

Vakıf Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik

Vakıf Taşınmazları Yön. · No: YON-VAKIF-TASINMAZLARI

Madde 1Amaç

Bu Yönetmeliğin amacı; mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait akar niteliğindeki taşınmazlar, mazbut vakıflara ait olup Vakıflar Genel Müdürlüğünce değerlendirilmeyen veya işlev verilmeyen hayrat taşınmazlar ve/veya üzerindeki yapıların kiraya verilmesi, irtifak hakkı tesisi ile satışı ve kiralınması, mal değişimi, arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat yaptırılması, ön izin veya kullanma hakkı verilmesi, yapım karşılığı kiralınması, ecrimisil ve tahliye işlemlerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Madde 2Kapsam

(1) Bu Yönetmelik; mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait akar niteliğindeki taşınmazlar, mazbut vakıflara ait olup Vakıflar Genel Müdürlüğünce değerlendirilmeyen veya işlev verilmeyen hayrat taşınmazlar ve/veya üzerindeki yapıları kapsar.

(2) Vakıflar Genel Müdürlüğü ve mazbut vakıflara ait vakıf kültür varlığı niteliğindeki taşınmazlar ve/veya üzerindeki yapıların restorasyon ve onarım karşılığı kiralınması, bu Yönetmeliğin kapsamı dışındadır.

Madde 3Dayanak

Bu Yönetmelik; 20/2/2008 tarihli ve 5737 sayılı Vakıflar Kanununun 12 nci, 16 ncı, 20 nci maddelerine, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa ve 4 sayılı Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar ile Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 697 nci, 699 uncu, 709 uncu maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Madde 4Tanımlar

Bu Yönetmelikte geçen;

a) Arsa karşılığı inşaat: Mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait akar niteliğindeki taşınmazlar, mazbut vakıflara ait olup Vakıflar Genel Müdürlüğünce değerlendirilmeyen veya işlev verilmeyen hayrat taşınmazlar üzerinde yapılacak yapıların bedeline karşılık mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait akar niteliğindeki başka bir taşınmazın verilmesini,

b) Bakan: Kültür ve Turizm Bakanını,

c) Bakanlık: Kültür ve Turizm Bakanlığını,

ç) Bölge Müdürlüğü: Vakıflar Bölge Müdürlüğünü,

d) Ecrimisil: Mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait

akar niteliğindeki taşınmazlar, mazbut vakıflara ait olup Vakıflar Genel Müdürlüğünce değerlendirilmeyen veya işlev verilmeyen hayrat taşınmazlar ve/veya üzerindeki yapıların 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,

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

f) Gelir paylaşımı ile inşaat: Taşınmazın üzerinde yapılacak yapı ve tesislerin işletilmesinden elde edilecek gelirin paylaşılmasına karşılık mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait akar niteliğindeki taşınmazlar, mazbut vakıflara ait olup Vakıflar Genel Müdürlüğünce değerlendirilmeyen veya işlev verilmeyen hayrat taşınmazlar üzerine kamu kurum ve kuruluşları, yerel yönetimler, Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği vakıfların iştiraki olduğu şirketler ve gerçek veya tüzel kişilerce idarenin uygun göreceği proje uyarınca, isteklinin proje maliyetinin tamamının karşılayacağı yapı yaptırılmasını,

g) Genel Müdür: Vakıflar Genel Müdürünü,

ğ) Genel Müdürlük: Vakıflar Genel Müdürlüğünü,

h) İdare: Merkezde Vakıflar Genel Müdürlüğünü, taşrada Vakıflar Bölge Müdürlüğünü,

ı) 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,

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 ayni hak olarak kurulan yükümlülüğü,

j) İstekli: İhaleye katılan gerçek veya tüzel kişileri,

k) İşgalci: Kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, mülkiyeti Genel Müdürlük ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait akar niteliğindeki taşınmazlar, mazbut vakıflara ait olup Genel Müdürlükçe değerlendirilmeyen veya işlev verilmeyen hayrat taşınmazlar ve/veya üzerindeki yapıların zilyetliğini, yetkili kılınmış birimlerin izni dışında eline geçiren, elinde tutan veya her ne şekilde olursa olsun bu taşınmazı ve/veya üzerindeki yapıları kullanan veya tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişileri,

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

m) Kat karşılığı inşaat: Genel Müdürlük ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait akar niteliğindeki taşınmazlar, mazbut vakıflara ait olup Genel Müdürlükçe değerlendirilmeyen veya işlev verilmeyen hayrat taşınmazlar ve/veya yapıların idareye bırakılacak kısmının ya da bağımsız bölümlerinin bedeline karşılık taşınmazdan belirli bir arsa payının verilmesini,

n) Kiraya verme: Mülkiyeti Genel Müdürlük ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait akar niteliğindeki taşınmazlar, mazbut vakıflara ait olup Genel Müdürlükçe değerlendirilmeyen

veya işlev verilmeyen hayrat taşınmazlar ve/veya üzerindeki yapıların veya bunlarla ilgili hakların kiraya verilmesi işlemini,

o) Mal değişimi: 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun mal değişimi ile ilgili maddelerinde tanımlanan işlemleri,

ö) Meclis: Vakıflar Meclisini,

p) Müşteri: Kendisine ihale yapılan istekli veya isteklileri,

r) Ön izin: İrtifak 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,

s) Satış: Taşınmaz satışını,

ş) Sözleşme: İdare ile müşteri arasında yapılan ve merkezde Genel Müdür veya görevlendirdiği Genel Müdür Yardımcısı, taşrada Bölge Müdürü tarafından imzalanan yazılı anlaşmayı,

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

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

ü) Tahsis: Mülkiyeti Genel Müdürlük ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmazlar ve/veya üzerindeki yapıların üst kullanım hakkının protokol ile bedelsiz verilmesini,

v) Taşınmaz: Mülkiyeti Genel Müdürlük ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait akar niteliğindeki taşınmazlar, mazbut vakıflara ait olup Genel Müdürlükçe değerlendirilmeyen veya işlev verilmeyen hayrat taşınmazlar ve/veya üzerindeki yapıları,

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

z) Vakıflar Kanunu: 20/2/2008 tarihli ve 5737 sayılı Vakıflar Kanununu,

aa) Vakıf kültür varlıkları: Genel Müdürlük ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki kültür ve tabiat varlıklarını,

bb) Yapım karşılığı kiralama: Mülkiyeti Genel Müdürlük ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait akar niteliğindeki taşınmazlar, mazbut vakıflara ait olup Genel Müdürlükçe değerlendirilmeyen veya işlev verilmeyen hayrat taşınmazlar üzerine müşteri tarafından inşa edilip, işletme süresi ve bedeli belirlenen, belirlenen süre karşılığı işletildikten sonra taşınmazın tamamının herhangi bir hak talep etmeksizin idareye devredilmesini, ifade eder.

Madde 5 Tapu işlemlerinde yetki

Taşınmazlara ilişkin tapu sicilinde işlem yapmak üzere, Genel Müdürlükçe verilecek izin çerçevesinde, Bölge Müdürlüklerinde Bölge Müdürü veya görevlendireceği personel tarafından gerekli tescil işlemi gerçekleştirilir.

Madde 6 ihale yetkilisi

Merkezde Genel Müdür veya Genel Müdür tarafından görevlendirilecek Genel Müdür Yardımcısı, taşrada Bölge Müdürü ihale yetkilisidir.

Madde 7 ihaleye katılabilme şartları

Bu Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelere katılacakların;

- a) 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 tutulan işler haricinde geçici teminatı yatırmış olmaları,
- d) İdarece işin gereğine göre tespit edilecek diğer belgeleri vermeleri,
- e) Özel hukuk tüzel kişilerinin, (a), (b), (c), (ç) ve (d) bentlerinde 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.

Madde 8 ihalelere katılamayacak olanlar

Kanun ve ilgili mevzuatında ihalelere katılamayacakları belirtilenler ile geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar, doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar.

Madde 9 Şartnameler

(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 ve uygun bedeli tespitte 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) Süre uzatımı verilebilecek haller ve şartları.
 - k) İşin süresinden önce bitirilmesinde fayda görülen hallerde erken bitirme primi verilecekse miktarı, şartları ve ödeme şekli.
 - l) 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.

Madde 10 İhale işlem dosyasının düzenlenmesi

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.

Madde 11 Tahmini bedel tespiti

(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; binalar için emlak vergi değerinden, arsa ve araziler için asgari ölçüde arsa veya arazi metrekare birim değerinin yüzölçümü ile çarpımı sonucu elde edilecek değerden,
- b) Üzerinde yapı ve tesisler bulunan taşınmazlar hakkında tesis edilecek irtifak haklarında ilk yıl için taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde onundan,

- c) Boş olan ve üzerinde yapı ve tesis yapılması öngörülen taşınmazlar hakkında tesis edilecek irtifak haklarında ilk yıl için taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde beşinden,
- ç) 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 birinden, aynı amaçla yapılan kiralamalarda ise yüzde bir buçuğundan, 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 değişim oranında artırılması suretiyle tespit edilecek bedeldir. Ancak, tarımsal amaçla ön izin verilen hallerde bu bedel; kanuni faiz kullanılarak belirlenir.
- (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) Ağaçlandırma amacıyla yapılan kiralamalarda yıllık kira bedeli, Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğüne fidan türleri ve arazi verim sınıfları dikkate alınarak her yıl belirlenen bedeldir. Bu bedel, ilk beş yıl yüzde elli indirimli olarak tahsil edilir.
- (8) Tespit ve hesaplamalar ile bunların dayanakları asıl evrak arasında saklanır.

Madde 12 Bedellerin ödenme şekli

- (1) Satış bedeli, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenir.
- (2) Taksitli taşınmaz satışlarında satış bedelinin yüzde yirmi beşinin peşin ödenmesi esastır.
- (3) İrtifak hakkı ihalelerinde, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde irtifak hakkı bedelinin peşin olarak ödenmesi esastır. Ancak şartname ve sözleşmede belirtilmek kaydıyla, ilk yıl için 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 irtifak hakkı bedeli ise üçer aylık dönemler halinde dört eşit taksitle ödenebilir. Alacağın kalan taksitlerine yasal faiz uygulanır.
- (4) Satış, kira, irtifak hakkı bedelleri Bölge Müdürlüğü tarafından takip ve tahsil edilerek Genel Müdürlük hesabına kaydedilir.

Madde 13Yıllık bedel artışları

- (1) Yapım karşılığı kiralama sözleşmeleri hariç olmak üzere kira ve irtifak hakkı sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında belirlenir. Ancak, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen veya devam eden kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, Tüketici Fiyatları Endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal rayiç kira bedelleri göz önünde bulundurularak idarece yeniden belirlenir.
- (2) Tarımsal amaçlı sözleşmelerde ikinci ve izleyen yılların bedelleri, kanuni faiz oranında arttırılır.

Madde 14Vadesinde ödenmeyen bedeller ve hasılat payları

Vadesinde ödenmeyen bedeller ile hasılat payları ve diğer alacaklara Vakıflar Kanununun 77 nci maddesine istinaden 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

Madde 15Onay belgesi

- (1) İhale 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 belgesinde ayrıca, şartname ve eklerinin bir bedel karşılığında verilip verilmeyeceği, bedel karşılığı verilecekse bedelin ne olacağı gösterilir.
- (3) Onay belgesi idarece hazırlanır ve ihale yetkilisi tarafından onaylanır.

Madde 16İhale komisyonları

- (1) İhale komisyonlarına ihale yetkilisi tarafından idare personeli arasından; biri başkan, ikisi işin uzmanı ve biri mali konularda uzman olması şartıyla ve komisyon toplam üye sayısı tek sayı 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.

Madde 17Bedel tespit komisyonu

- (1) Taşınmazın kiraya verilmesi, irtifak hakkı tesisi, satışı, mal değişimi, arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat yaptırılması, ön izin veya kullanma hakkı verilmesi, yapım karşılığı kiralınması ve ecrimisil takdir edilmesinde tespit işlemlerini yerine getirmek üzere idarece komisyon toplam üye sayısı tek sayı olmak üzere bedel tespit komisyonu kurulur.

(2) Bu komisyonda, 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 Bölge Müdürlüklerinde ilgisi bulunan müdürler veya şube müdürleri arasından seçilecek en az dört kişi,

görevlendirilir.

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

Madde 18Komisyonların çalışması

(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.

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

Madde 19İhalenin ilanı

(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 yılı 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 yılı 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 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 yayımlanabilir.

d) Pazarlık usulü ile yapılacak ihaleler için idare 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

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.

Madde 20İlanlarda bulunması zorunlu hususlar

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.

Madde 21Şartname ve eklerinde değişiklik halinde ilan

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.

Madde 22İlanın uygun olmaması

(1) 19 uncu 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 ihaleye girmek ve teminat vermek için yapmış olduğu gerçek masrafları ile varsa, tahakkuk etmiş hakedişleri idarece ödenir.

Madde 23İhalenin tatil gününe rastlaması

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.

Madde 24Tekliflerin açılma zamanı

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.

Madde 25Geçici teminat

Bu Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelerde, tahmini bedelin yüzde üçünden az olmamak üzere yüzde otuzuna kadar işin niteliğine göre belirlenecek miktarda, geçici teminat alınır.

Madde 26Teminat olarak kabul edilecek değerler

(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.)

ç) Türkiye’de yerleşik sigorta şirketleri tarafından düzenlenen süresiz kefalet senetleri.

(2) Mevzuata aykırı olarak düzenlenmiş teminat mektupları kabul edilmez. Üzerinde suç unsuru tespit edilen teminat mektupları gerekli kovuşturma yapılması için Hazine ve Maliye Bakanlığına 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, birinci fıkrada yer alan 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) Her ne suretle olursa olsun idarece alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

Madde 27İhale usulleri

Bu Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelerde;

a) Kapalı teklif usulü,

b) Açık teklif usulü,

c) Pazarlık usulü,

ç) Belli istekliler arasında kapalı teklif usulü,

uygulanır.

Madde 28Kapalı teklif usulünde tekliflerin hazırlanması

(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.

Madde 29Kapalı teklif usulünde tekliflerin verilmesi

- (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.

Madde 30Kapalı teklif usulünde dış zarfların açılması

- (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.

Madde 31Kapalı teklif usulünde iç zarfların açılması

- (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. İhaleden çekilen isteklilerin bu durumları ihaleye ait artırma kağıdına

yazılır ve imzaları alınır. İlgilinin imzadan çekinmesi halinde durum ayrıca belirtilir. İhalede 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 halinde ise bu istekliler dahil edilmek suretiyle yapılır.

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

Madde 32Kapalı teklif usulünde ihale sonucunun karara bağlanması

31 inci madde gereğince kabul edilen teklifler incelenerek;

a) İhalenin yapıldığı,

b) Tekliflerin daha ayrıntılı bir şekilde incelenmesi için süreye ihtiyaç duyulduğu ve ihalenin 15 günü geçmemek üzere başka bir güne bırakıldığı,

c) 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.

Madde 33Kapalı teklif usulünde ihalenin yapılamaması

(1) Kapalı teklif usulüyle yapılan ihalelerde, istekli çıkmadığı veya teklif olunan bedel komisyonca uygun görülmediği takdirde, uygun bir zamanda yeniden aynı usulle ihale açılır veya idare yararı görüldüğü taktirde, ihalenin bitiş tarihinden itibaren 15 gün içinde iş pazarlıkla yaptırılır.

(2) İşin pazarlığa bırakılması halinde şartnamede belirtilen nitelik ve şartların aynen muhafazası zorunludur.

Madde 34Açık teklif usulünün uygulanması

(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.

Madde 35Açık teklif usulünde ihale

(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 çekinmesi 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.

Madde 36Açık teklif usulünde ihale sonucunun karara bağlanması

Sözlü veya yazılı son teklifler alındıktan sonra ihale, 32 nci maddeye göre karara bağlanır.

Madde 37Açık teklif usulünde ihalenin yapılamaması

Açık teklif usulüyle yapılan ihalelerde istekli çıkmadığı, isteklilerin belgeleri veya teklifleri uygun görülmediği takdirde, uygun bir zamanda yeniden aynı usulle ihale açılır veya idare yararı görüldüğü takdirde, ihalenin bitiş tarihinden itibaren 15 gün içinde iş pazarlıkla yaptırılabilir.

Madde 38Pazarlık usulünde ihale

(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 bulunulduğu ve üzerine ihale yapılanların neden dolayı tercih edildiği pazarlık kararında gösterilir.

Madde 39Belli istekliler arasında kapalı teklif usulünde ihale

(1) Kanunun 44 üncü maddesinde belirtilen işlerin ihalesi diğer ihale usulleri yerine teknik yeterlilikleri ve güçleri idarece kabul edilmiş en az üç istekli arasında kapalı teklif usulü ile yaptırılabilir.

(2) Bu madde hükümlerine göre yapılacak ihalelerde, ihaleye katılacak isteklilerin isimleri belirtilmek suretiyle bizzat Bakanın onayının alınması zorunludur.

(3) Bu ihalelerde ilan verilmesi zorunlu değildir. İdarece gerekli görülen hallerde ihaleye davet edilecek isteklilerin seçimi, 19 uncu, 20 nci ve 21 inci maddelere bağlı kalmaksızın ön seçim ilanı ile yapılabilir.

Madde 40İdarenin ihaleyi yapıp yapmamakta serbest olması

İdare, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. İdarenin ihaleyi yapmama kararı kesindir.

Madde 41Kararda belirtilmesi gereken hususlar

- (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.

Madde 42İhale kararının kesinleşmesi

- (1) İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları, karar tarihinden itibaren en geç on beş iş günü içinde ihale yetkilisinin onay veya ret kararı ile kesinleşir.
- (2) İhale yetkilisince ihale kararı iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

Madde 43Onay talep yazısında yer alacak hususlar

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, müştemilatı.
- 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 ünvanları.
- f) Müşterinin adı, soyadı veya ünvanı.
- 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.

Madde 44Kesinleşen ihale kararlarının bildirilmesi

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.

Madde 45İhalede hazır bulunmayan istekliler

İhale sırasında hazır bulunmayan veya noterden tasdikli vekaletnameyi haiz bir vekil

göndermeyen istekliler, ihaleye ve sonucuna itiraz edemezler.

Madde 46İhalenin sözleşmeye bağlanması

(1) Bu Yönetmelik uyarınca yapılan ve onaylanan ihaleler sözleşmeye bağlanır. Sözleşme, ihale yetkilisi tarafından imzalanır. Satış, mal değişimi ve irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin işlemlerde ayrıca tapu müdürlüğünde resmî senet düzenlenir.

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

Madde 47Notere tasdik ve tescili zorunlu olmayan sözleşmeler

(1) İlk yıl toplam kira bedeli, Kanunun 76 ncı maddesi gereğince her yılı merkezî yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınırın yüzde onunu aşmayan sözleşmeler, kamu idareleriyle yapılacak sözleşmeler ve ilk yıl toplam kira bedeli ne olursa olsun, tarım arazileri, büfe, kantin, çay ocağı ve benzeri yerlerin, geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesinde düzenlenecek sözleşmelerin notere tasdik ve tescili zorunlu değildir.

(2) Yatırım karşılığı uzun süreli kira sözleşmeleri hariç, yıllık kira bedeli Meclis tarafından her yıl belirlenecek bedelin altında kalan taşınmazların sözleşmeleri noter tasdiki olmaksızın imza altına alınabilir.

Madde 48Kesin teminat

(1) Taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla sözleşme yapılmasından önce müşteriden ihale bedeli üzerinden hesaplanmak suretiyle 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 Genel Müdürlük hesabına gelir kaydedilir.

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

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

Madde 49Kesin teminatın geri verilmesi

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.

Madde 50Sözleşme yapılmasında müşterinin görev ve sorumluluğu

(1) Sözleşme yapılması gerekli olan hallerde müşteri, 42 nci 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 Genel Müdürlük hesabına gelir kaydedilir.

Madde 51 İdarenin görev ve sorumluluğu

(1) İdare, 50 nci 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.

(2) Tebligatın, 44 üncü maddedeki sürede yapılmamasından dolayı idarenin zararına sebep olanlar hakkında yasal işlem yapılır.

Madde 52 Müşterinin sözleşmenin bozulmasına neden olması

(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 Genel Müdürlük hesabına gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

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

Madde 53 Sözleşmenin devri

(1) Sözleşme süresiyle sınırlı olmak kaydıyla sözleşme, Genel Müdürün 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 52 nci madde hükümleri uygulanır.

(2) Müşteri, irtifak hakkı lehtarı veya izni sahibi tarafından, sözleşme veya irtifak hakkı izninin kalan kısmının üçüncü kişilere devrinin talep edilmesi halinde; varsa, idareye olan borçların gecikme faizi ile birlikte ödenmesi, sözleşme hükümlerine aykırılıkların idarece verilen süre içerisinde giderilmesi, sözleşme veya irtifak hakkından dolayı idare aleyhine açılmış davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi, idarece belirlenecek yeni bedel ve sözleşme koşullarının kabul edilmesi kaydıyla, sözleşme veya irtifak hakkı izninin devrine Genel Müdürlükçe izin verilebilir.

(3) İrtifak hakkını herhangi bir şekilde devralan kişiler, bir ay içinde idareye müracaat ederek günün rayicine göre idarece belirlenecek yeni bedel ve koşullarla ilgili tapu müdürlüğünde yeniden resmi senet düzenlemek zorundadır.

(4) 6362 sayılı Kanuna tabi olan ve payları borsada işlem gören şirketler ile bağımsız nitelikli irtifak hakları hariç olmak üzere; müşteri, irtifak hakkı lehtar veya izni sahibinin şirket olması halinde; şirketin, sözleşme imzalandığı veya irtifak hakkı tesis edilen tarihteki ortaklık yapısına göre daha sonra yapılacak ve şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının devri sonucunu doğuracak işlemler, sözleşme veya irtifak hakkı devri olarak kabul edilir ve ikinci fıkraya göre işlem yapılır.

(5) 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.

Madde 54Müşterinin ölümü

(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.

Madde 55Müşterinin iflası

Müşterinin iflas etmesi halinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa 52 nci maddeye göre işlem yapılır.

Madde 56Müşterinin ağır hastalığı, tutukluluk veya mahkumiyeti hali

(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 52 nci maddeye göre işlem yapılır.

Madde 57Müşterinin birden fazla olması hali

(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.

(2) Birlikte yapılan taahhütlerde müşterilerden biri idareye pilot ortak olarak bildirilmiş ise, pilot firmanın şahıs veya şirket olmasına göre ölüm, iflas veya dağılma hallerinde sözleşme kendiliğinden sona erer. Ancak, diğer müşterinin teklifi ve idarenin uygun görmesi halinde sözleşme yenilenerek işe devam edilebilir.

(3) Birlikte yapılan taahhütlerde gruba dahil pilot ortaktan başka herhangi bir diğer ortağın ölümü veya şirketin herhangi bir sebeple dağılması halinde, pilot ortak ve grubun diğer

ortakları, teminat dahil işin o ortağa yüklediği sorumlulukları da üzerlerine alarak işi bitirirler.

(4) Müşterilerden herhangi birinin işletmenin nevi, adı veya ünvanındaki değişiklik gibi isim veya statüsündeki değişikliği talep etmesi halinde bu tür devirler sözleşme devri olarak kabul edilmez.

(5) Birlikte yapılan taahhütlerde gruba dahil ortakların herhangi birinde değişiklik olması halinde, bu durum sözleşme devri olarak kabul edilir ve 53 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre işlem yapılır.

Madde 58 Taşınmazın satışı, kiralanması, yapım karşılığı uzun dönem kiralanması, mal değişimi, arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat yaptırılması

(1) Taşınmazın satışı, kiralanması, yapım karşılığı uzun dönem kiralanması, mal değişimi, arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat yaptırılmasında bedel tespit komisyonunun kararı, Bölge Müdürlüklerinin uygun görüşü, Genel Müdürlüğün teklifi ve Bakanlık izni aranır.

(2) Vakıflar Kanununun 20 nci maddesinde belirtilen süreler uyarınca Meclisi ilgilendiren konularda Meclis kararı alınır.

(3) 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.

(4) Satış, mal değişimi, arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat işlemlerinde 85 inci maddenin birinci fıkrasının (a) ve (b) bentlerinde belirtilen şartlar aranır ve aşağıdaki şekilde işlem tesis edilir:

a) Devre konu taşınmaz ve/veya üzerindeki yapıların 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 müşteri tarafından karşılanmak suretiyle geçici kabulden önce yapılır.

c) Arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat yaptırılmasına konu yapılarda, müşterinin talebi, talebin Genel Müdür veya Vakıflar Meclisince uygun görülmesi halinde arsa payı esas olmak üzere idare ve müşterinin alacağı bağımsız bölümlerde fiziki yönden aynı seviyede imalat yapılması kaydıyla sözleşmede belirlenecek oran ve şartlara göre müşteriye ait bağımsız bölümlerin tapu devirleri müşteri adına yapılabilir. İdare tarafından üçüncü şahıslar adına tapu 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 yeni yapı da 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 Genel Müdürlük hesabına 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 yapıların 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 Genel Müdürlük tarafından uygun görülerek onaylanan uygulama projeleri esas alınmak suretiyle yeni yapılacak yapıların 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, yerel yönetimler, Genel Müdürlük ile idare ve temsil ettiği vakıfların iştiraki olduğu şirketler tarafından talep edilmesi halinde taşınmazlar üzerine imar planına uygun olmak kaydıyla, yapılacak yapılar gelir paylaşımı ile yaptırılabilir. Talebin Genel Müdürlük tarafından uygun görülmesi halinde protokol düzenlenir. Protokolde; yapıların tamamlanmasını müteakip gelirin ne şekilde paylaşılacağı, yapının kaç yıl süre ile inşaatı yapan tarafından işletileceği ve Genel Müdürlük tarafından aranan diğer şartlar belirtilir. Yapıların geçici kabulü esnasında Genel Müdürlük tarafından gözlemci sıfatıyla teknik eleman görevlendirilir.

h) Genel Müdürlük ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait akar niteliğindeki taşınmazlar ile mazbut vakıflara ait olup Genel Müdürlükçe değerlendirilmeyen veya işlev verilmeyen hayrat taşınmazların, kamu kurumları ve yerel yönetimlere yeni yapı inşası 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 83 üncü maddeye göre işlem tesis edilir.

ı) Arsa karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat yaptırılması ihalelerinde idare tarafından istekliklerden belirli mali ve teknik yeterlilik ve nitelikler aranabilir. Bunları tespite yarayan belgelerin neler olduğu şartnamelerde belirtilir. İsteklilerden ihale konusu işe ilişkin proje, maliyet cetveli ve finansal analiz istenir. İstekliler şartnamelerde yazılı belgeleri eksiksiz vermek ve tebligat için adres göstermek zorundadır.

Madde 59 Taşınmaz satışında ihale usulleri

(1) Taşınmaz satışlarında tahmin edilen bedeli, Kanunun 45 inci maddesine göre her yılı

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 birinci fıkrasının (a) bendine göre her yılı merkezî yönetim bütçe kanununda belirtilen parasal sınır içinde kalsa da satış ihalesi pazarlıkla yapılamaz.

Madde 60Taşınmazların müşteri tarafından adına tescil ettirilmesi

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.

Madde 61Taksitli satışlar

(1) Taşınmazın satış bedeli taksitle de ödenebilir. Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla bir yılda üçer aylık dönemler halinde ve dört 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 Genel Müdürlük lehine birinci derece birinci sırada 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, Genel Müdürlük hesabına gelir kaydedilerek kalanı alıcıya iade edilir.

Madde 62Ödeme araçları

Satış bedellerinin tedavüldeki Türk Parası ile ödenmesi esastır.

Madde 63Taşınmaz mal değişimi ile arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat yaptırılmasında ihale usulü

Taşınmaz mal değişimi ile arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat ihalesi her yılı merkezî yönetim bütçe kanunu ile belirlenecek miktara göre 27 nci maddede belirtilen ihale yöntemleri ile yapılır.

Madde 64Satış, mal değişimi, arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat yapılmayacak taşınmazlar

2863 sayılı Kanun uyarınca tescil edilmiş vakıf kültür varlıkları, bağış yolu ile Genel Müdürlük ile idare ve temsil ettiği vakıfların mülkiyetine devredilmiş ve bağışında şerh veya beyan bulunan taşınmazlar ve mülkiyeti vakıflara ait ormanlar, bu Yönetmelik kapsamı dışındadır.

Madde 65Satış, mal değişimi, arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat ihalelerinde yetki

Satış, mal değişimi, arsa veya kat karşılığı ya da gelir paylaşımı ile inşaat ihalesi yapılmadan önce Bakanlık izni alındıktan sonra teklif, Meclise sunulur ve Meclis kararına göre işlem tesis edilir.

Madde 66Ön izin verilmesi ve süre

(1) İrtifak hakkı veya yapım karşılığı uzun süreli kiralamalarda, yapılacak yatırım için ön izne ihtiyaç duyulması halinde, lehine irtifak hakkı tesis edilecek veya adına uzun süreli kiralama yapılacak istekliye; 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. Bu süre içerisinde belirtilen işlemlerin tamamlanamaması durumunda, buna ilişkin belgelerle birlikte ve bu işlemlerin tamamlanamama nedenleri de belirtilmek suretiyle talep edilmesi ve talebin Genel Müdürlük 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, mücbir sebeplerle ve/veya idarece kabul edilebilir sebeplerle yerine getiremeyenlere; talep etmeleri ve bu talebin Genel Müdürlük tarafından uygun görülmesi halinde birer yıllık olmak üzere iki yıl daha süre verilebilir. Verilen ve uzatılan ön izin sürelerinin toplamı dört yılı geçemez. 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 değişim) oranında artırılması suretiyle tespit edilen bedeldir. Ön izin bedeli, 11 inci maddenin üçüncü fıkrası uyarınca belirlenir. Ön izin döneminde süre dondurulmaz.

(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 Genel Müdürlüğün 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, Genel Müdürlüğün izni ile idarece sözleşme feshedilir. Bu durumda teminatı gelir kaydedilir ve kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilmez.

Madde 67İrtifak hakkı tesis edilmesi

(1) Taşınmazın üzerinde 4721 sayılı Kanun ile Vakıflar Kanunu gereğince 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 tesis edilen taşınmazın hak lehtarına veya temsilcisine tesliminden itibaren altı ay içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaaata başlanır ve inşaat iki yıl içinde bitirilir. Hak lehtarınca talep edilmesi ve bu talebin Genel Müdürlük 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.

(3) 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.

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

Madde 68 Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim yapılması amacıyla irtifak hakkı tesis edilmesi

(1) Mülkiyeti Genel Müdürlük ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait akar niteliğindeki taşınmazlar, mazbut vakıflara ait olup Genel Müdürlükçe değerlendirilmeyen veya işlev verilmeyen hayrat taşınmazlar üzerinde yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı elektrik üretimi yapılması amacıyla en fazla kırk dokuz yıl süreye kadar irtifak hakkı tesis edilebilir. Lisanssız elektrik üretim tesisi için irtifak hakkı süresi en fazla yirmi beş yıl, lisanslı elektrik üretim tesisi için irtifak hakkı süresi otuz beş yıldan az olmamak kaydıyla en fazla kırk dokuz yıldır.

(2) Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı elektrik üretim tesislerinin güç sınırı, 14/3/2013 tarihli ve 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine göre belirlenir.

(3) Yenilenebilir elektrik üretimi yapılması için irtifak hakkı tesis edilecek taşınmaz Genel Müdürlükçe re'sen veya yatırımcıların talebi üzerine belirlenir.

(4) İrtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin ihalelerde ihaleye katılacaklar, ihale öncesi Kanunda yer alan bilgi ve belgelerle birlikte;

a) Kurulması planlanan elektrik üretim tesisinin türü (güneş, rüzgâr, jeotermal, hidrolik veya biyokütle enerjisine dayalı üretim tesisi) ile kurulu gücünü belirtir dilekçeyi,

b) Lisanssız üretim tesisleri için tüketim aboneliği/abonelikleri ile ilgili olarak bağlantı anlaşmasındaki sözleşme gücünü gösteren ve ilgili şebeke işletmecisinden alınacak yazıyı,

c) Lisanslı elektrik üretimi için müracaat edecek gerçek veya tüzel kişilerin Enerji Piyasası

Düzenleme Kurumu tarafından verilen önlisansın bir örneğini,
idareye teslim eder.

(5) Elektrik üretimi yapılması amacıyla tesis edilecek irtifak hakları ile verilecek kullanma izinlerinde; irtifak hakkı tesis edilecek taşınmazın aylık kira değeri ve kurulacak tesisin yatırım maliyeti, 11 inci maddenin altıncı fıkrasına göre idare tarafından tespit ettirilir. Tespit edilen bu bedel, elektrik üretim tesisinin inşaatının tamamlanıp üretime geçinceye kadar ki aylık kira bedelidir.

(6) İrtifak hakkı talep eden istekli taşınmaz üzerine kurulacak yenilenebilir enerji tesisinin gücüne göre 26 ncı maddede belirtildiği şekilde teminat mektubu vermek zorundadır. Teminat tutarı, tahmin edilen yatırım bedelinin yüzde altısından az olamaz.

(7) İrtifak hakkı tesis edilen müşteriye ilgili kurumlardan gerekli izinleri almak için sözleşme imza tarihinden itibaren on sekiz ay süre verilir. Bu süre müşterinin isteği ve idarenin uygun görmesi durumunda en fazla altı ay uzatılabilir. Uzatılan süre boyunca müşteri, beşinci fıkra da belirtilen kira bedelinin iki katını öder. Belirlenen süreler sonunda müşteri elektrik üretimi için gerekli izinleri alıp idareye bildirmek zorundadır. Aksi taktirde; idare ile müşteri arasındaki irtifak hakkı sözleşmesi feshedilerek alınan teminatlar, Genel Müdürlük hesabına gelir kaydedilir.

(8) Müşteri elektrik üretim tesisi yapımı için ilgili kurumlardan gerekli izinleri aldıktan sonra;

- a) 0-5 MW tesis 6 ay,
- b) 0-10 MW tesis 12 ay,
- c) 10-25 MW tesis 24 ay,
- ç) 25-50 MW tesis 36 ay,
- d) 50 MW üzeri tesisi için her 10 MW için 6 aylık,

süre verilir. Bu süreler idarenin onayı ile en fazla on iki ay uzatılabilir. Uzatılan süre içerisinde müşteri yapımı devam eden tesisin gücüne göre beşinci fıkra da belirtilen kira bedeline ek olarak yatırım maliyetinin binde birinden az olmamak üzere tespit edilen bedeli, ceza olarak vermekle yükümlüdür. Aksi taktirde; idare ile müşteri arasındaki irtifak hakkı sözleşmesi feshedilerek alınan teminatlar, Genel Müdürlük hesabına gelir kaydedilir.

(9) Elektrik üretim tesisinde üretimin idare tarafından izlenebilmesi için gereken imalatlar müşteri tarafından yapılır.

(10) Elektrik üretim tesisi işletmeye alındıktan sonra her türlü bakım, onarım, tadilat ve benzeri hususlar müşteriye aittir. Müşteri bu işlemler için idareden herhangi bir bedel, hak ve talepte bulunamaz.

(11) Elektrik üretim tesisi işletmeye alındıktan sonra beşinci fıkra da belirtilen aylık kira bedeline ek olarak;

- a) Lisanssız elektrik üretimi yapan tesislerde belirlenecek kira bedeli tesisin elde ettiği aylık toplam gelirin yüzde üçünden,

b) Lisanslı elektrik üretimi yapan tesislerde belirlenecek kira bedeli tesisin elde ettiği aylık toplam gelirin yüzde ikisinden, az olamaz.

(12) Lisanslı elektrik üretimi için irtifak izinlerinde, müşteri yirmi beş yılın sonunda sistemin verimliliğini yüzde doksanınin üzerine çıkarmak için gerekli imalatları yapmak ve tüm sistem ile lisans hakkını en fazla otuz beşinci yılın sonunda Genel Müdürlüğe devretmek zorundadır. Müşterinin yirmi beş yıl sonunda tesisin verimliliği için gerekli imalatları yapmak istememesi durumunda; lisans hakkını idareye devrederek sözleşme bitirilebilir. Bu durumda müşteriye geçici teminatı iade edilir.

(13) Elektrik üretimi yapılması amacıyla tesis edilecek irtifak hakkı sözleşmesi, sözleşme süresinin bitimi ile sona erer. Sözleşme;

- a) Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması,
- b) Taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması,
- c) Lisanssız elektrik üretim tesisleri için bağlantı anlaşmasına ilişkin çağrı mektubunun, ön izin sözleşmesinin notere tescil edildiği tarihten itibaren otuz gün içerisinde idareye teslim edilmemesi,
- ç) Lisanssız elektrik üretim tesisleri için verilen bağlantı anlaşmasının iptal edilmesi,
- d) Üretim aşamasında toplam gelir bilgilerinin doğru beyan edilmemesi veya idare tarafından hatalı beyan edildiğinin tespit edilmesi,

hâlinde idarece feshedilir. Bu durumda, izin sahibinden veya hak lehtarından cari yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedeli tutarında tazminat alınır ve ayrıca alınan teminatlar, Genel Müdürlük hesabına gelir kaydedilir.

(14) Elektrik üretimi yapılması amacıyla tesis edilecek irtifak hakkı tesisi, 27 nci maddede belirtilen ihale usulleri ile yapılır.

(15) Elektrik üretim tesislerinin kabulleri, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı veya yetkilendirdiği kurum ya da kuruluşlar tarafından yapılır.

(16) Sözleşmenin sona ermesi veya feshedilmesi hâlinde, taşınmaz üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda idareye intikal eder ve bundan dolayı lehine irtifak hakkı tesis edilen tarafından ya da üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz. Sözleşmenin sona ermesi ya da feshi halinde ilgili şebeke işletmecisi ile Enerji Piyasası Düzenleme Kurumuna bildirimde bulunulur.

Madde 69 İrtifak hakkı tesisinde ihale usulü

İrtifak hakkı ihalesi, 27 nci maddede belirtilen ihale usulleri ile yapılır.

Madde 70 İrtifak hakkı tesisine ilişkin tapu siciline konulacak şerh

Üzerinde irtifak hakkı tesis edilen taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesine, İdarenin talebiyle “Taşınmazın üzerinde yapılmak/kullanılmak amacıyla irtifak hakkı tesis edilmiş olup, taşınmaz irtifak hakkı süresi içerisinde başka bir amaçla kullanılamaz.” şeklinde

belirtme yapılır. Söz konusu belirtme tapu müdürlüğü tarafından irtifak hakkının terkinin sırasında terkin edilir.

Madde 71 Hasılatın pay alınması

(1) İrtifak hakkı tesis edilen taşınmazın üzerinde yapılacak yapının bizzat hak lehtarınca işletilmesi halinde, bu yapının işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hasılatın yüzde onu 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) Tarım ve hayvancılık yatırımı yapılmak amacıyla tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinlerinde birinci fıkrada yer alan oran yüzde bir olarak uygulanır.

(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 beşi oranında ayrıca pay alınır. İrtifak hakkı lehtarı tarafından, irtifak hakkına konu taşınmazların ya da üzerindeki yapıların 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 bedeli, varsa aynı bölgede yapılan emsal kiralamalara ilişkin kira bedelleri gibi hususlar dikkate alınmak suretiyle bölge müdürlüğünce oluşturulacak komisyon tarafından belirlenecek kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır.

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

(5) Hak lehtarı ve kiracılara ait olan yıllık hasılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınan serbest muhasebeci mali müşavirler veya yeminli mali müşavirlere onaylatılarak, her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde idareye verilir ve kira/hasılat payları aynı süre içerisinde ilgili bölge müdürlüğü hesabına 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 bağılı ortaklıklardan elde edilen temettü gelirleri hariç olmak üzere diğer faaliyetlerden olağan gelir ve karlar ile olağandışı gelir ve karların toplamı üzerinden tespit edilir.

Madde 72İrtifak hakkı sözleşmesinin sona ermesi ve feshi

- (1) İrtifak hakkı sözleşmesi sözleşme süresinin bitiminde sona erer.
- (2) Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması, ön izin bedeli ile irtifak hakkı bedelinin ödenmemesi veya lehine irtifak hakkı tesis edilen tarafından talep edilmesi halinde, sözleşme idarece feshedilir. Bu durumda, alınan teminatlar, Genel Müdürlük 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 yapılar 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.

Madde 73Ön izin verilmesinde ve irtifak hakkı tesisinde yetki

Ön izin verilmeden ve irtifak hakkı tesis edilmeden önce Bakanlık izni alınır.

Madde 74Kiraya verme işlemleri

- (1) Taşınmaz ve/veya üzerinde bulunan yapılar, ihale yapılmak suretiyle gerçek kişilere, 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 Genel Müdürlüğün izni 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, 85 inci maddenin birinci fıkrasının (a) ve (b) bentleri uygulanır.
- (3) Mülkiyeti Genel Müdürlük ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait akar niteliğindeki taşınmazlar, mazbut vakıflara ait olup Genel Müdürlükçe değerlendirilmeyen veya işlev verilmeyen hayrat taşınmazlar ve/veya yapılar yerel yönetimlere, kamu kurum ve kuruluşlarına, Genel Müdürlük ile idare ve temsil ettiği vakıfların iştiraki olduğu şirketlere ve gerçek ve tüzel kişilere kiraya verilebilir. Kiraya verilen taşınmaz ve/veya üzerindeki yapıların idarenin bilgisi dışında kullanılması veya kullandırılması ecrimisil alınmasını gerektirir.
- (4) Mülkiyeti, Genel Müdürlük ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait akar niteliğindeki taşınmazlar, mazbut vakıflara ait olup Genel Müdürlükçe değerlendirilmeyen veya işlev verilmeyen hayrat taşınmazlar ve/veya üzerindeki yapıların kiraya verilebilmesi için Genel Müdürlükten izin alınması zorunludur.

Madde 75Paylı veya elbirliği mülkiyetinde olan taşınmazlardaki payların kiraya verilmesi

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

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

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

Madde 76Kiraya verme işlemlerinde ihale usulleri

(1) Taşınmazın kiraya verilmesinde tahmini yıllık kira bedeli Kanunun 45 inci maddesine göre her yılı merkezî yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınıra kadar olan ihalelerde açık teklif usulü, bu sınırı aş anlarda ise kapalı teklif usulü uygulanır. Kapalı veya açık teklif usulü ile yapılan ihalelerde, istekli çıkmadığı veya teklif olunan bedel ihale komisyonunca uygun görülmeyiği taktirde, yeniden aynı usulle ihaleye çıkılır veya idare yararı görüldüğu taktirde, ihalenin bitiş tarihinden itibaren on beş gün içinde pazarlıkla kiraya verilebilir.

(2) Paylı veya elbirliği mülkiyetinde olan taşınmazdaki paylar Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (f) bendine göre pazarlıkla kiraya verilebilir.

(3) Aşağıda belirtilen durumlarda bulunan taşınmazlar pazarlıkla kiraya verilebilir:

a) Taşınmazın kamu idarelerine kiraya verilmesi.

b) Para çekme makineleri ve kargomat cihazları için kullanılacak yerlerin kiraya verilmesi.

c) Elektronik haberleşme istasyonları, radyo ve televizyon vericileri ile doğalgaz, elektrik, su ve benzeri alt yapı tesisleri için ihtiyaç duyulan yerlerin kiraya verilmesi.

ç) Birlikte kullanılacağı parselin maliki veya kiracısı tarafından kiralanması talep edilen, bu parselle bütünlük arz eden ve müstakil kullanımı mümkün olmayan taşınmazın kiraya verilmesi.

d) 53 üncü maddeye göre sözleşme devri yapılanlar hariç, sözleşmeden doğ an yükümlölüklerini yerine getiren eski kiracısı tarafından sözleşme süresi sonunda kiralanması talep edilen taşınmazın kiraya verilmesi.

e) Reklam levhası konulmak üzere kiralanması talep edilen taşınmazın kiraya verilmesi.

f) Geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazın kiraya verilmesi.

g) Tarıma elverişli arazilerin gerçek veya tüzel kişilere kiraya verilmesi.

ğ) Balıkçı barınaklarının o yörede en az altı aydan beri faaliyette bulunan su ürünü kooperatiflerine veya su ürünü kooperatif birliklerine kiraya verilmesi.

h) Ağaçlandırma veya özel orman yapılması amacıyla kiraya verme.

Madde 77Doğrudan kiraya verme yöntemi

(1) Restorasyon veya onarım ihtiyacı bulunmayan vakıf kültür varlıkları;

a) Genel Müdürlüğün veya mazbut vakıfların sermayesinin yarısından fazlasına sahip olduğu şirketlere,

b) Genel Müdürlük ve mazbut vakıfların birlikte sermayesinin yarısından fazlasına sahip olduğu şirketlere,

c) Kamu kurum ve kuruluşları ile bu kurum ve kuruluşların sermayesinin yarısından fazlasına sahip olduğu şirketlerine,

ç) Kamu kurum ve kuruluşları, Genel Müdürlük ve mazbut vakıfların birlikte sermayesinin yarısından fazlasına sahip olduğu şirketlerine,

d) Kamu tüzel kişiliğini haiz meslek odalarına ve birliklere,

protokol yapılmak suretiyle doğrudan rayiç bedel üzerinden kiraya verilebilir.

(2) Sermayesinin tamamı Genel Müdürlük ve mazbut vakıflara ait olan şirketlerin faaliyetlerini yürütürken ihtiyaç duyduğu taşınmazlar, Genel Müdürlük tarafından rayiç bedelinden düşük olmamak koşuluyla bu şirketlere doğrudan kiraya verilebilir.

Madde 78 Tarım arazilerinin kiraya verilmesi

(1) İmar planı bulunmayan, imar planında tarımsal amaca ayrılan ve tarımsal üretim yapılabilecek tarıma elverişli araziler, 11 inci maddeye göre tespit edilen bedel üzerinden, 58 inci maddenin birinci ve ikinci fıkralarına göre gerçek veya tüzel kişilere kiraya verilebilir.

(2) Kiraya verilecek tarım arazileri, re'sen veya talep üzerine idarece belirlenir.

(3) Taşınmazlar, yöresel özellikler de dikkate alınarak yüzölçümü altmış dönümden daha az olanlar grup olarak, fazla olanlar ise altmış dönümü geçmeyecek şekilde bölümler halinde kiralamaya konu edilebilir.

(4) Kiraya verilen taşınmazlar kiralama amacı dışında kullanılamaz, üzerlerinde hiçbir şekilde sabit yapı ve tesis inşa edilemez, başkasına kiraya verilemez.

(5) Kira sözleşmesinin başlama ve bitiş tarihleri, mümkün olduğu hallerde ekim ve hasat dönemleri dikkate alınarak tespit edilir.

(6) Kira süresi sonunda yükümlülüklerini yerine getirdiği tespit edilen ve talepte bulunan kiracıların kira süresi, Bölge Müdürlüğünün uygunluk raporu üzerine yeniden bedel belirlenmek suretiyle Genel Müdürlük tarafından uzatılabilir.

(7) Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde müteakip yıllar kira bedelleri, kanuni faiz oranında arttırılır.

(8) Kira süresinin sona ermesi nedeniyle kiracısı tarafından yeniden kiralama talebinde bulunan taşınmazların, aynı kiracısına kiraya verilmeye kadar geçen süre içindeki kullanımı için yeni sözleşmede öngörülen bedel üzerinden kullanım bedeli tahsil edilir.

(9) Kira sözleşmesi feshedilen, kiralama talebinde bulunmakla beraber kiraya verilmesi uygun görülmeyen veya yeniden kiralama talebinde bulunulmayan taşınmazların tahliyeleri sağlanıncaya kadar geçen süre içindeki kullanımlar nedeniyle ecrimisil tespit ve takdir edilir.

Madde 79Ağaçlandırma veya özel orman yapılması amacıyla kiraya verme

(1) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu ile 23/10/2019 tarihli ve 30927 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Ağaçlandırma Yönetmeliği uyarınca Genel Müdürlük ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait akar niteliğindeki taşınmazlar, mazbut vakıflara ait olup Genel Müdürlükçe değerlendirilmeyen veya işlev verilmeyen hayrat taşınmazlar üzerinde ağaçlandırma yapmak isteyen gerçek veya tüzel kişilere, Tarım ve Orman Bakanlığınca uygun görülecek ön etüt raporu veya uygulama projelerine istinaden en fazla on yıla kadar ağaçlandırma izni verilebilir. İzin süresi içinde yapılacak kontrollerde, arazinin projesine uygun şekilde ağaçlandırıldığıının saptanması halinde, izin süresi ağacın kesim yaşı dikkate alınarak uzatılır.

(2) İzin verilen taşınmaza ait yıllık kira bedeli, 11 inci maddeye göre tespit edilen bedeldir.

(3) Ağaçlandırma amaçlı kiraya verilen taşınmazlarda projesinde belirtilmesi ve projesine uygun olarak ağaç dikimi yapıldığının yetkili orman bölge müdürlüğünce tespit edilmesi kaydıyla ve kiracı tarafından idareye bilgi verilmesi koşuluyla tıbbi, aromatik, yumrulu ve soğanlı bitkiler ile her türlü tek yıllık ara tarım ürünleri, projesinde belirtilen süre kadar yetiştirilebilir. Ara tarım bedeli rayiç kira bedelleri dikkate alınarak belirlenir ve peşin ödenir.

(4) Ağaçlandırma için kiraya verilen taşınmazlar üzerinde onaylanan projeye uygun olmak ve projesinde yer almak kaydıyla, sökülüp takılabilir elemanlarla yapılmış, geçici nitelikteki yapılaşmaya izin verilebilir. Ancak, bu nitelikteki yapılaşma alanı yüz metrekaresi geçemez. Belirtilen şartlara aykırı yapılaşma yapıldığının idare tarafından tespit edilmesi halinde kira sözleşmesi tek taraflı olarak feshedilir.

(5) Kira süresi sonunda veya sözleşmenin feshi halinde dikilen ağaçlardan kesim yaşına gelmiş olanlar kesilerek kiracıya, kesim yaşına gelmemiş olanlar ise kesilmeyerek İdareye bırakılır. Kiracı kesim yaşına gelmemiş olanlar için idareden herhangi bir hak ve bedel talep edemez. Taşınmaz, idareye ağaç kütüklerinden temizlenmiş olarak teslim edilir.

Madde 80Kıyı ve sahil şeritlerinde yapılacak kiralamalar

(1) Kıyı ve sahil şeritlerinde bulunan taşınmazlar, 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, kamu kurum ve kuruluşlarına, yerel yönetimlere, kamu tüzel kişiliğini haiz meslek odaları ve birliklere, Genel Müdürlük ile idare ve temsil ettiği vakıfların iştiraki olduğu şirketlere, gerçek veya tüzel kişilere kiralanabilir. Bu alanlarda yapılacak düzenlemelerin kapsamı, elde edilmesi hâlinde gelirlerin paylaşımı, sona ermeye ve diğer konulara ilişkin hükümler idare ile kiracı arasında düzenlenecek sözleşmelerle belirlenir.

(2) 3621 sayılı Kanun 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 81 inci maddede belirtilen sürelerde kiralama yapılabilir.

(3) Kira bedelinin takdiri, alınacak hasılat payları, sözleşmenin sona ermesinde ve diğer hususlarda bu Yönetmeliğin ilgili hükümleri uygulanır.

(4) Kıyılarda yükleme veya boşaltma yapılmak amacıyla kiralama izni verilen iskele, liman, yanaşma yeri, rıhtım ve boru hatlarının üçüncü kişilerin mallarının yükleme ve boşaltılmasında kullanılması ve bu yerlerde üçüncü kişilere ait gemilere konaklama hizmeti verilmesi hâlinde, kiracıdan alınan kira bedeline ilave olarak, bu faaliyetlerden elde edilen hasılatın yüzde on beşi oranında pay idarece ayrıca alınır. Ancak, hasılat payının hesabında esas alınacak ücret, o bölgedeki kamu limanında aynı yükün yüklenmesi veya boşaltılması ile gemilerin konaklaması sırasında alınmakta olan ve Denizcilik Genel Müdürlüğünce belirlenen ücretin yüzde yetmiş beşinden az olamaz. Her aya ait paylar, takip eden ayın yirminci günü mesai saati bitimine kadar idarenin hesabına yatırılır.

Madde 81Kiraya verme işlemlerinde sözleşme süresi

(1) Mülkiyeti Genel Müdürlük ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait akar niteliğindeki taşınmazlar, mazbut vakıflara ait olup Genel Müdürlükçe değerlendirilmeyen veya işlev verilmeyen hayrat taşınmazlar ve/veya üzerindeki yapıların kira süresi, azami beş yıldır. Ancak, bu süre Genel Müdürlüğün bağlı olduğu Bakanın onayı ile on yıla kadar belirlenebilir. Ayrıca; yapım karşılığı uzun süreli kiralamalarda yapım bedeli göz önüne alınarak kira süresi Genel Müdürün onayı ile yirmi yıla, Meclis kararı ile kırk dokuz yıla kadar tespit edilebilir.

(2) 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 olayların çıkması gibi mücbir sebeplerin varlığı halinde, kiracının talebi üzerine sözleşme süresi, fiilî veya hukukî 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.

Madde 82Kira sözleşmesinin sona ermesi ve feshi

(1) Kira sözleşmesi, sürenin bitimiyle herhangi bir bildirimle gerek olmaksızın sona erer.

(2) Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmazların yapım karşılığı uzun süreli kira sözleşmeleri hariç olmak üzere kiralamalarında, sözleşme süresi içinde üç aylık kira bedelinin ödenmediği tarihten itibaren on beş gün içinde Genel Müdürlükçe, kiracıya bir ihtarname tebliğ ettirilmek suretiyle kira bedelinin tamamının tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ödenmesi gerektiği, aksi hâlde taşınmazdan hiçbir hüküm ve karara bağlı olmaksızın mülki amirlikçe tahliye edileceği bildirilir. Verilen sürede borcun tamamını ödemeyen kiracının sözleşmesi feshedilmiş sayılır. Bu durum Genel Müdürlük tarafından mülki amirliğe derhal bildirilir ve taşınmaz mülki amirlikçe en geç on beş gün içinde tahliye ve teslim edilir. Alınan teminat; kira alacağı, tahliye masrafları ve varsa taşınmazda meydana gelen zararlara mahsup edilir ve kalan kısım kiracıya iade edilir.

(3) Zirai faaliyet kapsamında kiralanan vakıf taşınmaz kiracılarının verilen sürede borcun tamamını ödememesi durumunda ise kiracının sözleşmesi feshedilmiş sayılır ancak tahliye süreci ürünün kaldırılmasından sonra gerçekleştirilir. Sözleşmenin feshi ile tahliye süreci arasında geçen süre için ecrimisil tahakkuk ettirilir.

Madde 83 Ticari ünitelerden alınacak paylar

Kiraya verilen taşınmazların zorunlu ticari ünitelerinin kiracı tarafından üçüncü kişilere kiralınmasının talep edilmesi halinde uygulanan esaslar şunlardır:

a) Yapım karşılığı uzun süreli kiraya verilen taşınmazların zorunlu ticari ünitelerinin kiracı tarafından üçüncü kişilere kiralınmasının talep edilmesi halinde, idarenin 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 Bölge Müdürlüğüne gönderilir. Sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren on gün içerisinde alt kira sözleşmesinin bir örneği Bölge Müdürlüğüne ayrıca gönderilir. Kiracı ile üçüncü kişiler arasında imzalanan sözleşme bedelinin yüzde ellisi alt kiracı tarafından Bölge Müdürlüğü hesabına aktarılır ve bu husus alt kira sözleşmesinde belirtilir. Alt kiracı tarafından Bölge Müdürlüğü hesabına yatırılan bu meblağ, bölge müdürlüklerince Genel Müdürlük gelir hesabına aktarılır. Bu bedelin ödenmesi konusunda kiracı ve alt kiracı müştereken ve müteselsilen sorumludur.

b) Kiraya verilen mevcut yapıların zorunlu ticari ünitelerinin kiracı tarafından üçüncü kişilere kiralınmasının talep edilmesi halinde, idarenin 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 Bölge Müdürlüğüne gönderilir. Sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren on gün içerisinde alt kira sözleşmesinin bir örneği bölge 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 Bölge Müdürlüğü hesabına aktarılır ve bu husus alt kira sözleşmesinde belirtilir. Alt kiracı tarafından bölge müdürlüğü hesabına yatırılan bu meblağ, bölge müdürlüklerince Genel Müdürlük gelir hesabına aktarılır. Bu bedelin ödenmesi konusunda kiracı ve alt kiracı müştereken ve müteselsilen sorumludur.

c) Bu madde 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 Bölge Müdürlüğü hesabına yatırılır. Alt kiracı tarafından Bölge Müdürlüğü hesabına yatırılan bu meblağ, bölge müdürlüklerince Genel Müdürlük gelir hesabına aktarılır. Sözleşmelerde bu hususlara ayrıca yer verilir.

(3) Bu madde kapsamında hak lehtarı veya kiracı tarafından yapılacak kiralamar 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 Bölge Müdürlüğüne sunulur. Bölge Müdürlüğü tarafından Genel Müdürlüğe gönderilen raporun uygun olup olmadığı Genel Müdürlükçe değerlendirilir. Bu kapsamda yapılacak kira sözleşmelerinde yer alacak bedel, rapor ile belirlenen rayiç bedelin altında olamaz.

(4) Kiraya verilen taşınmaz ve yapılardaki 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.

Madde 84Tahsis ve kullanma hakkı devri

(1) Genel Müdürlük tarafından inşa edilmiş olan yapıların enerji ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla kurulan ve taşınmaz üzerinde bulunan yapılar tarafından kullanılması zorunlu olan trafo, doğalgaz ünitesi ve benzeri amaçla kullanılan alanlar ilgili kurum veya kuruluşlara tahsis edilebilir.

(2) 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.

(3) Tahsis edilen veya kullanım hakkı devredilen taşınmazlar üçüncü kişilere hiçbir surette devredilemez.

(4) Tahsis veya kullanım hakkı devrine ilişkin yapılan protokol ve sözleşmede yer alan hükümlerin takip ve denetimi Bölge Müdürlüğü tarafından yapılır. Görülen eksiklik ve aksaklıklar zamanında Genel Müdürlüğe bildirilir.

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

(6) Tahsis veya kullanma hakkı süresi sona eren veya iptal edilen taşınmazların tahliyesi, Bölge Müdürlüğünün talebi üzerine, 2886 sayılı Kanun hükümlerine göre sağlanır ve taşınmaz, Bölge Müdürlüğü tarafından görevlendirilecek memurlara teslim edilir.

Madde 85Taleplerin değerlendirilmesi

84 üncü madde kapsamında tahsis veya kullanma hakkı devri talepleri üzerine aşağıdaki işlemler yapılır:

a) Taşınmazın bulunduğu yerdeki Bölge Müdürlüğünün talebe ilişkin uygun görüşü aranır.

b) Bölge 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 Genel Müdürlüğe gönderilir. Talep sahibinin yetkili organlarının, talebe ilişkin kararı da ayrıca gönderilir.

c) (a) ve (b) bentlerinde yer alan işlemlerin tamamlanmasını müteakip Bölge Müdürlüklerince taşınmazlar hakkında imzalanacak protokoller için Genel Müdürdan alınacak olur ile Bölge Müdürlüğüne protokol yapma yetkisi verilebilir. Yetki onayında protokolün azami süresi belirtilir. Yetkinin kullanılma süresi bir yılı geçemez.

Madde 86Tahsis veya kullanma hakkının sona ermesi veya iptali

(1) İdare tarafından yapılan denetimlerde taşınmazın amacı dışında kullanımının tespiti

halinde, tahsis veya kullanım hakkı devri işlemi Genel Müdürlük tarafından iptal edilir.

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

Madde 87Tespit

(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. İdare tarafından hazırlanan tespit programlarının süresi beş yıldan fazla olamaz. Tespitlerin düzenli bir şekilde yapılmasında Bölge Müdürlüğü sorumludur.

(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.

Madde 88Ecrimisil işlemleri

(1) Taşınmazın kurum, kuruluş, gerçek veya tüzel 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 bedelinin tespiti, takibi 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 rızaen Bölge Müdürlüğü hesaplarına yatırılır. Ecrimisil işlemine karşı, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde dilekçeyle müracaat edilerek itiraz edilebilir. 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 ilgilisine tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili hesaplara yatırılır.

(6) Süresi içinde rızaen ödenmeyen ecrimisil alacağının tamamı muaccel hale gelir ve 6183 sayılı Kanun hükümlerine göre tahsil olunur.

Madde 89İşgalin devamı

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.

Madde 90Tahliye

(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, Bölge Müdürlüğünün talebi üzerine, 2886 sayılı Kanun hükümlerine göre sağlanır ve taşınmaz Bölge Müdürlüğü tarafından görevlendirilecek memurlara teslim edilir.

(2) 2886 sayılı Kanunun 75 inci maddesine göre kiracı kira süresi sonunda herhangi bir tebligata gerek kalmadan derhal, sözleşmenin herhangi bir nedenle feshedilmesinde, tebligatı müteakip 15 gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır.

(3) Vakıflar Kanununun 20 nci maddesine göre Genel Müdürlüğe veya mazbut vakıflara ait onarımı planlanan vakıf kültür varlıkları ile yatırım yapılacak taşınmazlar; kira süresinin bitiminden bir ay önce bildirim yapılmak kaydı ile hiçbir hüküm ve karara bağlı olmaksızın Genel Müdürlüğün/Bölge Müdürlüğünün talebi üzerine mülki amirlikçe tahliye edilir.

(4) Kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren, işgalin devam etmesi halinde taşınmaz 2886 sayılı Kanunun 75 inci maddesine göre tahliye ettirilir.

(5) Tahliye edilen taşınmazlar için mahallinde tespit raporu düzenlenmesi esastır.

(6) 2886 sayılı Kanunun 75 inci maddesine göre tahliye edilen kiracılar rüçhan hakkından yararlanamaz.

(7) Üzerinde sabit yapı bulunan taşınmazların tahliyesinden ve teslim alınmasından sonra, eski kiracısı veya işgalcisine yapılar 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 yapı yıktırılıp enkaz kaldırılmadığı takdirde masrafları bilahare eski kiracı veya işgalciden alınmak üzere bu işlem Bölge Müdürlüğü tarafından yapılır.

(8) 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 ise 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.

Madde 91Yasak fiil ve davranışlar

Kanunda yer alan yasak fiil ve davranışlarda, Kanunun ilgili hükümleri uygulanır.

Madde 92İhalelere katılmaktan geçici yasaklama

(1) Kanuna göre yapılan ihalelerde, 91 inci 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, Genel Müdürlük tarafından Resmî Gazete’de ilan ettirilir.

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

(5) Bölge Müdürlükleri, ihalelere katılmaktan yasaklamayı gerektirir bir durumla karşılaştıkları takdirde, gereğinin yapılması için bu durumu en geç on beş gün içinde Genel Müdürlüğe bildirmekle yükümlüdürler.

Madde 93Görevlilerin sorumluluğu

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 yapılabilir. Ayrıca, tarafların bu yüzden uğradıkları zararları tazmini yoluna gidilir.

Madde 94Hüküm bulunmayan haller

Bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hallerde;

- a) İhale iş ve işlemleri hakkında Kanun ve bu Kanuna dayanılarak çıkarılmış olan yönetmelikler,
 - b) Tebligatlar hakkında 7201 sayılı Kanun hükümleri,
 - c) Sürelerin hesaplanmasında 6098 sayılı Kanun hükümleri,
 - ç) Yenilenebilir enerji kaynakları hakkında 6446 sayılı Kanun hükümleri,
 - d) Orman ve ağaçlandırma alanları hakkında 6831 sayılı Kanun hükümleri,
 - e) Kıyı ve sahil şeritleri hakkında 3621 sayılı Kanun hükümleri,
 - f) Bunun dışındaki hallerde yürürlükteki mevzuat hükümleri,
- uygulanır.

Madde 95Tereddütlerin giderilmesi

Bu Yönetmeliğin uygulanmasından doğacak tereddütleri gidermeye Genel Müdürlük yetkilidir.

Madde 96

Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 97

Bu Yönetmelik hükümlerini Vakıflar Genel Müdürü yürütür.

Madde Geçici 1Mevcut sözleşmeler

Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan sözleşmeler sürelerinin sonuna kadar geçerlidir. Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten sonra süresi biten sözleşmeler hakkında bu Yönetmelik hükümleri uygulanır.