

GENÇLİK VE SPOR BAKANLIĞI TAŞINMAZ İDARESİ YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ KISIM

Genel Esaslar

BİRİNCİ BÖLÜM

Başlangıç Hükümleri

Amaç

MADDE 1- (1) Bu Yönetmeliğin amacı, gençlik ve spor il müdürlüklerinin mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan taşınmazlar ve/veya üzerindeki yapı ve tesislerin tahsisi, kiraya verilmesi, irtifak hakkı tesisi ile satışı, mal değişimi, arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat yaptırılması, ecrimisil ve tahliye işlemlerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2- (1) Bu Yönetmelik, gençlik ve spor il müdürlüklerinin mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan taşınmazlar ve/veya üzerindeki yapı ve tesisleri kapsar.

(2) Gençlik ve spor il müdürlüklerinin mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan taşınmazlar ve/veya üzerindeki yapı ve tesislerin günlük, haftalık, aylık, tek sezonluk veya bir yıldan daha az süreyle kiralınması ve tahsisi bu Yönetmeliğin kapsamı dışındadır.

(3) 16/8/1961 tarihli ve 351 sayılı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurt Hizmetleri Kanununun 36 ncı maddesi uyarınca Gençlik ve Spor Bakanlığı tarafından işletilen yurtların bünyesindeki kantin, yemekhane ve diğer küçük işletmelerin işlettirilmesi bu Yönetmeliğin kapsamı dışındadır.

Dayanak

MADDE 3- (1) Bu Yönetmelik, 21/5/1986 tarihli ve 3289 sayılı Gençlik ve Spor Hizmetleri Kanununun 13 üncü ve ek 11 inci maddeleri, 22/4/2022 tarihli ve 7405 sayılı Spor Kulüpleri ve Spor Federasyonları Kanununun 10 uncu ve 40 ıncı maddeleri ile 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 184 üncü, 191 inci ve 211 inci maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4- (1) Bu Yönetmelikte geçen;

a) Arsa karşılığı inşaat: Gençlik ve spor il müdürlüklerinin mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan taşınmazların üzerinde yapılacak yapı ve tesis bedeline karşılık gençlik ve spor il müdürlükleri mülkiyetinde bulunan başka bir taşınmazın verilmesini,

b) Bakan: Gençlik ve Spor Bakanını,

c) Bakanlık: Gençlik ve Spor Bakanlığını,

ç) Ecrimisil: Gençlik ve spor il müdürlüklerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz ve/veya üzerindeki yapı ve tesislerin idarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle idarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın idarece talep edilen tazminatı,

d) Gayrimenkul değerlendirme şirketi: Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulunca listeye alınmış, en az üç yıl gayrimenkul değerlendirme hizmeti veren ve bunu belgeleyen şirketi,

e) Gelir paylaşımı ile inşaat: Taşınmazın üzerinde yapılacak yapı ve tesislerin işletilmesinden elde edilecek gelirin paylaşılmasına karşılık gençlik ve spor il müdürlüklerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz üzerine kamu kurum ve kuruluşları veya yerel yönetimlere yapı veya tesis yaptırılmasını,

f) Genel Müdür: Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürünü,

g) Genel Müdürlük: Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünü,

ğ) İdare: Merkezde Gençlik ve Spor Bakanlığını, illerde gençlik ve spor il müdürlüğünü,

h) İhale: 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununda ve bu Yönetmelikte yazılı usul ve şartlarla işin istekliler arasından seçilecek birisi üzerine bırakıldığını gösteren ve yetkili mercilerin onayı ile tamamlanan sözleşmeden önceki işlemleri,

ı) İl Müdürlüğü: Gençlik ve spor il müdürlüğünü,

i) İrtifak hakkı: Bir taşınmazın üzerinde yararlanmaya ve kullanıma rıza göstermeyi veya mülkiyete ilişkin bazı hakların kullanılmasından vazgeçmeyi kapsayan ve diğer bir taşınmaz veya kişi lehine aynı hak olarak kurulan yükümlülüğü,

j) İstekli: İhaleye katılan gerçek veya tüzel kişileri,

k) İşgalci: Kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, gençlik ve spor il müdürlüklerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz ve/veya üzerindeki tesislerin zilyetliğini, yetkili kılınmış birimlerin izni dışında eline geçiren, elinde tutan veya her ne şekilde olursa olsun bu taşınmazı ve/veya üzerindeki tesisleri kullanan veya tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişileri,

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

m) Kat karşılığı inşaat: Gençlik ve spor il müdürlüklerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazın üzerinde yapılacak yapı ve tesislerin idareye bırakılacak kısmının ya da bağımsız bölümlerinin bedeline karşılık gençlik ve spor il müdürlüklerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazdan belirli bir arsa payının verilmesini,

n) Kiraya verme: Gençlik ve spor il müdürlüklerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz ve/veya üzerindeki tesislerin ve bunlarla ilgili hakların üçüncü kişilere kiraya verilmesi işlemlerini, il müdürlüklerinin tasarrufunda bulunan taşınmaz ve tesislerin 3289 ve 7405 sayılı Kanunlar çerçevesinde spor federasyonlarına, en az üçü olimpik olmak üzere toplam altı spor dalında faaliyet gösteren gençlik ve spor kulüplerine, yerel yönetimlere, kamu kurum ve kuruluşlarına, sporcu yetiştirme, sporda altyapının desteklenmesi ve spor müsabakalarında kullanılmak amacıyla spor anonim şirketlerine, üst kuruluşlara, spor federasyonlarına veya üst kuruluşlara kiraya verilmesi işlemlerini ve il müdürlüklerinin tasarrufunda bulunan taşınmaz ve tesislerin ticari amaçla kullanılması mümkün olan yerlerinin ilgili protokoller çerçevesinde 3. kişilere kiraya verilmesi işlemini,

o) Mal değişimi: Gençlik ve spor il müdürlüklerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz açısından 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun mal değişimi ile ilgili maddelerinde gösterilen işlemleri,

ö) Müşteri: Kendisine ihale yapılan istekli veya isteklileri,

p) Ön izin: Uzun süreli kiralama yapılmadan ve irtifak hakkı tesis edilmeden önce; tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için idarece verilen izni,

r) Satış: Gençlik ve spor il müdürlüklerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazın satışını,

s) Sözleşme: İdare ile müşteri arasında yapılan ve merkezde Genel Müdür, illerde il müdürü tarafından imzalanan yazılı anlaşmayı,

ş) Spor anonim şirketi: Bir spor kulübünün bağlı ortaklığı veya iştiraki olarak ya da spor kulübünden bağımsız şekilde 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununa göre kurulan ve spor faaliyetinde bulunmak amacıyla Bakanlığa tescilini yaptıran anonim şirketi,

t) Spor federasyonu: Spor dalı ile ilgili faaliyetleri yürütmek üzere kanunla veya Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle kurulan, organları seçimle gelen ve idari ve mali özerkliğe sahip federasyonları,

u) Spor kulübü: Bakanlık ve spor federasyonlarının faaliyetlerine katılmak amacıyla Bakanlığa tescilini yaptıran özel hukuk tüzel kişilerini,

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

v) Tahmini bedel: İhale konusu olan işlerin tahmin edilen bedelini,

y) Tahsis: Gençlik ve spor il müdürlüklerinin mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan taşınmaz ve/veya üzerindeki tesislerin kullanım hakkının spor federasyonlarına, spor kulüplerine, üst kuruluşlara, yerel yönetimler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına protokol ile bedelsiz olarak verilmesini,

z) Tasarrufunda bulunan taşınmaz: Gençlik ve spor il müdürlüklerinin tasarrufunda bulunan taşınmaz ve/veya üzerindeki yapı ve tesisleri,

aa) Taşınmaz: Gençlik ve spor il müdürlüklerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ve/veya üzerindeki yapı ve tesisleri,

- bb) Toplam yatırım maliyeti: Taşınmazın üzerinde gerçekleştirilecek yatırımın ilgili kamu idarelerince belirlenecek birim maliyetlere göre hesaplanacak toplam tutarını,
- cc) Üst kuruluş: Spor kulüplerinin oluşturduğu tüzel kişiliği bulunan federasyonları ve bu federasyonların oluşturduğu konfederasyonları,
- çç) Yurt: Yükseköğrenim öğrencilerine barınma hizmeti sağlamak üzere işletilen öğrenci yurtlarını,
- ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Genel Hükümler

Tapu işlemlerinde yetki

MADDE 5- (1) Taşınmazlara ilişkin tapu sicilinde işlem yapmak üzere Bakanlık adına Genel Müdür tarafından verilecek izin çerçevesinde il müdürleri tarafından gerekli tescil işlemi gerçekleştirilir.

İhale yetkilisi

MADDE 6- (1) Merkezde Genel Müdür, illerde il müdürü ihale yetkilisidir.

İhaleye katılabilme şartları

MADDE 7- (1) Bu Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelere katılacakların;

- a) Yasal yerleşim yeri sahibi olmaları,
- b) Tebligat için Türkiye’de adres veya elektronik tebligat adresi göstermeleri,
- c) Gerçek kişilerin Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasını, tüzel kişilerin ise vergi kimlik numarasını ve Merkezi Sicil Kayıt Sistemi numarasını bildirmeleri,
- ç) Bu Yönetmelikte istisna edilen işler dışında geçici teminatı yatırmış olmaları,
- d) İdarece işin gereğine göre 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 mesleki 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 belgeyi, sicil tasdiknamesini veya noterden tasdikli vekaletnameyi vermeleri; kamu tüzel kişilerinin ise (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 katılamayacak olanlar

MADDE 8- (1) Kanun ve ilgili mevzuatında ihalelere katılamayacakları belirtilenler ile geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar.

İKİNCİ KISIM

İhalelere İlişkin Hükümler

BİRİNCİ BÖLÜM

İhaleye Hazırlık

Şartnameler

MADDE 9- (1) İhale konusu işlerin her türlü özelliğini gösteren şartname ve varsa ekleri idarece hazırlanır.

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

- a) İşin niteliği, nevi ve miktarı.
- b) Taşınmaz tapuda kayıtlı ise, bu kayda göre mahalle veya köyü, mevkii, sokağı, cinsi, yüzölçümü, hisse ve imar durumu, varsa tapu tarihi, pafta, ada, parsel veya cilt, sahife ve sıra numaraları ve fiili durumu; taşınmaz tapuda kayıtlı değil ise, ölçekli krokisi, yüzölçümü ve fiili durumu.
- c) Tahmini bedel.
- ç) Geçici teminat miktarı ve kesin teminata ait şartlar.
- d) Taşınmazın teslim şekli ve şartları.
- e) İşe başlama ve işi bitirme tarihi.

f) Gecikme halinde alınacak cezalar.
g) İsteklilerde aranılan şartlar ve belgeler.
ğ) İhaleyi yapıp yapmamakta idarenin serbest olduğu.
h) İhale kararının karar tarihinden itibaren en geç on beş iş günü içinde ihale yetkilisi tarafından onaylanacağı veya iptal edilebileceği.

ı) Vergi, resim ve harçlarla sözleşme giderlerinin kimin tarafından ödeneceği.

i) Ödeme yeri ve şartları.

j) İhtilafların çözüm şekli ve yeri.

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

(4) Şartname ve varsa eklerinin tasdikli örnekleri idarede bedelsiz görülebilir. Ayrıca bunlar, bedelsiz veya özelliklerine göre idarece takdir edilecek bir bedel karşılığında isteyenlere verilebilir.

İhale işlem dosyasının düzenlenmesi

MADDE 10- (1) İhaleye konu olan taşınmazın işlem gördüğü dosyaya; onay belgesi, tahmini bedele ilişkin hesap tutanağı, şartname ve ekleri, ilana ilişkin belge ve gazete nüshaları, sözleşme tasarısı ile saklanması yarar görülen diğer belgeler konulur.

Tahmini bedel tespiti

MADDE 11- (1) Tahmini bedel, idarece tespit edilir veya ettirilir ve ihale komisyonunca karara bağlanır. Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır.

(2) Ancak bu bedel;

a) Satış veya mal değişiminde, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinden,

b) Kiraya verme işlemlerinde ilk yıl için, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde beşinden,

c) Üzerinde yapı ve tesisler bulunan taşınmazlar hakkında tesis edilecek irtifak haklarında ilk yıl için taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde beşinden,

ç) Boş olan ve üzerinde yapı ve tesis yapılması öngörülen taşınmazlar hakkında tesis edilecek irtifak haklarında ilk yıl için taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde ikisinden,

az olmamak üzere tespit ve takdir edilir.

(3) Ön izin bedeli, irtifak hakkı ihale bedelinin yüzde yirmisidir. Fiili kullanım olması halinde ön izin bedeli, irtifak hakkı ihale bedelidir. Uzun süreli kiralamalarda ön izin bedeli idarece tespit edilir.

(4) Ön izin verilen hallerde ilk yıl irtifak hakkı bedeli, ihale ile belirlenen bedelin ön izinde geçen süre dikkate alınarak Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim oranında artırılması suretiyle tespit edilecek bedeldir.

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

(6) Tahmini bedel, 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi gayrimenkul değerlendirme şirketlerine tespit ettirilebilir. Bu şekilde tespit ettirilen bedel, tahmini bedel olarak dikkate alınır.

(7) Tespit ve hesaplamalar ile bunların dayanakları asıl evrak arasında saklanır.

Bedellerin ödenme şekli

MADDE 12- (1) Satış bedeli, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenir.

(2) Taksitli satışlarda satış bedelinin yüzde yirmi beşinin peşin ödenmesi esastır.

(3) İhalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde kira veya irtifak hakkı bedelinin peşin olarak ödenmesi esastır. Ancak şartname ve sözleşmede belirtilmek kaydıyla, ilk yıl için kira veya irtifak hakkı bedelinin dörtte biri, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak, kalanı üçer aylık

dönemler halinde üç eşit taksitle, müteakip yıllar kira veya irtifak hakkı bedeli ise üçer aylık dönemler halinde dört eşit taksitle ödenebilir.

(4) Satış, kira, irtifak hakkı bedelleri il müdürlüğü tarafından takip ve tahsil edilerek Bakanlık özel gelir hesabına kaydedilir.

Yıllık bedel artışları

MADDE 13- (1) Kira ve irtifak hakkı sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim oranında arttırılır.

Vadesinde ödenmeyen bedeller ve hasılat payları

MADDE 14- (1) Vadesinde ödenmeyen bedeller ile hasılat payları ve diğer alacaklara yasal faiz uygulanır.

Onay belgesi

MADDE 15- (1) İhalesi yapılacak her iş için bir onay belgesi hazırlanır. Onay belgesinde; ihale konusu olan işin nevi, niteliği, miktarı ve tahmini bedeli ile ihalede kullanılacak usul, yapılacaksa ilanın şekli ve adedi, alınacaksa geçici teminat miktarı, şartname ve sözleşme gerekip gerekmeyeceği belirtilir.

(2) Onay belgesi idarece hazırlanır ve ihale yetkilisi tarafından onaylanır.

İhale komisyonları

MADDE 16- (1) İhale komisyonlarına ihale yetkilisi tarafından idare personeli arasından; biri mali konularda uzman, ikisi konunun uzmanı olmak ve komisyon toplam üye sayısı tek sayıda olmak üzere en az beş kişi görevlendirilir.

(2) Yeterli personelin bulunmadığı durumlarda, diğer birimlerden personel görevlendirilebilir.

(3) İdare tarafından gerekli görülmesi halinde komisyona katılmak üzere başka kamu kurum ve kuruluşlarından personel de görevlendirilebilir.

Bedel tespit komisyonu

MADDE 17- (1) Taşınmazın kiraya verilmesi, irtifak hakkı tesisi, satışı, mal değişimi, arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat yaptırılması ve ecrimisil takdir edilmesinde tespit işlemlerini yerine getirmek üzere idarece bedel tespit komisyonu kurulur.

(2) Bu Komisyonunda, ihale yetkilisi tarafından işin niteliğine göre;

a) Başkan olarak; müdür veya şube müdürü,

b) Üye olarak; konunun uzmanı teknik elemanlar ile mali konularda uzman kişilerin yanında illerde ilgisi bulunan müdürler ve şube müdürleri arasından seçilecek en az dört kişi, görevlendirilir.

(3) İhale komisyonu üyeleri, yeterli personelin bulunmadığı durumlarda bedel tespit komisyonlarında görevlendirilebilir.

Komisyonların çalışması

MADDE 18- (1) Bedel tespit ve ihale komisyonları eksiksiz olarak toplanır. Komisyon kararları çoğunlukla alınır. Kararlarda çekimser kalınamaz. Muhalif kalan üye, karşı oy gerekçesini kararın altına yazarak imzalamak zorundadır. Oyların eşit olması halinde başkanın kullandığı oy yönünde çoğunluk sağlanmış sayılır.

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

İhalenin ilanı

MADDE 19- (1) İhale konusu olan işler, aşağıdaki usul ve esaslara göre isteklilere ilan yoluyla duyurulur:

a) Tahmini bedeli her yıl Kanunun 17 nci maddesinin ikinci fıkrasına göre merkezi yönetim bütçe kanunu ile belirlenecek miktarı aşmayan ihale konusu işler;

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

2) Gazete çıkmayan veya internet haber sitesi yönetimi bulunmayan yerlerdeki ihalelerin ilanı, bir numaralı alt bentte yer alan süreler içinde Basın İlan Kurumu İlan Portalında yayımlanır.

b) Tahmini bedeli her yıl Kanunun 17 nci maddesinin ikinci fıkrasına göre merkezi yönetim bütçe kanunu ile belirlenecek miktarı aşan ihale konusu işler, (a) bendine göre yapılacak ilanlara ilaveten, bir internet haber sitesi ve tirajı göz önüne alınarak ili Basın İlan Kurumunca tespit olunacak günlük gazetelerden birinde, ihale tarihinden en az on gün önce birer defa daha ilan edilir.

c) Tahmini bedeli (b) bendi uyarınca belirlenecek miktarın üç katını aşan ihale konusu işler, ihale tarihinden en az on gün önce bir defa da Resmî Gazete’de ilan edilir.

ç) İlanlar, işin önem ve özelliğine göre yurt içinde ve yurt dışında çıkan başka gazeteler veya internet haber siteleri ya da öteki yayın araçları ile de ayrıca yayınlatabilir.

d) Pazarlık usulü ile yapılacak ihaleler için idare işin önem ve özelliğine göre ilan yapip yapmamakta serbesttir.

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

(3) İhale komisyonları, gerektiğinde basın ve yayın organlarının ihale işlemlerini izlemesi de dahil 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) Tahmini bedel ve alınacaksa geçici teminat miktarı.

d) İsteklilerden talep edilen belgelerin neler olduğu.

e) Kapalı teklif usulüyle yapılacak ihalelerde, tekliflerin hangi tarih ve saate kadar nereye verileceği.

Şartname ve eklerinde değişiklik halinde ilan

MADDE 21- (1) İlan yapıldıktan sonra, şartname ve eklerinde değişiklik yapılamaz. Ancak, değişiklik yapılması zorunlu hallerde, 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) 19 ve 20 nci maddelere 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 idarenin yararı varsa, ihale ve sözleşme Bakanın onayıyla geçerli sayılabilir.

(3) İhalenin veya sözleşmenin bozulması halinde, müşterinin fesih tarihine kadar yapmış olduğu masrafları idarece ödenir.

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 Posta ve Telgraf Teşkilatı 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) Bu Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelerde, tahmini bedelin yüzde onundan az olmamak üzere yüzde otuzuna kadar işin niteliğine göre belirlenecek miktarda geçici teminat alınır.

Teminat olarak kabul edilecek değerler

MADDE 26- (1) Teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir:

a) Tedavüldeki Türk Parası.

b) Bankalar tarafından verilen süresiz teminat mektupları.

c) Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri ve bu senetler yerine düzenlenen belgeler. (Devlet İç Borçlanma Senetleri ve bu senetler yerine düzenlenen belgelerin nominal bedele faiz dahil edilerek ihraç edilmiş olması halinde, teminat bedelinin hesabında anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır.)

(2) Mevzuata aykırı olarak düzenlenmiş teminat mektupları kabul edilmez. 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 dahil değildir.

(3) Bankalarca verilen süresiz 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) Kesin teminatlar, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir.

(5) Teminat mektupları dışındaki teminatlar ihale komisyonlarınca teslim alınamaz. Bunların saymanlık ya da muhasebe müdürlüklerine yatırılması zorunludur.

(6) Her ne suretle olursa olsun idarece alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

İKİNCİ BÖLÜM

İhale Usulleri

İhale usulleri

MADDE 27- (1) Bu 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 reddedilir.

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 dahil 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 28 inci madde 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 kağıdına yazılır ve imzaları alınır. İlgilinin imzadan çekilmesi halinde 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 isteklikle, bu üç teklifle aynı olan birden fazla teklifin bulunması halinde ise bu istekliler dahil 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) 31 inci madde gereğince kabul edilen teklifler incelenerek;

a) İhalenin yapıldığı,

b) İhalenin yapılmadığı,

hususlarından birine karar verilir ve bu husus gerekçeli bir karar özeti halinde 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 yeniden 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 28 inci maddeye uygun olarak düzenleyecekleri teklifleri iadeli taahhütlü bir mektupla da gönderebilirler.

(3) Teklif sahibi ihale sırasında hazır bulunmadığı takdirde postayla gönderilen teklif, 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 kağıdına 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 kağıdına yazılmasını sağlar. Bundan sonra istekliler, sırayla tekliflerde bulunmaya devam ederler. İhaleden çekilen isteklilerin bu durumları ihaleye ait artırma kağıdına yazılır ve imzaları alınır. İlgilinin imzadan çekilmesi halinde durum ayrıca belirtilir. İhaleden çekilenler, yeniden teklifte bulunamazlar.

(4) 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, 32 nci maddeye 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

İdarenin ihaleyi yapıp yapmamakta serbest olması

MADDE 39- (1) İdare, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. İdarenin ihaleyi yapmama kararı kesindir.

Kararda belirtilmesi gereken hususlar

MADDE 40- (1) İhale komisyonunca alınan karar, komisyon başkan ve üyelerinin adları, soyadları ve esas görevleri belirtilerek imzalanır.

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

İhale kararının kesinleşmesi

MADDE 41- (1) Komisyonca karara bağlanan ihalelerden; Kanunun 76 ncı maddesi gereğince her yıl merkezi yönetim bütçe kanunu ile tespit edilen parasal sınıra kadar olan ihale kararları, karar tarihinden itibaren en geç on beş iş günü içinde ihale yetkilisinin, bu miktarı aşanlar ise aynı süre içinde Bakanın onay veya ret kararı ile kesinleşir.

Onay talep yazısında yer alacak hususlar

MADDE 42- (1) Onay talep yazısında aşağıda belirtilen hususlara yer verilir:

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

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

c) Taşınmazın imar durumu.

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) Mal değişimi 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 43- (1) Kesinleşen ihale kararları, kesinleştiği günden itibaren en geç beş iş günü içinde, üzerine ihale yapılana veya vekiline imza karşılığı tebliğ edilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine gönderilir.

İhalede hazır bulunmayan istekliler

MADDE 44- (1) İhale sırasında hazır bulunmayan veya noterden tasdikli vekaletnameyi haiz bir vekil göndermeyen istekliler, ihalenin yapılış tarzına ve sonucuna itiraz edemezler.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Sözleşme

İhalenin sözleşmeye bağlanması

MADDE 45- (1) Bu Yönetmelik uyarınca yapılan ve onaylanan ihaleler sözleşmeye bağlanır. Sözleşme, ihale yetkilisi tarafından imzalanır. İrtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin işlemlerde tapuda resmî senet düzenlenir.

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

Notere tasdik ve tescili zorunlu olmayan sözleşmeler

MADDE 46- (1) İlk yıl kira bedeli, Kanunun 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 büfe, kantin, çay ocağı ve benzeri yerlerin, geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesinde düzenlenecek sözleşmelerin notere tasdik ve tescili zorunlu değildir.

Kesin teminat

MADDE 47- (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 mal değişimi ihalelerinde kesin teminat alınmaz.

(2) Müşterinin kesin teminat vermesi gerektiği halde bu zorunluluğa uymaması durumunda, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve varsa geçici teminat Bakanlık özel hesabına 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 48- (1) Kesin teminat, taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde yerine getirildiği anlaşıldıktan ve müşterinin bu işten dolayı idareye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra müşteriye geri verilir.

Sözleşme yapılmasında müşterinin görev ve sorumluluğu

MADDE 49- (1) Sözleşme yapılması gerekli olan hallerde müşteri, 41 inci maddeye göre onaylanan ihale kararının bildirilmesini izleyen günden itibaren on beş gün içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek idarece düzenlenecek sözleşmeyi imzalamak zorundadır. Müşteri, zorunlu ise aynı süre içinde sözleşmeyi notere tasdik ve tescil ettirerek idareye 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 Bakanlık özel hesabına gelir kaydedilir.

İdarenin görev ve sorumluluğu

MADDE 50- (1) İdare, 49 uncu maddede yazılı süre içinde sözleşme yapılması hususunda kendisine düşen görevleri yapmak ve taşınmazların satışında ve mal değişiminde, ferağa ait işlemleri tamamlamak, şartnamede belirtilen sınır ve evsafa göre; satılan, mal değişimi yapılan, kiraya verilen veya irtifak hakkı tesis edilen taşınmazları teslim etmekle yükümlüdür. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi halinde müşteri, sürenin bitiminden itibaren on beş 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, 43 üncü maddedeki sürede yapılmamasından dolayı idarenin zararına sebep olanlar hakkında yasal işlem yapılır.

Müşterinin sözleşmenin bozulmasına neden olması

MADDE 51- (1) Sözleşme yapıldıktan sonra müşterinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya kiraya verilen ya da irtifak hakkı tesis edilen taşınmazı sözleşmesinde öngörülen amaç dışında kullanması ve

idarenin en az on gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumu devam ettirmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı Bakanlık özel hesabına gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

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

Sözleşmenin devri

MADDE 52- (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 halinde, sözleşme feshedilir ve müşteri hakkında 51 inci madde hükümleri uygulanır.

Müşterinin ölümü

MADDE 53- (1) Müşterinin ölümü halinde, idareye borcu varsa mahsup edildikten sonra teminatı kanunî mirasçılara verilir.

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

Müşterinin iflası

MADDE 54- (1) Müşterinin iflas etmesi halinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa 51 inci maddeye göre işlem yapılır.

Müşterinin ağır hastalığı, tutukluluk veya mahkumiyeti hali

MADDE 55- (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 hallerin oluşundan itibaren otuz gün içinde idarenin kabul edeceği birini vekil tayin etmek şartıyla taahhüdüne devam edebilir.

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

(3) Birinci ve ikinci fıkra hükümlerinin uygulanamaması halinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa 51 inci maddeye göre işlem yapılır.

Müşterinin birden fazla olması hali

MADDE 56- (1) Birden fazla gerçek veya tüzel kişi tarafından müşterek ve müteselsil sorumluluk esasına göre yapılan taahhütlerde, müşterilerden birinin ölümü, iflası, tutuklu veya mahkum olması gibi haller sözleşmenin devamına engel olmaz.

ÜÇÜNCÜ KISIM

İhalelerle İlgili Özel Hükümler

BİRİNCİ BÖLÜM

Taşınmaz Satışı, Mal Değişimi, Arsa veya Kat Karşılığı ya da

Gelir Paylaşımı ile İnşaat Yaptırılması

Taşınmazın satışı, mal değişimi, üzerinde arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat yaptırılması

MADDE 57- (1) Taşınmazın satışı, mal değişimi, arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat yaptırılmasında bedel tespit komisyonunun uygun görüşü, Genel Müdürlüğün teklifi ve Bakanın onayı aranır.

(2) Taşınmaz; kamu kurum ve kuruluşlarına 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesi hükümlerince devredilebilir, bu Yönetmelik hükümlerine göre mal değişimi yapılabilir ve bunlar üzerinde arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat yaptırılabilir. Gerçek ve diğer tüzel kişilere ise, bu Yönetmelik hükümlerine göre ihale yapılmak suretiyle satılabilir, mal değişimi yapılabilir ve bunlar üzerinde arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat yaptırılabilir.

(3) Satış, mal değişimi, arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat işlemlerinde 80 inci maddenin birinci fıkrasının (a) ve (b) bentlerinde belirtilen şartlar aranır ve aşağıdaki şekilde işlem tesis edilir:

a) Devre konu taşınmaz ve/veya üzerindeki tesislerin tahmini bedelleri, 11 inci maddenin altıncı fıkrası uyarınca belirlenir.

b) Arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat yaptırılması halinde, yeni yapılacak tesisin elektrik, su, doğalgaz ve benzeri her türlü abonelik işlemleri, bedelleri talep sahibi tarafından karşılanmak suretiyle geçici kabuldən önce il müdürlüğü adına yapılır.

c) Kamu kurum ve kuruluşları ile yerel yönetimler hariç olmak üzere tesisler eksiksiz olarak tamamlanıp geçici kabulleri yapılmadan ve yapı kullanma izin belgeleri alınmadan idarece mülkiyet devri yapılmaz.

ç) Taşınmazların kamu kurum ve kuruluşlarına satışı, mal değişimi veya arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat yaptırılması işlemlerinde tespit ve takdir edilen bedel, ilgili kamu kurum ve kuruluşu tarafından nakden ödenebileceği gibi taşınmazın karşılığında tesis de yaptırılabilir. Mal değişimi, arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat yaptırılması işlemlerine konu taşınmazların değerleri arasında bir farkın oluşması halinde, aradaki fark nakden veya aynı olarak ödenir.

d) İdare tarafından arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat işlerinin kamu kurum ve kuruluşlarına yaptırılması halinde, taraflar arasında konuya ilişkin protokol tanzim edilir. Bu işlerin karşılığı olarak, yaptırılacak tesislerin tahmini bedeli üzerinden ihale ve diğer işlemleri yürüten ilgili kamu kurum veya kuruluşuna yüzde onu geçmeyecek şekilde aynı veya nakdi olarak organizasyon bedeli verilebilir.

e) İlgili kamu kurum veya kuruluşları tarafından hazırlanan ve Bakanlık tarafından uygun görülerek onaylanan uygulama projeleri esas alınmak suretiyle yeni yapılacak tesislerin yaklaşık maliyetleri ile bu projelerin üzerinde yapılacağı taşınmazların değer tespitleri 11 inci madde uyarınca idarece tespit edilir veya ettirilir.

f) Taşınmazın satışı, mal değişimi ve üzerinde arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat yaptırılması işlemlerinden doğacak her türlü vergi ve harçlar ilgilisi tarafından karşılanır.

g) Paylı veya elbirliği mülkiyetinde olan taşınmazlardaki payların satışı, mal değişimi, arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat yaptırılması işlemleri diğer paydaşların muvafakati ile yapılır.

ğ) Kamu kurum ve kuruluşları veya yerel yönetimler tarafından talep edilmesi halinde taşınmazlar üzerine imar planına uygun olmak kaydıyla ticari olarak kullanılabilecek yapılar gelir paylaşımı ile yaptırılabilir. Talebin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde protokol düzenlenir. Protokolde; yapıların tamamlanmasını müteakip gelirin ne şekilde paylaşılacağı, yapının kaç yıl süre ile inşaatı yapan tarafından işletileceği ve Bakanlık tarafından aranan diğer şartlar belirtilir. Yapıların geçici kabulü esnasında Bakanlık tarafından gözlemci sıfatıyla teknik eleman görevlendirilir.

h) İl müdürlüklerinin mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan taşınmazların spor kulüpleri, kamu kurumları ve yerel yönetimlere tesis yapımı karşılığı tahsis edilmesi halinde yapılacak tesislerdeki ticari ünitelerin yapıyı yapan tarafından bizzat işletilmesinin talep edilmesi halinde işletme hakkı yapıyı yapana verilebilir. Ticari ünitelerdeki gelir paylaşımı ve paylaşımın süresi protokol ile belirlenir. Yapıyı yapan tarafından ticari ünitelerin üçüncü kişilere kiralanmasının talep edilmesi halinde 77 nci maddeye göre işlem tesis edilir.

Taşınmaz satışında ihale usulleri

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

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

Taşınmazların müşteri tarafından adına tescil ettirilmesi

MADDE 59- (1) Müşteri; satış bedelini, vergi, resim, harç ve diğer masrafları ödemesi şartıyla, şartnamede yazılı süre içinde taşınmazları adına tescil ettirmeye mecburdur. Aksi takdirde müşteri, meydana gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerle idareden bir talepte bulunamaz.

Taksitli satışlar

MADDE 60- (1) Taşınmazın satış bedeli taksitle de ödenebilir. Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla iki yılda üçer aylık dönemler halinde ve sekiz eşit taksitle ödenir. Alacağın kalan taksitlerine yasal faiz uygulanır. Taksitlendirme dışında bırakılacak bedeli belirlemeye idare yetkilidir.

(2) Taksitli satışlarda, taksit tutarını ve yasal faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz teminat mektubu verilmesi veya kamu kurum ve kuruluşlarına yapılan satışlar için taşınmazın üzerinde 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümleri uyarınca il müdürlüğü lehine kanunî ipotek tesis edilmesi halinde 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 teminat kadar tutar Bakanlık özel hesabına gelir kaydedilerek kalanı alıcıya iade edilir.

Özel ödeme araçları

MADDE 61- (1) Satış bedellerinin tedavüldeki Türk Parası ile ödenmesi esastır.

Taşınmaz mal değişimi ile arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat yaptırılmasında ihale usulü

MADDE 62- (1) Taşınmaz mal değişimi ile arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat ihalesi, bedel ve miktarı ne olursa olsun Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendine istinaden pazarlık usulüyle yapılır.

Satış, mal değişimi, arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat yapılamayacak taşınmazlar

MADDE 63- (1) Amatör spor faaliyetlerinin gerçekleştirildiği spor tesislerinin bulunduğu taşınmazlar, alternatif spor tesisleri yapılmadıkça satılamaz, mal değişimi sözleşmesine, arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaatı konu edilemez.

(2) Faal olarak kullanılan yurt binalarının bulunduğu taşınmazlar, ihtiyacı karşılayacak yeni yurtlar temin edilmedikçe satılamaz, mal değişimi sözleşmesine, arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaatı konu edilemez.

Satış, mal değişimi, arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat ihalelerinde yetki

MADDE 64- (1) Satış, mal değişimi, arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat ihalesi yapılmadan önce Bakandan izin alınır.

İKİNCİ BÖLÜM

Ön izin Verilmesi ve İrtifak Hakkı Tesis İşlemleri

Ön izin verilmesi ve süre

MADDE 65- (1) İrtifak hakkı veya uzun süreli kiralamalarda, yapılacak yatırım için ön izne ihtiyaç duyulması halinde, lehine irtifak hakkı tesis edilecek veya adına uzun süreli kiralama yapılacak 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, bedeli karşılığında bir yıla kadar ön izin verilebilir. Gerekli hallerde bu süre toplamı dört yılı geçmemek üzere uzatılabilir. Uzatılan süreye ilişkin ön izin bedeli, bir önceki yıl ön izin bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE- on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle tespit edilen bedeldir.

(2) Ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi halinde, 11 inci madde uyarınca tespit edilecek bedel üzerinden idarece kira sözleşmesi düzenlenmek suretiyle uzun süreli kiralama yapılır veya irtifak hakkı sözleşmesi düzenlenmesi suretiyle irtifak hakkı tesis edilir. Ancak, ön izin süresi bitmeden önce uzun süreli kiralama yapılması veya irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi halinde, ön izin sözleşmesinde öngörülen yükümlülüklerin yerine getirilmiş olması kaydıyla, ön izin süresinin kalan kısmına ilişkin bedel, kira veya irtifak hakkı bedelinden mahsup edilir.

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

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

İrtifak hakkı tesis edilmesi

MADDE 66- (1) Taşınmazın üzerinde 4721 sayılı Kanuna göre en fazla kırk dokuz yıla kadar oturma hakkı hariç olmak üzere irtifak hakkı tesis edilebilir. Bu taşınmazlar üzerinde taşınmaz yükü ve taşınmaz rehni tesis edilemez.

(2) İrtifak hakkı lehtarının kusuru dışında, hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkansızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerin varlığı halinde, irtifak hakkı lehtarının talebi üzerine irtifak hakkı süresi, fiili veya hukuki imkansızlık durumunun ya da 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.

(3) Sporcu yetiştirme, sporda altyapının desteklenmesi ve spor müsabakalarında kullanılmak amacıyla taşınmazlar ve tasarrufunda bulunan taşınmazlar üzerine spor anonim şirketlerine ve üst kuruluşlara 7405 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca kırk dokuz yıla kadar irtifak hakkı tesis edilebilir.

(4) İrtifak hakkı tesisinde kanunlardaki ve diğer ilgili mevzuattaki özel hükümler saklıdır.

İrtifak hakkı tesisinde ihale usulü

MADDE 67- (1) İrtifak hakkı ihalesi, Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendi uyarınca pazarlık usulü ile yapılır.

İrtifak hakkı tesisine ilişkin tapu siciline konulacak şerh

MADDE 68- (1) Üzerinde irtifak hakkı tesis edilen taşınmaz ile 7405 sayılı Kanunun 10 uncu maddesi veya 3289 sayılı Kanunun Ek 11 inci maddesi uyarınca tasarruf altında bulunmakta iken üzerinde irtifak hakkı tesis edilen taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesine, "Taşınmazın üzerinde yapılmak/kullanılmak amacıyla irtifak hakkı tesis edilmiş olup, taşınmaz irtifak hakkı süresi içerisinde başka bir amaçla kullanılamaz." şeklinde şerh konulur. İrtifak hakkının sona erdiği tarihte ilgili şerh tapu müdürlüğü tarafından resen terkin edilir.

Hasılatın pay alınması

MADDE 69- (1) İrtifak hakkı tesis edilen taşınmazın üzerinde yapılacak yapının bizzat hak lehtarınca işletilmesi halinde, bu yapının işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hasılatın yüzde biri oranında pay alınır. İrtifak hakkı lehtarı veya kullanma izni sahibinin bu yerler üzerinde yürüttüğü faaliyetin niteliği gereği toplam yıllık hasılatının tespit edilememesi durumunda; hak lehtarından, cari yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedelinin yüzde yirmisi hasılat payı olarak alınır.

(2) Kamu yararına çalışan dernekler ve vergi muafiyeti tanınan vakıflarca spor tesisleri yapılması amacıyla tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinlerinden hasılat payı alınmaz.

(3) İrtifak hakkı tesis edilen taşınmazın üzerinde bulunan yapının tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi halinde; hak lehtarından brüt kiranın yüzde biri oranında ayrıca pay alınır. İrtifak hakkı lehtarı veya kullanma izni sahibi tarafından, irtifak hakkına konu taşınmazların ya da üzerindeki tesislerin bazı bölümlerinin 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddelerindeki şartları taşımak kaydı ile elektronik haberleşme istasyonu ile bankamatik ve benzeri amaçlarda kullanılmak üzere üçüncü kişilere kiraya verilmesi ve sözleşmelerinde tesislerin kiracılarından ayrıca hasılat veya kar payı alınacağına ilişkin hüküm bulunmasına karşılık, kiracıların kiraladıkları yerler üzerinde gösterdikleri faaliyetin niteliği gereği yıllık işletme hasılatlarının veya karlarının tespit edilememesi durumunda; kiracıların hak lehtarına ödediği cari yıl kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır. Yıllık kira bedelinin tespit edilememesi durumunda ise; taşınmazın rayiç değeri, üzerindeki tesisin niteliği, cari yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli, varsa aynı bölgede yapılan emsal kiralamalara ilişkin kira bedelleri gibi hususlar dikkate alınmak suretiyle il müdürlüğüne oluşturulacak komisyon tarafından belirlenecek

kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır. İkinci fıkrada belirtilen muafiyetler saklıdır.

(4) Hak lehtarları ile kiracı arasında yapılan kira sözleşmesinin bir örneği idareye verilir. Kira payları, hak lehtarları ile kiracı arasında yapılan sözleşmeye göre kira bedellerinin hak lehtarına ödenmesi gereken ayı takip eden ayın yirminci günü mesai saati bitimine kadar hak lehtarları tarafından ilgili muhasebe birimine yatırılır.

(5) Hak lehtarları ve kiracılara ait olan yıllık hasılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınan serbest muhasebeci mali müşavirler veya yeminli mali müşavirlere onaylatılarak, her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde idareye verilir ve kira/hasılat payları aynı süre içerisinde ilgili muhasebe birimine yatırılır. Kiracılardan alınamayan hasılat payları hak lehtarından alınır.

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

İrtifak hakkı sözleşmesinin sona ermesi ve feshi

MADDE 70- (1) İrtifak hakkı sözleşmesi sözleşme süresinin bitiminde sona erer.

(2) Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya lehine irtifak hakkı tesis edilen tarafından talep edilmesi halinde, sözleşme idarece feshedilir. Bu durumda, alınan teminatlar Bakanlık özel hesabına gelir kaydedilir. Ayrıca, taşınmaz üzerinde yapılması öngörülen yatırımın gerçekleştirilmeyen kısmının cari yıl maliyet bedelinin yüzde üçü oranında tazminat alınır.

(3) İrtifak hakkı sözleşmesinin sona ermesi veya feshedilmesi halinde, özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, taşınmaz üzerindeki tüm yapı ve tesisler, sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin idareye intikal eder. Bundan dolayı lehine irtifak hakkı tesis edilen tarafından veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

Ön izin verilmesinde ve irtifak hakkı tesisinde yetki

MADDE 71- (1) Ön izin verilmeden ve irtifak hakkı tesis edilmeden önce Bakandan izin alınır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Kira İşlemleri

Kiraya verme işlemleri

MADDE 72- (1) Taşınmaz ve/veya üzerinde bulunan yapı ve tesisler, ihale yapılmak suretiyle gerçek kişilere, spor kulüplerine, spor anonim şirketlerine, üst kuruluşlara, spor federasyonlarına, yerel yönetimlere, kamu kurum ve kuruluşlarına ve diğer tüzel kişilere bedeli karşılığında kiralanabilir. Kira bedeli belirlenirken kiralamaya konu taşınmaz üzerindeki mevcut zorunlu ticari üniteler için ayrıca değer tespiti yaptırılır. Bu fıkra uyarınca kiraya verilen taşınmaz, kiracı tarafından, ihale şartnamelerinde belirlenen şartları taşıması kaydıyla ve Bakanlığın muvafakatiyle üçüncü kişilere devredilebilir. Ancak, taşınmaz devrinde ihale şartnamelerinde yer alan süreler dikkate alınır ve süre uzatımına gidilemez.

(2) Bu madde uyarınca yapılacak kiralama işlemlerinde 80 inci maddenin birinci fıkrasının (a) ve (b) bentleri uygulanır.

(3) İl müdürlüklerinin tasarrufunda bulunan taşınmaz ve/veya üzerindeki tesisler 3289 sayılı Kanunun ek 11 inci maddesi ile 7405 sayılı Kanunun 10 uncu ve 40 ıncı maddeleri kapsamında spor federasyonlarına, en az üçü olimpik olmak üzere toplam altı spor dalında faaliyet gösteren gençlik ve spor kulüplerine, yerel yönetimlere, kamu kurum ve kuruluşlarına, sporcu yetiştirme, sporda altyapının desteklenmesi ve spor müsabakalarında kullanılmak amacıyla spor anonim şirketlerine, üst kuruluşlara, spor federasyonlarına veya üst kuruluşlara kiraya verilebilir. Bu kanunlar dışında il müdürlüklerinin tasarrufunda bulunan taşınmaz ve/veya üzerindeki tesislerin imar planına uygun olmak kaydıyla ticari amaçla kullanılması mümkün olan yerleri, Hazine taşınmazları açısından 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi

Hakkında Yönetmeliğin 70 inci maddesi çerçevesinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile yapılacak Protokol kapsamında, diğer taşınmazlar ise maliki idareden alınacak izin doğrultusunda kiraya verilebilir. Tahsisli yerlerin tahsis eden yetkili idarenin bilgisi dışında kullanılması veya kullandırılması ecrimisil alınmasını gerektirir.

(4) İl müdürlükleri, mülkiyeti veya tasarrufunda bulunan taşınmazları ve/veya üzerinde bulunan yapı ve tesisleri kiraya verebilmesi için Bakanlıktan izin almak zorundadır.

Paylı veya elbirliği mülkiyetinde olan taşınmazlardaki payların kiraya verilmesi

MADDE 73- (1) Taşınmaz, biri il müdürlüğü olmak üzere iki kişiye ait ise idarenin kiralama önerisini kabul etmesi halinde paydaşına pazarlıkla kiraya verilebilir.

(2) İki'den fazla paydaşı olan taşınmazdaki il müdürlüğü payı, kabul etmeleri halinde payları oranında diğer paydaşlara veya pay ve paydaş çoğunluğunun vereceği karara göre diğer paydaşa pazarlıkla kiraya verilebilir.

(3) İl müdürlüğünün paydaşı olduğu taşınmazlardaki payının paydaşlar dışında üçüncü kişilerce kiralananın talep edilmesi halinde, pay ve paydaş çoğunluğunun vereceği olumlu karara göre pazarlıkla kiraya verilebilir.

Kiraya verme işlemlerinde ihale usulleri

MADDE 74- (1) Taşınmazın kiraya verilmesinde tahmini 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 taşınmaz, uygun zamanda tekrar aynı usulle kira ihalesine çıkarılır.

(2) Kullanışlarının özelliği veya idareye yararlı olması nedeniyle kapalı veya açık teklif usulleriyle ihalesi uygun görülmeyen taşınmaz Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendine, paylı veya elbirliği mülkiyetinde olan taşınmazdaki payları ise aynı maddenin (f) bendine göre pazarlıkla kiraya verilebilir.

(3) Taşınmazın kiraya verilmesi işlemlerinde; kullanışlarının özelliği veya idareye yararlı olması hususlarının bulunup bulunmadığı Bakanlık tarafından belirlenir. Ancak, aşağıda belirtilen durumlarda bu özelliklerin varlığı kabul edilir ve pazarlıkla kiraya verilebilir:

- a) Taşınmazın spor kulüpleri ve spor federasyonlarına kiraya verilmesi.
- b) Sporcu yetiştirme, sporda altyapının desteklenmesi ve spor müsabakalarında kullanılmak amacıyla kuruluşlara idarenin mülkiyetindeki veya tasarrufundaki taşınmazların spor anonim şirketlerine ve üst kuruluşlara kiraya verilmesi.
- c) Taşınmazın kamu idarelerine kiraya verilmesi.
- ç) Spor hizmet ve faaliyetlerinde kullanılması kaydıyla hakem ve antrenörler ile diğer spor adamlarının kurduğu dernek ve vakıfların ihtiyaçlarında kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesi.
- d) Para çekme makineleri ve kargomat cihazları için kullanılacak yerlerin kiraya verilmesi.
- e) Elektronik haberleşme istasyonları, radyo ve televizyon vericileri ile doğalgaz, elektrik, su ve benzeri alt yapı tesisleri için ihtiyaç duyulan yerlerin kiraya verilmesi.
- f) Birlikte kullanılacağı parselin maliki veya kiracısı tarafından kiralınması talep edilen, bu parselde bütünlük arz eden ve müstakil kullanımı mümkün olmayan taşınmazın kiraya verilmesi.
- g) 52 nci maddeye göre sözleşme devri yapılanlar hariç sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getiren eski kiracısı tarafından kiralınması talep edilen taşınmazın kiraya verilmesi.
- ğ) Reklam levhası konulmak üzere kiralınması talep edilen taşınmazın kiraya verilmesi.
- h) Geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazın kiraya verilmesi.

Kiraya verme işlemlerinde sözleşme süresi

MADDE 75- (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, doğalgaz 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 ihale öncesinde Bakandan izin alınır.

(3) Kiracının kusuru dışında, hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkansızlık durumunun ortaya çıkması ya da doğal afet, ülkede genel veya taşınmazın bulunduğu yerde kısmi seferberlik ilanı, genel veya kısmi grev, lokavt, bulaşıcı hastalık, salgın gibi olaylarının çıkması gibi mücbir sebeplerin varlığı halinde, kiracının talebi

üzerine sözleşme süresi, fiili veya hukuki imkansızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar Bakanlıktan alınacak izin doğrultusunda dondurulabilir. Dondurulan süre için bedel alınmaz. Dondurulan süre sözleşme süresine eklenir.

Kira sözleşmesinin sona ermesi ve feshi

MADDE 76- (1) Kira sözleşmesi, sürenin bitimiyle herhangi bir bildirime gerek olmaksızın sona erer.

(2) Bakanlık veya il müdürlüğü tarafından yapılacak denetimlerde veya sair durumlarda kiracının sözleşmede yer alan yükümlülükleri ile taahhütlerine aykırı davranışlarının tespiti halinde, aykırılığın ve aksaklığın giderilmesi için kiracıya yazılı olarak en az otuz günlük süre verilir. Bu süre içerisinde aykırılığın ve aksaklıkların giderilmemesi durumunda, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın sözleşme idarece tek taraflı feshedilir ve kesin teminatı gelir kaydedilir.

Ticari ünitelerden alınacak paylar

MADDE 77- (1) İdare tarafından tahsis edilen veya kullanım hakkı devredilen taşınmazlarda zorunlu ticari ünitelerin tasarrufu idareye aittir. Ancak;

a) Tesis yapılmak üzere bedelsiz kullanım hakkı devredilen taşınmazlar üzerine hak lehtarı tarafından inşa edilecek tesislerin zorunlu ticari ünitelerinin hak lehtarı tarafından üçüncü kişilere kiralanmasının talep edilmesi halinde; Bakanlığın uygun görüşü doğrultusunda tahsis veya kullanım hakkı süresi ile sınırlı olmak kaydıyla hak lehtarının üçüncü kişilerle kira sözleşmesi yapmasına izin verilebilir. Sözleşme taslağının bir örneği, sözleşme yapılmadan önce incelenmek ve onay verilmek üzere il müdürlüğüne gönderilir. Sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren on gün içerisinde kira sözleşmesinin bir örneği il müdürlüğüne ayrıca gönderilir. Hak lehtarı ile kiracı arasında imzalanan sözleşme bedelinin yüzde ellisi kiracı tarafından il müdürlüğü hesabına aktarılır ve bu husus kira sözleşmesinde belirtilir. Kiracı tarafından il müdürlüğü hesabına yatırılan bu meblağ, il müdürlüklerince Bakanlık özel gelir hesabına aktarılır. Bu bedelin ödenmesi konusunda hak lehtarı ve kiracı müştereken ve müteselsilen sorumludur. Bedelsiz tahsis veya kullanım hakkının iptal edilmesi veya herhangi bir sebeple sona ermesi halinde, hak lehtarı ile kiracı arasında yapılan kira sözleşmesi sözleşme süresi sonunda kendiliğinden sona erer ve kiracı tarafından herhangi bir hak talebinde bulunulamaz. Kira sözleşmesi sona erene kadar kiracı tarafından hak lehtarına ödenmesi gereken kira bedeli bedelsiz tahsis veya kullanım hakkının sona ermesi tarihinden kira sözleşmesi süresi sonuna kadar il müdürlüğü hesabına yatırılır. Sözleşmelerde bu hususlara ayrıca yer verilir.

b) Mevcut tesislerin tahsisi veya bedelsiz kullanım hakkı devirlerinde, tesislerin zorunlu ticari ünitelerinin hak lehtarı tarafından üçüncü kişilere kiralanmasının talep edilmesi halinde; bu ticari üniteler Bakanlığın uygun görüşü doğrultusunda tahsis veya kullanım hakkı süresi sınırlı olmak kaydıyla alt kiracılık hakkı da tanınmak suretiyle hak lehtarına kiralanabilir. Alt kira sözleşme taslağının bir örneği, sözleşme yapılmadan önce incelenmek ve onay verilmek üzere il müdürlüğüne gönderilir. Sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren on gün içerisinde alt kira sözleşmesinin bir örneği il müdürlüğüne ayrıca gönderilir. İl müdürlüğü ile hak lehtarı arasında imzalanan sözleşme bedeli ile hak lehtarının/kiracının alt kiracı ile imzaladığı sözleşme bedeli arasında fark çıkması halinde farkın yüzde yirmi beşi alt kiracı tarafından il müdürlüğü hesabına aktarılır ve bu husus alt kira sözleşmesinde belirtilir. Alt kiracı tarafından il müdürlüğü hesabına yatırılan bu meblağ, il müdürlüklerince Bakanlık özel gelir hesabına aktarılır. Bu bedelin ödenmesi konusunda hak lehtarı ve alt kiracı müştereken ve müteselsilen sorumludur. Bedelsiz tahsis veya kullanım hakkının iptal edilmesi veya herhangi bir sebeple sona ermesi halinde alt kira sözleşmesi, sözleşme süresi sonunda kendiliğinden sona erer ve alt kiracı tarafından herhangi bir hak talebinde bulunulamaz. Kira sözleşmesi sona erene kadar alt kiracı tarafından hak lehtarına ödenmesi gereken kira bedeli bedelsiz tahsis veya kullanım hakkının sona ermesi tarihinden alt kira sözleşmesi süresi sonuna kadar il müdürlüğü hesabına yatırılır. Sözleşmelerde bu hususlara ayrıca yer verilir.

(2) Spor kulüplerine, spor anonim şirketlerine, üst kuruluşlara, spor federasyonlarına, yerel yönetimlere, kamu kurum ve kuruluşlarına kiraya verilen taşınmazların zorunlu ticari ünitelerinin kiracı tarafından üçüncü kişilere kiralanmasının talep edilmesi halinde;

a) Tesis yapımı karşılığı kiraya verilen taşınmazların zorunlu ticari ünitelerinin kiracı tarafından üçüncü kişilere kiralanmasının talep edilmesi halinde, Bakanlığın uygun görüşü doğrultusunda

kiralama süresi ile sınırlı olmak kaydıyla üçüncü kişilerle alt kira sözleşmesi yapılmasına izin verilebilir. Bunun üzerine yapılacak sözleşme taslağının bir örneği, sözleşme yapılmadan önce incelenmek ve onay verilmek üzere il müdürlüğüne gönderilir. Sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren on gün içerisinde alt kira sözleşmesinin bir örneği il müdürlüğüne ayrıca gönderilir. Kiracı ile üçüncü kişiler arasında imzalanan sözleşme bedelinin yüzde ellisi alt kiracı tarafından il müdürlüğü hesabına aktarılır ve bu husus alt kira sözleşmesinde belirtilir. Alt kiracı tarafından il müdürlüğü hesabına yatırılan bu meblağ, il müdürlüklerince Bakanlık özel gelir hesabına aktarılır. Bu bedelin ödenmesi konusunda kiracı ve alt kiracı müştereken ve müteselsilen sorumludur.

b) Kiraya verilen mevcut tesislerin zorunlu ticari ünitelerinin kiracı tarafından üçüncü kişilere kiralınmasının talep edilmesi halinde, Bakanlığın uygun görüşü doğrultusunda kiralama süresi ile sınırlı olmak kaydıyla üçüncü kişilerle alt kira sözleşmesi yapılmasına izin verilebilir. Bunun üzerine yapılacak sözleşme taslağının bir örneği, sözleşme yapılmadan önce incelenmek ve onay verilmek üzere il müdürlüğüne gönderilir. Sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren on gün içerisinde alt kira sözleşmesinin bir örneği il müdürlüğüne ayrıca gönderilir. Zorunlu ticari ünitelerin cari yıl kira bedeli ile üçüncü kişilerle yapılan sözleşme bedeli arasında fark olması durumunda farkın yüzde yirmi beşi ayrıca alt kiracı tarafından il müdürlüğü hesabına aktarılır ve bu husus alt kira sözleşmesinde belirtilir. Alt kiracı tarafından il müdürlüğü hesabına yatırılan bu meblağ, il müdürlüklerince Bakanlık özel gelir hesabına aktarılır. Bu bedelin ödenmesi konusunda kiracı ve alt kiracı müştereken ve müteselsilen sorumludur.

c) Bu fıkra kapsamındaki idare ile kiracı arasındaki kira ilişkisinin herhangi bir sebeple sona ermesi halinde, alt kira sözleşmesi süresi sonunda kendiliğinden sona erer ve alt kiracı tarafından herhangi bir hak talebinde bulunulamaz. Alt kira sözleşmesi gereğince alt kiracı tarafından kiracıya ödenmesi gereken kira bedeli idare ile kiracı arasında yapılan sözleşmenin fesih tarihinden alt kira sözleşmesi süresi sonuna kadar il müdürlüğü hesabına yatırılır. Alt kiracı tarafından il müdürlüğü hesabına yatırılan bu meblağ, il müdürlüklerince Bakanlık özel gelir hesabına aktarılır. Sözleşmelerde bu hususlara ayrıca yer verilir.

(3) Bu madde kapsamında hak lehtarı veya kiracı tarafından yapılacak kiralamarlar için hak lehtarı ve kiracı tarafından 6362 sayılı Kanuna tabi gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden rayiç bedelin tespiti için rapor alınır ve bu rapor talep ile birlikte il müdürlüğüne sunulur. İl müdürlüğü tarafından Bakanlığa gönderilen raporun uygun olup olmadığı Bakanlıkça değerlendirilir. Bu kapsamda yapılacak kira sözleşmelerinde yer alacak bedel, rapor ile belirlenen rayiç bedelin altında olamaz.

(4) Tahsis edilen, kullanım hakkı devredilen veya kiraya verilen tesis ve taşınmazlardaki para çekme makineleri, kargomat cihazları, elektronik haberleşme istasyonları, radyo ve televizyon vericileri ile doğalgaz, elektrik, su ve benzeri alt yapı tesisleri için ihtiyaç duyulan yerler hakkında alt kira sözleşmesi yapılamaz.

(5) Alt kiracılarda, 7 nci ve 8 inci maddelerde yer alan şartlar ayrıca aranır.

DÖRDÜNCÜ KISIM

Bedelsiz Taşınmaz Tahsisi ve Kullanma Hakkı Devri İşlemleri

Bedelsiz tahsis ve kullanma hakkı devri

MADDE 78- (1) 7405 sayılı Kanunun 40 ıncı maddesinin ikinci fıkrası uyarınca spor federasyonlarının faaliyetleri için ihtiyaç duyulan ve satın alınan sicile kayıtlı mallar spor federasyonlarına tahsis edilir. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin diğer usul ve esaslar Bakanlık tarafından belirlenir.

(2) 7405 sayılı Kanunun 40 ıncı maddesinin beşinci fıkrası uyarınca, idareye ait taşınmazların ve/veya üzerinde bulunan spor tesislerinin işletilmesi, talepte bulunan spor federasyonları ile üst kuruluşlara protokol yapılmak suretiyle bedelsiz olarak kırk dokuz yıla kadar tahsis edilebilir.

(3) 3289 sayılı Kanunun ek 11 inci maddesi uyarınca, il müdürlüklerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların veya tasarrufunda bulunan taşınmazlardan maliki idarece muvafakat verilenlerin kullanım hakları talepleri halinde;

a) Spor federasyonlarına,

b) En az üçü olimpiik olmak üzere toplam altı spor dalında faaliyet gösteren spor kulüplerine,

c) Yerel yönetimlere,

ç) Diğer kamu kurum ve kuruluşlarına,

protokol yapılmak suretiyle bedelsiz olarak kırk dokuz yıla kadar devredilebilir.

(4) Taşınmazlar ve/veya üzerinde bulunan tesislerin kullanım hakkı devirleri veya tahsisleri ile ilgili protokol düzenlemek için Bakanlıktan izin alınır.

(5) Tahsise veya kullanım hakkının devrine ilişkin protokolde; taşınmazın tahsis veya devir süresi, amacı, idare veya diğer kamu kurum ve kuruluşları ya da diğer tüzel kişiler tarafından kullanılıp kullanılmayacağı, ortak kullanımı halinde, bakım, onarım ve işletme giderleri ile istihdam edilecek personelin niteliği, özlük hakları ile idare personelinden faydalanmaya ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin hususlara yer verilir.

(6) İdarenin kullanımında bulunan taşınmazın kullanım hakkının bu madde kapsamında spor federasyonlarına, üst kuruluşlara, spor kulüpleri ile yerel yönetimlere ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarına devri yapılmadan önce hazırlanan protokol taslağı gönderilmek suretiyle taşınmazın maliki kamu kurum ve kuruluşunun muvafakati alınır. Aksi halde kullanım hakkı devri yapılamaz. Muvafakat alınmak suretiyle imzalanan protokolün bir sureti taşınmazın maliki kamu kurum veya kuruluşuna gönderilir. İdare, bu taşınmazların kullanım haklarının kendisine verildiği süreden daha uzun süreli olarak bu taşınmazların kullanım hakkını devredemez.

(7) Yukarıdaki fıkralar kapsamındaki tahsis ve kullanım hakkı devirlerinde, taşınmazın gençlik, spor ve yurt hizmet ve faaliyetlerinde kullanılması şartı aranır. Taşınmazların spor lisesi yapılmak üzere kamu kurumlarına tahsisinde bu madde kapsamındaki şartın varlığı kabul edilir.

(8) Bakanlık tarafından inşa edilmiş olan tesislerin enerji ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla kurulan ve taşınmaz üzerinde bulunan tesisler tarafından kullanılması zorunlu olan trafo, doğalgaz ünitesi ve benzeri amaçla kullanılan alanlar ilgili kurum veya kuruluşlara kırk dokuz yıla kadar bedelsiz olarak tahsis edilebilir.

(9) Taşınmaza ait her türlü bakım, onarım ve elektrik, su, doğalgaz, abonelik ve kullanım bedelleri gibi işletme giderleri ile personel giderleri, adına tahsis yapılan veya kullanım hakkı devredilen tarafından karşılanır.

(10) Tahsis edilen veya kullanım hakkı devredilen taşınmazın üzerinde yeni veya mevcut spor tesislerine ilave yapılacak tesisler ile tesislerdeki değişikliklere ilişkin tüm projeler ilgisince hazırlattırılıp imzalatırılarak Bakanlığın onayına sunulur. Bakanlık tarafından onaylanmayan projeler uygulamaya konulamaz. Bu işlemler için tahakkuk edecek vergi, resim, harç ve benzeri giderler ilgisince karşılanır. İlgilileri, bu projeler gereğince yapılması gereken işlerin gerçekleştirilmesi için üçüncü kişilerle her türlü sözleşme yapabilirler. Ancak, bedelsiz tahsis edilen veya kullanım hakkı devredilen taşınmazlar, üçüncü kişilere hiçbir surette devredilemez.

(11) Tahsis veya kullanım hakkı devrine ilişkin yapılan protokol ve sözleşmede yer alan hükümlerin takip ve denetimi il müdürlüğü tarafından yapılır. Görülen eksiklik ve aksaklıklar zamanında Bakanlığa bildirilir.

(12) Bu madde uyarınca bedelsiz olarak yapılan tahsis veya kullanım hakkının devrinde, idare aleyhine doğabilecek tazminat ve sair taleplerden adına tahsis yapılan veya kullanma hakkı devredilen sorumludur.

(13) En az üçü olimpik olmak üzere toplam altı spor dalında faaliyet gösteren spor kulüplerine yapılan bedelsiz tahsis veya kullanım hakkı devrinde, spor kulüplerinin bu şartları sonradan kaybetmesi halinde tahsis veya kullanım hakkı iptal edilir.

(14) Tahsis veya kullanma hakkı süresi sona eren veya iptal edilen taşınmazların tahliyesi, il müdürlüğünün talebi üzerine, 2886 sayılı Kanun hükümlerine göre sağlanır ve taşınmaz, il müdürlüğü tarafından görevlendirilecek memurlara boş olarak teslim edilir.

Başvuru

MADDE 79- (1) Gençlik ve spor faaliyetleri amacıyla tahsis veya kullanım hakkını devralmak isteyen spor federasyonları, üst kuruluşlar ile kamu kurum ve kuruluşları Bakanlığa, spor kulüpleri ile yerel yönetimler ise il müdürlüğüne başvurur.

(2) Aynı taşınmaz hakkında sportif amaçlı birden fazla talep olması halinde öncelik, sırasıyla spor federasyonlarına, spor kulüplerine, üst kuruluşlara, yerel yönetimlere ve diğer kamu kurum veya kuruluşlarına aittir.

(3) Yükseköğrenim öğrencilerine barınma hizmeti vermek üzere yurt yapımı için tahsis veya kullanım hakkını devralmak isteyen kamu kurum ve kuruluşları Bakanlığa, yerel yönetimler ise il müdürlüğüne başvurur.

Taleplerin değerlendirilmesi

MADDE 80- (1) 78 inci madde kapsamında bedelsiz tahsis veya kullanma hakkı devri talepleri üzerine aşağıdaki işlemler yapılır:

- a) Taşınmazın bulunduğu yerdeki il müdürlüğünün talebe ilişkin uygun görüşü aranır.
- b) İl müdürlüğü tarafından; talebe konu taşınmaza ait her biri güncel ve yetkili makamlarca onaylı takyidatlı tapu kayıt örneği, aplikasyon krokisi, imar durumu ve halihazır haritası hazırlanarak Bakanlığa gönderilir. Talep sahibinin yetkili organlarının, talebe ilişkin kararı da ayrıca gönderilir.
- c) Spor kulüpleri için; ilgili spor kulübünün en az üçü olimpik olmak üzere toplam altı spor dalında faaliyet gösterdiği ilgili il müdürlüğü tarafından tespit edilerek yazılı olarak Bakanlığa bildirilir.
- ç) İdarenin kullanımında olan taşınmazın kullanım hakkı devirlerinde, Hazineye ait olanlar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğünden, diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait olanlar için ise maliki idareden muvafakat alınır. Aksi halde kullanım hakkı devri yapılamaz.

d) Yukarıdaki işlemlerin tamamlanmasını müteakip il müdürlükleri taşınmazları ve/veya tasarrufunda bulunan taşınmazlar hakkında imzalanacak protokoller için Bakanlıktan alınacak Olur ile il müdürlüğüne protokol yapma yetkisi verilebilir. Yetki onayında protokolün azami süresi belirtilir. Yetkinin kullanılma süresi altı ayı geçemez.

Bedelsiz tahsis veya kullanma hakkının sona ermesi veya iptali

MADDE 81- (1) İdare tarafından yapılan denetimlerde taşınmazın amacı dışında kullanımının tespiti halinde, tahsis veya kullanım hakkı devri işlemi Bakanlık tarafından iptal edilir.

(2) Tahsis veya kullanım hakkının iptali durumunda veya süresinin bitiminde taşınmaz üzerindeki tüm yapı ve tesislerle birlikte sağlam ve işler durumda, eksiksiz, bakım, onarımı yapılmış şekilde ve borçsuz olarak idareye teslim edilir. Teslim edilen yapı ve tesislerin bakım ve onarımlarıyla ilgili yapılan giderler için idareden herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

BEŞİNCİ KISIM

Tespit, Ecrimisil ve Tahliye

Tespit

MADDE 82- (1) Taşınmazlardan kiraya verilen veya irtifak hakkı tesis edilenlerin dışında kalanların fiilî durumları, idarece hazırlanan program dahilinde mahallinde tespit edilir. Tespitten önceki sürelerle ait işgal ve tasarruflar sebebiyle ecrimisil takip ve tahsilatı yapılarak bu taşınmazlar denetim ve idare altına alınır.

(2) Taşınmazın mahallinde düzenlenecek taşınmaz tespit tutanağında; 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.

Ecrimisil işlemleri

MADDE 83- (1) Taşınmazın kişilerce işgale uğradığının tespit edilmesi halinde, ecrimisil bedeli, tespit tarihinden itibaren on beş gün içinde taşınmaz tespit tutanağına dayanılarak idarece belirlenir ve bedel tespit komisyonunca karara bağlanır. İşgalciden tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere tespit ve takdir edilecek ecrimisil istenir.

(2) Ecrimisil bedelinin tespit ve takdirinde, aynı mahalde bulunan emsal nitelikteki taşınmazlar için oluşmuş kira veya ecrimisil bedelleri, varsa bunlara ilişkin kesinleşmiş yargı kararları, gerektiğinde bilirkişilerden, belediyelerden yahut ticaret, sanayi ve ziraat odaları ile borsa gibi kuruluşlardan araştırılarak edinilecek bilgiler ile taşınmazın değerini etkileyecek tüm unsurlar göz önünde bulundurulur.

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

(4) İdarenin paydaşı olduğu taşınmazların işgali halinde, idarenin payına tekabül eden miktar esas alınarak ecrimisil bedeli tespit, takip ve tahsilatı yapılır.

(5) Takdir edilen ecrimisiller, takdir tarihinden itibaren on beş gün içinde işgalciye 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir. Ecrimisil bedeli tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili muhasebe birimlerine rızaen peşin olarak veya altıncı fıkrada belirtilen hallerde taksitle ödenebilir. Ecrimisil bedelinin peşin ödenmesi halinde ayrıca yüzde on beş indirim uygulanır. Ecrimisil işlemine karşı, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde dilekçeyle müracaat edilerek itiraz edilebilir. Bu süre içerisinde ecrimisil işlemine karşı 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. Düzeltme talepleri, talep tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde bu amaçla oluşturulacak komisyonlarca karara bağlanır ve sonucu karar tarihinden itibaren en geç on beş gün içinde düzenlenecek ecrimisil düzeltme ihbarnamesi ile ilgisine tebliğ edilir. Ecrimisile karşı düzeltme talebinde bulunulmuş ise ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin ilgisine tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde muhasebe birimlerine rızaen peşin olarak veya altıncı fıkrada belirtilen hallerde taksitle ödenebilir. Süresi içinde rızaen ödenmeyen ecrimisil bedelleri 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uyarınca gecikme zammı uygulanmak suretiyle tahsil edilmek üzere vergi dairelerine bildirilir. Vergi dairelerince tahsil edilen ecrimisil bedelleri, takip eden ayın sonuna kadar Bakanlığa aktarılır.

(6) İşgalci tarafından, ödeme güçlüğü nedeniyle yazılı olarak talep edilmesi ve idarece de uygun görülmesi halinde ecrimisil bedeli, en az yüzde yirmi beşi peşin, kalan kısmı ise idarenin uygun göreceği taksit zamanlarında ve en fazla bir yıl içinde taksitler halinde de ödenebilir. Taksitle ödeme halinde, ecrimisil alacağının kalan kısmına yasal faiz uygulanır. Ecrimisil taksitlerinden birinin vadesinde ödenmemesi durumunda, kalan ecrimisil alacağının tamamı muaccel hale gelir.

İşgalin devamı

MADDE 84- (1) İşgalcinin 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 85- (1) Kiraya verilen veya irtifak hakkı tesis edilen taşınmazlardan süresi dolduğu halde tahliye edilmeyen, sözleşmesi feshedilen veya herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın fuzuli olarak işgal edilen taşınmazların tahliyesi, il müdürlüğünün talebi üzerine, 2886 sayılı Kanun hükümlerine göre sağlanır ve taşınmaz, il müdürlüğü tarafından görevlendirilecek memurlara boş olarak teslim edilir.

(2) Üzerinde sabit tesis bulunan taşınmazların tahliyesinden ve teslim alınmasından sonra, eski kiracısı veya işgalcisine bu tesisler kendilerine ait ise yıktırılıp enkazının en geç otuz gün içinde kaldırılması, aksi halde masrafları kendisinden tahsil edilmek üzere yıkım ve enkaz kaldırma işinin idarece yapılacağı tebliğ olunur. Verilen bu süre sonunda tesis yıktırılıp enkaz kaldırılmadığı takdirde masrafları bilahare eski kiracı veya işgalciden alınmak üzere bu işlem il müdürlüğü tarafından yapılır.

(3) Müdahalenin önlenmesi ve yıkımla ilgili yargı kararlarının icra dairelerince, 4/12/1984 tarihli ve 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre verilen tecavüzün önlenmesi ile ilgili kararların infaz memurlarınca uygulanması sırasında gerekli olan araç, gereç ve personel öncelikle kamu idarelerinden sağlanır. Bunun mümkün olmaması durumunda yıkım işlemi, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa göre ihale edilir.

ALTINCI KISIM

İhale İşlerinde Yasaklar ve Sorumluluklar ile Çeşitli ve Son Hükümler

BİRİNCİ BÖLÜM

İhale İşlerinde Yasaklar ve Sorumluluklar

Yasak fiil ve davranışlar

MADDE 86- (1) Yasak fiil ve davranışlarda, Kanunun ilgili hükümleri uygulanır.

İhalelere katılmaktan geçici yasaklama

MADDE 87- (1) Kanuna göre yapılan ihalelerde, 86 ncı maddede belirtilen fiil ve davranışlar ihale safhasında vaki olmuşsa bunları yapanlar idarece ihaleye iştirak ettirilmeyecekleri gibi fiil veya davranışlarının özelliğine göre Bakanlık tarafından, haklarında bir yıla kadar bütün ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilir.

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

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

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

(5) İl müdürlükleri, ihalelere katılmaktan yasaklamayı gerektirir bir durumla karşılaştıkları takdirde, gereğinin yapılması için bu durumu en geç on beş gün içinde Bakanlığa bildirmekle yükümlüdürler.

Görevlilerin sorumluluğu

MADDE 88- (1) Bu Yönetmelikte belirtilen komisyon başkan ve üyeleri ile diğer ilgililerin görevlerini kanunî gereklere göre tarafsızlıkla yapmadıkları veya taraflardan birinin zararına yol açacak ihmal veya kusurlu hareketlerde bulunduklarının tespiti halinde, haklarında disiplin cezası uygulanacağı gibi fiil ve davranışlarının özelliğine göre ceza kovuşturması da yapılır. Ayrıca, tarafların bu yüzden uğradıkları zarar ve ziyan da kendilerine ödettirilir.

İKİNCİ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Hüküm bulunmayan haller

MADDE 89- (1) Bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hallerde;

a) İhale iş ve işlemleri konusunda Kanun ve bu Kanuna dayanılarak çıkarılmış olan yönetmelikler,

b) Tebligatlar hakkında 7201 sayılı Kanun hükümleri,

c) Sürelerin hesaplanmasında 6098 sayılı Kanun hükümleri, uygulanır.

Mevcut sözleşmeler

GEÇİCİ MADDE 1- (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan sözleşmeler sürelerinin sonuna kadar geçerlidir. Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten sonra süreleri uzatılan veya biten sözleşmeler hakkında bu Yönetmelik hükümleri uygulanır.

Yürürlükten kaldırma

MADDE 90- (1) 13/12/2009 tarihli ve 27431 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğüne Ait Taşınmazların İdaresi Hakkında Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.

(2) 18/2/2012 tarihli ve 28208 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Tarafından Taşınmaz Satın Alınması, Satılması, Trampa Yapılması, İrtifak Hakkı ve Benzeri Aynı Nitelikteki Hakların Tesisi ile Taşınmaz Kiralanması ve Kiraya Verilmesi Hakkında Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.

Yürürlük

MADDE 91- (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 92- (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Gençlik ve Spor Bakanı yürütür.