşınmazları ile özel mülkiyete konu taşınmazların aynı faaliyet kapsamında kullanılması halinde işletmenin elde ettiği tüm hasılatın toplam alanın yüzölçümüne bölünmesi suretiyle hesaplanacak olan metrekare birim hasılat miktarının irtifak hakkı ve kullanma iznine konu alanın yüzölçümü ile çarpımı sonucu belirlenir. Ancak, işletmenin asıl faaliyetini özel mülkiyete konu taşınmazların üzerinde gerçekleştirmesi ve Hazine taşınmazlarının üzerinde doğrudan asıl faaliyet kapsamında kullanılmayan sadece boru hattı, dolfen, şamandıra, pompaj istasyonu, deşarj hattı, platform gibi asıl faaliyeti destekleyici nitelikte tali unsurlar bulunması halinde ise hasılat payı cari yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedelinin yüzde yirmisi üzerinden hesaplanır.

(9) İrtifak hakkı lehtarına veya kullanma izni sahibi tarafından, irtifak hakkına veya kullanma iznine konu taşınmazların ya da üzerindeki tesislerin bazı bölümlerinin baz istasyonu, bankamatik ve benzeri amaçlarda kullanılmak üzere üçüncü kişilere kiraya verilmesi ve sözleşmelerinde 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 cari yıl 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 veya kullanma izni bedeli, varsa aynı bölgede yapılan emsal kiralamalara ilişkin kira bedelleri gibi hususlar dikkate alınmak suretiyle valiliklerce (il müdürlüğü) oluşturulacak komisyon tarafından belirlenecek kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay 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) **(Değişik:RG-10/4/2011-27901)** 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, izin sahibinden veya hak lehtarından cari yıl kullanma izni veya irtifak hakkı **(Değişik ibare:RG-11/9/2014-29116)** bedelinin yüzde yirmibeşi tutarında tazminat alınır ve ayrıca, alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir.

(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 – (Değişik:RG-11/9/2014-29116)

(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, sırasıyla bu alanların sınırı içinde bulunduğu büyükşehir belediyelerine, belediyelere veya mahalli idare birliklerine izin verilebilir.

(2) Bakanlıkça uygun görülecek kıyı ve sahil şeritlerinde, Yönetmeliğin 12 nci maddesinde belirtilen bedellere tabi olmaksızın hasılat ve/veya gelirden pay alınması suretiyle bu alanların sınırı içinde bulunduğu mahalli idarelere veya mahalli idare birliklerine izin verilebilir.

(3) Birinci ve ikinci fıkra kapsamında kalan alanlarda yapılacak düzenlemelerin kapsamı, elde edilmesi hâlinde gelirlerin paylaşımı, sona ermeye ve diğer konulara ilişkin hükümler İdare ile ilgili kuruluşlar arasında düzenlenecek Protokol (Ek-18) ile 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 – (Değişik:RG-14/3/2009-27169)

(1) Kıyılarda ihtiyaçları olan hammaddeleri getirebilmeleri ve ürettikleri ürünleri sevk edebilmeleri için tesislerinin önlerine dolgu, iskele, platform, boru hattı, dolfen, şamandıra, pompaj istasyonu gibi tesisler yapılması amacıyla lehine irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen kişilerden; bu tesislerin üçüncü kişilere ait yüklerin yüklenmesi ve boşaltılması ile gemi konaklamasında kullanılması karşılığında elde ettikleri hâsılattan Hazinece yüzde onbeş oranında pay alınır. Hasılat payının hesabına esas alınacak ücret, o bölgedeki kamu limanında aynı yükün yükleme veya boşaltılması ile gemilerin konaklaması sırasında alınmakta olan ve **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** Denizcilik Genel Müdürlüğüne belirlenen ücretin yüzde yetmişbeşinden az olamaz. Her aya ait paylar, takip eden ayın yirminci günü akşamına 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 fiilî durumları, İdarece hazırlanan program dâhilinde mahallinde tespit edilir. **(Ek iki cümle:RG-10/4/2011-27901)** Taşınmazların tespitleri yılda en az bir defa yapılır, ancak tespit programlarının süresi beş yıldan fazla olamaz. Bu tespitlerin yapılması konusunda **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** illerde il müdürleri, ilçelerde ise milli emlak müdürleri veya milli emlak şefliği yetkilisi olarak görevlendirilen personeller gerekli tedbirleri alırlar. 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) **(Değişik:RG-10/4/2011-27901)** Hazine taşınmazlarının kişilerce işgale uğradığının tespit edilmesi hâlinde, tespit tarihinden itibaren onbeş gün içinde "Taşınmaz Tespit Tutanağı"na (Ek-8) dayanılarak, tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere bedel tespit komisyonunca ecrimisil tespit ve takdir edilir.

(2) **(Değişik:RG-10/4/2011-27901)** Ecrimisilin tespit ve takdirinde; İdarenin zarara uğrayıp uğramadığına ve işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmazın işgalci tarafından kullanım şekli, fiili ve hukuki durumu ile işgalden dolayı varsa elde ettiği gelir, aynı yer ve mahalde bulunan emsal nitelikteki taşınmazlar için oluşmuş kira bedelleri veya ecrimisiller, varsa bunlara ilişkin kesinleşmiş yargı kararları, ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası, ziraat odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmak suretiyle edinilecek bilgiler ile taşınmazın değerini etkileyecek tüm unsurlar göz önünde bulundurulur. İşgalin şekli, Hazine taşınmazının konumu ve taşınmazdan elde edilen gelir gibi unsurlar itibarıyla asgari ecrimisil tutarlarını belirlemeye Bakanlık yetkilidir.

(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) (Değişik cümle:RG-11/9/2014-29116) Takdir edilen ecrimisiller, takdir tarihinden itibaren onbeş gün içinde ecrimisil ihbarnamesi düzenlenerek fuzuli şağile, 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre öncelikle elden veya iadeli taahhütlü mektupla, bu şekilde tebliğ edilemeyenler diğer usullere göre tebliğ edilir. **(Ek cümle:RG-10/4/2011-27901)** Ecrimisil işleminde İdarece maddi, kişide, işgal edilen alanda veya yüzölçümde ya da benzer şekilde hata olduğunun belirlenmesi halinde, bu hata İdarece hangi aşamada olursa olsun resen düzeltilir ve yeniden ecrimisil ihbarnamesi düzenlenerek ilgililerine tebliğ edilir.

(2) Ecrimisil işlemine karşı, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili İdareye dilekçeyle müracaat edilerek düzeltme talebinde bulunulabilir. **(Ek cümle:RG-10/4/2011-27901)** Bu süre içerisinde ecrimisil işlemine karşı düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmemesi veya itiraz edilmesine rağmen aynı süre içerisinde bu itirazdan kayıtsız ve şartsız olarak vazgeçilmesi ya da yine bu süre içerisinde dava açılmış ise aynı süre içerisinde davadan kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilmesi halinde yüzde yirmi indirim uygulanır.

(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. **(Ek cümle:RG-10/4/2011-27901)** Ecrimisil ihbarnamesine yapılan itiraz veya açılan dava ile ecrimisil düzeltme ihbarnamesine açılan dava İdarece yapılan ve resen düzeltilmesi gereken hatalara ilişkin ve bu hata İdarece düzeltilir ise; bu durumda da açılan davadan kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilmesi halinde yüzde yirmi indirim uygulanır.

(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⁽³⁾ – (1) Ecrimisil; Ecrimisil İhbarnamesinin (Ek-9), düzeltme talebinde bulunulmuş ise Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesinin (Ek-10) ilgisine tebliğ tarihinden itibaren **(Değişik ibare:RG-11/9/2014-29116)** altmış gün içinde muhasebe birimlerine ödenir. **(Ek cümle:RG-10/4/2011-27901)** Bu süre içerisinde ecrimisilin peşin ödenmesi halinde yüzde onbeş indirim uygulanır. Ecrimisil borçlusunun ödeme güçlüğü nedeniyle yazılı olarak talep etmesi hâlinde ecrimisil, en az yüzde yirmibeş peşin kalan kısmı ise İdarenin uygun göreceği taksit zamanlarında ve **(Değişik ibare:RG-24/4/2010-27561)** en fazla üç yıl içinde taksitler hâlinde ödenebilir. Alacağın kalan kısmına kanunî faiz uygulanır.

(2) **(Ek:RG-10/4/2011-27901)** Köy sınırları içerisinde yer alan Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların işgalcilerinden tahsil edilen ecrimisil gelirlerinin yüzde beşi, 442 sayılı Köy Kanununda belirlenen görevlerde kullanılmak kaydıyla, tahsilatı izleyen ay içinde bu gelirlerin elde edildiği köy tüzel kişiliği hesabına aktarılmak üzere muhasebe birimince emanet nitelikli hesaplara kaydedilir. Bakanlık tarafından bu oran iki katına kadar arttırılabilir.

(3) **(Değişik cümle:RG-10/4/2011-27901)** Ecrimisil İhbarnamesinin (Ek-9), düzeltme talebinde bulunulmuş ise Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesinin (Ek-10) ilgisine tebliğ tarihinden itibaren **(Değişik ibare:RG-11/9/2014-29116)** altmış gün içinde muhasebe birimlerine rızaen ödenmeyen ecrimisil; düzeltme talebinde bulunulmamış ise yüzde yirmi indirim yapılmak suretiyle milli emlak birimince, dava açma süreleri geçtikten sonra 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.

(4) Ecrimisil taksitlerinden birinin vadesinde ödenmemesi durumunda, kalan ecrimisil alacağının tamamı muaccel hâle gelir ve Ecrimisil İhbarnamesinin (Ek-9) muhatabına tebliğ tarihini takip eden **(Değişik ibare:RG-11/9/2014-29116)** altmışıncı günün bitiminden itibaren gecikme zammı uygulanmak suretiyle tahsil edilmek üzere **(Değişik ibare:RG-11/9/2014-29116)** üçüncü fıkra gereğince vergi dairelerine veya gelir servislerine intikal ettirilir.

(5) 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 **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** İdarenin talebi üzerine, bulunduğu yer mülki amirince en geç onbeş gün içinde sağlanarak, taşınmaz idarece görevlendirilecek memurlara boş olarak teslim edilir.

(2) Üzerinde sabit tesis bulunan taşınmazların tahliyesinden ve teslim alınmasından sonra, eski kiracısı veya fuzuli şağıline bu tesisler kendilerine ait ise yıktırılıp enkazının en geç otuz gün içinde götürülmesi, aksi hâlde masrafları kendisinden tahsil edilmek üzere yıkım ve enkaz götürme işinin idarece yapılacağı tebliğ olunur. Verilen bu süre sonunda tesis yıktırılıp enkaz götürülmediği takdirde masrafları bilahare eski kiracı veya fuzuli şağılden alınmak üzere bu işlem idarece 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 idareye 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) (Değişik:RG-10/4/2011-27901) Yönetmeliğin 90 ıncı maddesinde belirtilen fiil ve davranışlar ihale safhasında vaki olmuşsa bunları yapanlar idarece, ihaleye iştirak ettirilmeyecekleri gibi fiil veya davranışlarının özelliğine göre Bakanlık tarafından, haklarında bir yıla kadar Bakanlık dahil bütün kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan bütün ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilir.

(2) **(Değişik:RG-10/4/2011-27901)** 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 sadece Bakanlık tarafından yapılan 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) (**Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974**) İdare, ihalelere katılmaktan yasaklamayı gerektirir 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 gereklere 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 ödettilir.

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) (**Değişik:RG-11/9/2014-29116**) İrtifak Hakkına İlişkin Resmi Senede Yazılacak Hükümler (Ek-14),
- l) Kullanma İzni Şartnamesi (Ek-15),
- m) Kullanma İzni Sözleşmesi (Ek-16),
- n) (**Ek:RG-11/9/2014-29116**) Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu (Ek-17),
- o) (**Ek:RG-11/9/2014-29116**) Protokol (Ek-18).

İKİNCİ BÖLÜM Diğer Hükümler

Yapılmış atıflar

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

Kamu kurum ve kuruluşlarına devredilen taşınmazlar hakkında yapılacak işlemler

EK MADDE 1 – (Ek:RG-11/9/2014-29116)

(1) Bu maddenin yürürlük tarihi itibarıyla özel mevzuatı uyarınca belirli bir amacı gerçekleştirmek üzere kamu kurum ve kuruluşlarına doğrudan devredilen, ancak devralan kamu kurum ve kuruluşlarınca üçüncü kişilere satılan taşınmazlardan açılan davalar sonucunda mahkemelerce devir amacına uygun olarak değerlendirilmediği gerekçesiyle tapuda Hazine adına tesciline karar verilenler üzerinde satın alan kişilerce yapılan yapı ve tesis bulunması, bu kişiler tarafından talep edilmesi ve İdarece de uygun görülmesi halinde bunlar lehine rayiç bedel üzerinden irtifak hakkı tesis edilebilir.

Hükmen Devletin hüküm ve tasarrufu altında bırakılan yerlere ilişkin işlemler

EK MADDE 2 – (Ek:RG-21/7/2017-30130)

(1) Mülkiyeti kamu kurum ve kuruluşlarına veya kamu iktisadi teşebbüslerine ait iken Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen miktar veya tutarda; yatırım, ihracat, ek istihdam ve üretim yapılması amacıyla bedelsiz olarak mülkiyeti yatırımcılara devredilen taşınmazların, açılan davalar sonucunda mahkemelerce Devletin hüküm ve tasarrufu altında bırakılmasına karar verilen kısımları üzerinde yatırımcılar lehine, mahkeme kararının kesinleştiği tarihten geçerli olmak üzere taşınmazın rayiç bedelinin binde beşi üzerinden kırkdokuz yıla kadar doğrudan kullanma izni verilebilir.

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 **(Mülga ibare:RG-10/4/2011-27901) (...)** kullanma izni ve irtifak hakkı sözleşmeleri, **(Değişik ibare:RG-10/4/2011-27901) ilgilileri tarafından İdareye** 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 **(Değişik ibare:RG-10/4/2011-27901) ilgilileri tarafından İdareye** 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.

(4) **(Ek:RG-11/9/2014-29116)** ilgilileri tarafından varsa konuyla ilgili açılan davadan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi ve İdareye başvuruda bulunulması kaydıyla;

a) Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 1/7/2007 tarihinden 10/4/2011 tarihine kadar düzenlenen irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmelerinin bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten sonra feshi halinde, Yönetmeliğin 80 inci maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen miktarda tazminat alınır.

b) (a) bendinde belirtilen dönemler ile 10/4/2011 tarihinden bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihe kadar düzenlenen irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmelerin tazminata ilişkin düzenlemeler içeren maddeleri de Yönetmeliğin 80 inci maddesinin ikinci fıkrasına uyarlanır.

(5) (Ek:RG-11/9/2014-29116) Bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmelerinin hasıllardan pay alınmasına ilişkin maddeleri; ilgilileri tarafından varsa bu konuda açılan davadan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi ve İdareye başvuruda bulunulması durumunda, Yönetmeliğin 79 uncu maddesi hükümlerine uyarlanır.

(6) (Ek:RG-21/2/2019-30693) Bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihte halen devam eden bir yıldan uzun süreli kira, irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri mevcut sözleşmeler yenilenmeksizin Yönetmeliğin 14 üncü maddesine göre hesaplanarak tahsil edilir. Ancak, 1/8/2018 tarihinden itibaren güncellenerek tespit edilen cari yıl kira, irtifak hakkı ve kullanma izni bedellerinin; 1/1/2019 tarihine kadar olan döneme isabet eden kısmı mevcut sözleşme hükümlerine göre, bu tarihten sonraki döneme isabet eden kısmı ise Yönetmeliğin 14 üncü maddesine göre hesaplanarak gerekli tahsilat, mahsup ve iadesi gerçekleştirilir.

(7) (Ek:RG-30/12/2021-31705 2. Mükerrer) Bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihte halen devam eden bir yıldan uzun süreli tarımsal amaçlı sözleşmelerde ikinci ve izleyen yıllar bedellerinin; mevcut sözleşmeler yenilenmeksizin, bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihe kadar olan döneme isabet eden kısmı mevcut sözleşme hükümlerine göre, bu tarihten sonraki döneme isabet eden kısmı ise bu Yönetmeliğin 14 üncü maddesine göre hesaplanarak tahsil edilir.

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.

(3) (Ek:RG-11/9/2014-29116) Bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten önce Yönetmelikte öngörülen azami uzatma süresi dolan ön izin sahiplerinden; İdarece verilen ve uzatılan ön izin süreleri içinde yükümlülüklerini kendi kusurları dışında kamudan kaynaklanan ve/veya İdarece kabul edilebilir sebeplerle yerine getiremeyenlere; ön izin bedellerinin ödenmiş olması kaydıyla ve Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde, bu fıkra uyarınca süre uzatımına ilişkin işlemin yapıldığı tarihten itibaren ve son yıl ön izin bedeli Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında, tarımsal amaçlı ön izinlerde ise Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılarak iki yıla kadar ilave süre verilebilir.

(4) (Ek:RG-11/9/2014-29116) Üçüncü fıkraya göre uzatılacak ön izinlerde; ön izin süresinin dolduğu tarihten bu sürenin uzatılması konusunda İdarece işlem yapılacağı tarihe kadar geçen süre için, adına ön izin verilen kişi tarafından ön izne konu taşınmazın; fiilen kullanılmaması halinde ön izin süre uzatım bedeli dikkate alınmak suretiyle İdarece tespit edilecek olan bedel, fiilen kullanıldığının tespit edilmesi halinde ise bu alana isabet eden ve İdarece irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli kadar tahakkuk ettirilecek ecrimisil, Yönetmeliğin 86 ve 87 nci maddelerinde belirtilen indirimler uygulanmaksızın İdarece ayrıca tahsil edilir.

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.

Bedel indirimi

GEÇİCİ MADDE 5 – (Ek:RG-14/3/2009-27169)

(1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce verilen ancak sözleşmesinde taahhüt edilen yatırımı tamamlanmamış olan irtifak hakkı ve kullanma izinlerinde hak lehtarının talep etmesi halinde, iki yıl süreyle sözleşmelerine göre tespit edilecek bedel yüzde elli indirimli tahsil edilir.

Terkin edilecek ecrimisiller

GEÇİCİ MADDE 6 – (Ek:RG-10/4/2011-27901)

(1) 1/8/2010 tarihli ve 27659 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 23/7/2010 tarihli ve 6009 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun yayımı tarihinde yürürlüğe giren 25 inci maddesi ile 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa eklenen geçici 3 üncü maddesinin yürürlüğe girdiği 1/8/2010 tarihinden önce tespit ve takdir edilen, tebliğ edilen veya tahakkuk ettirilen ecrimisil alacaklarının tespit tarihinden geriye doğru beş yılı aşan kısmı hangi aşamada olursa olsun düzeltilir veya terkin edilir, tahsil edilmiş olanlar iade edilmez.

Tarım arazilerinin kullanıcılarına kiraya verilmesi

GEÇİCİ MADDE 7 – (Ek:RG-11/9/2014-29116)

(1) Gerçek veya tüzel kişiler tarafından izinsiz olarak tarımsal amaçla kullanılan Hazineye ait tarım arazileri, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç yıl içerisinde talep edilmesi halinde, Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendi uyarınca pazarlık usulü ile fiili kullanıcılarına on yıla kadar kiraya verilebilir.

Önceki kira sözleşmelerinin sona ermesi ve feshine ilişkin işlemler

GEÇİCİ MADDE 8 –(Ek:RG-11/9/2014-29116)

(1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenen kira sözleşmelerinin, sözleşmenin sona ermesi ve feshine ilişkin düzenlemeler içeren maddeleri Yönetmeliğin 74 üncü maddesinin üçüncü fıkrasına uyarlanır.

Önceki inşaat sürelerine ilişkin işlemler

GEÇİCİ MADDE 9 –(Ek:RG-11/9/2014-29116)

(1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce, lehlerine irtifak hakkı tesis edilen veya adlarına kullanma izni verilen yatırımcıların inşaat süresinin uzatılması ile ilgili olarak; bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan ancak İdarece henüz sonuçlandırılmayan talepleri ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapılacak talepleri hakkında Yönetmeliğin 76 ncı maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uygulanır.

Savunma, havacılık ve uzay sanayii yatırımlarında bedel uyarlaması

GEÇİCİ MADDE 10 – (Ek:RG-12/11/2016-29886)

(1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce, 12 nci maddenin ikinci fıkrasının (i) bendi kapsamındaki yatırımcılar lehine tesis edilen irtifak hakkı ve/veya verilen kullanma izni sözleşmelerinin bedele ilişkin hükümleri, yatırımcılar tarafından talep edilmesi halinde anılan bende uyarlanır.

Eski kiracısına kiralama işlemleri

GEÇİCİ MADDE 11 – (Ek:RG-21/2/2019-30693)

(1) 3/7/2018 tarihi ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih arasında sona ermiş olan kira sözleşmeleri hakkında ilgilinin talebi halinde, taşınmazın İdarece başka bir hukuki veya idari işleme konu edilmemiş olması şartıyla, Yönetmeliğin 67 nci maddesinin dördüncü fıkrasının (n) bendi uygulanır.

Kira artış oranı

GEÇİCİ MADDE 12- (Ek:RG-1/4/2023-32150)⁽⁹⁾

(1) 4/11/1981 tarihli ve 2547 sayılı Yükseköğretim Kanununun ek 25 inci maddesi kapsamında bir yıldan uzun süreli kiraya verilen yerlerin kira bedellerinde 11/9/2023 (bu tarih dahil) tarihine kadar yapılacak kira artışı; bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşi oranında uygulanır. Bir önceki kira yılının Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE – on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranının, yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı dikkate alınır. 12/9/2022 tarihi ile bu maddeyi ihdas eden Yönetmeliğin yayımı tarihi (bu tarihler dahil) arasındaki dönemde mevcut sözleşme hükümlerine göre tahsil edilen kira gelirleri bu maddeye göre tekrar hesaplanarak gerekli tahsilat, mahsup ve iade işlemleri gerçekleştirilir. Tahsil edilmeyen bedeller ise bu madde kapsamında tahsil edilir.

Yürürlük

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

Yürütme

MADDE 99 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.

⁽¹⁾ 14/3/2009 tarihli ve 27169 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Yönetmelik ile bu maddeye fıkra(lar) eklenmiş, mevcut fıkra(lar) da buna göre teselsül ettirilmiştir.

⁽²⁾ 10/4/2011 tarihli ve 27901 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Yönetmelikle, bu maddenin birinci fıkrasına mevcut (b) bendinden sonra gelmek üzere (c) bendi, mevcut (h) bendinden sonra gelmek üzere (i) bendi eklenmiş ve diğer bentler buna göre teselsül ettirilmiştir.

⁽³⁾ 14/3/2009 tarihli ve 27169 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Yönetmelikle, bu maddeye birinci fıkradan sonra gelmek üzere ikinci fıkra eklenmiş, mevcut fıkralar da buna göre teselsül ettirilmiştir.

⁽⁴⁾ 10/4/2011 tarihli ve 27901 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Yönetmelikle, bu maddeye ikinci fıkradan sonra gelmek üzere üçüncü fıkra eklenmiş, mevcut fıkralar da buna göre teselsül ettirilmiştir.

⁽⁵⁾ 11/9/2014 tarihli ve 29116 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Yönetmelik ile bu maddeye birinci fıkrasından sonra gelmek üzere ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkralar eklenmiş ve mevcut ikinci fıkrası beşinci fıkra olarak değiştirilmiştir.

⁽⁶⁾ 11/9/2014 tarihli ve 29116 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Yönetmelik ile bu maddelere ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere üçüncü fıkra eklenmiş ve diğer fıkralar buna göre teselsül ettirilmiştir.

⁽⁷⁾ 5/10/2022 tarihli ve 31974 sayılı Resmî Gazete’ de yayımlanan değişiklikle maddeye birinci fıkrasından sonra gelmek üzere ikinci fıkra eklenmiş ve diğer fıkralar buna göre teselsül ettirilmiştir.

⁽⁸⁾ 5/10/2022 tarihli ve 31974 sayılı Resmî Gazete’ de yayımlanan değişiklikle maddeye ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere üçüncü fıkra eklenmiş ve diğer fıkralar buna göre teselsül ettirilmiştir.

⁽⁹⁾ Bu değişiklik 12/9/2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

	Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete’nin	
	Tarihi	Sayısı
	19/06/2007	26557
Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin		
	Tarihi	Sayısı
1	26/07/2007	26594
2	6/12/2007	26722
3	16/4/2008	26849
4	14/3/2009	27169
5	24/4/2010	27561
6	10/4/2011	27901
7	11/9/2014	29116
8	22/9/2016	29835
9	14/10/2016	29857
10	12/11/2016	29886
11	24/5/2017	30075
12	21/7/2017	30130
13	3/7/2018	30467
14	21/2/2019	30693
15	1/8/2021	31555

16	30/12/2021	31705 (2. Mükerrer)
17	5/10/2022	31974
18	1/4/2023	32150

[Eklere görmek için tıklayınız.](#)