



T.C.  
BANDIRMA ONYEDİ EYLÖL ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ  
Hukuk Müşavirliğı



Sayı : 88376672-805.02.02.02-  
Konu : Uygunluk Görüşü

### BİLGİ İŞLEM DAİRE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 18/03/2019 tarihli ve 3040 sayılı yazı,

İlgi yazınızla Üniversitemiz Merkez Yerleşkesinde bulunan İlave Merkezi Derslik Binasına anten bağlanması için GSM firması ile yapılması düşünülen sözleşme hakkında Müşavirliğimizden görüş istediğiniz anlaşılmıştır.

10.10.2006 tarihli 26315 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik'in (EK-1) "Tanımlar" başlıklı 3. maddesinin 3. bendinde tahsis, "Mülkiyeti kendilerinde kalması koşuluyla kamu idarelerince, kanunlarında belirtilen kamu hizmetlerinin yerine getirilebilmesi amacıyla mülkiyetlerindeki taşınmazların, birbirlerine veya köy tüzel kişiliklerine; Hazineye ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin ise, Maliye Bakanlığınca hizmetin devamı süresince kamu idarelerinin veya köy tüzel kişiliklerinin bedelsiz olarak kullanımına bırakılmasını" ifade etmektedir. Madde metninden de anlaşılacağı üzere tahsis sözleşmeleri yalnızca kamu idarelerinin kendi aralarında ya da köy tüzel kişilikleri ile aralarında imzalanabilmektedir.

19.06.2007 tarihli 26557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik'in (EK-2) "Amaç" başlıklı birinci maddesi şu şekildedir: "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." Aynı yönetmeliğin "Tanımlar" başlıklı 4. maddesinde kullanma izni "Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde kişiler lehine İdarece verilen izni" ifade etmektedir.

Kullanma izni sözleşmelerinin yapılabilmesi, süreçleri ve sonuçlandırılması dahil bu konuda tesis edilecek tüm işlemlerin mevzuata uygunluğu esastır. Bu çerçevede;

a) Kamu taşınmazlarının özel kişi veya kurumların kullanımına açılması hakkında imzalanması düşünülen sözleşmelerin "Tahsis sözleşmesi" adı altında hazırlanması, EK-1'de zikredilen yönetmeliğe uygun değildir.

b) İmzalanması düşünülen sözleşmenin eser ve kira sözleşmelerine ait unsurlar barındıran karma ve kendine has bir sözleşme olan "Kullanma izni sözleşmesi" adı altında imzalanması, EK-2'de verilen yönetmelikte belirtilen esas ve usuller çerçevesinde düzenlenmesi ve hayata geçirilmesi mümkündür. Bu bakımdan imzalanması düşünülen sözleşmenin aynı yönetmeliğin eki olarak verilen "Kullanma izni sözleşmesi taslağı" (EK-3) esas alınarak düzenlenmesinin mevzuata uygun olacağı düşünülmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

**e-imzalıdır**

Av. Yılmaz BÖLÜKBAŞI  
Hukuk Müşaviri



T.C.  
BANDIRMA ONYEDİ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ  
Hukuk Müşavirliği



Ek:

- 1- Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik
- 2- Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik
- 3- Kullanma İzni Sözleşmesi Taslağı

02/04/2019 Avukat

Av. Mehmet Ali UZUN

Resmî Gazete Tarihi: 10.10.2006 Resmî Gazete Sayısı: 26315

## **KAMU İDARELERİNE AİT TAŞINMAZLARIN TAHSİS VE DEVRİ HAKKINDA YÖNETMELİK**

### **BİRİNCİ BÖLÜM**

#### **Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar**

##### **Amaç ve kapsam**

**MADDE 1 –** (1) Bu Yönetmeliğin amacı; kamu idarelerinin mülkiyetlerindeki taşınmazların birbirlerine bedelsiz olarak tahsis ve devri ile; Hazineye ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kamu idarelerine tahsis ve devir işlemlerinin usul ve esaslarını belirlemektir.

##### **Dayanak**

**MADDE 2 –** (1) Bu Yönetmelik, 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun 45, 47 ve geçici 12 nci maddeleri ile 13/12/1983 tarihli ve 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 13 üncü maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

##### **Tanımlar**

**MADDE 3 –** (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında;

- a) Bakanlık: Maliye Bakanlığını,
- b) Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler: Türk Medeni Kanunu ile belirlenen ve diğer kanunlarda Devletin hüküm ve tasarrufu altında sayılan yerleri,
- c) Devir: Düzenleyici ve denetleyici kurumlar hariç kamu idarelerinin, görmekle yükümlü olduğu kamu hizmetlerinde kullanılacağına ve amacına uygun kullanılmaması hâlinde geri alınacağına dair tapu kütüğüne şerh konulması kaydıyla, taşınmazların mülkiyetinin diğer kamu idarelerine bedelsiz olarak devredilmesini,
- ç) Hazine: Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin tüzel kişiliğinin adını, Hazineye ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin, bu Yönetmeliğe göre tahsis ve devri ile tahsisin kaldırılması ve devir edilen yerin geri alınması açısından Maliye Bakanlığı (Millî Emlâk Genel Müdürlüğü) ile defterdarlıklar ve malmüdürlüklerini,
- d) Hazineye ait taşınmaz: Tapuda Maliye Hazinesi adına kayıtlı taşınmazları,
- e) Kanun: 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununu,
- f) Kamu idaresi: Tahsis açısından, Yönetmelik ekindeki idareler ile kendilerine tahsis yapılması açısından köy tüzel kişiliklerini; devir açısından, Yönetmelik ekindeki idarelerden, düzenleyici ve denetleyici kurumlar hariç, diğer idareleri,
- g) Kamu idarelerinin özel mülkiyetindeki taşınmaz: Taşınmazın tapu sicilinde kamu idaresi adına tescilli olma durumunu,
- ğ) Tahsis: Mülkiyeti kendilerinde kalması koşuluyla kamu idarelerince, kanunlarında belirtilen kamu hizmetlerinin yerine getirilebilmesi amacıyla mülkiyetlerindeki taşınmazların, birbirlerine veya köy tüzel kişiliklerine; Hazineye ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin ise, Maliye Bakanlığınca hizmetin devamı süresince kamu idarelerinin veya köy tüzel kişiliklerinin bedelsiz olarak kullanımına bırakılmasını
- h) Yönetmelik: Bu Yönetmeliği ifade eder.

### **İKİNCİ BÖLÜM**

#### **Tahsis İşlemleri**

##### **Tahsis yetkisi**

**MADDE 4 – (1)** Özel bir hüküm olmaması durumunda kamu idareleri, tahsis işlemini Kanununun 47 nci maddesine dayanarak yapabilirler. Ancak mülkiyetlerinde bulunan taşınmazların tahsisini; belediyeler, 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 15 inci maddesinin (h) bendine, il özel idareleri ise, 22/2/2005 tarihli ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 64 üncü maddesinin (d) bendine göre yaparlar.

(2) Özel hükümler, 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun 47 nci maddesine göre, öncelikle uygulanır.

(3) Özel kanunları uyarınca, amacı belirtilerek kamu idarelerine tahsis edilmiş sayılan taşınmazlar hakkında ayrıca tahsis işlemi yapılmaz ve bu taşınmazların tahsisi, hizmetin devamı süresince devam eder. Ancak bu taşınmazların tahsis amacının ortadan kalkması veya amacı dışında kullanılması halinde, genel hükümlere göre maliki kamu idaresince tahsisleri kaldırılabilir veya tahsis amacı değişikliği yapılabilir.

(4) Hazineye ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin tahsis yetkisi özel bir hüküm olmadıkça Bakanlık ve taşra birimlerine aittir.

(5) İlgili kanunlarında tahsis yetkisine ilişkin özel hüküm bulunduğu hallerde tahsis işlemi, yetki verilen kurum, kuruluş veya kamu idaresi tarafından yapılır.

(6) 26/6/1939 tarihli ve 3653 sayılı Yalova Termal Kaplıcalarının İdaresi ve İşletilmesi Hakkında Kanununun 1 inci maddesi gereğince Yalova Kaplıcaları bölgesinde, Yalova Kaplıcaları İşletme İdaresine arazi tahsisi ile 30/4/1992 tarihli ve 3796 sayılı İstanbul Kentinde Yapılacak Olimpiyat Oyunları Kanununun 6 ncı maddesi gereğince Olimpiyat Köyü düzenlenmesi için, İstanbul'da Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğüne arazi tahsisine Bakanlığın teklifi ile Bakanlar Kurulu yetkilidir.

(7) 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanununun 6 ncı maddesi gereğince mera, yaylak ve kışlakların belediye veya köylere tahsisine Tarım ve Köyişleri Bakanlığı yetkilidir.

(8) 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun ek 10 uncu maddesi uyarınca afetzedelerin iskânı amaçlarında kullanılmak üzere, orman sınırları içinde veya dışına çıkarılmış ya da çıkarılacak yerlerin Bayındırlık ve İskân Bakanlığına tahsisine Çevre ve Orman Bakanlığı yetkilidir.

(9) 9/5/1985 tarihli ve 3202 sayılı Köye Yönelik Hizmetler Hakkında Kanununun 2 nci maddesinin (e) bendi gereğince, köylere ve askerî garnizonlara su tahsisine İstanbul İlinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kocaeli İlinde İzmit Büyükşehir Belediye Başkanlığı, diğer illerde ise İl Özel İdareleri yetkilidir.

(10) Hazineye ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden çıkan kaynak suları ile umuma ait suların belediyelere tahsisine Bakanlık yetkilidir.

#### **Paylı taşınmazların tahsisi**

**MADDE 5 – (1)** Kamu idarelerinin paydaş bulunduğu taşınmazların tahsisi yapılmaz.

(2) **(Değişik: RG-14/8/2014-29088)** Ancak, diğer paydaş veya paydaşlar tarafından uygun görülmesi halinde taşınmazın tahsisi yapılabilir.

#### **Ön ve kesin tahsis ile süresi**

**MADDE 6 – (1)** Kamu idareleri, üzerinde tesis yapılması plânlanan ve tahsis talebinde bulunulan taşınmazları, talepte bulunan kamu idarelerine, tahsis amacına yönelik olarak yatırım projesinin hazırlanması, yatırım programına alınması ve tesis/ bina inşaatına başlanması amacıyla **iki yıla kadar ön tahsis** yapabilirler. Adına ön tahsis yapılan kamu idaresi tarafından, ön tahsis süresi içerisinde bu iş/işlemlerin yapılması ve buna ilişkin belgeler ile mahallinde düzenlenen tespit tutanağının gönderilerek talepte bulunulması halinde ön tahsis, hizmetin devamı süresince olmak üzere kesin tahsise dönüştürülür. Ancak, tahsise konu taşınmazın aynen kullanılmak üzere tahsisi durumunda ön tahsis işlemi yapılmaksızın doğrudan kesin tahsis işlemi yapılabilir.

(2) Birinci fıkrada yer alan koşulların yerine getirilerek kesin tahsis talebinde bulunulmaması, süresiz tahsis edilen taşınmazın iki yıl süre ile tahsis amacına uygun olarak kullanılmaması veya tahsis amacı dışında kullanılması halinde, tahsis işlemi herhangi bir yazışmaya gerek kalmaksızın kendiliğinden kalkmış sayılır.

#### **Tahsisli taşınmaza ilişkin giderler**

**MADDE 7 – (1)** Tahsisli taşınmazlarla ilgili olarak harcamalara katılma payı da dâhil olmak üzere her türlü malî yükümlülükler ve diğer giderler, tahsis yapılan kamu idaresi tarafından ödenir.

### **İşgallere karşı koruma**

**MADDE 8 –** (1) Adına tahsis yapılan kamu idaresi, tahsisli taşınmazın işgal ve tecavüzlere karşı korunması ile ilgili her türlü tedbiri almak, işgal ve tecavüz halinde yasal yollara başvurmak ve durumu; Hazineye ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler için defterdarlık veya malmüdürlüklerine, diğerlerinde taşınmaz maliki kamu idaresine bildirmek zorundadır.

### **Tahsisin kaldırılması**

**MADDE 9 –** (1) Tahsis işlemi;

- a) Kamu hizmetinin sona ermesi,
  - b) Taşınmazın tahsis amacı dışında kullanılması veya maliki kamu idaresinin izni olmaksızın üçüncü kişilere kullandırılması,
  - c) Taşınmazın en az iki yıl boş bırakılması veya hiç kullanılmaması,
  - ç) Taşınmazın tahsis amacının değişmesi,
  - d) İmar plânıyla, taşınmazın başka bir amaca ayrılması,
  - e) Yönetmeliğin 8 inci maddesinde belirtilen tedbirleri alma ve bildirim yükümlülüğünün yerine getirilmemesi,
  - f) Tahsis amacının ortadan kalkması halinde,
- durumlarında, tahsis yapılan kamu idaresinin görüşü alınmaksızın tahsisi yapan kamu idaresinin merkez veya taşra birimlerince resen kaldırılabilir.

(2) Birinci fıkranın (d) bendine göre tahsisin kaldırılması işlemlerinde, imar planının yapımı aşamasında tahsisli kamu idaresinin uygun görüşünün alınmamış olması durumunda ilgili kamu idaresinin görüşü alınır.

(3) Birinci fıkranın (f) bendine göre tahsisin kaldırılması işlemi, adına tahsis yapılan idarenin isteği üzerine de, tahsisi yapan malik kamu idaresi tarafından yapılabilir.

### **Tahsisiz kullanımlarda harcamalar**

**MADDE 10 –** (1) Tahsis işlemi yapılması gerektiği hâlde, tahsis işlemi yapılmamış taşınmazlar için, kullanmakta olan kamu idaresi bütçesinden 11 inci maddede belirtilen tazminat ve ecrimisil hariç ödeme yapılmaz.

(2) Ancak; hükümet konaklarında olduğu gibi bir kamu idaresine tahsis edilip birden fazla kamu idaresi tarafından kullanılmakta olan binalarda, hizmet vermekte olan kamu idarelerinin kullanımlarındaki mahallerin küçük onarım ve bakım giderlerine ilişkin harcamalar kullanan kamu idaresince yapılır.

### **İzinsiz kullanımlarda bedel alınması**

**MADDE 11 –** (1) Kamu idaresine ait bir taşınmazın tahsis işlemi yapılmadan bir başka kamu idaresi tarafından kullanımı hâlinde, taşınmazın maliki olan kamu idaresince, kendi taşınmaz kira ihalesi komisyonunca belirlenen tutardaki tazminat taşınmazı kullanan kamu idaresinden alınır. Bu tazminat, tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde taşınmazı kullanan kamu idaresince ödenir. Bu sürenin geçmesi ile tazminat kesinleşir. Bu tazminatlar, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu hükümlerine göre icra dairelerince tahsil olunur.

(2) Hazineye ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler için ise; Maliye Bakanlığı yerel birimince ilgili mevzuatına göre tespit edilen ecrimisil alınır. Rızaen ödenmeyen ecrimisil, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanuna göre tahsil edilir. Ancak, Hazineye ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler için (**Değişik ibare:RG-14/8/2014-29088**) genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinden ecrimisil alınmaz.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **Devir İşlemleri**

#### **Devir ve geri alma**

**MADDE 12 –** (1) Özel bir hüküm olmaması durumunda, düzenleyici ve denetleyici kurumlar hariç olmak üzere kamu idareleri, Kanunun 45 inci maddesine göre, mülkiyetlerinde bulunan taşınmazları, görmekle yükümlü oldukları kamu hizmetlerinde kullanılacağına ve amacına uygun kullanılmaması halinde geri alınacağına dair tapu kütüğüne şerh konulması kaydıyla bedelsiz olarak birbirlerine devredebilirler.

(2) Özel hükümler, 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun 45 inci maddesine göre, öncelikle uygulanır.

(3) Kamu idarelerine devredilen bu taşınmazlar, hizmetin devamı süresince kullanılabilir. Ancak bu taşınmazların devir amacının ortadan kalkması veya amacına uygun kullanılmaması halinde, maliki kamu idaresince geri alınabilir.

(4) Devir amacının ortadan kalkması halinde geri alma işlemi, adına devir yapılan idarenin isteği üzerine de, devreden malik kamu idaresi tarafından yapılabilir.

(5) Devir yetkisi taşınmazın maliki kamu idaresine aittir. Hazineye ait taşınmazların devir yetkisi ise, özel bir hüküm olmadıkça Bakanlığa aittir.

#### **Tapu kütüğüne konulacak şerh**

**MADDE 13 –** (1) Bedelsiz devredilen taşınmazın tapu kütüğüne; "Bu taşınmazın mülkiyeti ..... (bu boşluğa, devir eden kamu idaresinin ismi yazılır)'e/a ait iken, 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun 45 inci maddesinin üçüncü fıkrası gereğince; ..... (bu boşluğa, taşınmazın hangi kamu hizmetinde kullanılacağı yazılır)'de/da kullanılmak kaydı ile ..... (bu boşluğa, kendisine devir yapılan kamu idaresinin adı yazılır)'e/a bedelsiz olarak devredilmiştir. Bu taşınmaz devir amacı dışında kullanılamaz ve aynı amaçla dahi olsa üçüncü kişilere devredilemez. Devir amacına uygun olarak kullanılmadığının tespiti veya üçüncü kişilere devredilmesi hâlinde, eski maliki kamu idaresinin talebi üzerine, devralan kamu idaresinin muvafakatına veya her hangi bir hükme gerek olmaksızın tapu idaresince devreden kamu idaresi adına resen tescil edilir." şeklinde şerh konulur.

### **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

#### **Tahsis ve Devir Talepleri ile İstenilecek Bilgi ve Belgeler**

##### **Tahsis veya devir talebinin yapılması**

**MADDE 14 –** (1) Tahsis yapılması veya devredilmesi istenilen taşınmaz hakkında;

a) Hazineye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında ise, bulunduğu yer defterdarlığı veya malmüdürlüğüne ya da Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğüne,

b) Belediyeler ve il özel idareleri ile bunların kurdukları veya üye oldukları birlik ve idarelere ait ise, ilgili belediye ve il özel idaresi ile bunların kurdukları veya üye oldukları birlik ve idareye,

c) Diğer kamu idarelerine ait ise, maliki kamu idarelerinin merkez birimine, müracaat edilerek tahsis veya devir talebinde bulunulur.

##### **Tahsis veya devir talebine eklenecek bilgi ve belgeler**

**MADDE 15 –** (1) Tahsis veya devir talebinde bulunan kamu idaresi, taşınmazı hangi kamu hizmetinde kullanacağını talep yazısında açık olarak belirtir.

(2) Talep yazılarında aşağıdaki bilgilere yer verilir ve belgeler yazıya eklenir:

Taşınmazın;

a) Tapuda kayıtlı olduğu ili, ilçesi, mahallesi veya köyü, mevkii, pafta, ada ve parsel numarası veya cilt, sayfa ve sıra numarası, cinsi, yüzölçümü,

b) Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki b) ise, bulunduğu ili, ilçesi, mahallesi veya köyü, mevkii, sınırlarını ve yüzölçümünü gösterir ölçekli kroki,

c) Tamamının mı, bir kısmının mı istendiği, bir kısmı isteniyorsa, miktarı ile paftası üzerinde yeri işaretlenmiş basit krokisi,

ç) İmar planı içinde olması halinde, onaylı plan örneği, planda ayrıldığı amaç,

d) Üzerinde inşaat yapılacak ise, avan projesi, yatırım programına alınıp alınmadığı, alınmış ise proje numarası ve proje için gerekli arazi veya arsa miktarı.

##### **Yerel birimlerce merkez birimlerine gönderilecek bilgi ve belgeler**

**MADDE 16 –** (1) Tahsis veya devir yetkisi; kamu idarelerinin il biriminde ise, ilçe birimi tarafından il birimine, merkez biriminde ise, il birimi tarafından merkez birimlerine yazılacak talep yazılarında, istenilen taşınmazla ilgili aşağıdaki bilgilere yer verilir ve belgeler yazıya eklenir:

Taşınmazın;

a) Yönetmeliğin 20 nci maddesi gereğince, tahsisine veya devrine engel bir durumunun olup olmadığı, varsa neler olduğu,

- b) İmar planı içinde kalıp kalmadığı, plan içinde ise, plan türünün (çevre düzeni planı, nazım plan, uygulama imar planı gibi) ne olduğu, planda ne kadarının hangi amaca ayrıldığı,
- c) 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalıp kalmadığı,
- ç) Hangi amaçlarda kullanılmak için istenildiği,
- d) Herhangi bir kamu hizmetine tahsisli olup olmadığı,
- e) Halen hangi amaçta ve ne şekilde kullanıldığı,
- f) Üzerinde muhdesat varsa, cinsi ve kime ait olduğunu da belirleyen mahallinde düzenlenmiş tespit tutanağı,
- g) Üzerinde inşaat yapılacak ise, yatırım programına alınıp alınmadığı, alınmış ise yatırım proje numarası,
- ğ) Kısmen talep ediliyor ise, istenen kısmın ifrazının mümkün olup olmadığı,
- h) Hazineye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında ise genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerine, diğer kamu idarelerine ait ise malik kamu idaresine gerekli olup olmadığı,
- ı) Merkezde dosyasının olup olmadığı, varsa dosya numarası ile en son yapılan yazışmanın tarih ve sayısı,
- i) Tapuda kayıtlı olması halinde, en son durumu gösteren, beyanlar ve şerhleri de içeren tapu kayıt örneği ile tapu senedi veya çaplı tasarruf vesikası,
- j) Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer ise, bulunduğu ili, ilçesi, mahallesi veya köyü ve mevki, sınırlarını ve yüzölçümünü gösterir ölçekli krokisi,
- k) İmar planı içinde kalması halinde plan örneği,
- l) 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalması halinde, kıyı kenar çizgisi işlenmiş pafta örneği,
- m) Tahsisini veya devrini talep eden kamu idaresinin mahallî birimlerinin, merkez birimlerinden alacağı uygun görüş yazısının örneği,
- n) Tahsisi veya devri konusunda yerel birimin görüşü.

(2) Taşınmazın tahsis ya da devrine engel bir durum varsa, yukarıdaki bilgi ve belgeler yerine bunu tespit eden bilgi ve belge yeterli olup diğer bilgi ve belgeler gönderilmez.

#### **Su tahsisi taleplerinde gönderilecek bilgi ve belgeler**

**MADDE 17 – (1)** Su tahsis taleplerinde, Yönetmeliğin 16 ncı maddesinde belirtilen bilgi ve belgeler yerine, aşağıdaki bilgi ve belgeler gönderilir:

- a) Tahsis talebine konu edilen su kaynağının litre/saniye olarak debisi,
- b) Talep sahibi kamu idaresinin, su kaynağının ne kadar litre/saniye debilik kısmına ihtiyacının olduğu,
- c) Çevrede bulunan diğer yerleşim birimlerinin, tahsisi talep edilen su kaynağına ihtiyacının bulunup bulunmadığı, ihtiyaçları var ise litre/saniye olarak ihtiyaç miktarı,
- ç) İstanbul ve Kocaeli illerinde büyükşehir belediyelerinin, diğer illerde il özel idarelerinin uygun görüşü ile Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün uygun görüşü.

#### **Tahsis veya devir değişikliğinde gönderilecek bilgi ve belgeler**

**MADDE 18 – (1)** Adına tahsis yapılan veya devredilen kamu idaresi tarafından tahsise veya devre konu taşınmazın tahsis veya devir amacının değiştirilmesinin istenilmesi halinde, taşınmaz hakkında bu Yönetmeliğin 15 inci maddesinin (ç) ve (d) bentleri ile 16 ncı maddesinin (ç), (e), (k), (m) ve (n) bentlerinde belirtilen bilgi ve belgelerle birlikte, taşınmazın özelliklerinde değişiklik olmuş ise buna ilişkin bilgi ve belgeler gönderilir.

(2) Bir kamu idaresine tahsis edilen veya devredilen bir taşınmazın başka bir kamu idaresi tarafından tahsisinin veya devrinin talep edilmesi halinde, bu Yönetmeliğin 15 ve 16 ncı maddelerinde belirtilen bilgi ve belgeler yeniden gönderilir. Ayrıca, taşınmazın tahsisli olduğu veya devir edilmiş bulunduğu kamu idaresinin, değişiklik konusunda uygun görüşünün olup olmadığı bildirilir.

#### **Tahsisin kaldırılması veya devredilen yerin geri alınması halinde gönderilecek bilgi ve belgeler**

**MADDE 19 – (1)** Tahsis edilen veya devredilen taşınmazın tahsis veya devir amacının ortadan kalkması halinde, taşınmazın tahsisinin kaldırılması veya geri alınması amacıyla, adına devir veya tahsis yapılan kamu idaresi tarafından, taşınmazın tahsisini ve devrini yapan malik kamu idaresine; taşınmazın maliki kamu idaresi tarafından, tahsisi yapılan veya devredilen taşınmaz hakkında yapılacak periyodik kontrollerde, bu Yönetmeliğin

9 ve 12 nci maddelerinde belirtilen sebeplerle, tahsis veya devir edilen taşınmazın tahsisinin resen kaldırılmasının veya geri alınmasının gerekmesi halinde, malik kamu idaresinin bu işle görevli alt birimleri tarafından, tahsise veya devre yetkili birimlerine aşağıdaki bilgiler gönderilir.

Taşınmazın;

- a) Tahsis veya devir yazısının tarih ve sayısı,
- b) Tahsisinin kaldırılması veya geri alınması talebinin gerekçesi ve en son kullanım durumu,
- c) Tahsisinin kaldırılması veya geri alınmasına ilişkin yerel birimin görüşü.

## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

### **Ortak Hükümler**

#### **Tahsis yapılamayacak ve bedelsiz devredilemeyecek taşınmazlar**

**MADDE 20 – (1)** Aşağıda belirtilen taşınmazların tahsis ve devri yapılamaz;

- a) Tapu kayıtlarında devredilemeyeceğine ilişkin şerh veya tedbir bulunan taşınmazlar,
- b) Kadastro Mahkemesinde mülkiyeti ihtilafı olan taşınmazlar,
- c) İmar planı ve imar düzenleme işlemi davalı olan taşınmazlar,
- ç) **(Değişik: RG-14/8/2014-29088)** Diğer paydaş veya paydaşları tarafından tahsisine veya devrine muvafakat edilmeyen paylı taşınmazlar,
- d) Devir durumunda elbirliği mülkiyetinde bulunan taşınmazlar,
- e) Tapu tahsis belgesi şerhi bulunan taşınmazlar,
- f) Kamu idarelerince üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş taşınmazlar,
- g) İmar planında öngörülen amaç dışındaki kullanımlar için talep edilen taşınmazlar,
- ğ) İmar planlarında meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tapudan terkin edilecek olan ve başka kullanımlar için talep edilen taşınmazlar,
- h) Kıyı tanımına giren ve tapu kayıtlarının, kıyı mevzuatına göre terkinin gereken taşınmazlar,
- ı) Özel kanunları gereğince, gerçek kişilerle kamu ve özel hukuk tüzel kişilerine tahsisi, devri, emirlerine ve kullanımlarına bırakılması, satışı, irtifak hakkı veya trampa yoluyla verilmesi gereken taşınmazlar,
- i) Kullanımı, tahsisi, devri, tasarrufu ve benzeri işlemleri özel düzenlemelere veya ilgili kurum ve kuruluşların iznine tabi olan taşınmazlar.

#### **Tahsis ve devre engel olmayan durumlar**

**MADDE 21 – (1)** Taşınmazların tapu kütüğünde bulunan ve aşağıda belirtilen şerhler, tahsis ve devir işlemi yapılmasına engel değildir:

- a) Vakıf şerhi,
- b) Kamulaştırma şerhi,
- c) İşgal ve zilyetlik şerhi,
- ç) Muhdesat şerhi,
- d) İpotek şerhi,
- e) Kamu idareleri lehine konulan "... intifai ... aittir" biçimindeki şerhler,
- f) Mülga Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünce veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca konulan şuf'a (ön alım) hakkı şerhleri.

#### **Yetki devri**

**MADDE 22 – (1)** Kamu idareleri tahsis ve devir yetkilerini sınırlarını açıkça belirtmek suretiyle alt birimlerine veya yerel birimlerine devredebilirler. Tahsis veya devir yetkisi yerel birimlere devredilmiş ise; tahsis, devir, tahsis kaldırma ve geri alma talepleri merkeze gönderilmeksizin mevcut mevzuata göre yerel birimlerce değerlendirilerek sonuçlandırılır.



### **Tahsis ve devirde öncelik**

**MADDE 23 – (1)** Aynı taşınmaz hakkında birden fazla kamu idaresinin tahsis ve devir talebinin bulunması halinde;

a) Taşınmazın imar planı ile kullanım durumu belli ise, planda belirtilen kamu hizmetini yapacak kamu idaresinin,

b) Taşınmaz plansız alanda veya plandaki kullanım amacı "kamu hizmet alanı" olarak belirlenip ayrıntılı bilgi verilmemiş ise, sırasıyla genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri, özel bütçe kapsamındaki kamu idareleri, devir talepleri hariç düzenleyici ve denetleyici kurumlar, sosyal güvenlik kurumları, belediyeler, il özel idareleri, köy tüzel kişilikleri, belediyelere bağlı ve belediyelerin kurdukları veya üye oldukları birlik ve idarelerin, il özel idarelerine bağlı ve il özel idarelerinin kurdukları ve üye oldukları birlik ve kamu idarelerin,

talepleri öncelikle değerlendirilir.

### **Taşınmazın teslimi, tahsisin kaldırılması ve geri almanın sonuçları**

**MADDE 24 – (1)** Tahsisi yapılan taşınmaz, maliki kamu idaresi tarafından tahsis işleminden sonra adına tahsis yapılan kamu idaresine, devredilen taşınmaz ise, maliki kamu idaresi tarafından tapudaki devir işleminden sonra devralan kamu idaresine, bir tutanak düzenlenmek suretiyle teslim edilir. Tutanakta; teslim tarihi, taşınmazın durumu, varsa üzerindeki bina ve tesisler, özelliklerinin neler olduğu ayrıntılı biçimde belirtilir.

(2) Tahsisi kaldırılan taşınmaz, maliki kamu idaresi tarafından tahsisin kaldırılması işleminden sonra, geri alınan taşınmaz ise, maliki kamu idaresi tarafından tapudaki geri alma işleminden sonra, bir tutanak düzenlenmek suretiyle teslim alınır. Tutanakta, teslim alınma tarihi ile teslim tarihindeki durumuna göre, noksanlıklar ve fazlalıklar ayrıntılı biçimde belirtilir.

(3) Tahsisi kaldırılan veya geri alınan taşınmazın üzerine adına tahsis yapılan veya devralan kamu idaresi tarafından yapılan bina ve tesisler, bedelsiz olarak maliki kamu idaresine geçer. Bunlar için malik kamu idaresince her hangi bir bedel veya tazminat ödenmez. **(Ek cümle:RG-7/10/2016-29850)** Ancak, bu taşınmazın, adına tahsis yapılan veya devralan kamu idaresi ile satış, trampa, arsa ve/veya kat karşılığı inşaat, irtifak hakkı tesisi gibi mülkiyete ilişkin tasarrufi işlemlere konu edilmesi halinde, halen aynı kamu idaresi tarafından kullanılıyor olması kaydıyla bu bina ve tesisler bedel hesabında dikkate alınmaz, bu taşınmaz ile üzerindeki bina ve tesisler için ecrimisil istenilmez, tahsil edilmiş olanlar iade edilmez.

### **Devir yerine tahsis**

**MADDE 25 – (1)** Görmekle yükümlü oldukları kamu hizmetlerinde kullanılmak amacıyla Kamu idarelerince devralınması istenilen taşınmazların devri yerine tahsisinin yapılması suretiyle kamu hizmetlerinin görülmesi sağlanabiliyor ise, taşınmazın devri yerine tahsisi yapılır.

### **Masraflar**

**MADDE 26 – (1)** Tahsise veya devre konu taşınmazın ifraz, tevhit, tescil, tespit ve benzeri tüm işlemlerin masrafları tahsis veya devir talebinde bulunan kamu idaresi tarafından karşılanır.

## **ALTINCI BÖLÜM**

### **Çeşitli ve Son Hükümler**

#### **Görüş alınması**

**MADDE 27 – (1)** Bu Yönetmeliğin uygulanması ile ilgili olarak ortaya çıkacak tereddütlerde, Maliye Bakanlığının görüşü alınır.

#### **İzinsiz kullanımlarda bedel alınmasının istisnası**

**GEÇİCİ MADDE 1 – (1)** Bu Yönetmeliğin 11 inci maddesinde belirtilen tazminat ve ecrimisil bedelleri, taşınmazı tahsis işlemi yapılmadan kullanan kamu idaresinin, bu Yönetmeliğin yayımı tarihinden itibaren üç ay içerisinde tahsis talebinde bulunması ve taşınmazın tahsisinin mümkün olması halinde alınmaz.

#### **Tahsis yapılmadan kullanılan taşınmazlarda ecrimisil**

#### **GEÇİCİ MADDE 2– (Ek: RG-14/8/2014-29088)(Değişik madde numarası:RG-7/10/2016-29850)**

(1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce genel bütçe kapsamındakiler hariç genel yönetim kapsamındaki kamu idareleri tarafından tahsis işlemi yapılmadan kullanılan Hazineye ait taşınmazlar ile Devletin

hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden, görmekle yükümlü oldukları kamu hizmetleri için kullanılanlar hakkında bir yıl içinde Bakanlığa tahsis talebiyle başvuruda bulunulması ve Bakanlık tarafından da tahsisin uygun görülmesi halinde, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra ecrimisil alınmaz, ancak bu taşınmazlardan belirtilen amaç dışında ve gelir getirici faaliyetlerde kullanılanlardan ecrimisil alınır.

#### **Daha önce tahsisi kaldırılan veya geri alınan taşınmazlar**

#### **GEÇİCİ MADDE 3 – (Ek:RG-7/10/2016-29850)**

(1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce maliki kamu idaresince tahsisi kaldırılan veya geri alınan taşınmazın, adına tahsis yapılan veya devralan kamu idaresi ile satış, trampa, arsa ve/veya kat karşılığı inşaat, irtifak hakkı tesisi gibi mülkiyete ilişkin tasarruflı işlemlere konu edilmesi halinde, bu taşınmazın üzerine adına tahsis yapılan veya devralan kamu idaresi tarafından yapılan bina ve tesislerin halen bu kamu idaresi tarafından kullanılıyor olması kaydıyla, bu bina ve tesisler hakkında da 24 üncü maddenin üçüncü fıkrası uygulanır.

#### **Yürürlük**

**MADDE 28 –** (1) Sayıştayın görüşü alınarak hazırlanan bu Yönetmelik, yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

#### **Yürütme**

**MADDE 29 –** (1) Bu Yönetmelik hükümlerini, ekinde yer alan kamu idareleri yürütür.

#### **Sayfa 1**

<b>Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete'nin</b>		
	<b>Tarihi</b>	<b>Sayısı</b>
	10/10/2006	26315
<b>Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin</b>		
	<b>Tarihi</b>	<b>Sayısı</b>
1.	14/8/2014	29088
2.	7/10/2016	29850
3.		

#### **EK-1:CETVELLER**

#### **(I) SAYILI CETVEL**

#### **GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ**

- 1) Türkiye Büyük Millet Meclisi
- 2) Cumhurbaşkanlığı
- 3) Başbakanlık
- 4) Anayasa Mahkemesi
- 5) Yargıtay
- 6) Danıştay
- 7) Sayıştay
- 8) Adalet Bakanlığı
- 9) Millî Savunma Bakanlığı
- 10) İçişleri Bakanlığı
- 11) Dışişleri Bakanlığı
- 12) Maliye Bakanlığı
- 13) Millî Eğitim Bakanlığı

- 14) Bayındırlık ve İskân Bakanlığı
- 15) Sağlık Bakanlığı
- 16) Ulaştırma Bakanlığı
- 17) Tarım ve Köyişleri Bakanlığı
- 18) Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı
- 19) Sanayi ve Ticaret Bakanlığı
- 20) Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı
- 21) Kültür ve Turizm Bakanlığı
- 22) Çevre ve Orman Bakanlığı
- 23) Millî Güvenlik Kurulu Genel Sekreterliği
- 24) Millî İstihbarat Teşkilatı Müsteşarlığı
- 25) Jandarma Genel Komutanlığı
- 26) Sahil Güvenlik Komutanlığı
- 27) Emniyet Genel Müdürlüğü
- 28) Diyanet İşleri Başkanlığı
- 29) Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı
- 30) Hazine Müsteşarlığı
- 31) Dış Ticaret Müsteşarlığı
- 32) Gümrük Müsteşarlığı
- 33) Denizcilik Müsteşarlığı
- 34) Avrupa Birliği Genel Sekreterliği
- 35) Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulu
- 36) Devlet Personel Başkanlığı
- 37) Özürlüler İdaresi Başkanlığı
- 38) Türkiye İstatistik Kurumu
- 39) Gelir İdaresi Başkanlığı
- 40) Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
- 41) Karayolları Genel Müdürlüğü
- 42) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
- 43) Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü
- 44) Tarım Reformu Genel Müdürlüğü
- 45) Petrol İşleri Genel Müdürlüğü
- 46) Basın-Yayın ve Enformasyon Genel Müdürlüğü
- 47) Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Genel Müdürlüğü
- 48) Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu Genel Müdürlüğü
- 49) Aile ve Sosyal Araştırmalar Genel Müdürlüğü
- 50) Kadının Statüsü Genel Müdürlüğü

## **(II) SAYILI CETVEL**

### **ÖZEL BÜTÇELİ İDARELER**

#### **A) YÜKSEKÖĞRETİM KURULU, ÜNİVERSİTELER VE YÜKSEK TEKNOLOJİ ENSTİTÜLERİ**

- 1) Yükseköğretim Kurulu
- 2) Öğrenci Seçme ve Yerleştirme Merkezi

- 3) İstanbul Üniversitesi
- 4) İstanbul Teknik Üniversitesi
- 5) Ankara Üniversitesi
- 6) Karadeniz Teknik Üniversitesi
- 7) Ege Üniversitesi
- 8) Atatürk Üniversitesi
- 9) Orta Doğu Teknik Üniversitesi
- 10) Hacettepe Üniversitesi
- 11) Boğaziçi Üniversitesi
- 12) Dicle Üniversitesi
- 13) Çukurova Üniversitesi
- 14) Anadolu Üniversitesi
- 15) Cumhuriyet Üniversitesi
- 16) İnönü Üniversitesi
- 17) Fırat Üniversitesi
- 18) Ondokuz Mayıs Üniversitesi
- 19) Selçuk Üniversitesi
- 20) Uludağ Üniversitesi
- 21) Erciyes Üniversitesi
- 22) Akdeniz Üniversitesi
- 23) Dokuz Eylül Üniversitesi
- 24) Gazi Üniversitesi
- 25) Marmara Üniversitesi
- 26) Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi
- 27) Trakya Üniversitesi
- 28) Yıldız Teknik Üniversitesi
- 29) Yüzüncü Yıl Üniversitesi
- 30) Gaziantep Üniversitesi
- 31) Abant İzzet Baysal Üniversitesi
- 32) Adnan Menderes Üniversitesi
- 33) Afyon Kocatepe Üniversitesi
- 34) Balıkesir Üniversitesi
- 35) Celal Bayar Üniversitesi
- 36) Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi
- 37) Dumlupınar Üniversitesi
- 38) Gaziosmanpaşa Üniversitesi
- 39) Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü
- 40) Harran Üniversitesi
- 41) İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü
- 42) Kafkas Üniversitesi
- 43) Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi
- 44) Kırıkkale Üniversitesi
- 45) Kocaeli Üniversitesi

- 46) Mersin Üniversitesi
- 47) Muğla Üniversitesi
- 48) Mustafa Kemal Üniversitesi
- 49) Niğde Üniversitesi
- 50) Pamukkale Üniversitesi
- 51) Sakarya Üniversitesi
- 52) Süleyman Demirel Üniversitesi
- 53) Zonguldak Karaelmas Üniversitesi
- 54) Eskişehir Osmangazi Üniversitesi
- 55) Galatasaray Üniversitesi
- 56) Ahi Evran Üniversitesi
- 57) Kastamonu Üniversitesi
- 58) Düzce Üniversitesi
- 59) Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi
- 60) Uşak Üniversitesi
- 61) Rize Üniversitesi
- 62) Namık Kemal Üniversitesi
- 63) Erzincan Üniversitesi
- 64) Aksaray Üniversitesi
- 65) Giresun Üniversitesi
- 66) Hitit Üniversitesi
- 67) Bozok Üniversitesi
- 68) Adıyaman Üniversitesi
- 69) Ordu Üniversitesi
- 70) Amasya Üniversitesi

## **B) ÖZEL BÜTÇELİ DİĞER İDARELER**

- 1) Savunma Sanayi Müsteşarlığı
- 2) Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu
- 3) Türkiye ve Orta-Doğu Amme İdaresi Enstitüsü
- 4) Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu
- 5) Türkiye Bilimler Akademisi
- 6) Türkiye Adalet Akademisi
- 7) Yükseköğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu
- 8) Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğü
- 9) Devlet Tiyatroları Genel Müdürlüğü
- 10) Devlet Opera ve Balesi Genel Müdürlüğü
- 11) Orman Genel Müdürlüğü
- 12) Vakıflar Genel Müdürlüğü
- 13) Hudut ve Sahiller Sağlık Genel Müdürlüğü
- 14) Elektrik İşleri Etüd İdaresi Genel Müdürlüğü
- 15) Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü
- 16) Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü

- 17) Türk Akreditasyon Kurumu
- 18) Türk Standartları Enstitüsü
- 19) Millî Prodüktivite Merkezi
- 20) Türk Patent Enstitüsü
- 21) Ulusal Bor Araştırma Enstitüsü
- 22) Türkiye Atom Enerjisi Kurumu
- 23) Küçük ve Orta Ölçekli Sanayi Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı
- 24) İhracatı Geliştirme Etüt Merkezi
- 25) Türk İşbirliği ve Kalkınma İdaresi Başkanlığı
- 26) Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı
- 27) GAP Bölge Kalkınma İdaresi
- 28) Özelleştirme İdaresi Başkanlığı
- 29) Ceza ve İnfaz Kurumları ile Tutukevleri İş Yurtları Kurumu

### **(III) SAYILI CETVEL**

#### **DÜZENLEYİCİ VE DENETLEYİCİ KURUMLAR**

- 1) Radyo ve Televizyon Üst Kurulu
- 2) Telekomünikasyon Kurumu
- 3) Sermaye Piyasası Kurulu
- 4) Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
- 5) Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu
- 6) Kamu İhale Kurumu
- 7) Rekabet Kurumu
- 8) Tütün, Tütün Mamulleri ve Alkollü İçkiler Piyasası Düzenleme Kurumu

### **(IV) SAYILI CETVEL**

#### **SOSYAL GÜVENLİK KURUMLARI**

- 1) Sosyal Güvenlik Kurumu
- 2) Türkiye İş Kurumu Genel Müdürlüğü

### **(V) SAYILI CETVEL**

#### **MAHALLÎ İDARELER**

- 1) Belediyeler
- 2) Belediyelere bağlı ve belediyelerin kurdukları ve üye oldukları birlik ve idareler
- 3) İl özel idareleri
- 4) İl özel idarelerine bağlı ve il özel idarelerinin kurdukları ve üye oldukları birlik ve idareler.

## 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 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 13 üncü maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

##### Tanımlar

**MADDE 4 <sup>(2)</sup> – (1)** Bu Yönetmelikte geçen;

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

b) Bakanlık: Maliye Bakanlığını,

c) **(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) İdare: Merkezde Maliye Bakanlığını (Millî Emlak Genel Müdürlüğü); illerde defterdarlığı (millî emlak dairesi başkanlığı veya millî emlak müdürlüğü) ve ilçelerde millî emlak müdürlüğünü yoksa malmüdürlüğünü,

i) 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 aynî hak olarak kurulan yükümlülüğü,

k) İstekli: İhaleye katılan gerçek veya tüzel kişileri,

l) İtâ amiri: İllerde defterdar 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 İdarece 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 İdarece verilen izni,

s) Satış: Taşınmaz satışını,

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,

ifade eder.

## İKİNCİ BÖLÜM

### Diğer Genel Esaslar

#### Tapu işlemine yetkililer

**MADDE 5 – (1)** Taşınmazlarla ilgili olarak tapu sicilinde işlem yapmaya, illerde defterdar veya görevlendireceği memur, ilçelerde (**Değişik ibare:RG-11/9/2014-29116**) varsa milli emlak müdürü, yoksa malmüdürü yetkilidir.

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

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



(2) İmar planı veya 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 defterdarlık veya malmüdürlüğüne 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 noterlikçe tasdik edilmiş imza sirkülerini veya vekâletnameyi vermeleri; kamu tüzel kişilerinin ise, yukarıdaki (b), (ç) ve (d) bentlerinde belirtilen şartlardan ayrı olarak tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile yetkili olduğunu belirtir belgeyi vermeleri,

şarttır.

#### **İhalelere katılmayacak olanlar**

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

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) Kanununun 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, mevki, 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 feshedilebileceği,
- ğ) Vergi, resim ve harçlarla sözleşme giderlerinin kimin tarafından ödeneceği,
- h) Ödeme yeri ve şartları,
- ı) İhtilafların çözüm şekli ve yeri.

(3) Şartnamelerde tekniğe uygun olmayan veya gerçekleşmesi mümkün bulunmayan kayıt ve şartların bulunduğu anlaşıldığı takdirde ihale komisyonu, İdareye şartnameyi düzelttirmek üzere ihaleyi erteler. Bu durumda ihale, yeniden düzenlenecek şartnameye ve Yönetmeliğin 19 uncu maddesi uyarınca yapılacak ilana göre yürütülür.

(4) Şartname ve varsa eklerinin tasdikli örnekleri bedelsiz veya özelliklerine göre İdarece takdir edilecek bir bedel karşılığında isteyenlere verilir ya da İdarede bedelsiz görülebilir.

## **İKİNCİ KISIM**

### **Ortak Hükümler**

## **BİRİNCİ BÖLÜM**

### **İhaleye Hazırlık**

#### **İhale işlem dosyasının düzenlenmesi**

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

#### **Tahmin edilen bedel tespiti**

#### **MADDE 12 –( 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 Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 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 çıkılmadan 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 bir kaçını 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 beşidir. Endüstri bölgelerinde stratejik yatırım yapacak yatırımcılar lehine tesis edilecek irtifak hakları ile verilecek kullanma izinlerinde ise ilk yıl bedeli, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekaresine birim değeri toplamının binde biridir.

i) **(Ek:RG-12/11/2016-29886)** Yurtiçi özgün geliştirme ve ileri teknoloji gerektiren savunma, havacılık ve uzay sanayii alanlarında faaliyet gösteren ve Savunma Sanayii Müsteşarlığınca 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 hallerde bu bedel; **(Değişik ibare:RG-21/2/2019-30693) Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim)** 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 değerlendirme faaliyetinde bulunmak üzere yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları ile Bakanlık merkez denetim elemanları ve/veya Maliye Uzmanlarına tespit ettirilebilir. Bu şekilde tespit ettirilen bedel, tahmin edilen bedel olarak dikkate alınır.

(8) Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek 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 metrekaşe 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, Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında arttırılır.

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

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

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

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

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

(3) 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.

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

(5) **(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) Başkan olarak, illerde milli emlak müdürü veya emlak müdürünün önereceği milli emlak müdür yardımcısı, emlak müdür yardımcısı, bunların bulunmadığı yerlerde milli emlak uzmanı veya milli emlak şefi; ilçelerde varsa

milli emlak müdür yardımcısı, bunun bulunmadığı yerlerde malmüdürünün önereceği milli emlak uzmanı veya milli emlak şefi, bunlar bulunmadığı takdirde diğer şeflerden biri,

b) Üye olarak, illerde milli emlak dairesi başkanlığı veya milli emlak müdürlüğü; ilçelerde milli emlak müdürlüğü veya malmüdürlüğü 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, milli emlak uzmanı, milli emlak şefi, diğer şefleri, teknik elemanları ve memurları arasından seçilir.

(3) (**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.

(4) Bakanlıkça veya defterdarlıkça ihtiyaç duyulması halinde, ilçelerdeki taşınmazların tahmin edilen bedellerinin tespitleri, illerde bulunan bedel tespit komisyonlarına da yaptırılabilir.

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

(6) 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) İhalenin yapılacağı yerdeki ilanlar;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 aranılan 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) Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler (Nominal bedele faiz dâhil edilerek ihraç edilmiş ise, bu işlemlerde anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır.),

ç) Taşınmaz satış ihalelerinde, dışarıda yerleşik kişiler ile geçimini yurt dışında temin eden Türk vatandaşlarından, teminat olarak Türkiye Cumhuriyet Merkez 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 şubesinde verilen teminat mektupları toplamı ile aynı şubenin limitlerinin de gösterilmesi zorunludur. Yabancı bankaların ve benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantilerine dayanarak bankaların verecekleri teminat mektupları, yukarıdaki miktarlara dâhil değildir.

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

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

## İKİNCİ BÖLÜM

### İhale Usulleri

#### İhale usulleri

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

- 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 başkan ve üyeleri tarafından imzalanır ve durum hazır bulunanlara bildirilir.

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

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

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

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

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

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

#### **Açık teklif usulünde ihale**

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

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

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

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

ç) İhale konusu işlem ve süresi,

d) Tahminî ve teklif edilen bedelin ne olduğu,

e) İhaleye katılan isteklilerin adı, soyadı veya unvanları,

f) Müşterinin adı, soyadı veya unvanı,

g) İhale tarihi,

ğ) Trampa ihalelerinde ayrıca, taşınmaza karşılık alınacak yerin (a) ve (b) bentlerinde belirtilenler ile 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 yapılmaya 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<sup>(5)</sup>**

**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 lehtarını 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 lehtarını 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 satılmayan taşınmazlar, uygun zamanda tekrar aynı usulle satış ihalesine çıkarılır ve bunlar Kanunun 43 üncü ve 49 uncu maddeleri uyarınca pazarlık ihalesine bırakılmaz.

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

(3) Özel hükümler saklıdır.

#### **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, Hazine Müsteşarlığına 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 Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendine istinaden pazarlık usulüyle yapılır.

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

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

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

**MADDE 66 – (1)** Trampa, arsa karşılığı inşaat ve kat karşılığı inşaat ihalelerinde, Yönetmeliğin satışla ilgili 59 uncu ve 60 inci 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, Kanunun 45 inci maddesine göre her yıl merkezî yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınıra kadar olan ihalelerde açık teklif usulü, bu sınırı aşarlarda ise kapalı teklif usulü uygulanır. Kapalı veya açık teklif usulüyle kiraya verilemeyen taşınmazlar, uygun zamanda tekrar aynı usulle kira ihalesine çıkarılır ve bunlar Kanunun 43 üncü ve 49 uncu maddeleri uyarınca pazarlık ihalesine bırakılmaz.

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

(3) Kullanışlarının özelliği veya İdareye yararlı olması nedeniyle kapalı veya açık teklif usulleriyle ihalesi uygun görülmeyen Hazine taşınmazları, Kanununun 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 Kanununun 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 parselle 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) **(Değişik:RG-11/9/2014-29116)** Balıkçı barınaklarının o yörede en az on iki aydan beri faaliyette bulunan su ürünü kooperatiflerine veya su ürünü kooperatif birliklerine kiraya verilmesi,

i) **(Ek:RG-11/9/2014-29116)** Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen esaslar çerçevesinde ahşap 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 kiralanan yerlerdeki işlemler**

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

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

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

(4) Tahsisli veya kiralanan 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 kiralanan taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan yerlerinin kiralınmasına 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 kiralınması talep edilen taşınmazlar, isteklisine, birden fazla isteklisi 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 23/8/2012 tarihli ve 28390 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, Orman ve Su İşleri 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, Gıda, Tarım ve Hayvancılık 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 kişilerin kiralanmış 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 Yönetmeliği 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 dökülebileceği süre de **(Değişik ibare:RG-22/9/2016-29835)** dikkate alınarak düzenlenecek sözleşme ile,

kiraya verilebilir.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

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

#### **Ön izin verilmesi ve süre<sup>(6)</sup>**

**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 Resmî Senede Yazılacak Hükümleri (Ek-14) içerecek şekilde resmî 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 olamayacağına anlaşılması 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**<sup>(1)(5)</sup> (1) Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde Türk Medeni Kanununa göre en fazla kırkdokuz yıla kadar, oturma hakkı hariç olmak üzere irtifak hakkı kurulabilir. Bu taşınmazlar üzerinde taşınmaz yükü ve taşınmaz rehni tesis edilemez.

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

(3) **(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.

**Hasılattan pay alınması**<sup>(1) (3) (4)</sup>

**MADDE 79**– (1) İrtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen Hazine taşınmazı üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hasılatın yüzde biri oranında pay alınır. (**Ek cümle:RG-11/9/2014-29116**) 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) (**Ek:RG-14/3/2009-27169**)<sup>(3)</sup> 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) (**Ek:RG-10/4/2011-27901**)<sup>(4)</sup> 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması 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. (**Ek ibare:RG-14/3/2009-27169**) (**Değişik cümle:RG-11/9/2014-29116**) 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) (**Değişik:RG-11/9/2014-29116**) 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) (**Değişik:RG-11/9/2014-29116**) 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 (**Değişik ibare:RG-22/9/2016-29835**) Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınanlara tasdik ettirilerek, her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde ilgili defterdarlığa/malmüdürlüğüne verilir ve kira/hasılat payları aynı süre içerisinde ilgili muhasebe birimine yatırılır. Kiracılardan alınamayan hasılat payları hak lehtarından alınır.

(7) (**Değişik:RG-11/9/2014-29116**) Toplam yıllık hasılat; işletmenin, irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen Hazine taşınmazı üzerindeki faaliyetleri çerçevesinde satılan mal veya hizmetler karşılığında alınan ya da tahakkuk ettirilen her türlü bedellerle, vade ve kur farkları, faiz ve kira gelirleri ile diğer gelirlerden oluşur ve tek düzen muhasebe sistemindeki gelir tablosunda yer alan net satışlar, diğer faaliyetlerden olağan gelir ve karlar ile olağandışı gelir ve karların toplamı üzerinden tespit edilir.

(8) (**Ek:RG-11/9/2014-29116**) 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, değilse 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.

(9) (Ek:RG-11/9/2014-29116) 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 bir yıllık kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır. Yıllık kira bedelinin tespit edilememesi durumunda ise; taşınmazın rayiç değeri, üzerindeki tesisin niteliği, cari yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli, varsa aynı bölgede yapılan emsal kiralamalara ilişkin kira bedelleri gibi hususlar dikkate alınmak suretiyle valiliklerce (defterdarlık) 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 idarece 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 idare 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 hâsılatan 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 Denizcilik Müsteşarlığınca 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 illerde defterdarlar, ilçelerde ise malmüdürleri veya varsa milli emlak müdürleri 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) Hazinenin 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** <sup>(3)</sup> – (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 yirmibeşi 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 Hazinesin 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 millî emlak birimlerinde, 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 defterdarlık veya malmüdürlüğünün talebi üzerine, bulunduğu yer mülki amirince en geç onbeş gün içinde sağlanarak, taşınmaz İdarece görevlendirilecek memurlara boş olarak teslim edilir.

(2) Üzerinde sabit tesis bulunan taşınmazların tahliyesinden ve teslim alınmasından sonra, eski kiracısı veya fuzuli 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 İdarece yapılacağı tebliğ olunur. Verilen bu süre sonunda tesis yıktırılıp enkaz götürülmediği takdirde masrafları bilahare eski kiracı veya fuzuli şağılden alınmak üzere bu işlem İdarece yapılır.

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

## BEŞİNCİ KISIM

### İhale İşlerinde Yasaklar ve Sorumluluklar

#### Yasak fiil ve davranışlar

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

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

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

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

yasaktır.

#### İhalelere katılmaktan geçici yasaklama

**MADDE 91 –** (1) (**Değişik:RG-10/4/2011-27901**) Yönetmeliğin 90 ıncı maddesinde belirtilen fiil ve davranışlar ihale safhasında vaki olmuşsa bunları yapanlar İdarece, ihaleye iştirak ettirilmeyecekleri gibi fiil veya davranışlarının özelliğine göre Bakanlık tarafından, haklarında bir yıla kadar 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) Defterdarlık veya malmüdürlükleri, ihalelere katılmaktan yasaklamayı gerektiren bir durumla karşılaştıkları takdirde, gereğinin yapılması için bu durumu en geç bir ay içinde Bakanlığa bildirmekle yükümlüdürler.

#### Görevlilerin sorumluluğu

**MADDE 92 –** (1) İhale komisyonu başkanı ve üyeleri ile diğer ilgililerin, görevlerini kanunî 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 hasılatı 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.

#### **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 İndirimi**

#### **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 Kararnamelerde 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, Kanununun 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.

### **Yürürlük**

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

### **Yürütme**

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

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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 (ı) bendi eklenmiş ve diğer bentler buna göre teselsül ettirilmiştir.

<sup>(3)</sup> 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.

<sup>(4)</sup> 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.

<sup>(5)</sup> 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.

<sup>(6)</sup> 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.

<b>Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete’nin</b>		
	<b>Tarihi</b>	<b>Sayısı</b>
	19/06/2007	26557
<b>Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin</b>		
	<b>Tarihi</b>	<b>Sayısı</b>
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

[Ekleri görmek için tıklayınız.](#)

-

## KULLANMA İZİNİ SÖZLEŞMESİ

### MADDE 1 – Kullanma izni verilen taşınmazın/alanın;

İli :

İlçesi :

Mahallesi/Köyü :

Mevkii :

Yüzölçümü :

Cinsi :

Sınırları :

**Niteliği :** (Taşınmazın/alanın cinsine göre, bina ise müstemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır.)

### MADDE 2 – KULLANMA İZİNİN SÜRESİ, BAŞLAMA VE BİTİŞ TARİHLERİ

Yukarıda niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz/alan üzerinde onaylı imar planı ve uygulama projesine uygun olarak ..... tesisleri yapılmak amacıyla kullanma izni verilmiştir.

Kullanma izni süresince, taşınmaz maliki idarece izin verilmedikçe, izin sahibi kullanma izninin ve taşınmazın/alanın kullanım amacını değiştiremez ve amacı dışında kullanamaz, kullanma izni verilen taşınmazın/alanın sınırlarını genişletemez ve değiştiremez.

Kullanma izni süresi kırk dokuz yıldır.

İzin süresi, sözleşmenin düzenlendiği tarihte başlar.

### MADDE 3 – KULLANMA İZİNİ SAHİBİ VE ADRESİ

.....

.....

(Bu kısma kullanma izni sahibi gerçek veya tüzel kişinin adı, soyadı, T.C. kimlik no veya unvanı ve adresi yazılacaktır.)

Adres değişiklikleri taşınmaz maliki idareye bildirilir. Aksi hâlde, her türlü tebligatta bu adres geçerli olarak kabul edilir.

### MADDE 4 – KULLANMA İZİNİN AMACI VE KONUSU

Birinci maddede belirtilen taşınmazın/alanın üzerinde, yatırım teşvik belgesinde belirtilen..... yatırımlar yapılır ve bu amaçlarda kullanılır. (Boş bırakılan kısma taşınmaz üzerinde yapılacak yatırımın türü ve konusu yazılacaktır.)

## **MADDE 5 – İSTİHDAM EDİLECEK KİŞİ SAYISI**

..... (Bu kısma yapılacak tesislerde fiilî ve sürekli olarak çalıştırılacak işçi sayısı yazılacaktır.)

İstihdam edilecek işçi sayısı beş yıllık ortalama üzerinden değerlendirilecektir.

Üretime katkı sağlamak amacıyla hizmet satın alınmak suretiyle sağlanan istihdam, taahhüt edilen istihdam sayısı içerisinde değerlendirilmez.

## **MADDE 6 – KULLANMA İZİNİNE KONU TAŞINMAZIN/ALANIN KULLANIM ŞEKLİ**

Kullanma izni süresince, kullanma iznine konu taşınmaz/alan 4 üncü maddede belirtilen yatırım amacıyla kullanılır ve projede belirtilen tesisler dışında başka bir yapılaşmaya gidilmez.

## **MADDE 7 – İNŞAATA BAŞLAMA VE BİTİM TARİHLERİ**

Kullanma iznine konu taşınmazın/alanın izni sahibine veya temsilcisine tesliminden itibaren yatırım teşvik belgesinde belirtilen yatırım sürecine göre inşaat başlanır ve inşaat yatırım teşvik belgesinde belirlenen sürede tamamlanır. Süre uzatılmış ise uzatılan süreler göz önünde bulundurulur.

Hazine Müsteşarlığınca verilen yatırım teşvik belgesinde belirtilen yatırım süresinin uzatılması halinde yatırımcı tarafından buna ilişkin belgenin bir örneği taşınmaz maliki idareye verilir.

Yatırım teşvik belgesinde belirlenen süreler içerisinde tamamlanamayan yatırımların tamamlanması için mücbir sebepler dışında ek süre verilmez.

## **MADDE 8 – KULLANMA İZİNİ BEDELİ**

İlk yıl kullanma izni bedeli taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde .... oranında belirlenecek bedeldir. İkinci ve daha sonraki yıllar kullanma izni bedelleri ise Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksinde (ÜFE) meydana gelen artış oranının (bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim oranı) bir önceki yıl kullanma izni bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kullanma izni bedellerine ilavesi suretiyle arttırılarak tahsil edilecektir.

İlk yıl kullanma izni bedeli, taşınmaz maliki idarenin kullanma izni verilmesine ilişkin kararın yatırımcıya tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenir. Müteakip yıllar kullanma izni bedelleri ise, sözleşmede belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

### **(Mülga fıkra:RG-16/10/2012-28443)**

İlk yıl kullanma izni bedeli ile sözleşmeleri gereğince arttırılarak tespit edilen ikinci ve üçüncü yıl bedelleri, yüzde yetmiş indirim uygulanarak tahsil edilir.

Vadesinde ödenmeyen kullanma izni bedellerine 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

Kullanma izni bedelinin iki yıl üst üste vadesinden itibaren otuz gün içinde yatırılmaması hâlinde kullanma izni sözleşmesi feshedilir.

Kullanma izni verilen taşınmazın üzerindeki yapı ve tesislerin işletilmesinden elde edilen hasılatтан, bunların üçüncü kişilere kiralanması dâhil ayrıca pay alınmaz.

## **MADDE 9 – PLÂN VE PROJEYE UYGUNLUK**

Kullanma iznine konu taşınmazın/alanın üzerinde inşa edilecek yapı ve tesisler kullanma izin sahibi tarafından plân ve projesine uygun olarak yaptırılır.

Kullanma izni verilen taşınmazın/alanın sınırları dışında kalan yerlerde inşaat yapılamaz, arazi veya doğanın görünüşü ve doğal yapısı değiştirilemez.

Kıyılarda tahkimat amacıyla da olsa yeni dolgulara yol açacak genişletme yapılamaz.

#### **MADDE 10 – İNŞAATIN VE İŞLETMENİN KONTROLÜ**

Taşınmaz maliki idare inşaat aşamasında ve işletme süresince kullanma izni verilen taşınmazın üzerindeki bütün yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir. Bu sırada belirlenecek hata ve noksanlıklar, taşınmaz maliki idarece saptanacak süre ve şartlarla izin sahibince tamamlanır.

İnşaatın belirlenen süre içerisinde projeye uygun olarak tamamlanmasını müteakip, taşınmaz maliki idarenin yapacağı kontrollerde tesisin onarımının gerektiği saptandığı takdirde masrafı izin sahibi tarafından karşılanmak koşuluyla gerekli onarım izin sahibince yapılır ve taşınmaz maliki idareden hiçbir bedel talebinde bulunulamaz.

Taşınmaz maliki idare tarafından işletme süresince 4706 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesinde, Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda ve sözleşmesinde yer alan hükümlere uyulup uyulmadığı her zaman denetlenebilir.

#### **MADDE 11 – VERGİ, RESİM, HARÇ, PRİM VE BENZERİ MALİ YÜKÜMLÜLÜKLER**

Kullanma izni sözleşmesinin yapılması, notere tasdiki ve tescili, yapı ve tesislerin inşası ve kullanımı için ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç, prim ve benzeri malî yükümlülükler izin sahibi tarafından karşılanır.

#### **MADDE 12 – ALT YAPI GİDERLERİNE KATILMA**

Kullanma iznine konu taşınmazın/alanın bulunduğu alanlarda kamu idarelerince yürütülecek hizmetler karşılığı talep edilecek katılma payları ile varsa bu hizmetlerin görülmesi amacıyla kurulmuş birliklerce yürütülecek hizmetler karşılığında bu birliklerce talep edilecek katılma payları izin sahibince ödenir.

#### **MADDE 13 – ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER**

Kullanma iznine konu edilen yer bina ise; izin sahibi sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbiri almak, taşınmazı sigorta ettirmek, temiz bulundurmak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya ve badana gibi onarımları yapmak, arsa veya arazi ise; değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmâl, kusur gibi nedenlerle meydana gelecek zarar ve ziyanı ödemek zorundadır.

#### **MADDE 14 – ÇEVRENİN KORUNMASI VE KULLANILMASI**

Kullanma iznine konu taşınmazın/alanın kullanılması sırasında çevre ve deniz kirliliğinin önlenmesi ile ormanların korunması için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulur.

Üzerinde kullanma izni verilen taşınmazın/alanın çevresindeki Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler (özellikle kıyılar ve kumsallar) kamunun kullanımına açık tutulur.

#### **MADDE 15 – KULLANMA İZİNİNİN DEVRİ**

Kullanma izni sözleşmesi üçüncü kişilere devredilebilir. Devreden yatırımcı devir işlemi sırasında devir alan gerçek ya da tüzel kişiyi devir tarihinden itibaren en geç bir ay içinde taşınmaz maliki idare ile yeni sözleşme yapması gerektiğini bildirir ve bu konuda uyarır. Ancak, devrin yatırım tamamlanmadan önce yapılması halinde, devralan kişide Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esasların 6 ncı maddesinde belirtilen şartlar aranır. Devralan kişiler devir tarihinden itibaren otuz gün içinde taşınmaz maliki idareye bilgi vererek, devreden sözleşmeden doğan tüm yükümlülüklerini içeren ve idarece düzenlenecek olan yeni sözleşmeyi imzalamak zorundadır.

## **MADDE 16 – KULLANMA İZİNİ SÜRESİNİN SONA ERMESİ**

Kullanma izni, sözleşme süresinin bitimi ile sona erer. Kullanma izni verilen alan süresi sonunda makine, teçhizat ve demirbaşlar hariç diğer yapı ve tesisler taşınmaz maliki idareye intikal eder. Bundan dolayı izin sahibi veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

Yatırımcının talep etmesi halinde ise, üzerindeki yapı ve tesisler dikkate alınmak suretiyle genel hükümlere göre bedeli karşılığında doğrudan kullanma izni verilir.

## **MADDE 17 –KULLANMA İZİNİ SÖZLEŞMESİNİN İPTALİ**

Bu sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, mücbir sebepler hariç öngörülen sürede yatırımın tamamlanmadığının veya yatırıma başlama tarihinden itibaren bir yıl içinde herhangi bir yatırım yapılmadığının ya da işletmeye geçtikten sonra faaliyetin sona erdirildiğinin tespiti, kullanma izni sözleşmesinin ağır şekilde ihlâli sayılır ve bu durumda herhangi bir yargı kararı aranmaksızın kullanma izni iptal edilir.

Bu durumda taşınmaz üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin taşınmaz maliki idareye intikal eder. Bundan dolayı izin sahibi veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

Ancak, öngörülen sürede yatırımın en az yüzde ellisinin gerçekleştirilmesine rağmen yatırımın tamamlanmaması veya öngörülen istihdam sayısına yüzde onu aşan oranda uyulmaması halinde ise, bölgeler itibariyle farklılaştırılarak emlak vergi değeri üzerinden hesaplanmak suretiyle kullanma izni bedelleri yönünden sağlanan indirimler ile hâsılat payı alınmaması suretiyle yapılan indirimler iptal edilir. İptal tarihinden itibaren hâsılat payı alınır.

## **MADDE 18 – TAHLİYE**

İzin sahibi, izin süresi sonunda veya bu sözleşmede belirtilen veya belirtilmeyen diğer nedenlerden dolayı herhangi bir yargı kararı aranmaksızın taşınmaz maliki idareye kullanma izni sözleşmesinin iptali ve izin sahibine 16 ncı maddenin ikinci fıkrası uyarınca yeniden kullanma izni verilmemesi hâlinde, idarece yapılacak tebligattan itibaren otuz gün içinde taşınmazı/alanı tahliye etmek ve bu sözleşmede yazılı şartlarla tüm yapı ve tesisleri taşınmaz maliki idareye teslim etmek zorundadır.

Taşınmazın geri alımı sırasında, taşınmazın yatırımcıya korunarak kullanımı şartıyla üzerindeki bina ve müştemilatıyla teslim edildiği hallerde, teslim edilen bina ve müştemilatın korunarak kullanılmamasından doğan zararlar taşınmaz maliki idareye ayrıca tazmin ettirilir.

## **MADDE 19 – SORUMLULUK**

İzin sahibi, kullanma izni sözleşmenin düzenlendiği tarihten itibaren taşınmazın/alanın idareye fiilen teslim edileceği güne kadar çevreye verebileceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dahi olsa) idarî, malî ve cezaî açıdan sorumludur.

## **MADDE 20 – MÜCBİR SEBEPLER**

İzin sahibi, kullanma izni süresinin uzatılması talebinde bulunamaz. Ancak;



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

hâllerinde, kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar, kullanma izni süresinin dondurulması suretiyle uzatımı talebinde bulunulabilir.

Kullanma izin 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, izin sahibinin talebi üzerine 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.

## **MADDE 21 – UYGULANACAK HÜKÜMLER**

Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hâllerde, öncelikle Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar olmak üzere, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

## **MADDE 22 – DAVALARLA İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLER**

Kullanma izni ile ilgili olarak açılmış ya da açılacak her türlü davaya ilişkin husumeti izin sahibi karşılayacak, açılan davaları öğrendiği tarihten itibaren on beş gün içinde yazılı olarak taşınmaz maliki idareye bildirilir. Bildirilmemesinden dolayı taşınmaz maliki idare aleyhine doğabilecek her türlü zarar ve ziyandan izin sahibi idareye karşı sorumludur.

Ayrıca, üzerinde kullanma izni verilen taşınmazla/alanla ilgili olarak izin sahibi aleyhine açılacak her türlü dava izin sahibi tarafından 18/6/1927 tarihli ve 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu hükümleri uyarınca on beş gün içinde taşınmaz maliki idareye ihbar edilir.

## **MADDE 23 – HAFRİYAT SIRASINDA BULUNACAK KÜLTÜR VARLIKLARI**

Projenin uygulanması sırasında kültür varlıklarına rastlanıldığında kazı işlemleri derhâl durdurulur, bulunan varlıklar kazı yerinde muhafaza edilir ve durumdan en yakın mülkî amirlik derhâl haberdar edilir.

## **MADDE 24 – UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜM YERİ**

Uyuşmazlıkların çözüm yeri, taşınmazın/alanın bulunduğu ilçedeki icra daireleri ve mahkemeleridir.

TARAFLAR

**TAŞINMAZ MALİKİ İDARE YETKİLİSİ**

**KULLANMA İZİNİ SAHİBİ**