**Milli Emlak Müdürlüğü**

**İşlem Süreçleri Yönergesi**

**Muğla, 2015**

**MUĞLA DEFTERDARLIĞI MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ İŞLEM YÖNERGESİ**

**BİRİNCİ KISIM**

**Genel Esaslar**

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**Amaç, Dayanak ve Tanımlar**

**Amaç**

**Madde 1-**

1. Bu Yönergenin amacı, Muğla Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü iş ve işlemlerinin yürütülmesinde izlenecek usul ve esasları düzenlemektir.

**Kapsam**

**Madde 2-**

1. Bu Yönerge; Muğla Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğünün görev, yetki ve sorumluluklarını kapsar.

**Dayanak**

**Madde 3-**

1. Bu Yönerge; Maliye Bakanlığı Kamu İç Kontrol Standartlarına Uyum Eylem Planına dayanılarak hazırlanmıştır.

**Tanımlar**

**Madde 4-**

Bu Yönergede yer alan;

1. Bakanlık: Maliye Bakanlığını,
2. Bakan: Maliye Bakanını,
3. Defterdarlık: Muğla Defterdarlığını,
4. Müdürlük: Muğla Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğünü,
5. Müdür: Milli Emlak Müdürünü,
6. Kanun: 08/09/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununu,
7. Yönetmelik: 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliği,
8. Milli Emlak Servisi: Milli Emlak İşlemlerinin gerçekleştirildiği servisleri,
9. Teknik Servis: Teknik İşlemlerin gerçekleştirildiği servisini,
10. MEOP : Milli Emlak Otomasyon Projesini,
11. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer: 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ile diğer kanunlarda Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilen yerleri,
12. Ecrimisil: Hazine taşınmazının, İdarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, İdarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın İdarece talep edilen tazminatı,
13. Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz: Tapuda Hazine adına tescilli taşınmazları,
14. Hazine taşınmazı: Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri,
15. İdare: Muğla Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğünü,
16. İtâ amiri: Muğla Defterdarını,
17. İrtifak hakkı: Bir taşınmaz üzerinde yararlanmaya ve kullanıma rıza göstermeyi veya mülkiyete ilişkin bazı hakların kullanılmasından vazgeçmeyi kapsayan ve diğer bir taşınmaz veya kişi lehine aynî hak olarak kurulan yükümlülüğü,
18. Kullanma izni: Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde kişiler lehine İdarece verilen izni,
19. Ön izin: İrtifak hakkı kurulmadan veya kullanma izni verilmeden önce; tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için İdarece verilen izni,
20. Tahsis: Hazineye ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin, kamu idarelerinin kendi kanunlarında belirtilen kamu hizmetlerinin yerine getirilebilmesi amacıyla hizmetin devamı süresince kamu idarelerinin veya köy tüzel kişiliklerinin bedelsiz olarak kullanımına bırakılmasını,
21. Ön tahsis: Kamu idarelerince, üzerinde tesis yapılması plânlanan ve tahsis talebinde bulunulan taşınmazları, talepte bulunan kamu idarelerine, tahsis amacına yönelik olarak yatırım projesinin hazırlanması, yatırım programına alınması ve tesis/bina inşaatına başlanması amacıyla iki yıla kadar yapılan tahsis işlemini,
22. Kesin tahsis: Adına ön tahsis yapılan kamu idaresi tarafından, ön tahsis süresi içerisinde yapılması gereken iş/işlemlerin yapılması ve talepte bulunulması halinde ön tahsisin, hizmetin devamı süresince olmak üzere dönüştürüldüğü tahsis işlemini,
23. Kayyım: Muğla Defterdarını veya yerine vekalet edeni,
24. EBYS: Elektronik Belge Yönetim Sistemini,
25. KBS: Kamu Harcama ve Muhasebat Bilgi Sistemin,
26. SAY2000: Saymanlık Otomasyon Sistemi,
27. SGB.net: Bakanlık harcama birimlerinin iş süreçlerine bilgi teknolojisi desteği sağlama sistemini, ifade eder. İhale: 2886 sayılı Devlet İhale Kanununda ve Yönetmelikte yazılı usul ve şartlarla, işin istekliler arasından seçilecek birisi üzerine bırakıldığını gösteren ve yetkili mercilerin onayı ile tamamlanan sözleşmeden önceki işlemleri,
28. Şartname: Yapılacak işlerin genel, özel, teknik ve idarî usul ve esaslarını gösteren belge veya belgeleri,
29. Sözleşme: İdare ile müşteri arasında düzenlenen ve imzalanan anlaşmayı,
30. Tahmin edilen bedel: İhale konusu olan işlerin tahmin edilen bedelini,
31. Bedel tespit komisyonu: Bu Yönergede yer alan, tahmin edilen bedel tespit işlemlerini yapmak, ecrimisil tespit ve takdir etmek ve İdarece verilecek diğer görevleri yürütmek üzere ita amiri tarafından taşınmaz ve değerleme konusunda işin ehli veya uzmanı olan memurları arsından seçilen ve üç kişiden oluşan komisyonu,
32. İhale komisyonu: Bu Yönergede belirtilen ihale ile ilgili işleri yürütmek üzere ita amiri tarafından seçilen üyelerden oluşan komisyonu,
33. Rayiç değer: Bir taşınmazın mahallinde alınıp satıldığı normal fiyatı,
34. Muhdesat: Arazi üzerindeki sabit yapı ve tesisler ile ağaçları,
35. Onay belgesi: İhalesi yapılacak işlem için İdarece hazırlanan ihale konusu olan işin nevi, niteliği, miktarı, tahmin edilen bedeli, ihalede kullanılacak usul, yapılacaksa ilanın şekli ve adedi, alınacaksa geçici teminat miktarı, şartname ve sözleşmenin gerekip gerekmeyeceğinin belirtildiği ve ita amirince imzalanan belgeyi,
36. İhale işlem dosyası: İhaleye konu taşınmazın ihale işlemlerinin yürütülmesi ve ihaleye ilişkin bilgi ve belgelerin konulması için oluşturulan dosyayı,
37. Uygun bedel: Tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere, teklif edilen bedellerin en yükseğini,
38. Ferağ: Taşınmazın mülkiyetinin tapuda devrini,
39. Şerh: Gayrimenkul malikinin temlik hakkının yasaklanması, kısıtlanması veya kişisel hakların kuvvetlendirilmesi amacıyla üçüncü kişileri uyarıcı mahiyette tapu kütüğünün şerhler sütununa yazılan hususları,
40. Harca esas değer: 492 sayılı Harçlar Kanununun 03.04.2002 tarih ve 4751 sayılı Kanunla değişik 63 üncü maddesi gereğince, harç alınmasında esas alınan değer veya 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini,
41. Sulu tarım arazisi: 03/07/2005 tarihli 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa göre, tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı arazileri,
42. Sulu arazi: Devletçe sulanan araziyi (3402 sayılı Kadastro Kanununun 14 üncü maddesinin 2 nci fıkrasının 03/07/2005 tarihli 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile değişmeden önceki tanıma göre),
43. Tarım arazisi: 4070 sayılı Kanuna göre, toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazileri,
44. Nazım imar planı: Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan planı,
45. Uygulama imar planı: Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/1000 ölçekte düzenlenen raporuyla bir bütün olan planı,
46. Revizyon planı: Her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen planı,
47. İlave plan: Yürürlükte bulunan planın ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan planı,
48. Mevzii imar planı: Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, bu Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan planı,
49. Plan değişikliği: Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemelerini,
50. Sosyal alt yapı: Sağlıklı bir çevre meydana getirmek amacı ile yapılması gereken eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari yapılar ile park, çocuk bahçeleri gibi yeşil alanlara verilen genel ismi,
51. Teknik alt yapı: Elektrik, havagazı, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel ismi,
52. Çevre düzeni planı: Konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel-kırsal yapı ve gelişme ile doğal ve kültürel değerler arasında koruma-kullanma dengesini sağlayan ve arazi kullanım kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde, varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen, 1/25000, 1:50000, 1:100000, veya 1:200000 ölçekte hazırlanan, plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı,
53. İmar planı: Belde halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini artırmayı hedefleyen ve bu amaçla beldenin ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan, kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkelerini içeren pafta, rapor ve notlardan oluşan belgeler çerçevesinde nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak iki aşamadan oluşan planı,
54. Koruma amaçlı imar plânı: 2863 numaralı Kanun uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim-geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimarî, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; hali hazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, alt yapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile plânlama kararları, tutumları, plân notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar plânlarının gerektirdiği ölçekteki plânları,
55. Islah imar planı: Düzensiz ve sağlıksız biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının, sınırları belli edilmek suretiyle, mevcut durumu da dikkate alınarak dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla, halihazır haritalar üzerine yapılan ve yapılanma şartlarını da belirleyen imar planını,
56. İfraz: Tapu kütüğünde tek parsel halinde kayıtlı bulunan taşınmazın teknik metodlarla birden fazla parsellere bölünmesini,
57. Tevhit: Tapu kütüğünde ayrı ayrı sayfalarda kayıtlı ve birbirine bitişik taşınmazların tek parsel haline getirilmesi, parsellerin inşaata yapmaya imkân verecek şekilde birleştirilmesini,
58. Terk: 3194 sayılı Kanunun 11 inci maddesi gereğince, imar plânlarında meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumî hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Hazine ve İl Özel İdaresine ait taşınmazların tapu kayıtlarının terkini,
59. Düzenleme ortaklı payı (DOP): Düzenleme Ortaklık Payı: Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tâbi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tâbi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden % 40`a kadar düşülebilen miktar ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakatı ile tesbit edilen karşılığı bedeli.
60. Düzenleme ortaklık payı oranı: Bir düzenleme sahasında tesbit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçüm miktarına oranını,
61. Dağıtım cetveli: Her imar adası için ayrı olarak düzenlenen ve bu düzenleme sonucu meydana gelen parsellerin, hangi kadastro veya imar parsellerinden, nasıl oluştuğunu, kadastro ve imar parsellerinden alınan düzenleme ortaklık payını, gerektiğinde malikin muvafakatı ile terk edilen alanları ve kamulaştırılan alanların miktarlarını gösteren cetveli,
62. Hazine davaları: Genel bütçeli kamu idarelerinin taşınır ve taşınmazları, hakları ve borçları açısından İdarenin Devletin tüzel kişiliği adına davalı veya davacı olarak taraf olduğu adli ve idari davaları,
63. İdari işlem: İdare tarafından kamu hukuku kuralları uyarınca tek taraflı olarak tesis edilen ve tek başına uygulanabilir nitelikte olan hukuki tasarrufları,
64. Daire amiri: İllerde defterdarı, ancak milli emlak dairesi başkanlığı bulunan illerde milli emlak dairesi başkanını, ilçelerde malmüdürünü,
65. İdari dava: İdarenin yaptığı eylem ve işlemlerden dolayı bir hak ve menfaatinin ihlal edildiğine inanan gerçek ve tüzel kişiler tarafından, İdare aleyhine idare ve vergi mahkemelerinde açılan iptal veya tam yargı davalarını,
66. İptal davaları: İdari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlâl edilenler tarafından açılan idari davaları,
67. Tam yargı davaları: İdari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan ihlâl edilenler tarafından açılan idari davaları,
68. İdari sözleşmelerden dolayı taraflar arasında çıkan uyuşmazlıklara ilişkin davalar: Kamu hizmetlerinin yürütülmesi için yapılan her türlü idari sözleşmelerden dolayı taraflar arasında çıkan uyuşmazlıklara (tahkim yolu öngörülen imtiyaz şartlaşma ve sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklar hariç) ilişkin olarak açılan idari davaları,
69. Çalışmaya ara verme süresi: Danıştay, bölge idare, idare ve vergi mahkemeleri için her yıl ağustos ayının birinden eylül ayının beşine kadar olan süreyi,
70. Olumlu görev uyuşmazlığı: Adli ve idari yargıya bağlı ayrı iki yargı merciine açılan ve tarafları, konusu ve sebebi aynı olan davalarda, bu yargı mercilerinin her ikisinin kendilerini görevli sayan kararlar vermiş olması durumunu,
71. Olumsuz görev uyuşmazlığı: Adli ve idari yargı mercilerinden en az ikisinin tarafları, konusu ve sebebi aynı olan davada kendilerini görevsiz görmeleri ve bu yolda verdikleri kararların kesin veya kesinleşmiş olması durumunu,
72. Bağlantılı davalar: Aynı maddi veya hukuki sebepten doğan ya da biri hakkında verilecek hüküm, diğerini etkileyecek nitelikte olan davaları,

**İKİNCİ BÖLÜM**

**Milli Emlak Müdürlüğünün Görevleri**

**Madde 5-Milli Emlak Müdürlüğünün Görevleri;**

1. Hazine mallarının yönetimine ilişkin hizmetleri, gerektiğinde diğer kamu kurum ve kuruluşları ile işbirliği yaparak yürütmek,
2. Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, kiralanması, trampası ve üzerinde sınırlı aynî hak tesisi, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiralanması ve bu yerler için gerekli görülen hallerde kullanma izni verilmesi işlemlerini yürütmek,
3. Devlete intikali gereken taşınır ve taşınmazlarla hakların Hazineye mal edilmesi işlemlerini yürütmek, taşınmaz malların tescilini, taşınırların tasfiyesini sağlamak,
4. Hazine taşınmazlarından kamu hizmeti için kullanılması gerekli olanları; kamu idarelerine ve köy tüzel kişiliklerine tahsis etmek ve tahsis amacının ortadan kalkması veya amaç dışı kullanılması halinde tahsisi kaldırmak; tahsisi kaldırılan taşınmazların üzerinde Hazine dışındaki kamu kurum ve kuruluşlarına ait yapı ve tesislerin tasfiye işlemlerini yürütmek,
5. İl sınırları içindeki Bakanlık ve Defterdarlığa tahsisli kamu konutlarını yönetmek, tahsis etmek, kira tahsilatlarını ve oturma sürelerini takip etmek, bakım ve onarımlarını yapmak,
6. Hazinenin paydaş olduğu taşınmazlar hakkında izale-i şüyu (paydaşlığın giderilmesi) davalarını takip etmek, davaya iştirak edilip edilmeyeceğine karar vermek üzere işlem yapmak, gerekirse satın alma işlemlerini yürütmek,
7. Hazineye ait taşınmazların ve Bakanlık Milli Emlak Birimine ilişkin taşınırların envanter kayıtlarını tutmak,
8. Bakanlık adına yapılacak kamulaştırma işlemlerini yürütmek ve diğer genel bütçeli kuruluşların kamulaştırdığı yerlerin Hazine adına tescilini sağlamak,
9. Kanunlar ve antlaşmalar gereğince muayyen zümrelere izafetle el konulması gereken para, mal ve hakların işlemlerini yapmak ve tasfiyelerini sonuçlandırmak, kapanan siyasi partilerin malvarlıklarını tasfiye etmek,
10. Genel bütçeye dâhil dairelerin hizmet dışı kalan taşınırlarının satışını yapmak,
11. Hazine mallarıyla ilgili diğer mevzuatla verilen görevleri yürütmek,
12. Görev alanına giren konulardaki alacakların süresinde ve mevzuata uygun olarak takip edilerek tahsil aşamasına getirilmesi için gerekli tedbirleri almak, tahsil edilmesine ilişkin işlemleri yürütmek,
13. Teşkilat ve görev alanına giren işlemleri defterdarlık uzmanları vasıtasıyla incelemek ve denetlemek,
14. Yönetimi kimseye ait olmayan taşınmazlar üzerinde Hazine hak ve menfaatlerinin korunmasını sağlamak, yönetmek, işletmek, bakım ve onarımlarını yaptırmak, işgal ve tecavüzlere karşı korumak, yönetiminden elde edilen gelirleri tahsil etmek ve gerekli diğer işlemleri yapmak,
15. Hazine taşınmazlarında define aramak isteyenler için mevcut mevzuat hükümleri çerçevesinde izinlerin alınması ve yükümlülüklerin yerine getirilmesi kaydı ile muvafakat vermek, arama faaliyetinin izlenmesinde görev yapmak üzere personel görevlendirmek,
16. İmar planları, revizyon ve değişiklikleri ile arsa ve arazi düzenlemelerini izlemek, belediye nezdinde takip edilerek gerektiği taktirde dava açılmasının sağlanması ve takibi işlemlerini yürütmek,
17. Kesinleşmiş imar planlarında, 3194 sayılı İmar Kanununun 11 inci maddesi gereğince kamu hizmetlerine ayrılmış yerlere rastlayan taşınmazların kamuya bedelsiz terk edilmesi ve gerektiğinde tapu kaydı terkin edilmesi işlemlerini yürütmek,
18. Hazine yararını gözeterek taşınmazların ifraz ve tevhit işlemlerini yürütmek,
19. Kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen taşınmazlardan süresi dolduğu halde tahliye edilmeyen, sözleşmesi feshedilen veya herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın fuzuli olarak işgal edilen Hazine taşınmazlarının tahliye işlemlerini yürütmek,
20. Gerçek ve tüzel kişiler tarafından Hazineye yapılacak şartlı veya şartsız ya da mükellefiyetli veya mükellefiyetsiz taşınmaz bağış işlemleri ile bağış amacında kullanılamaması veya mükellefiyetin yerine getirilememesi nedeniyle bağışlayana iadesi gereken taşınmazların iade işlemlerini yürütmek,
21. Düzenleyici ve denetleyici kurumlar hariç kamu idarelerinin, görmekle yükümlü olduğu kamu hizmetlerinde kullanılacağına ve amacına uygun kullanılmaması hâlinde geri alınacağına dair tapu kütüğüne şerh konulması kaydıyla, devralınması istenilen taşınmazların devri yerine tahsisinin yapılması suretiyle kamu hizmetlerinin görülmesi sağlanabiliyor ise tahsis yapmak, aksi halde bedelsiz devir işlemlerini yürütmek,
22. Hazine taşınmazlarından Bakanlığa tahsisli olan hizmet binaları ve Bakanlık hizmetlerinde kullanılmak üzere kiralanan hizmet binalarının onarımı işlemlerini yürütmek,
23. Mahkemelerden mirasçısı olmaksızın vefat etmesi veya gaipliği nedeniyle terekesi Hazineye intikal eden şahısların tüm malvarlıklarının Hazineye intikalinin sağlanması işlemlerini yapmak,
24. İdarece ihtiyaç duyulan taşınırların öncelikle diğer idarelerdeki ihtiyaç fazlası taşınırlardan karşılamak suretiyle temin etmek, bu şekilde karşılanamaması halinde, satın alma yoluna gitmek,
25. Gerektiğinde, 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 ve 36 ncı maddelerinde sayılan iş ve işlemleri yürütmek,
26. Hazineye ait taşınmazların satışını arttırmaya ve tanıtımına yönelik çalışmalar yapmak, satışa çıkarılan taşınmazlar ve ihalelere ilişkin bilgilendirme ve tanıtım faaliyetlerinin yürütülmesini sağlamak, mevzuat ve işleyiş hakkında vatandaşlara bilgi vermektir.

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

**Milli Emlak Müdürlüğü Servisleri**

**Madde 6-**

1. Milli Emlak Müdürlüğünün edinim, elden çıkarma, yönetim ve diğer işlemlerinin 178 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 13'üncü maddesinde belirtilen görevlerin tamamı aşağıda belirtilen servisler tarafından gerçekleştirilir;
   1. Milli Emlak Servisi
   2. Teknik Büro Koordinatörlüğü Servisi
2. Milli Emlak servisinde Milli Emlak Müdürlüğünün edinim, elden çıkarma, yönetim ve diğer işlemlerine ait bütün iş ve işlemler ilçe esaslı (Mahalle/Köy) olarak gerçekleştirilir.

**DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

**Ortak Hükümler**

**İhale komisyonlarının oluşturulması**

**Madde 7-**

1. İhale komisyonlarına, defterdar tarafından;
   1. Başkan olarak, millî emlak müdürü,
   2. İdareden üye olarak, millî emlak müdürlüğü memurlarından biri,
   3. Maliye üyesi olarak, millî emlak müdürünün önereceği millî emlak müdür yardımcısı, defterdarlık uzmanı, millî emlak şefi veya memuru görevlendirilir.
2. Gerekli görülen hâllerde, il ve ilçelerde birden fazla ihale komisyonu kurulabilir. Bu durumda, komisyon başkanı olarak millî emlak müdür yardımcısı, defterdarlık uzmanı veya millî emlak şefi görevlendirilebilir.
3. İtâ amiri veya komisyon başkanınca lüzum görüldüğü takdirde yeteri kadar memur ve uzman görevlendirilir. Bu takdirde, ihale gün ve saatinde hazır bulunacak şekilde görevlendirilecek memur veya uzmana tebligat yapılır. Onay belgesinde ihaleye katılacak olan memur veya uzmanın adı, soyadı ve memuriyet unvanı belirtilir. Görevlendirilen memur ve uzmanlar kararlara katılamazlar. Komisyonda görev yaptıklarını belirlemek bakımından ihale kararını, ihaleye katılan memur veya uzman da imzalar.

**İhale komisyonlarının çalışması**

**Madde 8-**

1. İhale komisyonları, eksiksiz olarak toplanır ve kararlar çoğunlukla alınır. Kararlarda çekimser kalınamaz. Muhalif kalan üye, karşı oy gerekçesini kararın altına yazarak imzalamak zorundadır. Komisyon başkan ve üyeleri oy ve kararlarından sorumludur.

**Bedel tespit komisyonlarının oluşumu ve çalışması**

**Madde 9**-

1. Bedel tespit komisyonlarına, itâ amiri tarafından;
   1. Başkan olarak, milli emlak müdürü önereceği milli emlak müdür yardımcısı, bulunmadığı yerlerde defterdarlık uzmanı veya milli emlak şefi;
   2. Üye olarak, milli emlak müdürlüğü memurlarından iki kişi, bir yıllık süre için görevlendirilir. İtâ amiri gereken hallerde görev yapmak üzere yeteri kadar yedek üye de görevlendirebilir.
2. Bedel tespit komisyonu başkan ve üyeleri; İdarenin taşınmaz ve değerleme konusunda işin ehli veya uzmanı ya da gayrimenkul değerleme alanında lisans sahibi olan milli emlak müdür yardımcısı, emlak müdür yardımcısı, defterdarlık uzmanı, milli emlak şefi, diğer şefler, teknik elemanlar ve memurlar arasından seçilir.
3. Gerekli görülen hâllerde il ve ilçelerde birden fazla bedel tespit komisyonu kurulabilir.
4. Bakanlıkça veya defterdarlıkça ihtiyaç duyulması halinde, ilçelerdeki taşınmazların tahmin edilen bedellerinin tespitleri, illerde bulunan bedel tespit komisyonlarına da yaptırılabilir.
5. Bedel tespit komisyonlarına İdarece Yönetmeliğin 84'üncü maddesindeki görevler de verilebilir. Tespit ve hesaplamalar bunun dayanaklarının da eklendiği "Taşınmaz Tespit Tutanağı" "Ön İzin/Kira/İrtifak Hakkı/Trampa/Satış Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağı"nda gösterilir ve asıl evrak arasına saklanır.
6. Bedel tespit komisyonu program dâhilinde çalışır. Komisyon, eksiksiz olarak toplanır. Kararlarda çekimser kalınamaz. Komisyon, "Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu"nu düzenlemek ve imzalamak suretiyle karar alır. Muhalif kalan üye, karşı oy gerekçesini yazarak rapora ekler. Komisyon başkanı ve üyeleri oy ve kararlarından sorumludur.

**İKİNCİ KISIM**

**Milli Emlak Servislerinde Gerçekleştirilen İş ve İşlemler**

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**İhale İşlemleri**

**İhale usullerinin belirlenmesi**

**Madde 10-**

1. 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51'inci maddesi hükmündeki istisnalar saklı kalmak üzere, taşınmazların tahmin edilen bedeli, aynı Kanunun 45'inci maddesine göre her yıl merkezî yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınıra kadar olanlarda açık teklif usulü, bu sınırı geçenlerde ise kapalı teklif usulü uygulanır.
2. Kapalı veya açık teklif usulüyle satılamayan taşınmazlar uygun zamanda tekrar aynı usulle ihaleye çıkarılır ve bunlar Kanunun 43'üncü ve 49'uncu maddeleri uyarınca pazarlık ihalesine bırakılmaz.
3. Kanunun 51'inci maddesinin (a) bendine göre her yıl merkezî yönetim bütçe kanununda belirtilen parasal sınır içinde kalsa da satış ihalesi pazarlıkla yapılamaz. (4) Özel hükümler saklıdır.

**Geçici teminat**

**Madde 11-**

1. Geçici teminat, tahmin edilen bedelin yüzde onundan (taşınırlar için yüzde üçünden) az olmamak üzere yüzde otuzuna kadar, işin niteliğine göre ita amirince belirlenir. Ancak, tarıma elverişli arazilerin topraksız veya az topraklı çiftçilere kiraya verilmesinde geçici teminat alınmayabilir.

**İhaleye çıkarma onayı alınması**

**Madde 12-**

1. İdarece her ihale için MEOP' ta bir onay belgesi hazırlanır.
2. Onay belgesinde; ihale konusu olan işin nevi, niteliği, miktarı, tahmin edilen bedeli, ihalede kullanılacak usul, yapılacaksa ilanın şekli ve adedi, alınacaksa geçici teminat miktarı, şartname ve sözleşme gerekip gerekmeyeceği ile gerektiği takdirde ikinci ihalenin hangi gün ve saatte yapılacağı belirtilir ve ita amirince onaylanır.
3. İhale onay belgeleri ita amirince onaylandıktan sonra onay belgesinde mevcut tüm bilgiler MEOP kayıtlarına işlenir.

**Şartnamenin hazırlanması**

**Madde 13-**

1. İdare, ihale konusu işlerin her türlü özelliğini gösteren şartname ve varsa eklerini hazırlar.
   1. Bu şartnamelerde işin mahiyetine göre konulacak özel ve teknik şartlardan başka aşağıdaki hususlar da gösterilir:
      1. İşin niteliği, nevi ve miktarı,
      2. Taşınmaz tapuda kayıtlı ise, bu kayda göre mahalle veya köyü, mevkii, sokağı, cinsi, yüzölçümü, pay ve imar durumu, varsa tapu tarihi, pafta, ada, parsel veya cilt, sahife ve sıra numaraları ve fiilî durumu, taşınmaz tapuda kayıtlı değil ise, ölçekli krokisi, yüzölçümü ve fiilî durumu,
      3. Tahmin edilen bedeli, geçici teminat miktarı ve kesin teminata ait şartlar,
      4. Taşınmazın teslim şekli ve şartları,
      5. İşe başlama ve işi bitirme tarihi, gecikme hâlinde alınacak cezalar,
      6. İsteklilerde aranılan şartlar ve belgeler,
      7. İhaleyi yapıp yapmamakta İdarenin serbest olduğu,
      8. İhale kararının karar tarihinden itibaren en geç on beş iş günü içinde ita amirince onaylanacağı veya feshedilebileceği,
      9. Vergi, resim ve harçlarla sözleşme giderlerinin kimin tarafından ödeneceği,
      10. Ödeme yeri ve şartları,
      11. İhtilafların çözüm şekli ve yeri.
   2. İhale komisyonu, şartnamelerde tekniğe uygun olmayan veya gerçekleşmesi mümkün bulunmayan kayıt ve şartların bulunduğunu tespit etmesi halinde aşağıdaki işlemler yapılır:
      1. Gerçekleşmesi mümkün bulunmayan kayıt ve şartlar ihaleden önce tespit edilmiş ve ilan yapılmış ise İdarece bu durum tutanak altına alınarak şartname ve ilan yeniden düzenlenir.
      2. Kayıt ve şartlar ihale esnasında tespit edilmişse, ihalenin ertelenmesi için ihale komisyonunca alınan karar ita amirinin onayına sunulur. Şartname yeniden düzenlenerek ihale işlemlerine yeniden başlanır.
      3. Bu durumun ihaleden sonra anlaşılması halinde konu Bakanlığa bildirilir ve alınacak talimata göre işlem yapılır.

**İhale işlem dosyasının hazırlanması**

**Madde 14-**

1. İhale işlem dosyasında aşağıdaki belgeler bulundurulur:
   1. Onay belgesi,
   2. Özel şartları da içeren şartname ve ekleri,
   3. Tahmin edilen bedele ilişkin hesap tutanağı,
   4. Taşınmazın konumu ve çevre özelliklerinin anlaşılabileceği şekilde değişik yönlerden çekilmiş renkli fotoğrafı,
   5. Parsel sınırlarının da gösterildiği halihazır haritası veya ölçekli krokisi,
   6. Tapu kayıt örneği,
   7. İmar durum belgesi,
   8. Adres bilgilerinin de bulunduğu tespit tutanağı,
   9. Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu,
   10. İlana ilişkin belge ve gazete nüshaları,
   11. Sözleşme tasarısı,
   12. Bakanlık izin talimatı.
   13. Saklanmasında yarar görülen diğer belgeler.

**İlanlarda bulunması zorunlu hususlar**

**Madde15-**

1. İlanlarda aşağıdaki hususların belirtilmesi zorunludur:
   1. İhale konusu işin niteliği, yeri ve miktarı,
   2. Şartname ve eklerin nereden ve hangi şartlarla alınacağı veya görülebileceği,
   3. İhalenin nerede, hangi tarih ve saatte ve hangi usulle yapılacağı,
   4. Tahmin edilen bedel ve alınacaksa geçici teminat miktarı,
   5. İsteklilerden aranılan belgelerin neler olduğu,
   6. Kapalı teklif usulüyle yapılacak ihalelerde, tekliflerin hangi tarih ve saate kadar nereye verileceği.

**İhalenin ilanı**

**Madde 16-**

1. İhale konusu olan işler aşağıdaki şekilde ilan yolu ile duyurulur:
2. a)İhalenin yapılacağı yerdeki ilanlar aşağıda belirtildiği şekilde yapılır:
3. Günlük gazete çıkan yerlerde ihaleler, ihalenin yapılacağı yerde çıkan gazetelerde en az bir gün aralıkla yayımlanmak suretiyle iki defa duyurulur.
4. Gazete ile yapılacak ilanlarda, ilk ilan ile ihale günü arası on günden, son ilan ile ihale günü arası beş günden az olmamasına dikkat edilir.
5. Günlük gazete çıkmayan yerlerdeki ihalelerde ise ilan, (a) ve (b) alt bendindeki süreler içinde defterdarlık veya hükümet konağı ve belediye binalarının ilan tahtalarına asılır ve belediye yayın araçları ile de duyurulur.
6. Bu işlemler bir tutanakla tespit edilir.
7. Bu yerlerde en çok yedi gün aralıkla çıkan gazete varsa, ayrıca gazete ile de bir defa ilan yapılır.
8. Diğer şehirlerde yapılacak ilanlar; tahmin edilen bedeli her yıl Kanunun 17'nci maddesinin ikinci fıkrasına göre merkezî yönetim bütçe kanunu ile belirlenecek miktarı aşan ihale konusu işler, bu maddenin birinci fıkrasına göre yapılacak ilanlardan başka tirajı göz önüne alınarak ili, Basın-İlan Kurumunca tespit olunacak günlük gazetelerden birinde, ihale tarihinden en az on gün önce bir defa daha ilan edilir.
9. Resmi Gazete ile yapılacak ilanlar; tahmin edilen bedeli her yıl Kanunun 17'nci maddesinin ikinci fıkrasına göre merkezî yönetim bütçe kanunu ile belirlenecek miktarın üç katını aşan ihale konusu işler, ihale tarihinden en az on gün önce bir defa da Resmi Gazetede ilan edilir.
10. Pazarlık usulü ile yapılacak ihaleler için defterdarlık işin önem ve özelliğine göre ilan yapıp yapmamakta serbesttir.
11. Sürelerin hesabında, ilanın yapıldığı gün ile ihale günü sayılmaz.
12. Gazete ile yapılacak ilanlar için ilan metninin bir örneği üst yazı ile ve elektronik ortamda, ilde mevcutsa Basın-İlan Kurumu mevcut değilse valilik basın bürosuna intikal ettirilir ve süresi içerisinde yayınlattırılması sağlanır.
13. Yapılacak ilandaki ihaleye ait bilgiler MEOP' un ilgili modülüne kaydedilir.
14. Defterdarlık internet sitesinde ilanın yayınlanması için internet sitesi ile görevli birime gereken belgeler yazılı veya elektronik ortamda aktarılır.
15. İlanlar, İdarenin ilan panosuna asıldığı gibi ihale konusu taşınmazın bulunduğu köy, mahalle muhtarlığı ve belediye başkanlığına gönderilerek ilan edilmesi sağlanır.
16. İdare, taşınmazın tahmin edilen bedeline veya taşınmazın önem ve özelliğine göre bu ilanları yurt içinde ve yurt dışında çıkan başka gazeteler veya öteki yayın araçları ile de yayınlattırabilir.
17. Taşınmazın varsa paydaşına, işgalcisine, isteklisine, daha önceden ihale yapıldıysa ihaleye iştirak edenlere tebligat yapılır. Tebligatlar elden ilgilisinin imzası alınarak ya da iadeli taahhütlü olarak posta yolu ile gönderilir. Posta yoluyla gelen tebliğ alındısı dosyasında muhafaza edilir.
18. 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.

**Şartname ve eklerinde değişiklik halinde ilan**

**Madde 17**-

1. İlan yapıldıktan sonra, şartname ve eklerinde değişiklik yapılamaz. Ancak, değişiklik yapılması zorunlu hallerde, bunu gerektiren sebepler ve zorunluluklar bir tutanakla tespit edilerek önceki ilanlar geçersiz sayılır ve yeniden aynı şekilde ilan edilir.

**İlanın uygun olmaması**

**Madde 18-**

1. Yönergenin 15 ve 16'ıncı maddelerine uygun olmayan ilanlar geçersizdir.
   1. Bu durumda ilan yenilenmedikçe ihale yapılamaz.
   2. İlanların geçersizliği ihale yapıldıktan sonra anlaşılırsa, ihale veya sözleşme feshedilir.
   3. Ancak, işte ivedilik ve ihalede Devletin yararı varsa, bu durum Bakanlığa bildirilir ve alınacak talimata göre işlem yapılır.
   4. İhalenin veya sözleşmenin bozulması halinde, müşterinin fesih tarihine kadar yapmış olduğu gerçek masrafları geri verilir.

**İhale öncesi yapılacak diğer işlemler**

**Madde 19-**

1. İhale gününden önce ilanların gazetelerde yayınlanıp yayınlanmadığı ve ilan metninde hata olup olmadığı kontrol edilir.
2. MEOP'ta hazırlanan ilan işlemleri tutanağında; gazetede yapılan ilanlar, şahıslara ve resmi kurumlara yapılan tebligatlar belirtilir, gazete nüshaları veya örnekleri eklenerek ihale dosyasına konulur.
3. İdare, ihalenin rekabet ve açıklık ilkelerine uygun şekilde yapılmasını sağlayan her türlü tedbiri alır. İl Emniyet Müdürlüğüne ihale günü, yeri ve saati bildirilerek ihalede güvenliğin sağlanması istenir.

**Teminat olarak kabul edilecek değerler**

**Madde 20**-

1. Aşağıdaki değerler geçici ve kesin teminat olarak kabul edilir:
   1. Tedavüldeki Türk Parası,
   2. Mevduat veya katılım bankalarının verecekleri süresiz teminat mektupları,
   3. Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler (Nominal bedele faiz dâhil edilerek ihraç edilmiş ise, bu işlemlerde anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır.

ç) Dışarıda yerleşik kişiler ile geçimini yurt dışında temin eden Türk vatandaşlarınca verilecek Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasınca belirlenen konvertibl döviz.

1. Mevzuata aykırı olarak düzenlenmiş teminat mektupları kabul edilmez.
2. Üzerinde suç unsuru tespit edilen teminat mektupları, gerekli kovuşturma yapılması için Bakanlığa intikal ettirilir.
3. Her teminat mektubunda daha önce ilgili banka şubesince verilen teminat mektupları toplamı ile aynı şubenin limitlerinin de gösterilmesi zorunludur. Yabancı bankaların ve benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantilerine dayanarak bankaların verecekleri teminat mektupları, yukarıdaki limitlere dâhil değildir.
4. Mevduat veya katılım bankalarınca verilen teminat mektupları dışındaki teminatların istekliler tarafından ilgili muhasebe birimine yatırılması zorunlu olup, bunlar ihale komisyonlarınca teslim alınamaz.

**İhaleye katılma Şartları**

**Madde 21-**

**(1)** İhaleye katılacakların;

1. Yasal yerleşim yeri sahibi olmaları,
2. Tebligat için Türkiye'de adres göstermeleri,
3. Gerçek kişilerin T.C. kimlik numarasını, tüzel kişilerin ise vergi kimlik numarasını bildirmeleri,
4. Yönergede istisna edilen işler dışında geçici teminatı yatırmış olmaları,
5. İşin gereğine göre defterdarlık tespit edilecek diğer belgeleri vermeleri,
6. Özel hukuk tüzel kişilerinin ayrıca,
   1. İhalenin yapıldığı yıl içinde kayıtlı olduğu meslek odasından alınmış sicil kayıt belgesini,
   2. Tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile tam yetkili olduklarını gösterir noterlikçe tasdik edilmiş imza sirkülerini veya vekâletnameyi vermeleri, f) Kamu tüzel kişilerinin ise ayrıca tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile yetkili olduğunu belirtir belgeyi vermeleri, gerektiğinden, bu hususların yerine getirilip getirilmediği komisyonca kontrol edilir.

3. Yabancılara ilişkin özel kanunlardaki düzenlemelere göre işlem yapılır. Ayrıca, Türk vatandaşlığından kendi istekleri ile çıkmış olan kişiler, İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş ve kişinin vatandaşlık haklarından aynen yararlanmaya devam edeceklerine dair belgeyi ibraz etmeleri durumunda ihaleye katılabilirler.

**İhaleye katılamayacakların tespiti**

**Madde22-**

1. Komisyon, aşağıdaki şahısların doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılıp katılmadıklarını kontrol eder ve tespiti halinde ihaleye katılmamalarını sağlar.
2. İhaleyi yapan İdarenin;
   1. İta amirleri,
   2. İhale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar,
   3. (a) ve (b) bentlerinde belirtilen şahısların eşleri ve ikinci dereceye kadar (ikinci derece dahil) kan ve sıhri hısımları,
   4. (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen şahısların ortakları (bu şahısların yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç).
3. Kanun ve diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar.

**Açık teklif usulü ile ihalenin yapılması**

**Madde 23-**

1. Komisyon başkanı;
   1. İlanda belirtilen ihale saati gelince ihaleye katılan (posta ile gönderilen teklifler dahil) istekli bulunup bulunmadığını kontrol eder. İhaleye katılan hiçbir istekli yok ise ihale artırma tutanağına ihaleye katılan isteklinin bulunmadığı yazılarak tutanak komisyon başkanı ve üyelerce imzalanır.
   2. İhaleye katılacak istekli var ise, bunların belgelerini ve geçici teminatı verip vermediklerini inceler.
   3. İnceleme sonucunda kimlerin ihaleye katılabileceğini bildirir.
   4. Katılamayacakların belge ve teminatlarının geri verilmesini kararlaştırır.
   5. Bu işlemleri, istekliler önünde, bir tutanakla tespit ettirerek, ihaleye giremeyeceklerin ihale yerinden çıkartılmasını sağlar.
   6. İsteklileri önce şartnameyi imzaya ve daha sonra sıra ile tekliflerini belirtmeye davet eder.
   7. Yapılan tekliflerin ihaleye ait artırma kağıdına yazılmasını ve teklif sahipleri tarafından imzalanmasını sağlar.
   8. İlk teklifler yapıldıktan sonra, varsa postayla yapılmış teklifleri okutarak bu tekliflerin de ihaleye ait artırma kağıdına yazılmasını sağlar.
2. İsteklilerin, sırayla teklifte bulunmaya devam etmesi sağlanır.
3. İhaleden çekilen isteklilerin, ihaleye ait artırma kağıdına kendi el yazıları ile "çekildim" ibaresi yazdırılır ve imzaları alınır. İlgilinin imzadan çekinmesi halinde durum ayrıca belirtilir.
4. Bunlar oturumdan çıkartılarak, kalan isteklilerin sırayla teklifte bulunmasına devam ettirilir. Bu şekilde teklif alınmasına tek istekli kalıncaya kadar devam edilir. (4) İhaleden çekilenlerin, yeniden yaptığı teklifler kabul edilmez.
5. Teklifler yapıldığı sırada, yapılan artırımların işi uzatacağı anlaşılırsa, isteklilerden komisyon huzurunda ihalede oluşan en yüksek sözlü tekliften aşağı olmamak üzere son tekliflerini yazılı olarak bildirmeleri istenir.
6. Oturumda hazır bulunan isteklilerin yazılı son tekliflerinden sonra ihale sonuçlandırılarak, Yönergenin 26'ıncı maddesine göre işlem yapılır.

**Kapalı teklif usulü ile ihalenin yapılması**

**Madde 24-**

1. Kapalı teklif usulü ile yapılan ihalelerde teklifler yazılıdır.
2. Komisyon başkanı, ilanda belirtilen ihale saatine kadar posta ile gönderilenler dahil herhangi bir teklif verilip verilmediğini kontrol eder. İhale için verilen teklif yok ise ihale tutanağına ihaleye katılan isteklinin bulunmadığı yazılarak tutanak komisyon başkanı ve üyelerce imzalanır.
3. İhale komisyonu başkanlığı, ilanda belirtilen saate kadar komisyona verilen teklifleri sıra numaralı alındılar karşılığında teslim alır.
4. (4) Alındı numarası zarfın üzerine yazılır.
5. İadeli taahhütlü olarak gönderilen tekliflerin dış zarfının üzerinde, ihale komisyonu başkanlığının adresi ile hangi işe ait olduğu, isteklinin adı ve soyadı ile açık adresinin yazılı olup olmadığı kontrol edilir.
6. Posta ile gönderilen tekliflerin ilanda belirtilen saate kadar komisyon başkanlığına ulaşmaması halinde, teklifin alınış zamanı ve işleme konulmayacağı bir tutanakla tespit edilir.
7. Komisyon başkanlığına verilen teklifler iade edilmez.
8. Tekliflerin açılma saati gelince, kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla tespit edilir.
9. Dış zarfın üzerinde; isteklinin adı, soyadı, açık adresi ve teklifin hangi işe ait olduğunun yazılıp yazılmadığı kontrol edilir.
10. Dış zarflar hazır bulunan istekliler önünde alınış sırasına göre açılır.
11. Dış zarf içinde iç zarf, geçici teminata ait alındı veya teminat mektubu ve istenilen diğer belgelerin konulup konulmadığı kontrol edilir.
12. Dış zarfın üzerindeki alındı sıra numarası iç zarfın üzerine de yazılır.
13. Belgeleri ile teminatı usulüne uygun ve tam olmayan isteklilerin teklif mektubunu taşıyan iç zarfları açılmayarak, diğer belgelerle birlikte kendilerine veya vekillerine iade edilir ve bunlar ihaleye alınmaz.Bu konuda, iade gerekçelerini de içeren bir tutanak düzenlenerek komisyon başkanı ve üyelerince imzalanır.
14. İç zarfının üzerinde; isteklinin adı, soyadı ve tebligata esas açık adresi yazılı olduğu ve zarfın yapıştırılan yerinde isteklinin imzası veya mührünün bulunduğu kontrol edilir.
15. Teklif mektuplarını taşıyan iç zarflar açılmadan önce, ihaleye katılacaklardan başkası ihale odasından çıkarılır.
16. Postayla gelen teklifler de dâhil olmak üzere iç zarflar numara sırasıyla açılarak, teklifler komisyon başkanı tarafından okunur veya okutulur ve bir listesi yapılır. Bu liste komisyon başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır.
17. Teklif mektuplarının şartnameye uyup uymadığı, istekli tarafından imzalanıp imzalanmadığı, bu mektuplarda şartname ve eklerin tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilip belirtilmediği, teklif edilen fiyatın rakam ve yazıyla açık olarak yazılıp yazılmadığı, rakam ve yazının birbirine tutarlı olup olmadığı kontrol edilir.
18. Şartnameye uymayan veya başka şartlar taşıyan teklif mektupları ile üzerinde kazıntı, silinti veya düzeltme bulunan teklifler reddedilerek hiç yapılmamış sayılır. Bu durum bir tutanakla tespit edilerek komisyon başkanı ve üyelerince imzalanır.
19. 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.
20. Bu şekilde teklif alınmasına tek istekli kalıncaya kadar devam edilir.
21. İhaleden çekilen isteklilerin, ihaleye ait artırma kâğıdına kendi el yazıları ile "çekildim" ibaresi yazdırılır ve imzaları alınır. İlgilinin imzadan çekinmesi hâlinde durum ayrıca belirtilir. İhaleden çekilmiş olanlar yeniden teklif veremezler.
22. Geçerli teklif sayısının üçten fazla olması durumunda bu işlem, oturumda hazır bulunan en yüksek üç teklif sahibi istekliyle, bu üç teklifle aynı olan birden fazla teklifin bulunması hâlinde ise, bu istekliler dâhil edilmek suretiyle yapılır.
23. Komisyon, uygun gördüğü her aşamada daha önce ihaleden çekilenler hariç olmak üzere oturumda hazır bulunan isteklilerden yazılı son tekliflerini alarak ihaleyi sonuçlandırabilir. Bu husus, ihale komisyonunca ikinci bir tutanakla tespit edilir.

**Pazarlık usulü**

**Madde 25-**

1. Pazarlık usulüyle ihale aşağıda belirtildiği şekilde yapılır:
   1. Pazarlık usulü ile yapılacak ihalede teminat alınıp alınmayacağı, ilan yapılıp yapılmayacağı isteğe bağlı olduğundan, İdarece düzenlenecek onay belgesinde bu hususlara yer verilir ve gerekçeleri de belirtilerek ihalenin pazarlık usulü ile yapılması hususunda ita amirinden onay alınır. Ancak, arsa ve kat karşılığı inşaat işlemlerinde yüzde onbeş oranında geçici teminat alınması zorunludur.
   2. Tahsisli kamu idareleri veya İdarece belirlenen bir veya birden fazla istekli ile ihale gün ve saatinde ihale komisyonu tarafından işin nitelik ve gereğine göre, yazılı veya sözlü teklifler alınmak suretiyle ve bedel üzerinde anlaşılarak ihale gerçekleştirilir.
   3. Pazarlığın ne suretle yapıldığı, hangi tekliflerde bulunulduğu ve üzerine ihale yapılanların neden dolayı tercih edildiği kararda gösterilir.

**İhale sonucunun karara bağlanması**

**Madde 26-**

1. Komisyonlar gerekçesini belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararı kesindir.
2. Her iki ihale usulünde de kabul edilen teklifler incelenerek;
   1. İhalenin yapıldığı, ancak ita amirinin onayına bağlı kaldığı,
   2. İhalenin yapılmadığı hususlarından birine karar verilir.
3. Bu husus gerekçeli bir karar özeti halinde yazılarak, komisyon başkan ve üyeleri tarafından imzalanır ve durum hazır bulunanlara bildirilir.
4. Kararlarda; isteklilerin isimleri, adresleri, teklif ettikleri bedeller, ihalenin hangi tarihte ve hangi istekli üzerine hangi gerekçelerle yapıldığı, ihale yapılmamış ise nedenleri belirtilir.
5. İhalelerde, istekli çıkmadığı veya teklif olunan bedel komisyonca uygun görülmediği takdirde, ihale izinlerinde belirtilen süreyi aşmamak şartıyla, uygun bir zamanda aynı usulle ihale açılır.

**İhale kararlarının kesinleşmesi**

**Madde 27-**

1. İdarece, Kanunun 76'ncı maddesi gereğince her yıl merkezî yönetim bütçe kanunu ile tespit edilen parasal sınıra kadar olan ihale kararları, karar tarihinden itibaren en geç onbeş iş günü içinde onaylanacağı veya reddedileceği hususu da dikkate alınarak, kesinleştirmek üzere ita amirlerinin, bu miktarı aşanlar ise aynı süre içinde Bakanlığın onayına sunulur. Ancak, ilgili tebliğlerle düzenlenen yetki devirleri ayrıca dikkate alınır.
2. İhalenin onaylanması, ita amirinin parasal yetki sınırı üzerinde ise onay için Bakanlığa yazı gönderilir ve ihale tutanağı ile ihale komisyon kararı yazıya eklenir.
3. İhale onayı valilikçe (defterdarlık) verilmiş ise Bakanlığa gönderilecek ihale onay formuna "Hazineye Ait Taşınmaz Satış İşlemi Bilgi Formu", "Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu" ile ihale tutanağı eklenir.

**Kesinleşen ihale kararlarının bildirilmesi**

**Madde 28-**

1. Kesinleşen ihale kararları, kesinleştiği günden itibaren en geç beş iş günü içinde müşteri veya vekiline imza karşılığı tebliğ edilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine gönderilir. Yapılacak olan tebligatta, ihale kararının bildirilmesini izleyen günden itibaren onbeş gün içinde;
   1. Kiralama ve İrtifak haklarında;
      1. Geçici teminatın kesin teminata çevrilmesi,
      2. İdarece düzenlenecek sözleşmenin imzalanması,
      3. Zorunlu ise sözleşmenin notere tasdik ve tescil ettirilerek İdareye verilmesi,
   2. İhale bedelinin, taksitli satışlarda satış bedelinin en az yüzde yirmibeşinin, ilk yıl irtifak hakkı, kullanma izni ve ön izin bedellerinin tamamının veya indirim uygulanacaksa uygulanmış bedelin, ilk yıl kira bedelinin dörtte birinin, müşteriye ait bulunan vergi, resim ve harçları ve diğer giderlerin ödenmesi, varsa diğer yükümlülüklerin yerine getirilmesi,
   3. Bedellerin taksitle ödenmesi halinde bedelin taksitle ödeneceğini belirten dilekçenin verilmesi, gerektiği ile bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihalenin bozulacağı ve varsa geçici teminatın Hazineye gelir kaydedileceği bildirilir.
2. Sürenin son günü tatil gününe rastlarsa, süre tatil gününü izleyen çalışma gününün bitimine kadar uzar.
3. İhale kararlarının ita amirince iptal edilmesi halinde de, durum istekliye aynı şekilde bildirilir.
4. İhale sırasında hazır bulunmayan veya noterden tasdikli vekâletnameyi haiz bir vekil göndermeyen istekliler, ihalenin yapılış tarzına ve sonucuna itiraz edemezler.
5. İdare onaylanan ihale kararlarını, kamuoyunun bilgilendirilmesi amacıyla defterdarlık veya web sitesinde ayrıca yayınlatabilir.

**Bedellerin tahsil şekli ve geçici teminat işlemleri**

**Madde 29-**

1. Satış bedeli (taksitli satışlarda satış bedelinin en az yüzde yirmibeşi), ilk yıl irtifak hakkı, kullanma izni ve ön izin bedellerinin tamamı ile ilk yıl kira bedelinin dörtte birinin ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde peşin olarak tahsili için muhasebe işlem fişi düzenlenir.
2. Üzerlerine ihale yapılanların teminat mektupları, ihaleden sonra ilgili muhasebe birimine teslim edilir ve üzerlerine ihale yapılmayan isteklilerin geçici teminatları hemen geri verilir.
3. Her ne suretle olursa olsun İdarece alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyatî tedbir konulamaz.
4. Alınan geçici teminat, peşin satışlarda satış bedelinin, taksitli satışlarda ise peşinat tutarının ödenmesinden sonra iade edilir.
5. Müşterinin geçici teminatın mahsubunu yazılı olarak talep etmesi halinde aşağıdaki işlemler yapılır.
   1. Peşin ödemelerde ihale bedelinden mahsup edilir.
   2. Taksitli sözleşmelerde teminatın peşinat tutarı karşılaması halinde bu tutar mahsup edilir ve kalan miktar iade veya kalan taksitlere mahsup edilir.
   3. Teminatın peşinat tutarını karşılamaması halinde tamamı mahsup edilir ve peşinatın kalan kısmı müşteriden tahsil edilir.

**İhalenin sözleşmeye bağlanması**

**Madde 30-**

1. Yönerge uyarınca yapılan ve onaylanan ihaleler sözleşmeye bağlanır. Sözleşme, İdare adına ita amiri tarafından imzalanır. İrtifak hakkı kurulmasına ilişkin işlemlerde tapuda resmî senet düzenlenir.
2. Peşin satışlarda ve trampa işlemlerinde sözleşme yapılması zorunlu değildir.

**Notere tasdik ve tescili zorunlu olmayan sözleşmeler**

**Madde 31-**

1. İlk yıl kira bedeli, Kanunun 76'ncı maddesi gereğince her yıl merkezî yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınırın yüzde onunu aşmayan sözleşmeler, kamu idareleriyle yapılacak sözleşmeler ve ilk yıl kira bedeli ne olursa olsun tarıma elverişli arazilerin muhtaç çiftçilere kiraya verilmesi ile büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlerin, geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesinde düzenlenecek sözleşmeler ile taksitli satış sözleşmelerinin notere tasdik ve tescili zorunlu değildir.
2. Tarıma elverişli arazilerin muhtaç çiftçilere kiraya verilmesinde düzenlenecek sözleşmeler arazinin bulunduğu köy veya mahalle muhtarının veya azalarından birinin, büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlere ilişkin sözleşmeler, bunların bulunduğu yerin yetkilisi huzurunda düzenlenir; sözleşmeyi bunlar da imza eder.

**Sözleşme yapılmasında müşterinin görev ve sorumluluğu**

**Madde 32-**

1. Sözleşme yapılması gerekli olan hâllerde müşteri, Yönergenin 27'inci maddesine göre onaylanan ihale kararının bildirilmesini izleyen günden itibaren onbeş gün içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek İdarece düzenlenecek sözleşmeyi imzalamak zorundadır. Müşteri, zorunlu ise aynı süre içinde sözleşmeyi notere tasdik ve tescil ettirerek İdareye vermekle yükümlüdür.
2. Müşterinin, aynı süre içinde ihale bedeli ile müşteriye ait bulunan vergi, resim ve harçları ve diğer giderleri ödemesi, varsa diğer yükümlülükleri yerine getirmesi gerekir.
3. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve varsa geçici teminat Hazineye gelir kaydedilir.

**Taşınmazların müşteri tarafından adına tescil ettirilmesi**

**Madde 33-**

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

**İdarenin görev ve sorumluluğu**

**Madde 34-**

1. İdare tarafından, onaylanan ihale kararının bildirilmesini izleyen günden itibaren onbeş gün içinde;
2. Sözleşme yapılması hususunda kendisine düşen görevler yapılır.
3. Taşınmazların satışında ve trampasında, ferağa ait işlemler tamamlanır.
4. Şartnamede belirtilen sınır ve evsafa göre; satılan, trampa edilen, kiraya verilen ve irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen taşınmazlar tutanakla teslim edilir.
5. Tutanakta; taşınmaz bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler değerleri itibariyle gösterilir, teslim tutanağı ilgili memur ve hak sahibi tarafından imzalanır.

**Sözleşmenin feshi**

**Madde 35-**

1. Aşağıdaki durumların varlığı halinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm altına almaya gerek kalmaksızın sözleşme feshedilerek kesin teminatın Hazineye gelir kaydedilmesi için ilgili muhasebe birimine yazı yazılır, borcuna mahsup edilemez.
2. Sözleşme yapıldıktan sonra müşterinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi,
3. Kullanma izni verilen ya da irtifak hakkı kurulan taşınmazı sözleşmesinde öngörülen amaç dışında kullanması ve İdarenin en az on gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumun devam etmesi.

**İhalelere katılmaktan geçici yasaklama**

**Madde 36-**

1. İdare tarafından, ihalelere katılmaktan yasaklamayı gerektirir bir durumla

karşılaşıldığı takdirde, bunları yapanlar ihaleye iştirak ettirilmeyecekleri gibi haklarında bir yıla kadar bütün ihalelere veya Bakanlık tarafından yapılan ihalelere katılmaktan yasaklama kararı alınması için"İhalelere Katılmaktan Yasaklama Kararı Formu" düzenlenerek bu durum en geç bir ay içinde Bakanlığa bildirilir.

**İKİNCİ BÖLÜM**

**Bilgi İşlem Servisi İşlemlerinin Yürütülmesi**

**Madde 37-**

1. Bilgi işlem ihtiyaçlarının belirlenmesi için talep takip sistemi uygulanır, sisteme gelen arızaların çözümü için gerekli tedbir alınır.
2. Ihtiyaç duyulduğu takdirde Bakanlığımız Bilgi İşlem Servisi ile irtibata geçilir.
3. İhtiyaç duyulan faaliyetlere uzaktan iletişimle teknik destek verilir.
4. Müdürlüğümüz bünyesinde bulunan tüm teknik ürünlerin çalışır vaziyette işletimini temin edilir.
5. Merkez ve ilçe müdürlüklerinde ihtiyaç duyulan elektronik malzemenin temini için gerekli yazışmaları yapar.

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

**Personel ve Mutemetlik İşlemlerinin Yürütülmesi**

**Madde 38-**

1. İlgili memur tarafından Personel Müdürlüğü ile Müdürlük personelinin göreve başlayış, görevden ayrılış, görevlendirme, fazla çalışma, disiplin, izin, rapor, mal bildirimi, kimlik, emeklilik ve benzeri özlük işlemleriyle ilgili yazışmaları yapılır.
2. Özlük işlemleri ile ilgili konulardaki dilekçeler Personel Müdürlüğüne gönderilir.
3. Çalışanların yıllık izinleri bilgisayar ortamında takip edilir ve düzenlenir.
4. Rapor alan personel SGK'ya bildirilir ve maaş hesabından düşülmesini sağlanır.
5. Personelin maaş, mesai, geçici ve sürekli görev yollukları, sosyal hakları vb. ödemelerinin takibi sağlanır.

**DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

**Evrak kayıt işlemlerinin yürütülmesi**

**Madde 39-**

1. Gelen evrak işlemlerinin yürütülmesi; Defterdarlık Personel Müdürlüğü Gelen Evrak Servisine teslim edilen evraklar sistem tarayıcısından taranarak gelen evrak numarası alınır, EBYS sistemi üzerinden Defterdarın havalesine gönderilir. Defterdar havale işlemini onayladığında ilgili evraklar Milli Emlak Müdürlüğüne gelmiş olur. Milli Emlak Müdürü gelen evrakları sistem üzerinden servis şeflerine havale eder. Servis şefleri evrakları ilgili memurlara havale eder. İlgili memurlar tarafından gelen evraklara ait gerekli iş ve işlemler tamamlanır.
2. Giden evrak işlemlerinin yürütülmesi; Milli Emlak Müdürlüğü tarafından ilgili kurum kuruluş ve şahıslara gönderilecek evraklara EBYS sistemi sayı ve numara verdikten sonra söz konusu giden evraklar evrak kayıt işlemleri ile ilgilenen memurun sistemine aktarılır. İlgili memur evrakları posta ya da tebligat yoluyla ilgililerine göndermek üzere hazırlar.

**BEŞİNCİ BÖLÜM**

**Arşiv İşlemlerinin Yürütülmesi**

**Madde 40-**

**(1)**Satış, Trampa, Mükerrer Kayıt, Dava Sonucu Arşive Kaldırılacak Dosyanın seçilmesi.

**(2)**İdarece dosya üzerinde herhangi bir işlemin yapılacağının kalmadığı anlaşılması üzerine **(3)**Müdüriyet makamına Onay yazılarak gönderilir.

**(4)**Onaylandıktan sonar EBYS’den evrak sayısı verilerek MEOP sisteminden dosyasının pasife alınarak işlem kaldırılır.

**(5)**Verilen arşin numarası arşiv defterine kaydedilir.

(6)Arşiv numarasına göre ilgili dosyaya takılarak dosya arşiv dolabına kaldırılır.

**ÜÇÜNCÜ KISIM**

**EDİNİM**

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**Trampa İşlemleri**

**2886 sayılı Kanun hükümlerine göre trampa**

**Madde 41**-

1. Taşınmazların trampasında bedele ve miktara bakılmaksızın Bakanlıktan önceden izin alınır.
2. Trampaya konu Hazineye ait taşınmazlar ile gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazlar için Yönergenin 48'inci maddesinde belirtildiği şekilde işlem yapılır. Ayrıca, gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazlar için aşağıda belirtilen araştırmalar yapılır:
   1. Trampası talep edilen gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmaza genel bütçeli kamu idarelerince ihtiyaç duyulup duyulmadığı araştırılır,
   2. Trampası talep edilen gerçek ve tüzel kişilerine ait taşınmazın Hazineden bedelsiz devir veya terke konu yerlerden olup olmadığı MEOP ve tapu kayıtlarından araştırılır,
   3. İmar planlarında kamu hizmet alanlarına ayrılmış taşınmazları, miras ve ölüme bağlı tasarruflar dışında Yönetmeliğin yürürlüğe giriş tarihi olan 01/07/2007 tarihinden sonra edinip edinmediği, edinmiş ise trampası talep edilen ve ihtiyaç bulunmayan Hazine taşınmazlarından imar planlarında aynı amaca ayrılmış olup olmadığı araştırılır,
   4. Taşınmazın 05/01/1961 tarihli ve 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanunu kapsamında kalıp kalmadığı araştırılır,
   5. Taşınmazın bulunduğu alanda 3194 Sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi uyarınca arsa ve arazi düzenlemesi yapılıp yapılmadığı, arsa ve arazi düzenlemesinin yapıldığının tespiti halinde, taşınmazın düzenleme ortaklık payından karşılanıp karşılanmadığı veya düzenleme ortaklık payından (DOP) ayrılması gereken yerlerden olup olmadığı araştırılır, arsa ve arazi düzenlemesi yapılan alanlarda; yapılan imar uygulaması ile ilgili tüm işlemler, tamamı üzerinden (düzenleme sınır krokisi, uygulama haritası, özet cetveli, tahsis cetveli, tescile esas dağıtım cetveli v.d.) incelenerek usulsüz tescil ve ihdas işlemleri yapılıp yapılmadığı araştırılır (kadastral yol, park, meydan ve benzeri yerlerin DOP hesabından düşülmesi gerektiğinin göz önünde bulundurulması gibi) ve yapılan imar uygulaması ile Hazine zararına sebebiyet verilip verilmediği tespit edilir,
   6. 29/08/2007 tarihli ve 26628 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 315 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin 3'üncü maddesine tabi yerlerden olup olmadığı araştırılır,
   7. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2005/3 sayılı Genelgesi kapsamında Hazineye devri gereken yerlerden olup olmadığı araştırılır,
   8. Ediniminin ihdas olması halinde, ihdasların nasıl, neye istinaden, ne şekilde ve nereden yapıldığının ve kadastral paftalarının incelenmesi, yapılan imar planlarının kadastral paftalar ile çakıştırılması, ihdas sureti ile edinilen kadastral yol, park, meydan ve benzeri yerler ile imar uygulamaları sonucunda terk edilen alanların veya düzenleme ortaklık payından karşılanan yerlerin en son onaylı imar planlarında işaretlenerek en güncel imar parselleri ile durumlarının ve konumlarının belirtilmesi ile bu hususun; mevzuat ve yargı kararları itibari ile de yorumlanarak teknik rapor düzenlenir ve bu hususlar ile ilgili tüm bilgi ve belgeler, encümen kararları, imar planları ve tescil bildirim beyannameleri Bakanlığa gönderilir.
3. Trampaya konu taşınmazlara, Yönergenin 9'uncu maddesine göre oluşturulacak komisyon tarafından bedel takdir edilir ve "Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu" düzenlenir.
4. Yukarıda belirtilen işlemler sonucunda trampasının mümkün olmadığı tespit edilenler hakkında Bakanlığa herhangi bir bilgi ve belge gönderilmeyecek ve bu talepler doğrudan reddedilecektir. Ancak, trampasında sakınca bulunmadığı tespit edilen taşınmazlar hakkında Bakanlığa gönderilecek trampa talep yazılarına, trampaya konu her taşınmaz için "Edinim İşlemleri Bilgi Formu" düzenlenir ve bu forma aşağıda yer alan belgeler eklenir:
   1. Tapu kayıt örneği,
   2. İmar planı içinde ise; belediyesince onaylı imar durum belgesi veya üzerinde kadastro yahut imar parseli işaretlenerek yeri belirlenmiş onaylı imar plan örneği,
   3. Taşınmazların mahallinde düzenlenmiş krokisi, işgal ve kullanım durumu ile muhdesat ve benzeri fiili durumları konusunda bilgiler ihtiva eden tespit tutanağı,
   4. "Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu",
   5. Taşınmaz üzerinde muhdesat bulunması halinde muhdesata yönelik;
5. Yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, mimari proje, statik proje, röperli veya yoksa ebatlı kroki ile kat mülkiyeti tapusu,
6. 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun yapılıp yapılmadığı hususunda çevre ve şehircilik il müdürlüğü görüşü,
7. Gerektiği takdirde mevcut durumu itibariyle kullanılması ekonomik olmayan binalar için düzenlenecek ekonomik ömrünü tamamladığına dair teknik rapor,
8. 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanunu hükümlerine göre yılı bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri dikkate alınarak, taşınmazın değerine yönelik düzenlenecek rapor.
   1. İl, ilçe, köy merkezleri ile olan konumlarını, durumlarını, mesafelerini gösterir pafta, kroki, harita ve benzeri bilgi ve belgeler ile uydu ve "Google Earth" görüntüleri,
   2. Ediniminin bağış olması halinde bu hususla ilgili düzenlenen resmi senedin bir örneği,
   3. Yüzölçümünün yeniden kontrol edilerek bu hususta düzenlenecek teknik rapor,
   4. Kadastro parseli sınırları ile imar parseli sınırlarının imar planları üzerinde birlikte ve ayrı ayrı gösterilerek 3194 sayılı İmar Kanununun 11'inci maddesi uyarınca terke konu edilmesi gereken kısımlarının olup olmadığına ilişkin rapor,
9. Trampa ihalesi pazarlık usulü ile yapılır.
10. Trampa ihalesi sonucunda aşağıdaki işlemler yapılır:
    1. Trampaya konu taşınmazlardan Hazineye ait olanların müşteri adına, gerçek veya tüzel kişilere ait olanları ise Hazine adına tescili için, Yönergede belirtildiği şekilde işlem yapılır,
    2. İdarenin, ferağ işlemlerinden sonra taşınmazlar karşılıklı olarak devir ve teslim alınır, buna ilişkin yer teslim tutanakları düzenlenir ve düzenlenen tutanaklar dosyasında muhafaza edilir,
    3. Trampaya konu taşınmazların farklı illerde bulunması halinde, yukarıdaki işlemler yetkili kılınan defterdarlıkça yapılır ve işlemlerin sonucunda diğer defterdarlığa da bilgi verilir, ç) Yapılan işlemler sonucunda Bakanlığa bilgi verilir.

**2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 15'inci maddesinin (f) bendi uyarınca yapılacak trampa**

**Madde 42-**

1. Sit alanında kalan özel mülkiyete konu taşınmazların Hazine taşınmazları ile trampasına ilişkin ilk başvurular kabul edilmeyerek bu talepler Kültür ve Turizm Bakanlığına veya il kültür ve turizm müdürlüğüne yönlendirilir.
2. Sit alanında kalan ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca trampa için gerekli şartları taşıdığı tespit edilerek Bakanlığa gönderilen, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazlar ile Hazine taşınmazlarının trampasından önce Bakanlıktan izin alınır.
3. Sit alanında kalan ancak Hazine taşınmazları ile trampa edilmesi mümkün olmayan taşınmazların belirlenmesi için aşağıdaki işlemler yapılır:
4. Sit alanında kalan özel mülkiyete konu taşınmazların ilgili tapu müdürlüğünden şerh beyanlarını gösteren tapu sicil kaydı istenir ve mülkiyet uyuşmazlığı olup olmadığı, sit alanında kaldığına dair şerh dışında başka sınırlama bulunup bulunmadığı ile tapu kütüklerinde halen 26/01/1939 tarihli ve 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun kapsamında kaldığına dair şerh olup olmadığına bakılır,
5. İlgili tapu müdürlüğünden trampası talep edilen taşınmazın bulunduğu adada bulunan bütün parsellerin tapu sicil kaydı ile şerh ve beyanları istenir,
6. Sit alanında kalan aynı ada içerisindeki bütün parsel maliklerinin başvuruda bulunup bulunmadığı araştırılır,
7. 3573 sayılı Kanun hükümleri gereğince Devletçe dağıtımı yapılan taşınmazlardan olup olmadığı
8. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından sorulur,
9. Sit alanı olduğuna dair tapu kütüğüne şerh konulduktan sonra, miras ve ölüme bağlı tasarruflar dışında sonradan edinilip edinilmediği tapu sicil kaydından araştırılır,
10. İlgili belediye başkanlığından onaylı imar planları istenerek, taşınmazın planda yol, oto park, yeşil saha olarak ayrılıp ayrılmadığı ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarının görevleri kapsamında veya bakım ve onarımları ile sorumlu bulunduğu taşınmazlardan olup olmadığı araştırılır,
11. İlgili belediye başkanlığından 1/1000 ölçekli uygulama imar planları istenerek, taşınmazların kesin inşaat yasağı getirilen yerlerden olup olmadığı araştırılır.
12. Yukarıda belirtilen işlemler ve araştırmalar sonucu trampasında sakınca bulunmadığı tespit edilen taşınmazlar hakkında düzenlenecek "Edinim İşlemleri Bilgi Formu" ve tespit edilecek "Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu" Bakanlığa gönderilir.
13. Sit alanında kalan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazlara karşılık trampaya konu olamayacak Hazine taşınmazlarının belirlenmesi için Yönergenin 48'inci maddesinde belirtildiği şekilde işlem yapılır.
14. Trampaya konu taşınmazlara, Yönergenin 9'uncu maddesine göre oluşturulacak komisyon tarafından bedel takdir edilir ve "Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu" düzenlenir. Ayrıca kıymet takdiri yapılırken aşağıdaki hususlar da dikkate alınır;
15. Sit alanında kalan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazların bedellerinin tespitinde, sit alanı ilan edilmeden önceki fiili ve hukuki durumları dikkate alınır,
16. Sit alanında kalan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazların üzerinde bina ve tesis bulunması halinde, malikinin başvurusu üzerine rayiç bedeli, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun
17. 11'inci maddesi hükümlerine göre belirlenerek, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından ödenebilir,
18. Taşınmazın üzerinde sökülüp götürülebilecek sabit olmayan tesis ve yapılara, ağaçlardaki meyvelere, tarladaki ürüne değer takdir edilmez, trampa yapılsa dahi, Bakanlıkça verilen süre içinde malik tarafından sabit olmayan tesis ve yapıların kaldırılmasına, mevsiminde meyvelerin toplanmasına, ürünün hasadına bir defaya mahsus olmak üzere izin verilir.
19. Bakanlıkça yapılacak değerlendirme sonucunda, trampa kapsamında önerilmesi uygun görülen Hazine taşınmazları, bedeli de belirtilmek suretiyle yeri ve nitelikleri altı ay süreyle defterdarlıkların web sitelerinde ve ilan panolarında duyurulur ve ayrıca bir yazı ile trampa edilecek taşınmazın maliklerine de bildirilir.
20. İdare tarafından belirlenen bedele itiraz edilmediği takdirde, trampa işlemine başlanılmadan önce maliklerce bedelin kabul edildiğine dair taahhütname verilmesi sağlanır.
21. Maliklerine bildirilen bedeline karşı yapılacak itirazlar, itiraz tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde taşınmaza kıymet takdirini yapan komisyon tarafından incelenerek karara bağlanır.
22. Bakanlık veya defterdarlıklar tarafından gerektiğinde mahallinde inceleme yaptırılmak suretiyle itirazlar incelettirilebilir. Bu durumda komisyon kararını, otuz günlük süreye tabi olmaksızın ve yapılan inceleme sonucuna göre verir.
23. ç) Kararların sonucu, karar tarihinden itibaren en geç onbeş gün içinde İdare tarafından istekliye tebliğ edilir. Tebliğ edilen yazının varsa ekleri ile bir örneği Bakanlığa gönderilir. (8) Trampa ihalesi pazarlık usulü ile yapılır.
24. Aynı Hazine taşınmazı/taşınmazları için birden fazla istekli olduğunda, aynı yeri isteyenler yazılı olarak çağrılır. Trampa yapmaya yetkili mahalli komisyon huzurunda çağrı üzerine gelenlerin arasında yapılacak açık artırmada en fazla fark bedeli vermeyi önerenin talebi kabul edilir.
25. Trampaya konu taşınmazların tahmin edilen bedelleri arasında yüzde yirmiden fazla fark olamaz.
26. Bakanlıkça trampanın uygun görülmesi halinde, işlem sonuçlandırılır ve yapılan işlemler sonucundan Bakanlığa bilgi verilir.
27. Trampadan istekli/isteklilerin vazgeçmesi halinde, bu isteklilerin başka trampa talepleri kabul edilmez.

**Trampalarda yapılacak genel işlemler**

**Madde 43-**

1. Bakanlıkça trampa talimatı verilen taşınmazların trampasında Hazine taşınmazının değerinin daha yüksek olması halinde aradaki farkın peşin ve nakden ödenmesi gerektiği istekli/isteklilerine yazı ile bildirilir.
2. Trampa işlemi nedeniyle istekli/isteklilere ait taşınmazlara ilişkin ödenmesi gereken vergi, resim ve harç gibi her türlü giderlerin istekli/isteklilerce ödenmesi gerektiği bildirim yazısında belirtilir.
3. Trampası düşünülen tescilli taşınmazların kadastro görmemiş yerlerde bulunması durumunda; yüzölçümünde hata olup olmadığına ilişkin teknik rapor düzenlenir.

**İKİNCİ BÖLÜM**

**İzale-i Şüyû İşlemleri**

**İlk inceleme ve kıymet takdiri**

**Madde 44-**

1. Hazinenin paydaş olduğu taşınmazlar hakkında izale-i şüyû (paydaşlığın giderilmesi) davası açıldığının mahkeme tarafından İdareye veya muhakemat müdürlüğüne/Hazine avukatlığına bildirilmesi halinde İdarece aşağıdaki işlemler yapılır:
2. Dosyasında yok ise veya güncel değil ise ilgili tapu müdürlüğünden tapu kayıtları temin edilerek şerh veya beyan bulunup bulunmadığına bakılır.
3. Taşınmazın mahallinde tespiti yapılarak fiili durumunu gösteren bir tutanak ya da "İdari Tahkikat Tutanağı" düzenlenir.
4. Dava konusu taşınmazın belediye sınırları içerisinde olması halinde, ilgili belediyesinden planlı alanda kalıp kalmadığı, plan var ise imar planının bir örneği istenerek imar planında hangi amaca ayrıldığı belirlenir.
5. Taşınmazın üzerinde muhdesat varsa, muhdesatta Hazinenin payının bulunup bulunmadığı, muhdesat sabit yapı ve tesis niteliğinde ise 19/07/2003 tarihinden sonra yapılıp yapılmadığı ve taşınmazdaki Hazine payı oranında Hazineye geçip geçmediği tespit edilir.
6. Elde edilen bilgi ve belgeler ilgili muhakemat müdürlüğüne veya Hazine avukatlığına yazı ile bildirilir ve aynen taksimde Hazine yararının bulunması ve mümkün olması durumunda, süresi içerisinde gerekli müdahalede bulunulması istenir.
7. Mahkemenin kıymet takdirine ilişkin bilirkişi raporuna bir hafta ve yine satış memurunun (icra dairesinin) kıymet takdirine yedi gün içerisinde itiraz edilmesi gerektiğinden, bu süre içerisinde taşınmaza ve varsa üzerindeki muhdesatlara (bina, ağaç vs.) ayrı ayrı kıymet takdiri yapılır.
8. İdarece yapılan kıymet takdir bedeli, mahkemece veya satış memurluğunca yaptırılan kıymet takdirinden yüksek ise rayice uygunluğunun sağlanması için muhakemat müdürlüğü veya Hazine avukatlığına yazı yazılarak süresi içerisinde gerekli itirazın yapılması istenir.
9. Bedel kesinleştikten sonra icra dairesince satış ilanının hazırlanması ve ilanın muhakemat müdürlüğüne/Hazine avukatlığına veya İdareye tebliğini müteakiben birinci ihalenin yapılacağı tarih de dikkate alınarak gerekli değerlendirme işlemlerine başlanır.
10. Taşınmazın koordinat bilgilerinin MEOP "Taşınmaz" modülünün "Google Maps'te Gör" alt modülüne işlenmesi sağlanır.

**Satış ihalesine iştirak edilmesi gereken durumların belirlenmesi**

**Madde 45-**

1. Mahkemece ortaklığın satış yoluyla giderilmesine karar verilmesi halinde aşağıda belirtilen durumlar İdarece araştırılır ve sonuç satış ihalesine girilip girilmeyeceğine karar vermeye yetkili makama yazı ile bildirilir:
2. İdarece yapılan kıymet takdir bedeli, mahkemece veya satış memurluğunca yaptırılan kıymet takdiri ile karşılaştırılarak Hazine payının değerinin altında satılması ihtimali söz konusu olup olmadığına bakılır.
3. Satılacak taşınmazın, imar planında genel bütçeli kamu kuruluşlarının hizmetine ayrılmış olup olmadığı araştırılır.
4. Bu madde ile aşağıdaki madde birlikte değerlendirilerek ihaleye iştirak edilmesinin Hazine lehine olup olmadığı araştırılır.

**Satış ihalesine iştirak edilmemesi gereken durumların belirlenmesi**

**Madde 46-**

1. Mahkemece ortaklığın satış yoluyla giderilmesine karar verilmesi halinde aşağıda nitelikleri belirtilen taşınmazların, icra dairelerince yapılan satış ihalesine iştirak edilmeyeceği gibi konu Bakanlığa da intikal ettirilmez, sadece satış takip edilerek Hazineye düşen bedelin tahsili sağlanır. Ancak, özel durumlar nedeniyle ihaleye girmede Hazine yararı varsa, yetkili makam tarafından değerlendirilir.
2. Hazine payı 1/10'dan az olan ve imar planında genel bütçeli kamu kuruluşlarının hizmetine ayrılmayan taşınmazlar,
3. İmar planında genel bütçeli kamu kuruluşlarının hizmetine ayrılmamış olan ve kayyımın idaresindeki pay miktarına bakılmaksızın kayyımla idare edilen taşınmazlar. **İzale-i Şüyû ihalesine iştirak yetkisi**

**Madde 47-**

1. Açık artırma satış ilanının tebliğ edilmesinden sonra ihaleye girilip girilmeyeceği konusunda karar verecek yetkili makam belirlenir. Bunun için ihalesi yapılacak taşınmazın tamamına İdarece takdir edilen bedel esas alınır.
2. Taşınmazın tamamına idarece takdir edilen bedel, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 76'ncı maddesi gereğince, yılı merkezi yönetim bütçe kanununun (İ) cetvelinde iller için belirlenen parasal sınırın iki katını aşmıyor ise (bu miktar dâhil) ihaleye girip girmeme konusundaki karar defterdarlıklarca verilir.
3. İkinci fıkrada belirtilen parasal sınırı aşan miktarlarda ihaleye girilip girilmeyeceği yetkisi Bakanlığa ait olduğundan, bu taşınmazlarla ilgili bilgiler Bakanlığa bildirilir ve alınacak talimata göre işlem yapılır.
4. Malmüdürlüklerinin ihaleye katılıp katılmamaya karar verme hususunda yetkileri bulunmadığından, ilçeden gelen talepler yetkisi dâhilinde defterdarlıklarca değerlendirilir.
5. Yetki isteme yazıları ilk ihale gönünden en az yirmi gün önce yetkili makamlara onay için sunulur.

**Yetki isteme yazılarında yer alacak belgeler**

**Madde 48-**

1. Taşınmazlar hakkında aşağıdaki araştırmalar yapılarak, belgeler ilk ihale gönünden en az yirmi gün önce defterdarlığa veya Bakanlığa gönderilir ve alınacak talimata göre işlem yapılır:
2. Taşınmaz hakkında düzenlenen "İzale-i Şüyû Satışı Bilgi Formu",
3. İmar planı içinde ise, belediyesince onaylı imar durumu belgesi veya üzerinde kadastro yahut imar parseli işaretlenerek yeri belirlenmiş onaylı plan örneği; plan içinde değil ise yerini belirleyen ölçekli ve koordinat değerli krokisi,
4. Aşağıdaki bilgileri içeren tespit tutanağı;
5. Bulunduğu yerin, il veya ilçe merkezine tahminî uzaklığı ve elektrik, su, kanalizasyon gibi alt yapı hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı,
6. Taşınmazın bitişiğinde, Hazineye ait taşınmaz bulunup bulunmadığı, varsa birleştirilmesinin imar planı açısından mümkün olup olmadığı, mümkünse birleştirmenin Hazine yararına olup olmadığı,
7. Üzerinde muhdesat (bina, tesis, ağaç vs.) varsa ne olduğu; muhdesat Hazineye ait değilse kime ait olduğu; bina ise toplam inşaat yüzölçümü, binanın iskân izninin olup olmadığı ve kaç yıldır kullanıldığı,
8. En son kullanım şekli ve ne kadarının hangi amaçlarda kullanıldığı; boş olup olmadığı.
9. Şerhler ile beyanları da içeren güncel tapu kayıt örneği,
10. Kıymet takdirine dair komisyon kararı (Bu kararda; icra dairesi ile idarece belirlenen bedeller arasında farklılıklar varsa gerekçeleri ayrıntılı şekilde açıklanır.),
11. Paydaşlığın satış yoluyla giderilmesi konusundaki mahkeme kararının; satış memurluğunca düzenlenmiş satış şartnamesinin ve satış ihalesi ile ilgili ilanın örnekleri,
12. Hazinenin ihaleye girip girmemesi konusunda valilik görüşü ve bunun gerekçeleri.

**İhaleye iştirak ve ödenek temini**

**Madde 49**-

1. İhaleye girilip girilmeyeceği kararını verme yetkisi defterdarlığa ait ise, İdarece açık artırma satış ihalesine girilip girilmeyeceği, girilmesi düşünülüyor ise ne kadar pey sürüleceği hakkında defterdarlık makamından olur alınır.
2. Onaydan sonra Bakanlığa yazı yazılarak taşınmazın satın alınması hâlinde yeterli ödenek olup olmadığı sorulur ve ödenek mevcut ise bloke edilmesi istenir. Yeterli ödeneğin belirlenmesinde; Hazine payı dışındaki paylar için ödenecek katma değer vergisi de hesaplamaya dâhil edilir.
3. Ödenek miktarı şu şekilde hesaplanır: [Ödenek=(Yetki üst sınırı X Hazine dışındaki paylar için paylaştırma oranı) + Katma değer vergisi + satış giderleri]
4. Taşınmazdaki Hazine payının değeri, ihaleye katılabilmek için yatırılması gereken pey akçesini (teminat bedelini) karşılamıyor ise, Bakanlıktan aradaki fark tutarındaki ödeneğin birinci ihaleden önce gönderilmesi istenilir.
5. İhaleye girilip girilmeyeceği kararını verme yetkisi Bakanlığa ait ise, Yönergenin 212'inci maddesine göre işlem yapılır.

**İhalenin takibi ve pey sürülmesi**

**Madde 50-**

1. İhaleye iştirak edilmemesine karar verilmesi durumunda ihale gün ve saatinde ilgili icra müdürlüğünde/mahkeme satış memurluğunda gözlemci olarak hazır bulunması için İdarece bir memur görevlendirilir.
2. İhaleye iştirak edilmesine karar verilmesi durumunda ise ihaleye katılmak ve verilen yetkiye kadar pey sürmek üzere İdarece bir memur görevlendirilir ve memura;
3. Hangi miktar veya orana kadar ihalelere iştirak edileceği, diğer paydaşlar ve ihaleye iştirak edecekler tarafından bilinmemesi, taşınmazın Hazinece daha uygun şartlarla alınmasını sağlayacağından, bu konudaki gizliliğe özen gösterilmesi gerektiği,
4. İhaleye iştirak edilecek miktar ve oran azamî miktar olduğundan, ihale sırasında mümkün olan en düşük teklifle ihaleye başlaması ve azar azar arttırması, mümkün olan en uygun bedelle satın alınmaya çalışması ve verilen yetki limiti aşılmaması gerektiği,
5. İhalelere paydaşlar da dahil olmak üzere, iştirak eden olmadığı takdirde ihaleye girme yetkisi olsa da, ihalelere girmemesi veya pey sürülmemesi, talimatı verilir.
6. Taşınmazın birinci ihalesinde satılamaması durumunda ihale sonucu en kısa sürede yetkili makama bildirilir ve ikinci ihaleye iştirak edilip edilmeyeceği hakkında yeniden olur alınır.
7. Taşınmazın Hazinece satın alınması halinde icra müdürlüğünce/mahkeme satış memurluğunca belirlenen süre içerisinde satış bedelinin yatırılabilmesi için, Bakanlıktan ödenek talep edilerek satış bedeli, katma değer vergisi ve diğer masraflar yatırılıp alınacak belge ek yapılarak tapu müdürlüğüne taşınmazın Hazine adına tescili için yazı yazılır. Taşınmaz tescil edildikten sonra MEOP'a kaydedilir.
8. Taşınmazın Hazine dışında biri tarafından satın alınması halinde de, sonuç en kısa sürede Bakanlığa bildirilir. Bloke edilmiş ödenek mevcut ise çözülmesi istenir.
9. İhale sonucunda satış bedeline ve masraflarına ilişkin paylaştırmanın paydaşlar arasında ne şekilde yapıldığı incelenerek, Hazine aleyhine bir durum mevcut ise ilgili icra müdürlüğünden/mahkeme satış memurluğundan düzeltilmesi istenilir.
10. Taşınmazın Hazine dışında biri tarafından satın alınması halinde satış bedelinden Hazine payına düşen miktar muhasebe müdürlüğü/malmüdürlüğü veznesine yatırılır.
11. Bu durumda taşınmazın MEOP kaydı kapatılır ve dosyası arşive kaldırılır.

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

**Bağış İşlemleri**

**MADDE 51-**

* 1. Bağış önerisi bağış dilekçesi ile birlikte Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğüne verilir. Taşınmazın mevcut hukuki durumu araştırılır. Tapu Müdürlüğünden gelen yazı değerlendirilir. Bağışın uygun olmaması durumunda bağışta bulunan gerçek ve tüzel kişilere durum yazı ile bildirilir.
  2. Bağışın uygun olması durumunda taşınmazın mahallinde tespiti yapılır. İlgili kurumlardan taşınmazın imar durumu, muhdesat bilgisi, değeri, yüzölçümü vb. durumlar öğrenilir. Edinim İşlemleri bilgi formu hazırlanır. Kıymet Takdiri yapılarak Kıymet Takdir Kararı alınır. Ve ilgili komisyon tarafından imzalanır.
  3. Bağış evrakı incelenerek bağış işleminin şartlı ve mükellefiyetli bağış mı, şartsız mükellefiyetli bağış mı olduğu belirlenir.
  4. İşlemin şartlı ve mükellefiyetli bağış olduğunun belirlenmesi durumunda; taşınmaza ve konuya ilişkin bütün bilgi ve belgeler hazırlanır ve Bakanlığımıza iletilir. Bakanlık bağış işleminin gerçekleşmesine izin verirse bağış alınacak taşınmaz ile ilgili Tapu Müdürlüğünde işlem yapılması istenir. Bağışın kabulü ve tapu ferağ işlemleri ilgili kişiye bildirilir. Taşınmazın Hazine adına tescil edildiği Tapu Müdürlüğünce bildirilir. Taşınmaz bilgileri MEOP sistemine kaydedilerek dosya açılır.
  5. Taşınmazın şartsız ve mükellefiyetsiz bağış işlemi olması durumunda; Defterdarlık Makamından Bağış işlemi için olur alınır. Bağış oluru Defterdar tarafından imzalanır. Bakanlık bağış işleminin gerçekleşmesine izin verirse bağış alınacak taşınmaz ile ilgili Tapu Müdürlüğünde işlem yapılması istenir. Bağışın kabulü ve tapu ferağ işlemleri ilgili kişiye bildirilir. Taşınmazın Hazine adına tescil edildiği Tapu Müdürlüğünce bildirilir. Taşınmaz bilgileri MEOP sistemine kaydedilerek dosya açılır.

**DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

**Kapatılan Siyasi Partilerin Tasfiyesi**

**2820 sayılı Kanun hükümlerine göre yapılacak işlemler**

**MADDE 52-**

**(1)** 2820 sayılı Kanuna göre gerek Anayasa Mahkemesi tarafından kapatılmasına karar verilen, gerekse büyük kongre kararına göre kapatılan siyasi partilerin malvarlığının tasfiyesi hakkında, Bakanlıktan alınacak talimata göre işlem yapılır.

a) Tespit komisyonunca;

1. Kapatılan siyasî partiye ait, çeşitleri Merkezi Yönetim Muhasebe Yönetmeliğinde sayılan menkul kıymetler cins, miktar ve değerini gösteren bir tutanakla ilgili muhasebe müdürlüğü veya malmüdürlüğüne teslim edilir.
2. Kapatılan parti adına kayıtlı her türlü kara, deniz ve hava nakil vasıtaları olup olmadığı parti defterleri incelenmek ve ayrıca trafik, liman daireleri ve Ulaştırma Bakanlığından sorulmak suretiyle belirlenir.
3. Tespit edilen nakil vasıtaları cins, marka, model, plaka no, motor ve şasi numaraları ile mevcut durumları ayrı ayrı belirtilmek suretiyle düzenlenen bir tutanakla teslim edilir.
4. Parti binalarında bulunan veya bu yerlerde olmamakla beraber demirbaş eşya defterlerinde kayıtlı olup olmadığına bakılmaksızın partiye ait her çeşit büro eşyası, mefruşat, hesap, yazı, bilgisayar, fotokopi, teksir makineleri, ses alma cihazları, radyo, televizyon, kitap, tablo, biblo ve bunlara benzer şeyler taşınır olarak tespit edilir.

b) İdarece;

1. Partinin mal varlığından nakit olanlar derhal, diğerleri paraya çevrildikten sonra mal sandıklarında parti adına açılacak emanet hesabına yatırılır.
2. Tespit edilen ve el konulan çekler paraya çevrilerek söz konusu emanet hesabına yatırılır.
3. Kapatılan siyasî partinin bankalar ve finans kuruluşlarındaki tüm hesapları (kiralık kasalar dahil) bloke edilir.
4. -Komisyonca değeri tespit olunamayanların Merkezi Yönetim Muhasebe Yönetmeliğinde sayılan hükümlerine göre kıymet takdiri suretiyle değerleri tespit olunur. Menkul kıymetler nakde çevrildikten sonra bedelleri belirtildiği şekilde emanet hesabına kaydolunur.
5. Demirbaş eşya defterinde kayıtlı olup yerinde bulunmayan eşyalar parti sorumlularından aranıp takip edilir.
6. Taşınırlar üzerinde istihkak iddiasında bulunanların bu talepleri ve ibraz edecekleri belgeler iddia hakkında tereddüde mahal vermeyecek şekilde hakkı ispata yeterli ise idarece hak sahibine teslim edilir.
7. Kapatılan partinin özel mülkiyetinde bulunan binalardaki taşınırlar aynen muhafaza edilir. Söz konusu taşınırlar için güvenlik önlemleri alınmak üzere ilgili emniyet müdürlüğüne yazı yazılır.
8. Kapatılan siyasî partinin kirada bulundukları binalardaki taşınırlar, mülkiyeti Hazineye intikal eden binalara nakledilir. Bu şekilde nakli mümkün olmayan taşınırlar müdürlüğümüzün uygun görüceği yerlerde muhafaza altına alınır.
9. Taşınırların kıymetleri “Değerleme İşlemleri” kısmında belirtildiği şekilde belirlenir.
10. Kira ile oturulan taşınmazların en kısa zamanda tahliyeleri sağlanır. Tahliye sırasında mal sahipleri ile birlikte bir teslim tutanağı düzenlenir.
11. Teslim alınan nakil vasıtaları, varsa kendi otoparkında, yoksa emniyet müdürlüğü ya da jandarma komutanlığının otoparklarında veya diğer kamu kurum ve kuruluşlarının otoparklarında muhafaza altına alınır.

**Kapatılan siyasî partilerin alacak ve haklarının belirlenmesi ve tahsili**

**Madde 53-**

1. İnceleme komisyonunca, kapatılan siyasî partinin paraya çevrilmesi mümkün veya kullanılması kabil veya devredilebilir bütün hak ve alacakları, parti defterleri ve belgeleri incelenerek ve parti mensupları veya üçüncü şahıslar tarafından vaki olabilecek beyanlar da değerlendirilerek, tapu ve icra müdürlükleri, mahkemeler ve ilgili diğer dairelerden araştırılarak tespit edilir.
2. Komisyonca tespit olunan alacak ve haklardan paraya çevrilmesi mümkün olanların İdarece derhal tahsili sağlanarak parti adına açılan emanet hesaplarına kaydettirilir. Ayrıca, paraya çevrilemeyen hakların Hazine adına intikal ve tescilleri de sağlanır.
3. Tahsil edilmeyen alacak ve haklar Bakanlığa bildirilir ve alınacak talimata göre işlem yapılır.

**Kapatılan siyasî partinin borçlarının belirlenmesi ve ödenmesi**

**Madde 54-**

1. Kapatılan siyasî partilerden alacaklı olan gerçek ve tüzel kişilerin belgeleriyle birlikte bir dilekçe ile en geç bir ay içinde başvurması gerektiğinden İdare öncelikle süresi içerisinde başvurunun yapılıp yapılmadığını kontrol eder.
2. Başvurularda mahkeme ilamlarının asıl veya tasdikli örnekleri, kira kontratları, faturalar, tesellüm makbuzları gibi belgelerin bulunup bulunmadığı kontrol edilir.
3. Kapatılan siyasî partinin varsa kira borçlarının hesap edilmesinde, parti tarafından kiralanan taşınmazların tahliye ve sahiplerine iadesine kadar işlemiş olan kira bedelleri ile varsa kapatılma tarihi itibariyle kira borçları dikkate alınır. Siyasî partinin kiracı olarak oturduğu taşınmazın kira bedeli partinin muhasebe kayıtlarında yazılı miktardır.
4. Taşınmaz sahibinin almadığını iddia ettiği ayların kirasının ödenmiş olup olmadığı ve diğer alacak iddiaları parti ve banka kayıtları araştırılmak suretiyle tespit edilir ve bu kayıtlar esas alınır.
5. Kapatılan parti adına açılmış telefon, elektrik, su, doğalgaz, kablolu TV ve internet gibi tüm abonelikler öncelikle kapatılarak iptal edilir. Bunlara ilişkin borçlar alınacak talimata kadar ödenmez.
6. Kapatılan parti teşkilatlarında çalışan sözleşmeli personele kapatma kararının kesinleştiği tarihten sonra ücret ödenmesi söz konusu olamayacağından ancak bu tarihten önceki döneme ait olanlar için ödeme yapılır.
7. Partinin borçlarının ödenmesine ilişkin başvurular, belgeleriyle birlikte Bakanlığa intikal ettirilir ve alınacak talimata göre işlem yapılır.

**Tespit ve tasfiye giderleri ile kullanılacak cetveller**

a) Tespit komisyonları tarafından malvarlığının tespiti sırasında “Siyasi Parti Malları Tasfiye Cetvelleri” düzenlenir. Mal mevcudu cinsleri itibariyle bu cetvellere geçirildikten sonra sonuç tutanağına bağlanır. Cetveller tutanak ve mallarla birlikte İdareye teslim edilir.

b) Tasfiye işlemleri ilçede yürütülüyor ise malmüdürlükleri bu cetvellerin birer örneğini dosyasında muhafaza eder. İkişer örneğini defterdarlıklara gönderir.

c) Tasfiye işlemleri ilde yürütülüyor ise defterdarlıklar il merkezinde düzenlenen ve varsa ilçelerden gelen tutanaklar ile cetvellerin bir örneğini dosyasında muhafaza eder.

ç) İdarece tespit ve tasfiye ile ilgili giderler, Yönerge eki “Siyasi Parti Malları Tasfiye Cetvelleri” nde belirtilen “Parti Malları Tasfiyesi İçin Yapılan Giderler Cetveli” ne işlenir ve bir örneği Bakanlığa gönderilerek alınacak talimata göre işlem yapılır.

**BEŞİNCİ BÖLÜM**

**Tescil İşlemleri**

**Hazine adına idari yoldan tesciller**

**Madde 55**-

1. Kadastrosu tamamlanmış yerlerde, kadastrodan (tapulama/kadastro) önce zabıt defterinde Hazine adına kayıtlı olmasına rağmen, kadastro sırasında tespit dışı bırakılan taşınmazların idari yoldan tescili için aşağıdaki işlemler yapılır:
2. İlgili tapu müdürlüğünden Hazine adına tescili istenilecek taşınmazın daha önce Hazine adına zabıt kaydı ve varsa bu yere ait harita (tescil veya kamulaştırma haritası gibi) veya krokinin birer örneğinin bulunup bulunmadığı yazı ile sorulur ve varsa birer örnekleri istenir. Ayrıca, MEOP kayıtları da araştırılmak suretiyle tespit edilir.
3. Hazine adına zabıt kaydı bulunduğunun tespit edilmesi halinde, tescili istenilecek yerle ilgili olarak kadastrodan sonra gerçek veya tüzel kişiler tarafından açılmış tescil davası ile Hazine ve şahıslar arasında sınır veya mülkiyet yönünden yargıya intikal etmiş ve halen devam eden bir dava bulunup bulunmadığı MEOP kayıtları, muhakemat veya Hazine avukatlığı ile hukuk mahkemelerinden yapılan araştırma ve yazışmalar sonunda tespit edilir.
4. Tescil talebinde bulunulacak taşınmazın davalı olmadığının anlaşılması durumunda; zabıt kaydının ve varsa buna ilişkin tapu kaydının ve varsa bu yere ait harita (tescil veya kamulaştırma haritası gibi) veya krokinin birer örneği ile hukuk mahkemelerinden alınan yazıların örnekleri de eklenmek suretiyle ilgili kadastro müdürlüğüne yazılacak bir yazı ile taşınmazın Hazine adına tescili talep edilir.
5. Kadastro müdürlüğünce oluşturulan tespit ekibine katılmak üzere İdarece, varsa bir teknik eleman yoksa tecrübeli bir personel görevlendirilir. Ekibin araziye gidişi ve dönüşü için gerekli araç İdarece temin edilir.
6. Kadastrosu tamamlanmış çalışma alanlarında veya kadastrosuna başlanmamış köy veya mahallelerde Hazinenin senetsiz olarak tasarrufunda bulunan ya da Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz yerlerdeki taşınmazların Hazine adına İdari yoldan tescil edilmesi işlemlerinde;
7. Tescili istenilecek yerle ilgili olarak gerçek veya tüzel kişiler tarafından açılmış tescil davası ile Hazine ve şahıslar arasında sınır veya mülkiyet yönünden yargıya intikal etmiş ve halen devam eden bir dava bulunup bulunmadığı MEOP kayıtları, muhakemat veya Hazine avukatlığı ile hukuk mahkemelerinden yapılan araştırma ve yazışmalar sonunda tespit edilir.
8. İdarece tespit yapılacak köy veya mahalle muhtarlıklarına tespit tarihinden önce birer yazı yazılır ve tespit programının bir örneği yazıya eklenir. Yazıda bilirkişi belirlenmesi ve gelecek memurlara yardımcı olunması istenir.
9. Taşınmazın mahallinde köy/mahalle muhtarı ve bitişik taşınmaz maliklerinin katılımıyla, tescili istenen taşınmaza yönelik gerçek ve tüzel kişilerce sınır ve mülkiyet yönüyle yargıya intikal ettirilmiş ve halen devam eden bir dava bulunmadığı hususlarını içeren bir tutanak düzenlenir.
10. Tescili talep edilen yerin;
11. Orman sayılan veya 6831 sayılı Kanunun 2'nci maddesi uyarınca orman sınırları dışına çıkartılan yerlerden olup olmadığı Orman ve Su işleri Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından,
12. 3402 sayılı Kanunun 16/B maddesinde sayılan mera, yaylak, kışlak, çayır ve harman yeri gibi kamu orta malı taşınmazlardan olup olmadığı Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından,
13. Bulunduğu sahada, içme suyu temin edilen göl veya baraj varsa, bunların su toplama havzası olarak belirlenen sahanın dışında kalıp kalmadığı devlet su işleri bölge müdürlüğü veya ilgili belediyesinden,
14. Nehir ve dere metrukâtı gibi yerlerde olup olmadığı, tescili istenen yerin suyun akışına mani bir hal teşkil edip etmediği ve Hazine adına tescilinde bir sakınca bulunup bulunmadığı devlet su işleri bölge müdürlüğünden,
15. Su arkı olarak tespit dışı bırakılmışsa, bu özelliğini kaybettiğinden kapanmış olup olmadığı ve Hazine adına tescilinde sakınca bulunup bulunmadığı Devlet Su İşlerinden,
16. Deniz, göl ve nehir gibi umuma ait sulara mücavir ise kıyı kenar çizgisi dışında (kara yönünde) kalıp kalmadığı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından,
17. Tarım reformu uygulama alanı veya bölgesi ilan edilen saha içinde ise, Hazine adına tescilinde sakınca bulunup bulunmadığı ilgili tarım reformu bölge müdürlüğünden,
18. Kapanmış Devlet karayolu olup, Hazine adına tescil edilmesi gereken taşınmaz ise, tescilinde sakınca bulunup bulunmadığı ve tesciline muvafakat edilip edilmediğinin ilgili karayolları bölge müdürlüğü veya Karayolları Genel Müdürlüğünden, bir yazı ile istenilir.
19. Karakol yeri, sağlık ocağı, okul, ibadet yeri, afet nedeni ile seçilen yeni yerleşim alanlarının tesciline yönelik sınırlandırma haritaların kadastro müdürlüğünce yapılması için yazı yazılır. Bunların dışında kalan yerlerin haritası ise varsa İdarenin teknik elemanlarınca yapılır, yoksa diğer kurumların teknik elemanlarına yaptırılması için valiliğe/kaymakamlığa yazı yazılır.
20. Yukarıda edinilen bilgiler yazılacak yazıda açıkça belirtilmek suretiyle, taşınmazın Hazine adına tescili ilgili kadastro müdürlüğünden istenir. Gerekiyorsa sınırlandırma haritası üç nüsha olarak yazıya eklenir.

(3) 3402 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 09/07/1987 tarihinden önce yapılan kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan tapuda kayıtlı taşınmazlar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerde ve çalışma alanı içinde orman olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılan alanlarda, daha sonra kesinleşen orman kadastrosu sonucunda orman sınırı dışında kalan tapulu ve tapusuz taşınmazların idari yoldan tescili yerine 3402 sayılı Kanun hükümleri gereğince kadastrosunun yapılması için kadastro müdürlüğüne yazı yazılır.

(4) Gerek idarece ve gerekse özel kanunlarında ve/veya kuruluş kanunlarında Hazine adına tescil ettirme yetkisi tanınan kurum ve kuruluşlarca idari yoldan Hazine adına tescil edilen taşınmazın tapusu alınarak taşınmaza ait açılan dosyasında muhafaza edilir. Taşınmaz MEOP taşınmaz programına kaydedilir ve idare altına alınır.

**ALTINCI BÖLÜM**

**Kamulaştırma**

**Kamulaştırmadan önce yapılacak işlemler**

**MADDE 56**-

Kamulaştırma işleminden önce aşağıda belirtilen bilgi ve belgeler hazırlanarak Bakanlığa gönderilir ve Bakanlıktan alınacak talimata göre işlem yapılır.

a) İlgili tapu müdürlüğünden kamulaştırmaya konu taşınmazların şerh, beyan ve hakları ile birlikte tapu kayıtları yazı ile istenir.

b) İdarece, kamulaştırmaya konu taşınmazların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli plan yapılır veya yaptırılır.

c) Kamulaştırılacak taşınmazın sahipleri, tapu kaydı yoksa zilyetleri ve bunların adresleri, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yapılacak araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit edilir.

ç) Taşınmazın vergi beyan ve değerleri, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde ilgili vergi dairesinden temin edilir.

d) Kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmazın mülkiyeti üzerinde ihtilaf olup olmadığı, taşınmazın bulunduğu yerdeki tapu müdürlüğü ile hukuk mahkemelerinden sorularak tespit edilir.

e) İlgili belediyesinden onaylı imar durum belgesi veya üzerinde kadastro yahut imar parseli işaretlenerek yeri belirlenmiş onaylı imar plan örneği yazı ile istenir.

f) Kamulaştırmaya konu taşınmazın Hazineden bedelsiz ve terke konu yerlerden olup olmadığı MEOP kayıtlarından ve dosyasından araştırılır.

g) İdarece kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmazın, 3402 sayılı Kanunun16 ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olup olmadığı kadastro ve tapu müdürlükleri ile mahallinde yapılacak tespitte araştırılır.

ğ) Taşınmazın mahallinde tespiti yapılarak, krokisi, işgal ve kullanım durumu ile muhdesât ve benzeri fiili durumları konusunda aşağıdaki bilgileri ihtiva eden tutanak düzenlenir.

1.Cins ve nevii,

2. Yüzölçümü.

3. Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlar ve her unsurun ayrı ayrı değeri,

h) Taşınmazların kıymet takdirinin belirlenmesi için bu Yönergenin “Ortak Hükümler Bölümü” nün 7 inci maddesinde bahsedilen komisyon oluşturulur ve bu komisyon; düzenleyecekleri raporda aşağıdaki unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmazın değerini tespit eder ve “Takdir Edilen Bedel Tespit Raporu” düzenler.

1. Komisyonca bu maddenin 9 uncu fıkrasında belirtildiği şekilde tespit yapılır.

2. Varsa kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdir kararları edinilir.

3. Arazilerde, taşınmazın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir, Yönergenin “Değerleme İşlemleri” kısmında belirtildiği şekilde tespit edilir.

4. Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri belirlenir.

5. Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesapları ve yıpranma payı hesap ettirilir.

6. Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüler belirtilir.

7. Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz.

8. Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir ve bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedeli olarak esas alınır.

ı)- Kısmen kamulaştırılan taşınmazın değeri aşağıda anlatıldığı şekilde belirlenir.

1. Kamulaştırılmayan kısmın değerinde, kamulaştırma sebebiyle bir değişiklik olmadığı takdirde, o malın yukarıda belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktarı esas alınır.

2. Kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde; bu eksilen değer miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın yukarıda belirtildiği şekilde belirlenen kamulaştırma bedeline eksilen değerin eklenmesiyle bulunan miktar esas alınır.

3. Kamulaştırma dışında kalan kısmın bedelinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiği takdirde ise, artış miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın yukarıda belirtildiği şekilde belirlenen bedelinden artan değerin çıkarılmasıyla kamulaştırma bedeli bulunur. Ancak yapılacak indirmenin, kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden (% 50) fazla olmamasına dikkat edilir.

4. Kamulaştırma dışında kalan kısım, imar mevzuatına göre yararlanmaya elverişli olduğu takdirde; kesilen bina, ihata duvarı, kanalizasyon, su, elektrik, havagazı kanalları, makine gibi tesislerden mal sahiplerine kalacak olanlarının eski nitelikleri dairesinde kullanılabilecek duruma getirilebilmeleri için gereken gider ve bedel belirlenerek kamulaştırma bedeline ilave edilir.

5. Bir kısmı kamulaştırılan taşınmazdan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan hallerde mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmın da kamulaştırılması yapılır.

6. Kısmen kamulaştırılan paylı mülkiyete konu taşınmaz, evvelce paydaşlar arasında fiilen bölünerek bir veya birkaç paydaşın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış ve yapılan kısmi kamulaştırma bu yerin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise, bu durumda kamulaştırmaya ilişkin işlemler sadece bu paydaş veya paydaşlar hakkında yürütülerek kamulaştırma bedeli payları oranında belirlenir.

i) İdare;

1. Tapulama veya kadastrosu yapılmamış yerlerin durumunun tespiti için illerde vali ilçelerde kaymakama yazı ile müracaat edilerek kamulaştırma yapılacak yerde iki asıl ve iki yedek olmak üzere dört bilirkişinin seçilmesi ister.

2. Tespit sırasında muhtar veya vekili, ihtiyar kurulundan iki üye ve iki bilirkişinin bulunmasını sağlar.

3. Bu bilirkişiler marifetiyle mahallinde inceleme yaptırır, deliller toplanır ve bu durumun bir tutanakta belirtilmesini sağlar. Bu tutanakta, taşınmazın yüzölçümü, zilyedin kimliği, vergi kaydı, zilyetliğin başlangıç tarihi ve süresi, mülkiyeti kazanma şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediği belirtilir.

4. Bu tespitte görev yapan muhtar veya vekili, ihtiyar kurulu üyeleri ile bilirkişilere çalıştıkları günler için mahkemece takdir edilecek ücretleri ile, tapu harçları ve bu Kanunun gerektirdiği diğer giderler ödenir.

j) Taşınmaza hangi amaçla ihtiyaç duyulduğu belirtilir.

**Tapu kaydına konulacak şerh**

**MADDE 57**-

İdarece, kamulaştırma kararı verildikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesi, ilgili tapu müdürlüğünden istenir. İdare, şerhin tapu sicilinden silinmemesi için şerh tarihinden itibaren altı ay içinde, kamulaştırma bedelinin tespiti ile taşınmazın idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belgeyi tapu müdürlüğüne verir.

**Satın alma usulü**

**MADDE 58**-

Bakanlıkça kamulaştırmanın uygun görülmesi halinde, tapuda kayıtlı olan taşınmazlar hakkında yapılacak kamulaştırmalarda satın alma usulü öncelikle uygulanır.

a) İdare, tahmin edilen bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla uzlaşma komisyonunu görevlendirir.

b) İdare, tespit edilen tahmini bedeli belirtilmeksizin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz, kaynak veya bunların üzerindeki irtifak hakkını pazarlıkla satın almak veya İdareye ait bir başka taşınmaz ile trampa yoluyla devralmak isteğini resmi taahhütlü bir yazıyla malike bildirir.

c) Taşınmazın maliki veya yetkili temsilcisi tarafından, yukarıdaki fıkrada belirtilen yazının tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde, İdareye başvurulması halinde; komisyonca tayin edilen tarihte pazarlık görüşmeleri yapılır.

ç) Tespit edilen tahmini değeri geçmemek üzere bedelde veya trampada anlaşmaya varılması halinde, yapılan bu anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir ve anlaşma konusu taşınmazın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile kamulaştırma bedelini içeren tutanak, malik veya yetkili temsilcisi ve komisyon üyeleri tarafından imzalanır.

d) İdarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırkbeş gün içinde, tutanakta belirtilen bedel ödenmeye hazır hale getirilerek, bu durum malike veya yetkili temsilcisine yazıyla bildirilerek, belirtilen günde İdare adına tapuda ferağ vermesi istenilir.

e) Malik veya yetkili temsilcisi tarafından idare adına tapuda ferağ verilmesi halinde, kamulaştırma bedeli kendilerine ödenir.

f) Anlaşma olmaması veya ferağ verilmemesi halinde Yönergenin ilgili maddesine göre işlem yapılır.

Kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmazın Hazine adına tescili gerçekleştirilir.

**MADDE 59-**

Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde (tapu kaydına konulan kamulaştırma şerhinin sicilden silinme süresi de dikkate alınarak) aşağıda belirtildiği şekilde işlem yapılır.

**(1)** İdarece, bu Yönergenin 56 nci maddesine göre toplanan bilgi ve belgeler ile kıymet takdir kararları ile birlikte taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine müracaat edilerek, taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti ile bu bedelin, peşin ödenmesi karşılığında, Hazine adına tesciline karar verilmesi için durum muhakemat müdürlüğü veya Hazine avukatlığına bildirilir.

**(2)** Mahkemece belirlenecek günde yapılacak duruşmalarda, mahkemenin tarafları taşınmazın bedeli konusunda anlaşmaya davet etmesi halinde, İdarece teklif edilecek bedel, bu Yönergenin 56 nci maddesi uyarınca takdir edilen bedelinden yüksek olamamasına dikkat edilir.

**(3)** Mahkemece görülecek dava sonucunda verilecek kararın İdareye tebliği üzerine, tarafların anlaştığı veya tarafların anlaşamaması halinde hakim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktar, peşin ve nakit olarak hak sahibi adına, tebliğde belirtilen bankaya onbeş gün içerisinde yatırılır.

**(4)** Hak sahibi tespit edilememiş ise ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere tebliğde belirtilen bankaya onbeş gün içerisinde yatırılır.

**(5)** Yatırıldığına dair makbuz mahkemeye ibraz edilmek üzere ilgili muhakemat müdürlüğü veya Hazine avukatlığına gönderilir.

**(6)** Gerektiği takdirde mahkemeden bu sürenin uzatılmasının talep edilmesi için ilgili muhakemat müdürlüğü veya Hazine avukatlığına yazı yazılır.

**(7)** Mahkemece Hazine adına tesciline karar verilen taşınmazın tapuda ferağ işlemlerinin tamamlanması için mahkeme kararı ile birlikte ilgili tapu müdürlüğüne yazı yazılır.

**Mülkiyetin davalı olması**

**MADDE 60**-

**(1)** Yapılan araştırmalar sonucunda, taşınmazın tapuda kayıtlı olmakla birlikte mülkiyetinin davalı veya kadastrosu yapılmasına rağmen kadastro mahkemesinde davalı olduğunun tespit edilmesi halinde Yönergenin 56 nci maddesi uyarınca hazırlanan belgelerin tamamı, taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine verilmek üzere muhakemat müdürlüğü veya Hazine avukatlığına yazı ile gönderilir.

**(2)** Bu yazıda, mahkemeden taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin mülkiyet ihtilafıyla ilgili uyuşmazlığın sonucunda belli olacak hak sahibine peşin ödenmesi karşılığında Hazine adına tesciline karar verilmesi de istenir.

**(3)** Mahkemece görülecek dava sonucunda verilecek kararın tebliği üzerine, belirlenen kamulaştırma bedeli, tebligatta belirtilen bankaya üçer aylık vadeli hesap şeklinde yatırılması sağlanır.

**(4)** Tesciline karar verilen taşınmazın tapuda ferağ işlemlerinin yapılması için mahkeme ilamı ek yapılarak ilgili tapu müdürlüğüne yazı yazılır.

**Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların tescili**

**MADDE 61-**

**(1)** Yönergenin 56 nci maddede belirtilen araştırma sonucunda, kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmazın, 3402 sayılı 16 ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olmadığının, taşınmazın zilyedi mevcut olup da zilyetlikle iktisap iddiasında bulunulduğunun tespiti halinde, Yönergenin 56 nci maddesinin onikinci fıkrasında belirtildiği şekilde işlem yapılır.

**(2)** Taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti ve Hazine adına tescili için Yönergenin 60 nci maddesinde belirtildiği şekilde işlem yapılır.

**Taşınmazın boşaltılması**

**MADDE 62-**

**(1)** Bakanlık veya idare adına yapılan kamulaştırmalarda, İdarece, Hazine adına tescil edilen taşınmazın boşaltılması icra dairesinden yazı ile istenir.

**(2)** Ancak, Bakanlık yetkili kılınarak yapılacak kamulaştırmalarda taşınmazın boşaltılmasına ilişkin işlemler ilgili kamu idaresi tarafından yürütüleceğinden idarece bu konuda herhangi bir işlem yapılmaz.

**Kamulaştırmadan tek taraflı vazgeçme**

**MADDE 63-**

**(1)** Bakanlıkça izin verilen kamulaştırma işlemlerinde kamulaştırmadan vazgeçilmeden önce gerekçesi de belirtilerek Bakanlıktan izin alınır.

**(2)** Bakanlığa intikal etmeyen kamulaştırma işlemlerine yönelik tek taraflı vazgeçme işlemleri idarece yapılır.

**(3)** Bakanlığın yetkili olduğu kamulaştırmalarda ise vazgeçme konusunda Bakanlıktan alınacak talimata göre işlem yapılır.

**Tarafların anlaşması ile vazgeçme ve devir**

**MADDE 64-**

Kamulaştırmanın ve bedelinin kesinleşmesinden sonra taşınmazın kamulaştırma amacına ihtiyaç kalmaması halinde;

**(1)** Diğer kurumlara, kamulaştırma yoluyla gerçekleştirebileceği bir kamu hizmeti amacıyla kamulaştırılan taşınmaza ihtiyacının olup olmadığı yazıyla sorulur.

**(2)** Konu Bakanlığa intikal ettirilerek, alınacak talimata göre işlem yapılır.

**(3)** Bakanlığa gönderilecek yazıya, taşınmaza neden ihtiyaç kalmadığına ilişkin ilgili idarenin görüşü belirtilir, başka bir kurumun ihtiyacı varsa talep yazısı ile bu kısmın 147 inci maddesinde belirtilen güncel bilgi ve belgeler, kamulaştırmanın ve bedelinin kesinleşme tarihlerine ilişkin kararlar eklenir.

**Mal sahibinin geri alma hakkı**

**MADDE 65**–

Mal sahibinin geri alma başvurusunda bulunması durumunda;

**(1)** Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde, kamulaştırma ve devir amacına uygun bir işlem veya tesisat yapılıp yapılmadığı mahallinde tespit edilir.

**(2)** Kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilip edilmediği MEOP kayıtlarından ve mahallinde yapılacak tespit ile araştırılır.

**(3)** Başvuru yapanın eski malik veya mirasçıları olup olmadığı kontrol edilir.

**(4)** Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıllık sürenin dolup dolmadığı ve başvurunun bu sürenin dolmasından itibaren bir yıl içinde yapılıp yapılmadığı araştırılır.

**(5)** Aşağıda belirtilen şartları taşımadığı anlaşılan başvurular, konu Bakanlığa iletilmeden idarece doğrudan reddedilir.

a) 4 üncü fıkrada belirtilen sürelerde yapılmadığı anlaşılan başvurular.

b) Eski malik veya mirasçısı tarafından yapılmadığı anlaşılan başvurular.

c) Özel kanunlarında geri alma hakkının kullanılamayacağına ilişkin hüküm bulunan başvurular.

ç) 1164 sayılı Kanununa dayanılarak yapılan kamulaştırmalara ilişkin başvurular.

**(6)** Uygun görülen talepler Bakanlığa intikal ettirilerek, alınacak talimata göre işlem yapılır.

**(7)** Bakanlığa gönderilecek yazılara, Yönergenin 56 nci maddesinde belirtilen güncel bilgi ve belgeler, kamulaştırmanın ve bedelinin kesinleşme tarihlerine ilişkin kararlar ile ilgilinin talep dilekçesi eklenir.

**Kamulaştırma bedelinden düşülebilecek hasar**

**MADDE 66-**

Yönergenin 63 ve 64 üncü maddeleri uyarınca kamulaştırılmasından vazgeçilen veya geri alınması talep edilen taşınmaz üzerindeki bina, sabit tesisler ve ekili dikili şeylerin yıkılması, sökülmesi veya harap olması ve eski maliki veya mirasçıları tarafından da taşınmazın geri alınmasında kamulaştırma tarihindeki değerine göre farkının, iade edeceği kamulaştırma bedelinden düşülmesinin talep edilmesi halinde, bu fark tespit ettirilerek, valilik görüşü ile birlikte Bakanlığa iletilir.

**Trampa yolu ile kamulaştırma**

**MADDE 67**-

**(1)** Kamulaştırma bedelinin kısmen veya tamamen karşılayacak miktarının Hazine taşınmazı ile ödenmesinin idarece veya kamulaştırmaya konu taşınmaz sahibi tarafından talep edilmesi halinde Yönergenin “Trampa İşlemleri” bölümünde belirtildiği şekilde işlemler yapılır.

**(2)** Bu talepler, Bakanlığa gönderilir ve alınacak talimata göre işlem yapılır. Bakanlığa gönderilecek yazıya aşağıdaki bilgi ve belgeler eklenir.

a)Yönergenin 56 nci maddesinde belirtilen bilgi ve belgeler,

b)Taşınmazın değerini etlileyecek diğer hususların gösterilmesi şeklinde düzenlenecek “Takdir Edilen Bedel Tespit Raporu”

**(3)** İdarenin vereceği taşınmazın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüzyirmisini (%120) aşması halinde talep reddedilir.

**Acele kamulaştırma**

**MADDE 67-**

2942 sayılı Kanunun 27 nci maddesine göre yapılacak acele kamulaştırmalarda Bakanlıktan gelecek talimata göre işlemlere başlanır.

**(1)** Mahkeme tarafından tespit ettirilen değer, İdare tarafından mal sahibi adına ilanda belirtilen bankaya yatırılır.

**(2)** Diğer işlemler bu kısımda belirtildiği şekilde tamamlanır.

**Kamulaştırılacak taşınmazın başka bir kamu idaresine ait olması**

**MADDE 68–**

**(1)** Kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmazın genel bütçeli kamu idareleri dışında başka bir kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının mülkiyetinde bulunması halinde, bu taşınmazlar hakkında Yönergenin 56’nci maddesinde belirtilen bilgi ve belgeler Bakanlığa gönderilir ve alınacak talimata göre işlem yapılır.

**YEDİNCİ BÖLÜM**

**Arsa/Kat Karşılığı İnşaat**

**Yetki**

**MADDE 69–**

**(1)**Arsa veya kat karşılığı inşaat taleplerinde taşınmazların bedeline ve miktara bakılmaksızın Bakanlıktan önceden izin alınır.

**Talep**

**MADDE 70-**

**(1)**Hazineye ait taşınmazlar re’sen ya da talep üzerine arsa veya kat karşılığı inşaata konu edilebilir. Bu konuda gelen talepler MEOP kayıtlarına kaydedilir.

**Değerlendirme**

**MADDE 71-**

**(1)**Taşınmazların arsa veya kat karşılığı inşaata konu edilmeden önce arsa/kat karşılığı verilemeyecek taşınmazların belirlenmesi için Yönergenin 211’inci maddesinde belirtilen işlemlerden gerekli olanlar yapılır.

**Bakanlığa gönderilecek bilgi ve belgeler**

**MADDE 72**-

**(1)**Bakanlığa gönderilecek trampa, arsa veya kat karşılığı inşaat talep yazılarına yönerge ekinde yer alan “Edinim İşlemleri Bilgi Formu” ile aşağıda yer alan belgeler eklenir.

1. Taşınmazın mahallinde düzenlenmiş krokisi, işgal ve kullanım durumu ile muhdesat ve benzeri fiili durumları konusunda bilgiler ihtiva eden tespit tutanağı,
2. İlgili tapu müdürlüğünden alınan şerhler ve beyanlar hanesini gösterir tapu kayıt örneği,
3. Taşınmaza ait son tasdikli imar planı ve imar durumu belgesi,
4. Taşınmaz üzerinde muhdesata ilişkin onaylı mimari projelerinin, yapı kullanma izin belgesinin veya yapım yıllarına ait diğer belgeler,
5. Doğrudan sözleşme yapılacak durumlarda) İşin ihale ve sözleşme koşullarını belirten il bayındırlık ve iskan müdürlüğüne düzenlettirilen sözleşme ve şartnameler veya protokol taslağı,
6. Kullanım amacını belirten tahsis belgesi,
7. Taşınmaz üzerine yapılacak bina, kamu kurum ve kuruluşlarının ihtiyacı bulunan bina ve tesislerin yapımı için ise vaziyet planı, kat planları, en az bir kesit ve görüşü içeren mimari avan projeleri ve inşaata ilişkin yapı yaklaşık maliyet bedellerinin hesap edildiği teknik rapor,
8. Yine taşınmaz üzerine yapılacak bina, kamu kurum ve kuruluşlarının ihtiyacı bulunan bina ve tesislerin yapımı için ise, yaptırılacak binada yer alacak birimlere ait ilgili birim amiri tarafından onaylanmış ön ihtiyaç programı.

**Şartname hazırlanması**

**MADDE 73–**

**(1)** Arsa veya kat karşılığı inşaat ihalelerinde önce il bayındırlık ve iskan müdürlüğünce hazırlanan sözleşme ve şartnameler düzenlenir.

**(2)** Taşınmazın niteliği dikkate alınarak şartnameye ayrıca ilave edilmesi istenilen şartlar “özel şartlar” bölümünde gösterilir.

**Arsa veya kat karşılığı inşaat ihalesi**

**MADDE 74-**

**(1)**Arsa veya kat karşılığı inşaat ihalesi bu Yönergenin “Ortak Hükümler” kısmının 25 inci maddesinde anlatıldığı şekilde pazarlık usulü ile yapılır. Kamu kurum ve kuruluşları ile meslek kuruluşlarının talepleri, doğrudan sözleşme yapılmak suretiyle gerçekleştirilir.

**Ferağ ve işlemleri**

**MADDE 75–**

**(1)**Yönergenin ilgili maddelerinde belirtildiği şekilde ferağ işlemi yapılır.

**DÖRDÜNCÜ KISIM**

**YÖNETIM**

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni İşlemleri**

**Talebin alınması ve ön değerlendirme**

**Madde 76-**

1. Hazine taşınmazları üzerinde irtifak hakkı tesisinin veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi halinde öncelikle talep dilekçeleri evrak sistemine kaydedilir ve MEOP'un "İrtifak Hakları" modülünün ilgili bölümüne işlenir.
2. MEOP kayıtlarındaki mevcut bilgilere göre irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilmesi mümkün olmayan taşınmazlar için talep sahiplerine gerekçesi de belirtilerek bilgi verilir.
3. İrtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilmesi mümkün olabilecek taşınmazlar için talep sahiplerine başvurularının değerlendirilmeye alındığı bildirilir.

**İrtifak hakkı tesis edilmeyecek veya kullanma izni verilmeyecek taşınmazların belirlenmesi**

**Madde 77-**

1. Üzerinde irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilmesi talep edilen taşınmazlara ilişkin yapılacak değerlendirmeye esas olmak üzere öncelikle;
   1. İlgili tapu müdürlüğünden en son tapu (şerh ve beyanlara ilişkin bilgiler de dahil) bilgileri istenilir,
   2. Yatırımcılar tarafından, projeye dayalı organize hayvancılık, teknolojik veya jeotermal seracılık ile organik tarım ve projeye dayalı su ürünleri yetiştiriciliği yatırımları amacıyla talepte bulunulmuş ise, taşınmazın talep doğrultusunda kullanılmaya uygun olup olmadığına ilişkin Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının ilgili taşra teşkilatı ile diğer kamu idarelerinden de görüş sorulur,
   3. Taşınmazın 189 sayılı Kanun kapsamında kalıp kalmadığı, Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak ve NATO Güvenlik Yatırımları Bölge Başkanlıklarından sorulur,
   4. Taşınmazda paylı veya elbirliği halinde mülkiyet durumunun olup, olmadığı araştırılır,
   5. İrtifak hakkı talep edilen arazi vasfındaki taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan yapı ve tesislerin, 03/07/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında uygunluğuna ilişkin Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının ilgili taşra teşkilatının görüşü sorulur,
   6. Yukarıda sayılanların dışında taşınmazların başka bir özel mevzuat gereğince irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilmesinin mümkün olup olmadığı araştırılır.

**Yetki**

**Madde 78-**

1. Kullanma izni verilmesi ve irtifak hakkı tesis edilmesi işlemlerinde ihaleye çıkılmadan önce Bakanlıktan izin alınır.
2. Ancak aşağıdaki işlemler Bakanlıktan izin alınmaksızın defterdarlıklarca sonuçlandırılır:
3. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca lisans verilen tüzel kişiler lehine 20/02/2001 tarihli ve6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 19'uncu (Mülga 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 15'inci), 10/05/2005 tarihli ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanunun 8'inci ve 18/04/2001 tarihli ve 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanununun (Elektrik Piyasası Kanununda Değişiklik Yapılması ve Doğal Gaz Piyasası Hakkında Kanunun) 12'nci maddesi uyarınca verilecek kullanma izinleri ve tesis edilecek irtifak haklarına ilişkin işlemler,
4. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca belirlenen yatırımcılar lehine 09/01/2002 tarihli ve 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununun (Endüstri Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun) 4'üncü maddesi gereğince verilecek kullanma izni ile tesis edilecek irtifak haklarına ilişkin işlemler.
5. Hazine taşınmazları hakkında Bakanlığın uygun görüşü doğrultusunda yapılacak kullanma izni veya irtifak hakkı ihaleleri sonrasında gerekli olması halinde ön izin verilmesi, ön izin süresinin uzatılması (Yönetmeliğin değişiklik tarihi olan 14/03/2009 tarihinden önceki ön izinler hariç) ve ön izin sözleşmesi düzenlenmesi işlemleri defterdarlıklarca sonuçlandırılır.
6. Ön izin yükümlülüklerinin yerine getirilmesi halinde (Yönetmeliğin değişiklik tarihi olan 14/03/2009 tarihinden önceki ön izinler hariç) kullanma izni sözleşmesi düzenlenmesi ile irtifak hakkı tesisi işlemleri Bakanlıktan izin alınmaksızın defterdarlıklarca yapılır.
7. Kullanma izni sözleşmelerinde veya irtifak hakkına ilişkin resmi senetlerde değişiklik gerektiren işlemlerde Bakanlıktan izin alınır.

**Bakanlığa gönderilecek bilgi ve belgeler**

**Madde 79-**

1. Kullanma izni verilmesi ve irtifak hakkı tesis edilmesi işlemlerinde gerekli bilgi ve belgeler ile taşınmaza ilişkin olarak ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından alınan görüş yazılarının bir örneği de eklenir.

**Geçici teminat**

**Madde 80-**

1. Kullanma izni ve irtifak hakkı ihalelerinde geçici teminat, 4706 sayılı Kanun hükümlerine göre belirlenen üst sınır üzerinden alınır.

**Şartnamenin hazırlanması**

**Madde 81-**

1. İdare, irtifak hakkı ihaleleri için "İrtifak Hakkı Şartnamesi", kullanma izni ihaleleri için ise "Kullanma İzni Şartnamesi" hazırlar.

Taşınmazın niteliği dikkate alınarak şartnameye ayrıca ilave edilmesi istenilen şartlar ise "Özel Şartlar" bölümünde gösterilir.

**İhale işlemleri**

**Madde 82-**

1. Kullanma izni ve irtifak hakkı bedelleri "Kıymet Takdir Komisyonu" tarafından tespit edilir ve ihaleleri yapılır. Ayrıca, aşağıdaki hususlara da dikkat edilir:
2. Kullanma izni verilmesi ve irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin ihale işlemleri pazarlık usulüyle yapılır,
3. Ancak aşağıdaki durumlarda ilan yapılmaksızın ilgilisiyle doğrudan kullanma izni veya irtifak hakkı tesisi ihalesi yapılır:
4. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca ilgili mevzuatı gereğince verilen lisansa istinaden bu
5. Kurumca uygun görülen taşınmazların üzerinde yatırım yapacak yatırımcılara,
6. 27/11/1994 tarihli ve 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümlerine göre özelleştirme kapsam ve programına alınan kurum ve kuruluşlara,
7. Projeye dayalı organize hayvancılık yatırımlarında toplam proje maliyet bedelinin en az yirmi milyon ABD Doları karşılığı TL tutarında yatırım yapmayı ve yatırımın faaliyete geçmesinden itibaren en az yüz kişiye on yıl süreyle istihdam sağlamayı taahhüt eden yatırımcıya,
8. Teknolojik veya jeotermal seracılık ile organik tarım ve su ürünleri yetiştiriciliği yatırımlarında en az on milyon ABD Doları karşılığı TL tutarında yatırım yapmayı ve yatırımın faaliyete geçmesinden itibaren en az on kişiye on yıl süreyle istihdam sağlamayı taahhüt eden yatırımcıya,
9. Kıyı yatırımlarında en az yüzelli milyon ABD Doları karşılığı TL tutarında yatırım yapmayı ve yatırımın faaliyete geçmesinden itibaren en az ikiyüzelli kişiye on yıl süreyle istihdam sağlamayı taahhüt eden yatırımcıya,
10. Yatırımcı tarafından; dolgu, iskele, platform, boru hattı, dolfen, şamandıra, pompaj istasyonu gibi tesisler yapılması amacıyla kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi halinde, (liman, yat limanı ve kruvaziyer limanı yatırımları hariç olmak üzere) talep konusu alanların geri sahasında talep sahibi yatırımcının mülkiyetinde olan, yasal bir hakka istinaden fiilen kullanımında bulunan veya bu yatırımcıya daha önce Bakanlıkça kiralanan veya kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilmiş olan Hazine taşınmazı bulunması; bu alanların yapımı talep edilen kıyı tesisi ile plan ve proje bütünlüğü taşıyor olması ve birlikte kullanılmasının zorunlu olduğunun tespit edilmesi durumunda talep sahibi yatırımcıya,
11. Kamu yararına çalışan derneklere ve vergi muafiyeti tanınan vakıflara, vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumlarına, kanunla kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, kendi kuruluş kanunlarında, tüzük ve senetlerinde yer alan asli faaliyetlerinde belirtilen amaçlarda kullanılmak üzere,
12. 233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 6111 sayılı Kanunla değişik 54'üncü maddesi kapsamındaki kuruluşlara, ilk yıl için emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde biri tutarındaki bedel üzerinden kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere,
13. 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanununun 4'üncü maddesi uyarınca Bakanlar Kurulunca belirlenen teknoloji geliştirme bölgelerinde yönetici şirkete ilk beş yılı bedelsiz olarak, devam eden yıllar için yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin binde ikisi karşılığında kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere.
14. (b) bendinde belirtilen koşulları taşıyan birden fazla istekli olması halinde ise; bu istekliler arasında pazarlık usulü ile yapılacak ihale sonucunda en yüksek bedeli teklif eden yatırımcıya kullanma izni verilir veya irtifak hakkı tesis edilir,
15. Yatırımcılar tarafından, (b) bendinin (3), (4) ve (5) numaralı alt bentlerinden yararlanabilmek için; taahhüt ettikleri yatırımın en az yüzde otuzunu karşılayacak miktarda net öz kaynağa sahip olduklarının ve yatırımın finansmanını ne şekilde yapacaklarının belgelendirilmesi, fizibilite raporu ile finansman tablosunun İdareye teslim edilmesi zorunludur

**Kesin teminat**

**Madde 83-**

1. Kesin teminat, yıllık kullanma izni veya irtifak hakkı bedeli üzerinden yüzde altı oranında alınır. Ön izin verilmesi halinde kesin teminat yıllık kullanma izni veya irtifak hakkı bedeli üzerinden alınır.

**Kesinleşen ihale kararlarının bildirilmesi ve sözleşmenin düzenlenmesi**

**Madde 84-**

1. Müşteriye ihale kararları tebligatla bildirilir. Ayrıca aşağıdaki işlemler yapılır:
   1. Aşağıdaki sözleşmelerden gerekli olanların düzenlenerek, ön izin ve kullanma izni sözleşmelerinin notere tasdik ettirilerek İdareye verilmesi sağlanır;
      1. Ön izin verilmesi gereken hallerde ön izin için "Ön İzin Sözleşmesi",
      2. İrtifak hakkı için "İrtifak Hakkı Sözleşmesi",
      3. Kullanma izni için "Kullanma İzni Sözleşmesi",
      4. Mecra irtifak hakkı için "Mecra İrtifak Hakkı Sözleşmesi",
      5. Mecra kullanma izni için "Mecra Kullanma İzni Sözleşmesi", 6) Geçit hakkı için "Geçit Hakkı Sözleşmesi".
   2. İrtifak hakkı sözleşmelerinin, İdareye teslim tarihinden itibaren bir ay içerisinde tapuya tescil edilmesi sağlanır,
   3. Noterce tasdik edilmiş ön izin ve kullanma izni sözleşmeleri ile irtifak hakkına ilişkin olarak tapuda düzenlenen resmi senedin bir örneği onbeş gün içerisinde Bakanlığa gönderilir.

**İlk yıl ve müteakip yıllar ön izin bedellerinin tespiti ve tahsil şekli**

**Madde 85**-

1. Ön izin bedeli, ihalenin onaylanıp müşteriye tebliğinden itibaren onbeş gün içinde, peşin olarak ilgili muhasebe birimine yatırılması sağlanır.
2. Müteakip yıl ön izin bedelleri sözleşmelerin düzenlenme tarihleri esas alınarak her yıl aynı tarihte peşin olarak tahsili için muhasebe işlem fişi düzenlenir ve tahsilinden sonra MEOP'un irtifak hakları modülünün ilgili bölümüne işlenir.
3. Ön izin bedeli, ihale bedelinin; birinci ve ikinci yıllar için yüzde yirmisi, üçüncü yıl için yüzde otuzu, dördüncü yıl için yüzde kırkı olarak belirlenir. Bu şekilde belirlenen ön izin bedeli ikinci, üçüncü ve dördüncü yıllar için; ihale bedelinin Yönetmeliğin 14'üncü maddesi uyarınca arttırılması sonucunda oluşacak bedel üzerinden hesaplanır. Fiili kullanım olması halinde bu alana isabet eden ön izin bedeli, irtifak hakkı veya kullanma izni ihale bedelidir.
4. Ön izin verilen hâllerde, ilk yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli; ihale ile belirlenen bedelin ön izinde geçen süre dikkate alınarak Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE - bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle tespit edilecek bedeldir. Ancak, tarımsal amaçla ön izin verilen hallerde bu bedel; Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE - bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) kullanılarak belirlenir.
5. İrtifak hakkı veya kullanma izni ihalesi sonucunda, yapılacak yatırım için ön izne ihtiyaç duyulması halinde, lehine irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek yatırımcıya; fiili kullanım olmaksızın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için bir yıl süreyle ön izin verilir. Bu süre içerisinde belirtilen işlemlerin tamamlanamaması durumunda, buna ilişkin belgelerle birlikte ve bu işlemlerin tamamlanamama nedenleri de belirtilmek suretiyle talep edilmesi ve talebin İdare tarafından uygun görülmesi halinde bu süre bedeli karşılığında bir yıl uzatılabilir. Verilen ve uzatılan ön izin süreleri içinde de belirtilen işlemleri kendi kusurları dışında kamudan kaynaklanan ve/veya İdarece kabul edilebilir sebeplerle yerine getiremeyenlere; talep etmeleri ve bu talebin İdare tarafından uygun görülmesi halinde birer yıllık olmak üzere iki yıl daha süre verilebilir. Verilen ve uzatılan ön izin sürelerinin toplamı dört yılı geçemez. Ön izin bedeli, Yönetmeliğin 12'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca belirlenir. Ön izin döneminde süre dondurulmaz.

**(6)**Ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi hâlinde, Yönetmeliğin 12'nci maddesinin beşinci fıkrası uyarınca tespit edilecek bedel üzerinden Yönetmeliğin eki İrtifak Hakkına İlişkin Resmi Senede Yazılacak Hükümleri içerecek şekilde resmi senet düzenlenmesi suretiyle irtifak hakkı tesis edilir veya Yönetmeliğin eki Kullanma İzni Sözleşmesinin düzenlenmesi suretiyle kullanma izni verilir. Ancak, ön izin süresi bitmeden önce irtifak hakkı kurulması veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi hâlinde, ön izin sözleşmesinde öngörülen yükümlülüklerin yerine getirilmiş olması kaydıyla, ön izin süresinin kalan kısmına ilişkin bedel, kurulacak irtifak hakkı veya kullanma izni bedelinden mahsup edilir.

**(7)**İdarece; taşınmaza ihtiyaç duyulan veya taşınmazın ekonomik açıdan farklı şekilde değerlendirilmesi uygun görülen hallerde, ön izin süresi uzatılmaz, devam eden ön izinler ise varsa kalan süreye ilişkin bedelin geri ödenmesi kaydıyla iptal edilir. Bu durumda ön izin sahibi tarafından İdareden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz.

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

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

**İlk yıl ve müteakip yıllar irtifak hakkı veya kullanma izni bedellerinin tespiti ve tahsil şekli**

**Madde 86**-

1. Ön izin verilmeyen hallerde ilk yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedeli ihale bedelidir. İhalenin onaylanıp müşteriye tebliğinden itibaren onbeş gün içinde, (indirim uygulanacaksa indirim uygulanmış bedelin) peşin olarak ilgili muhasebe birimine yatırılması sağlanır.
2. Müteakip yıl kullanma izni bedelleri sözleşmelerin düzenlenme tarihleri, irtifak hakkı bedelleri ise; tapuya tescil tarihi esas alınarak her yıl peşin olarak tahsil edilmesi sağlanır ve tahsilinden sonra MEOP'un irtifak hakları modülünün ilgili bölümüne işlenir. Hak lehdarının kabul etmesi ve İdarece de uygun görülmesi halinde geçit hakkı ve mecra irtifak hakları bedelleri tek seferde tahsil edilebilir.

**(3)**Vadesinde ödenmeyen bedellere, 6183 sayılı Kanunu 51'inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

**(4)**İlgili kanunları gereğince bedeli yatırımcı tarafından ödenerek kamulaştırılan ve Hazine adına tescil edilen taşınmazların üzerinde tesis edilecek irtifak hakkı veya verilecek kullanma izinlerinden bedel alınmaz.

**(5)**Gümrük Müsteşarlığı tarafından 08/06/1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun kapsamında gerçekleştirilen veya gerçekleştirilecek olan gümrük kapılarının modernizasyonu ile gümrük idarelerine ait bina ve alt yapı tesislerine ilişkin yatırımlar için Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların üzerinde tesis edilen irtifak hakları ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde verilen kullanma izinlerinde irtifak hakkı veya kullanma izni bedelleri alınmaz.

**(6)**Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından 3996 sayılı Kanun ile 28/05/1988 tarihli ve 3465 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü Dışındaki Kuruluşların Erişme Kontrollü Karayolu (Otoyol) Yapımı, Bakımı ve İşletilmesi ile Görevlendirilmesi Hakkında Kanun kapsamında gerçekleştirilen veya gerçekleştirilecek karayolları yatırımları için Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların üzerinde tesis edilen irtifak hakları ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde verilen kullanma izinlerinde, irtifak hakkı veya kullanma izni bedelleri alınmaz.

**İlk yıl ve müteakip yıllar irtifak hakkı veya kullanma izni bedellerinde yapılacak indirimler**

**Madde 87-**

1. Kullanma izni ve irtifak hakkı bedelleri, ilk yıl ihale bedeline, ikinci ve üçüncü yıllar için ise sözleşmesine göre tespit edilecek bedele yüzde yetmiş oranında indirim uygulanmak suretiyle hesap edilir.
2. Tarım veya organize hayvancılık yapılmak üzere kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların bedeli;
   1. İlk yıl ihale bedeline, ikinci ve üçüncü yıllar için ise sözleşmesine göre tespit edilecek bedele yüzde yetmiş oranında indirim uygulanmak suretiyle,
   2. Üçüncü yıldan sonraki bedeller için ise; sözleşmesine göre tespit edilecek bedele yüzde elli oranında indirim uygulanmak suretiyle, hesaplanır.
3. Kullanma izni verildiği veya irtifak hakkı tesis edildiği tarihte taşınmazın üzerinde yapı, tesis vb. muhdesatların bulunması ve esaslı nitelikte ilave yatırım gerekmemesi halinde; yukarıda öngörülen yüzde yetmiş indirim uygulanmaz. Bu durumda; tarım ve organize hayvancılık yapılmak üzere kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen taşınmazlarla sınırlı olmak üzere, ilk yıldan itibaren yüzde yetmiş yerine, sözleşme gereğince alınması gereken bedelin yüzde ellisi hesaplanarak tahsil edilir.
4. 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu, 4691 sayılı Kanun ile 5346 sayılı Kanun gibi özel düzenlemeler gereği verilen kullanma izni veya tesis edilen irtifak hakkı bedellerinde herhangi bir indirim uygulanmaz.

**İrtifak hakkı kurulması, kullanma izni verilmesi ve inşaat süresi**

**Madde 88-**

1. Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde Türk Medeni Kanununa göre en fazla kırkdokuz yıla kadar, oturma hakkı hariç olmak üzere irtifak hakkı kurulabilir. Bu taşınmazlar üzerinde taşınmaz yükü ve taşınmaz rehni tesis edilemez.
2. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde ilgili mevzuatı uyarınca yapılması mümkün olan yapı ve tesislerin yapılması amacıyla, en fazla kırkdokuz yıla kadar kullanma izni verilebilir.
3. İrtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazın hak lehtarına veya temsilcisine tesliminden itibaren altı ay içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaata başlanır ve inşaat iki yıl içinde bitirilir. Hak lehtarınca talep edilmesi ve bu talebin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde inşaat süresi, ruhsat alma süresi dahil toplamı beş yılı geçmemek üzere uzatılabilir. Ancak, zorunlu hallerde beş yıllık süre; uzatılan her yıl için mahrum kalınan hasılat bedelinin karşılığı olarak o yıla ait irtifak hakkı veya kullanma izni bedelinin yüzde yirmisi tutarında bedel alınması kaydıyla uzatılabilir.
4. İrtifak hakkı lehtarı veya kullanma izni sahibinin kusuru dışında kamudan kaynaklanan, hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerin varlığı halinde, irtifak hakkı lehtarı veya kullanma izni sahibinin talebi üzerine irtifak hakkı veya kullanma izni süresi, kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar dondurulur. Dondurulan süre için bedel alınmaz. Sürenin yeniden işlemeye başladığı tarihte alınacak bedel, dondurulan yıl bedelinin geçen süre kadar sözleşmesinde belirtilen oranda artırılması suretiyle tespit edilir. Ancak, dondurulan yıl için ödenmiş olan bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmı sözleşmesinde belirtilen oranda artırılmak suretiyle yeni tespit edilen bedelden mahsup edilir. Dondurulan süre sözleşme süresine eklenir.
5. İrtifak hakkı kurulmasında ve kullanma izni verilmesinde kanunlardaki ve diğer ilgili mevzuattaki özel hükümler saklıdır.

**Bakanlıktan izin alınması ve İrtifak hakkı kurulması veya kullanma izni ihale usulü**

**Madde 89-**

1. Hazine taşınmazları üzerinde ön izin verilmesi, irtifak hakkı kurulması ve kullanma izni verilmesinden önce Bakanlıktan izin alınır.
2. İrtifak hakkı kurulması veya kullanma izni verilmesi ihalesi, Kanunun 51'inci maddesinin (g) bendi uyarınca pazarlık usulü ile yapılır.

**Hasılattan pay alınması**

**Madde 90-**

1. İrtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen Hazine taşınmazı üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hasılatın yüzde biri oranında pay alınır. İrtifak hakkı lehtarı veya kullanma izni sahibinin bu yerler üzerinde yürüttüğü faaliyetin niteliği gereği toplam yıllık hasılatının tespit edilememesi durumunda; hak lehtarından, cari yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedelinin yüzde yirmisi hasılat payı olarak alınır.
2. Ancak, tarım ve hayvancılık ile sanayi ve tersane yatırımı yapılmak amacıyla tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinlerinde bu oran binde bir olarak uygulanır. Kamu yararına çalışan dernekler ve vergi muafiyeti tanınan vakıflarca sağlık, eğitim ve spor tesisleri yapılması amacıyla tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinleri ile vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumları ve 24/11/1994 tarihli ve 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümlerine göre gerçek ve tüzel kişiler lehine tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinlerinde hâsılat payı alınmaz.
3. 08/06/1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanunun ek 1 inci maddesi gereğince ve bu maddenin yürürlüğe girdiği 25/02/2011 tarihinden sonra; 3996 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilecek yatırım ve hizmetlerle ilgili olmak üzere görevli şirketin kullanımına bırakılacak olan mülkiyeti Hazineye ait taşınmazlar ile bedeli idare tarafından ödenmek suretiyle kamulaştırılarak tapuda idare veya Hazine adına tescil ya da tapudan terkin edilen taşınmazlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan diğer yerler için kullanım bedeli ve hasılat payı alınmaz.
4. İrtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen Hazine taşınmazı üzerinde bulunan tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; hak lehtarından brüt kiranın yüzde biri oranında, kiracıdan/kiracılardan ise, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hasılattan hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden yüzde bir oranında ayrıca pay alınır. Ancak, tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesine veya üçüncü kişilere kiraya verildiğine bakılmaksızın bu maddede ve ilgili mevzuatında belirtilen indirim ve muafiyetler ayrıca dikkate alınır.
5. Hak lehtarı ile kiracılar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin bir örneği ile bunlardan alınacak kira/hasılat paylarının ödeneceğinin kabul ve taahhüt edildiğine dair taahhütnameler kiralama işleminin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içerisinde İdareye verilir.
6. Hak lehtarı ve kiracılara ait olan yıllık hasılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 01/06/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Malî Müşavirlik ve Yeminli Malî Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınanlara tasdik ettirilerek, her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde ilgili defterdarlığa/malmüdürlüğüne verilir ve kira/hasılat payları aynı süre içerisinde ilgili muhasebe birimine yatırılır. Kiracılardan alınamayan hasılat payları hak lehtarından alınır.
7. Toplam yıllık hasılat; işletmenin, irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen Hazine taşınmazı üzerindeki faaliyetleri çerçevesinde satılan mal veya hizmetler karşılığında alınan ya da tahakkuk ettirilen her türlü bedellerle, vade ve kur farkları, faiz ve kira gelirleri ile diğer gelirlerden oluşur ve tek düzen muhasebe sistemindeki gelir tablosunda yer alan net satışlar, diğer faaliyetlerden olağan gelir ve karlar ile olağandışı gelir ve karların toplamı üzerinden tespit edilir.
8. İşletmenin faaliyet gösterdiği alanda, irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazların haricinde özel mülkiyete konu taşınmazların da bulunması halinde, hasılat payının tespitine esas yıllık işletme hasılatı; mümkünse irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazlar için ayrı hesaplanır, değilse işletmenin elde ettiği tüm hasılatın toplam alanın yüzölçümüne bölünmesi suretiyle hesaplanacak olan metrekare birim hasılat miktarının irtifak hakkı ve kullanma iznine konu alanın yüzölçümü ile çarpımı sonucu belirlenir.
9. İrtifak hakkı lehtarı veya kullanma izni sahibi tarafından, irtifak hakkına veya kullanma iznine konu taşınmazların ya da üzerindeki tesislerin bazı bölümlerinin baz istasyonu, bankamatik ve benzeri amaçlarda kullanılmak üzere üçüncü kişilere kiraya verilmesi ve sözleşmelerinde tesislerin kiracılarından ayrıca hasılat veya kâr payı alınacağına ilişkin hüküm bulunmasına karşılık, kiracıların kiraladıkları yerler üzerinde gösterdikleri faaliyetin niteliği gereği yıllık işletme hasılatlarının veya kârlarının tespit edilememesi durumunda; kiracıların hak lehtarına ödediği bir yıllık kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır. Yıllık kira bedelinin tespit edilememesi durumunda ise; taşınmazın rayiç değeri, üzerindeki tesisin niteliği, cari yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli, varsa aynı bölgede yapılan emsal kiralamalara ilişkin kira bedelleri gibi hususlar dikkate alınmak suretiyle valiliklerce (defterdarlık) oluşturulacak komisyon tarafından belirlenecek kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır.

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

**Madde 91-**

1. İrtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmesi, sözleşme süresinin bitiminde sona erer.
2. Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya adına kullanma izni verilen ya da lehine irtifak hakkı kurulan tarafından talep edilmesi hâlinde sözleşme İdarece feshedilir. Bu durumda, izin sahibinden veya hak lehtarından cari yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmibeşi tutarında tazminat alınır ve ayrıca, alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir.
3. İrtifak hakkı veya kullanma izni sözleşmesinin sona ermesi veya feshedilmesi hâlinde, özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, Hazine taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal eder ve bundan dolayı adına kullanma izni verilen ya da lehine irtifak hakkı kurulan tarafından veya üçüncü kişilerce her hangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

**İrtifak hakkı ve kullanma izni süresi ve sürenin dondurulması**

**Madde 92-**

1. 06/06/1985 tarihli ve 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu, 26/6/2001 tarihli ve 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu, 09/01/2002 tarihli ve 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu (Endüstri Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve özel kanunlarında süre belirtilenler hariç Hazine taşınmazları üzerinde kullanma izni ve irtifak hakkı süresi en fazla otuz yıl olarak uygulanır. Ancak, daha önce kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen taşınmazlarla proje bütünlüğü taşıyan taşınmazlar üzerinde daha önce verilen kullanma izni veya tesis edilen irtifak hakkının kalan süresi kadar kullanma izni verilir veya irtifak hakkı tesis edilir. Üzerindeki binalarda esaslı onarım gerektirmeyen veya üzerinde sabit tesis yapılmamakla birlikte taşınmazın değeri (binalarda bina bedeli hariç) kadar yatırım ve onarım yapılacak ve idarece uygun görülecek yatırımlar için ise yirmi yıla kadar kullanma izni verilir veya irtifak hakkı tesis edilir.
2. İrtifak hakkı veya kullanma izni sürelerinin dondurulmasının talep edilmesi halinde aşağıda belirtilen işlemler yapılır:
3. Hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun olup olmadığı tespit edilir,
4. Engelleyici bir durumun tespiti halinde, engelin irtifak hakkı lehtarı veya kullanma izni sahibinin kusuru dışında kamudan kaynaklanıp kaynaklanmadığı araştırılır,
5. Engelleyici durumun mücbir sebeplerden ortaya çıkıp çıkmadığı araştırılır,
6. İdarece yukarıdaki şartların tespit edilmesi halinde durum Bakanlığa bildirilir ve alınacak talimata göre işlem yapılır,
7. Dondurulan süre için bedel alınmaz,
8. İrtifak hakkı veya kullanma izni süresinin yeniden işlemeye başladığı tarihte alınacak bedel, dondurulan yıl bedelinin geçen süre kadar sözleşmesinde belirtilen oranda artırılması suretiyle tespit edilir,
9. Dondurulan yıl için ödenmiş olan bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmı, sözleşmesinde belirtilen oranda artırılmak suretiyle yeni tespit edilen bedelden mahsup edilir,
10. Dondurulan süre sözleşme süresine eklenir.

**İrtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmelerinin devri**

**Madde 93-**

1. Adlarına kullanma izni verilen veya lehlerine irtifak hakkı tesis edilen yatırımcılar tarafından kullanma izninin veya irtifak hakkının üçüncü kişilere devrinin talep edilmesi halinde aşağıdaki hususların varlığı araştırılarak işlemleri yapılır:
2. Yatırımcının İdareye herhangi bir borcunun bulunup bulunmadığı araştırılır, borçları var ise gecikme zamları ile birlikte ödenmesi istenir,
3. İrtifak hakkı veya kullanma izni sözleşme hükümlerine aykırılığın olup olmadığı araştırılır, aykırılık var ise İdarece verilen süre içerisinde giderilmesi istenir,
4. İlgili muhakemat müdürlüğü veya Hazine avukatlığı ile MEOP kayıtlarından, kullanma izninden veya irtifak hakkından dolayı İdare aleyhine açılmış herhangi bir dava olup olmadığı araştırılır, açılmış davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi, buna ilişkin belge aslının İdareye ibraz edilmesi istenir.
5. Yukarıdaki fıkrada belirtilen şartların yerine getirilmesi ve yeni sözleşme hükümlerinin kabul edilmesi halinde, İdarece takdir edilen cari yıl irtifak hakkı bedeli ile birlikte devir talebi Bakanlığa iletilir ve alınacak talimata göre işlem yapılır.
6. İrtifak hakkı bağımsız ve sürekli nitelikte ise devralan kişilerin tapudaki devir tarihinden itibaren bir ay içinde İdareye müracaat etmeleri halinde, İdarece takdir edilen cari yıl irtifak hakkı bedeli ile birlikte bu talep Bakanlığa iletilir ve alınacak talimata göre işlem yapılır. (4) Ön izin sözleşmeleri devredilmez ve ortak alınmaz.
7. Hak lehtarının şirket olması halinde; kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen tarihteki ortaklık yapısına göre, daha sonra yapılacak ve şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının devri sonucunu doğuracak işlemler sözleşmenin devri olarak kabul edilir ve yukarıda belirtildiği şekilde işlem yapılır.

**Turizm yatırımları**

**Madde 94-**

1. Turizm yatırımı yapılmak amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığınca adlarına kesin tahsis yapılan yatırımcılar lehine üst hakkı tesis edilmesine ilişkin işlemler aşağıdaki şekilde yürütülür.

**a)Yetki**

1. Hazine taşınmazlarının üzerinde turizm yatırımı yapılmak amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığınca adlarına kesin tahsis yapılan yatırımcılar lehine üst hakkı tesis edilmesine ilişkin işlemler Bakanlıktan alınacak talimata göre gerçekleştirilir.

**b)Ön izin bedelinin tahsili**

1. Kültür ve Turizm Bakanlığınca tespit edilen ön izin bedelleri, yatırımcı tarafından başvurulması halinde, Bakanlığın talimatı beklenilmeksizin;
2. Kültür ve Turizm Bakanlığının ön izin yazısının yatırımcıya tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde gecikme faizsiz,
3. Otuz gün geçtikten sonra ise 04/12/1984 tarihli ve 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun hükümlerine göre ayrıca hesaplanacak gecikme faiziyle birlikte, idarece muhasebe işlem fişi düzenlenerek tahsili sağlanır ve MEOP'un "İrtifak Hakları" modülünün ilgili bölümüne işlenir.

**c) İlk yıl üst hakkı bedelinin tahsili**

1. Kültür ve Turizm Bakanlığınca tespit edilen ilk yıl üst hakkı bedeli, yatırımcı tarafından başvurulması halinde, üst hakkı tesis edilmesine ilişkin Bakanlık talimatı beklenilmeden;
2. Kültür ve Turizm Bakanlığının kesin tahsis koşullarının yer aldığı yazısının yatırımcıya tebliğ edildiği tarihten itibaren otuz gün içinde gecikme faizsiz,
3. Otuz gün geçtikten sonra ise 3095 sayılı Kanun hükümlerine göre ayrıca hesaplanacak gecikme faiziyle birlikte, idarece muhasebe işlem fişi düzenlenerek tahsili sağlanır ve MEOP'un "İrtifak Hakları" modülünün ilgili bölümüne işlenir.

**ç) Kesin tahsisi yapılan taşınmazın tescil işlemleri ve Bakanlığa gönderilecek belgeler**

1. Kültür ve Turizm Bakanlığınca yatırımcı adına kesin tahsisi yapılan taşınmazın, onaylı imar planına göre, gerekli ifraz, tevhit ihdas vb. işlemlerinin yapılması için ilgi tapu müdürlüğüne yazı yazılır. Taşınmazların Hazine adına tescilinden sonra tapu senedi ile ölçekli krokisinin bir örneği Bakanlığa gönderilerek alınacak talimata göre işlem yapılır.

**d) Üst hakkının tescili ve resmi senet düzenlenmesine ilişkin işlemler**

* 1. Kültür ve Turizm Bakanlığınca adına kesin tahsis yapılan yatırımcı lehine üst hakkı tesis edilmesine ilişkin Bakanlığın izin yazısının alınmasını müteakip İdarece, ilk yıl üst hakkı bedelinin ödenip ödenmediği ve yatırımcının kesin tahsisten dolayı Hazineye herhangi bir borcunun bulunup bulunmadığı araştırılır.
  2. Yatırımcının borcunun bulunmadığının tespiti halinde, Bakanlığın üst hakkı tesisine ilişkin izin yazısının ekinde yer alan sözleşmede yer alan koşulları kapsayacak şekilde resmi senet düzenlenmesi için ilgili tapu müdürlüğüne ve aynı zamanda resmi senedin imzalanması amacıyla tapu müdürlüğüne başvuruda bulunulması için de yatırımcıya yazı yazılır.
  3. Üst hakkının tapuya tescilinin sağlanmasını müteakip düzenlenen resmi senedin bir örneği Bakanlığa gönderilir.

**e) Müteakip yıllar üst hakkı bedelleri ile hasılat veya kâr paylarının tahsili**

1. Müteakip yıllar üst hakkı bedelleri, resmi senette belirtilen şekilde tespit edilerek, en geç kesin tahsis tarihine tekabül eden tarihte yatırılması için İdarece hak sahibine bir yazı yazılır.
2. Hasılat veya kâr payları resmi senette belirtilen şekilde tespit edilir ve bilanço dönemini takip eden mayıs ayı sonuna kadar yatırılması için İdarece hak sahibine bir yazı yazılır.
3. İdarece muhasebe işlem fişi düzenlenerek müteakip yıllar üst hakkı bedelleri ile hasılat veya kar paylarının tahsili sağlanır ve MEOP'un "İrtifak Hakları" modülünün ilgili bölümüne işlenir.
4. Süresi içerisinde ödenmeyen üst hakkı bedelleri ve hasılat payları, resmi senetlerde belirtilen şekilde veya hüküm olmaması halinde genel hükümlere göre gecikme zammı veya faizi uygulanarak tahsil edilir.

**Enerji yatırımları**

**Madde 95-**

1. Enerji yatırımı yapılmak amacıyla yatırımcılar lehine irtifak hakkı tesis edilmesi ve kullanma izni verilmesine ilişkin işlemler aşağıdaki şekilde yürütülür:

**a) 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu uyarınca irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilmesi işlemleri**

1. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) Genel Müdürlüğü, Elektrik Üretim A.Ş. (EÜAŞ) Genel

Müdürlüğü ile elektrik dağıtımında görevlendirilen kamu tüzel kişileri tarafından yürütülen faaliyetleri için Hazine taşınmazları üzerinde irtifak hakkı veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi halinde;

* 1. Lisans sahibi adına bu kısımda belirtildiği şekilde irtifak hakkı tesis edilir veya kullanma izni verilir,
  2. Bu amaçla tesis edilecek irtifak hakkı ve verilecek kullanma izinlerinden bedel ve hasılat payı alınmaz.

1. Ancak, belirtilen kuruluşların yürüttükleri hizmetlerin özelleştirilmesi halinde, işletme hakkını devralan yatırımcı tarafından devir tarihinden itibaren yapılacak ilave yatırımlar için ihtiyaç duyulacak Hazine taşınmazları üzerinde irtifak hakkı veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi halinde, işletme hakkı sahibi lehine işletme hakkının süresiyle sınırlı olmak üzere bu kısımda belirtildiği şekilde irtifak hakkı tesis edilir veya kullanma izni verilir.
2. Bu Kanun uyarınca, enerji yatırımları için Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından lisans verilen diğer yatırımcılara lisans süresince ve Kurumca bildirilen taşınmazlar üzerinde bu kısımda belirtildiği şekilde irtifak hakkı tesis edilir veya kullanma izni verilir.

**b) 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı**

**Kullanımına İlişkin Kanuna göre yapılacak işlemler**

1. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca düzenlenmiş üretim lisansına ve bu Kurumun uygun görüşüne istinaden Hazine taşınmazları üzerinde hidrolik, rüzgâr, güneş, jeotermal, biokütle, biyogaz, dalga, akıntı enerjisi ve gel-git gibi fosil olmayan enerji kaynakları kullanılarak elektrik enerjisi üretim tesisi kurulması veya bu tesislere bağlantı sağlayan ulaşım yolları ile şebeke bağlantı noktasına kadarki enerji nakil hattının kurulması amacıyla irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi halinde;
   1. Yenilenebilir enerji üretimine yönelik kullanma izni ve irtifak hakkı tesisi işlemleri Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından verilen lisans esas alınarak lisans süresince ve bedeli karşılığında bu kısımda belirtildiği şekilde İdarece irtifak hakkı tesis edilir veya kullanma izni verilir.
   2. Bu tesislerin 31/12/2020 tarihine kadar devreye alınması kaydıyla, yenilenebilir enerji üretim tesisleri kurulması amacıyla tesis edilecek irtifak hakkı ve kullanma izinlerinde bedeller, sözleşmenin düzenlendiği tarihten itibaren on yıl süreyle sözleşmesi gereği tahsil edilmesi gereken bedele yüzde seksenbeş oranında indirim uygulanarak tahsili sağlanır.
   3. Hidroelektrik üretim tesislerinin rezervuar alanında bulunan Hazinenin taşınmazları ile bedeli lisans sahibi tarafından ödenerek kamulaştırılan ve tapuda Hazine adına tescil edilen taşınmazlar üzerinde tesis edilecek irtifak hakkı veya verilecek kullanma izinlerinden bedel alınmaz.

**c) 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu (Elektrik Piyasası Kanununda Değişiklik Yapılması ve Doğal Gaz Piyasası Hakkında Kanun) hükümlerine göre yapılacak işlemler**

* + 1. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca düzenlenmiş üretim lisansına ve bu Kurumun uygun görüşüne istinaden Hazine taşınmazları üzerinde doğal gazın iletimi, dağıtımı, depolanması, pazarlanması amacıyla irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi halinde;
  1. Takdir edilecek bedeli karşılığında bu kısımda belirtildiği şekilde İdarece irtifak hakkı tesis edilir veya kullanma izni verilir.
  2. BOTAŞ lehine doğalgaz boru hattı geçirilmek amacıyla tesis edilecek irtifak hakkı ve kullanma izinlerinde aşağıda belirtildiği şekilde işlem yapılır;
  3. Boru hattının hizmet süresi, irtifak hakkı veya kullanma izni süresi olarak belirlenir,
  4. İrtifak hakkı veya kullanma izni bedeli, boru hattının geçmesi nedeniyle taşınmazın değerinde meydana gelen azalma dikkate alınmak suretiyle hesaplanır,
  5. İrtifak hakkı veya kullanma izni bedeli, bir defaya mahsus olmak üzere tahsil edilir.

**d) 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanununun hükümlerine göre yapılacak işlemler**

* + 1. 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanununun 4'üncü maddesi uyarınca Bakanlar Kurulunca belirlenen teknoloji geliştirme bölgeleri içinde yer alan Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesisinin veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi halinde, doğrudan yönetici şirket lehine ilk beş yılı bedelsiz olarak, devam eden yıllar için yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin binde ikisi karşılığında irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecektir.

**İKİNCİ BÖLÜM**

**Kira İşlemleri**

**Kira ihalelerinde ortak hükümler**

**Madde 96-**

1. Kira ihaleleri bu Yönergenin 9'uncu maddesine göre oluşturulan komisyon tarafından tahmin edilen bedel tespit edilir ve "Ortak Hükümler" ile "Kira İşlemleri" kısmında belirtildiği şekilde ihaleleri yapılır. Ayrıca "Ortak Hükümler" den farklı olarak aşağıdaki işlemler de yapılır.
2. Kanunun 51'inci maddesinin (f) bendi uyarınca Hazinenin paylı veya elbirliği halinde sahibi bulunduğu taşınmazlardaki payları paydaşlara pazarlık usulü ile kiraya verilir.
3. Kanunun 51'inci maddesinin (g) bendi uyarınca pazarlık usulü ile kira ihalesi yapılmadan önce, kullanışlarının özelliği, ivediliği veya İdareye yararlı olması hususlarının bulunup bulunmadığı İdarece araştırılarak belirlenir ve durum Bakanlığa bildirilerek alınacak talimata göre işlem yapılır.
4. Aşağıdaki hallerin varlığının tespiti halinde Bakanlıktan izin alınmaksızın işlem yapılır.
5. Tarıma elverişli arazilerin topraksız veya az topraklı çiftçilere kiraya verilmesi,
6. Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanan taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerinin kiraya verilmesi,
7. Geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesi,
8. Para çekme makineleri için kullanılacak yerlerin bankalara kiraya verilmesi,
9. Baz istasyonları ile radyo ve televizyon vericileri için ihtiyaç duyulan yerlerin kiraya verilmesi,
10. Genel bütçe kapsamı dışındaki kamu idarelerine kiraya verme,
11. Ağaçlandırma amaçlı kiraya verme,
12. Birlikte kullanılacağı parselin maliki veya kiracısı tarafından kiralanması talep edilen, bu parselle bütünlük arz eden ve müstakil kullanımı mümkün olmayan taşınmazların kiraya verilmesi,
13. Sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getiren eski kiracısı tarafından kiralanması talep edilen taşınmazların (otoparklar hariç) kiraya verilmesi,
14. Reklam levhası konulmak üzere kiralanması talep edilen taşınmazların kiraya verilmesi,
15. Balıkçı barınaklarının o yörede en az oniki aydan beri faaliyette bulunan su ürünü kooperatiflerine veya su ürünü kooperatif birliklerine kiraya verilmesi.

**(5)** Tarıma elverişli arazilerin topraksız veya az topraklı çiftçilere kiraya verilmesinde geçici teminat alınmayabilir.

**(6)** İdare, ihale konusu işlerin her türlü özelliğini gösteren Yönerge ekinde yer alan "Kira Şartnamesi"ni, "Kira Sözleşmesi"ni veya "Tahsisli Taşınmazlardaki Ticari Amaçla Kullanılacak Yerlere Ait Kira Sözleşmesi"ni hazırlar. Taşınmazın niteliği dikkate alınarak şartnameye ayrıca ilave edilmesi istenilen şartlar ise "Özel Şartlar" bölümünde gösterilir.

**Kiralanabilecek taşınmazların belirlenmesi**

**Madde 97-**

**(1)** Taşınmazların kiralanmasından önce gerektiği takdirde aşağıdaki kurum ve kuruluşlardan görüş alınır.

1. MEOP'tan kamu hizmetlerine tahsisli olup olmadığı araştırılır, tahsisli ise kiralanması talep edilen kısımların kiralanması hususunda tahsisli idarenin uygun görüşü sorulur.
2. Taşınmazın 3621 sayılı Kanun kapsamında bulunup bulunmadığı ve kiralanması hususundaki görüşleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından sorulur.
3. Taşınmazın 2863 sayılı Kanun kapsamında olup olmadığı ve kiralanması hususundaki görüşleri Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından yazı ile sorulur. Bu yazıya, taşınmazın; tapu kaydı örneği, yerinin işaretli olduğu, ilgili belediye ve kadastro müdürlüğünce onaylı 1/1000 veya 1/5000 ölçekli kadastral harita örneği ile 1/1000, 1/5000, 1/25000 ölçekli planlardan hangisi varsa, taşınmaz ve çevresini gösteren fotoğrafların asılları veya renkli fotokopileri de eklenir.
4. ç) Taşınmazın 2873 sayılı Kanun uyarınca milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanları içinde kalıp kalmadığı ve kiralanması hususundaki görüşleri Orman ve Su İşleri Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından sorulur.
5. Taşınmazın 3083 sayılı Kanuna göre uygulama alanı ilan edilen bölgelerde kalıp kalmadığı ve kiralanması hususundaki görüşleri Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından sorulur.
6. Taşınmazın 2565 sayılı Kanun kapsamında kalıp kalmadığı ve kiralanması hususundaki görüşleri Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak ve NATO Güvenlik Yatırımları Bölge Başkanlıklarından sorulur.
7. Taşınmazın 6831 sayılı Kanun kapsamında kalıp kalmadığı ilgili orman işletme müdürlüğünden, 26/04/2012 tarihli ve 28275 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6292 sayılı Kanunun 2/A alanlarıyla ilgili hükümleri uyarınca Orman ve Su İşleri Bakanlığı emrine geçen taşınmazlardan olup olmadığı bu Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından sorulur.
8. Taşınmazın 2634 sayılı Kanun kapsamında kalıp kalmadığı ve kiralanması hususundaki görüşleri il kültür ve turizm müdürlüğünden sorulur.
9. ğ) 2981 sayılı Kanun gereğince tapu tahsis belgesi verilip verilmediği ilgili belediyeden veya tapu kaydında şerh olup olmadığı hususu ilgili tapu müdürlüğünden sorulur.
10. Taşınmazın 7269 sayılı Kanun kapsamında kalıp kalmadığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının ilgili taşra teşkilatından sorulur.
11. ı) Taşınmazın 4342 sayılı Kanun kapsamında kalıp kalmadığı Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından sorulur.
12. Taşınmazda elbirliği halinde mülkiyet olup olmadığı ilgili tapu müdürlüğünden araştırılır.
13. Taşınmazın imar durumuna ilişkin bilgiler ile gerektiğinde kiralanması hususundaki görüşleri ilgili belediyeden sorulur.
14. 03/07/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 79'uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında kalıp kalmadığı ilgili belediyeden sorulur.
15. Kiralanması talep edilen taşınmazın, özel çevre koruma bölgesinde kalıp kalmadığı, kalıyor ise Hazinenin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar için imar planının olup olmadığı, plan varsa 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bir örneğinin gönderilmesi istenir, yoksa kiralama hakkında görüşü Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından sorulur.
16. Kiralanması talep edilen taşınmazın 04/06/1985 tarihli ve 3213 sayılı Maden Kanunu kapsamında kalıp kalmadığı Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca (Maden İşleri Genel Müdürlüğü) bildirilen koordinatların zemine aplike edilmesi suretiyle belirlenir, ruhsat alanı içinde kaldığının tespiti halinde kiralama hakkındaki görüşleri anılan Bakanlıktan sorulur.
17. Yukarıda sayılanların dışında taşınmazların varsa başka bir özel mevzuat gereğince kiralanmasının mümkün olup olmadığı araştırılır ve ilgili kurum ve kuruluşların kiralama hususundaki görüşleri sorulur.
18. Taşınmazın ibadet yeri olup olmadığı MEOP kayıtlarından ve mahallinden araştırılır.

**(2)** Yukarıdaki işlemler sonucunda kiralanmasının mümkün olmadığı tespit edilen taşınmazlar için talep sahibine konu hakkında bilgi verilir.

**Kira ihalesine çıkarma izni alınması**

**Madde 98-**

1. Kira ihalesine çıkarılacak taşınmazlar için ilgili tebliğlerle verilen yetki sınırları içerisinde;
2. Yetki verilen durumlarda illerde defterdarlıktan, yetki verilmeyen durumlarda Bakanlıktan önceden izin alınır.
3. Yetki verilen durumlarda ilçelerde malmüdürlüğü, yetki verilmeyen durumlarda defterdarlıktan önceden izin alınır.
4. İzin alınmadan kiraya verilebilecek taşınmazlar Bakanlıkça belirlenir.

**Kiralama izin taleplerinde Bakanlığa veya valiliğe gönderilecek bilgi ve belgeler**

**Madde 99-**

1. Bakanlığa veya valiliğe gönderilecek kiralama talep yazılarına aşağıdaki bilgiler

"Hazinenin Özel Mülkiyetinde ve Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında Bulunan Taşınmazlara Ait Kira İşlemi Bilgi Formuna" işlenerek aşağıda yer alan belgeler eklenir.

1. Taşınmaz Hazinenin özel mülkiyetinde ise, ilk defa hangi yolla ve amaçla edinildiği, son duruma göre tapu kayıt örneği,
2. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden ise, ebatları gösterilmiş ölçekli krokisi,
3. 189, 775, 2634, 2863, 2873, 3083, 3213, 4342, 5543, 6292, 6831, 7269 sayılı Kanunların kapsamına girip girmediği,
4. ç) İmar planı sınırları içinde olup olmadığı, imar planı içinde ise, hangi ölçekte, hangi tür plân (bölge plânı, çevre düzeni plânı, nazım imar plânı, uygulama imar plânı gibi) içinde olduğu, plânda ne kadarının hangi amaca ayrıldığı, belediyesince onaylı imar durum belgesi veya üzerinde kadastro yahut imar parseli işaretlenerek yeri belirlenmiş ve varsa kıyı kenar çizgisi işlenmiş onaylı imar planı örneği,
5. Belediye ve belediye mücavir alanı sınırları içinde bulunup bulunmadığı,
6. Üzerinde muhdesat (bina, tesis, ağaç vs.) varsa, ne olduğu; muhdesat Hazineye ait değilse, kime ait olduğu,
7. Kıyı mevzuatı açısından, kıyı veya sahil şeridi tanımına giren yerlerden olup olmadığı, sahil şeridinin hangi bölümünde kaldığı,
8. Tapu kayıtlarında herhangi bir şerh veya beyan bulunup bulunmadığı, varsa ne olduğu, mülkiyetinin ihtilâflı veya davalı olup olmadığı,
9. ğ) Tespit tarihine kadar olan kullanım şekli, en son ne şekilde ve ne kadarının kullanıldığı, boş olup olmadığı,
10. Tahsisli olup olmadığı, bir kamu hizmeti ya da Bakanlığımız için gerekli olup olmadığı,
11. ı) Taşınmazın mahallinde düzenlenmiş, krokisi, işgal ve kullanım durumu ile muhdesat ve benzeri fiilî durumları konusunda bilgiler ihtiva eden Taşınmaz Tespit Tutanağı,
12. Gerekli araştırmalar yapılarak belirlenen tahmini kira bedeline ait eksiksiz doldurulan Tahmin
13. Edilen Bedel Tespit Raporu,
14. Eski kiracının kiralama talebinde bulunması halinde, kira sözleşmesinden doğan yükümlülüklerin yerine getirilip getirilmediği. (Kira borcunun bulunup bulunmadığı, kiraya verilen alanın amacında kullanılıp kullanılmadığı vb.),
15. Kısmî kiralamalarda; taşınmazın kiraya verilecek kısmını gösteren kroki,
16. MEOP'un kira modülü üzerinden gerekli veri girişinin (talep, kira, ihale vs.) yapılıp yapılmadığına dair özet rapor çıktısı, taşınmazla ilgili olarak Bakanlıkla yazışma yapılmış ise, yazıların tarih ve sayıları, varsa eski dosya numarası ile birlikte yeni taşınmaz numarası,
17. Taşınmazın işgalli olması durumunda MEOP'un ecrimisil modülü üzerinden gerekli bilgilerin girilip girilmediğine dair özet rapor çıktısı,
18. Kiralama hakkındaki Valilik (Defterdarlık) veya kaymakamlık görüşü.

**Kira şartnamesi**

**MADDE 100-**

1. Şartname kira ihalesinden önce düzenlenir. Ayrıca, gerektiği takdirde aşağıdaki işlemlerde yapılır.
2. Taşınmazın niteliği dikkate alınarak şartnameye ayrıca ilave edilmesi istenilen şartlar idarece özel şartlar bölümünde gösterilir.
3. Tahsisli ya da kiralanmış taşınmazlardaki ticari kısımların kiralanmasında "Büfe, Kantin, Çay Ocağı Gibi Yerlere Ait Tespit ve Tahmin Edilen Kira Bedeli Hesap Tutanağı"ndaki veriler ile tahsisli idarenin gerekli gördüğü şartlar, bu şartnamenin özel şartlar bölümünde gösterilir.
4. Şartnameler kira sözleşmesinin ekine konulur.

**Kira sözleşmelerinin düzenlenmesi**

**Madde 101-**

1. İhale kararının bildirilmesini izleyen günden itibaren onbeş gün içinde, aşağıda belirtilen işlemlerin müşteri tarafından yapılıp yapılmadığına dikkat edilir.
2. Geçici teminatın kesin teminata çevrilerek "Kira Sözleşmesi"nin veya "Tahsisli Taşınmazlardaki Ticari Amaçla Kullanılacak Yerlere Ait Kira Sözleşmesi"nin İdareye verilmiş olması.
3. Müşterinin, zorunlu ise aynı süre içinde sözleşmeyi notere tasdik ve tescil ettirip İdareye vermiş olması.
4. Müşterinin, aynı süre içinde ihale bedelini veya ihale bedelinin ilk taksiti ile kiracıya ait bulunan vergi, resim ve harçları ve diğer giderleri ödemesi, varsa diğer yükümlülükleri yerine getirmesi.
5. Yukarıdaki işlemlerin yapıldığının ve belgelerin verildiğinin belirlenmesi halinde, sözleşme müşteri ve ita amiri tarafından imzalanır. Bir nüshası müşteriye verilir, diğer nüshası ise dosyasına konulur ve MEOP'un ilgili modülüne işlenir. Ayrıca, ihaleye çıkarma iznini vermiş olan makama da (Bakanlık veya defterdarlık) bir örneği gönderilir.
6. Tarıma elverişli arazilerin muhtaç çiftçilere kiraya verilmesinde düzenlenecek sözleşmeler arazinin bulunduğu köy veya mahalle muhtarının veya azalarından birinin, büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlere ilişkin sözleşmeler, bunların bulunduğu yerin yetkilisi tarafından da imzalanır.

**Yer teslimi**

**Madde 102-**

1. İdare, sözleşme düzenleme tarihinden itibaren onbeş gün içerisinde, taşınmazı kiracıya mahallinde tanzim edilecek tutanakla şartnamede belirtilen sınır ve evsafa göre teslim eder.
2. Düzenlenen tutanakta, taşınmaz bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler değerleri itibariyle gösterilir ve teslim tutanağı ilgili memur ve kiracı tarafından imzalanır.
3. Kira süresi, mahallinde yapılan yer teslimi tarihinde başlar.
4. Taşınmazın İdare tarafından tutanakla şartnamede belirtilen sınır ve evsafa göre teslim edilmemesi nedeni ile kiracı taahhüdünden vazgeçmişse (sürenin bitiminden itibaren onbeş günm içinde, on gün müddetli bir noter ihtarnamesiyle bildirmek şartıyla) kesin teminat ve tahsil edilen kira bedelinin iadesi için muhasebe müdürlüğüne yazı yazılır.

**Kira bedellerinin tahsil şekli**

**Madde 103-**

1. İhale sonucu oluşan ilk yıl ve müteakip yıl kira bedellerinin aşağıdaki şekilde tahsili için muhasebe işlem fişi düzenlenir ve tahsilden sonra MEOP'un ilgili modülüne işlenir.
2. İlk yıl için kira bedelinin dörtte biri sözleşme düzenlenmeden önce, kalan kira bedeli ise, üçer aylık dönemler hâlinde sözleşmede belirtilen tarihlerde üç eşit taksitle tahsili sağlanır.
3. Takip eden yıllar kira bedelleri ise bir önceki yıl kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE - bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle hesap edilir ve üçer aylık dönemler hâlinde dört eşit taksitle sözleşmede belirtilen tarihlerde tahsili sağlanır.
4. Tarım veya organize hayvancılık yapılmak üzere kiralanacak taşınmazlarda ise takip eden yıl bedelleri (b) bendinde belirtilen şekilde hesap edilir, ilk yıl bedeli ihale bedeli ve sonraki yıl bedelleri yüzde elli indirim uygulanarak tahsili sağlanır.
5. Ağaçlandırılmak üzere kiralanacak taşınmazlarda yıllık kira bedelleri ilk beş yıl için yüzde elli indirimli olarak tahsil edilir.
6. Köy sınırları içerisinde yer alan Hazine taşınmazlarının kiracılarından tahsil edilen kira gelirlerinin yüzde onu, 442 sayılı Köy Kanununda belirlenen görevlerde kullanılmak kaydıyla, ilgili köy tüzel kişiliğinin emanet hesabına aktarılacağı için, düzenlenen saymanlık işlem fişinin açıklama bölümünde bu köyün ismi de belirtilerek ilgili muhasebe birimine gönderilir.
7. Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 6183 sayılı Kanunun 51'inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.
8. Vadesinde ödenmeyen kira bedellerinin hükmen tahsili için ilgili muhakemat müdürlüğü/Hazine avukatlığına yazı yazılır. Tahsil edilen bedel MEOP' un ilgili bölümüne işlenir ve bu maddenin (d) bendi hükmüne göre işlem yapılır.

**Sözleşmenin devri**

**Madde 104-**

1. Bakanlığın yetki verdiği durumlarda kira sözleşmeleri defterdarlığın yazılı izni (onay) ile başkasına devredilebilir. Yetki dışında olan devir talepleri için durum Bakanlığa bildirilir ve alınacak talimata göre işlem yapılır.
2. Devir talepleri değerlendirilirken aşağıdaki hususlar araştırılır;
3. Devir alacakların ilk ihaledeki şartları taşıyıp taşımadığı,
4. MEOP kayıtlarından devir talebinde bulunduğu tarih itibarıyla sözleşmeden doğan herhangi bir borcunun bulunup bulunmadığı ve mahallinde yapılan tespitle, kiracının sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirip getirmediği,
5. Devir talebinde bulunan kiracının söz konusu taşınmazı sözleşmeye dayalı olarak kullanmaya başladığı tarihten itibaren, devrin talep edildiği tarih itibariyle üç yılın geçip geçmediği ve sözleşmenin bitimine altı ay kalıp kalmadığı,
6. ç) Talep öncesinde sözleşme devri yapılmış ise, ilk devir tarihinden itibaren üç yıllık sürenin geçip geçmediği,
7. Araştırmalar sonucunda, sözleşmeyi devredecek kiracının borcunun bulunduğunun tespiti halinde, ilgiliye bir yazı ile borcun miktarı ve ödenmesi gerektiği bildirilir. Borcun ve gecikme zamlarının tahsilinden sonra MEOP'un ilgili modülüne kaydedilir.
8. Devre esas kira bedeli tespit edilir ve devir sözleşmesi sözleşmenin devredildiği tarihteki kira bedelinden az olmamak kaydıyla bu bedel üzerinden düzenlenir.
9. Ticaret unvanı ve işletmenin nev'indeki (limited şirketin, anonim şirkete dönüşmesi gibi) değişiklikler nedeniyle yapılacak ya da kiracıdan yeni bir şirkete yapılacak devir talepleri değerlendirilirken;
10. Süre şartı aranmaz.
11. İlk kiracının (gerçek veya tüzel kişi) devir alan şirketteki pay oranının yüzde elliden fazla olup olmadığı araştırılır.
12. Devre esas kira bedeli, mevcut sözleşmede öngörülen kira bedeli olarak esas alınır.
13. Kira süresince ilk kiracının (gerçek veya tüzel kişi) payının yüzde ellinin altına düşüp düşmediği hususları araştırılır.
14. Sözleşme devirlerine ilişkin olarak valiliklere veya Bakanlığa gönderilecek yazılarda, kiracının sözleşmede öngörülen yükümlülüklerini yerine getirip getirmediği ve devir talebinde bulunduğu tarih itibarıyla herhangi bir borcunun bulunup bulunmadığı hususlarına yer verilir, ayrıca aşağıdaki belgeler eklenir.
    1. Kiracının devir talebini ve gerekçesini belirten dilekçesi,
    2. Sözleşmeyi devralacak kişinin devralınacak kira sözleşmesinin şartlarını ve devre esas kira bedelini kabul ettiğine dair taahhütnamesi,

c) Sözleşmeyi devralanın gerçek kişi olması durumunda, ikametgah ilmühaberi ve nüfus cüzdanı örneği, tüzel kişi olması halinde ise ticaret sicil gazetesi, talepte bulunanın tüzel kişiliği temsile yetkili olduğuna dair belge ve imza sirküleri.

1. Kira sözleşmelerinin devrinin uygun görüldüğü ilgilisine bildirilir ve kiracı tarafından onbeş gün içinde notere tescil ettirilecek yeni sözleşmenin idareye teslim edilmesi istenir.
2. Devir sözleşmeleri, devredilen kira sözleşmesinin tabi olduğu şekil şartlarına uygun olarak düzenlenir ve bir örneği Bakanlığa gönderilir.
3. Devralınan kira sözleşmesi, devredilen kira sözleşmesinin devamı niteliğinde olduğundan, kira süresi, kira artışlarının uygulanacağı tarih, yükümlülükler ve içerdiği özel şartlar açısından devredilen kira sözleşmesi hükümleri ile aynı olmasına dikkat edilir.
4. İta amirinden izin alınmadan kira sözleşmesinin devredildiğinin belirlenmesi halinde, sözleşme feshedilir.
5. Topraksız ve az topraklı çiftçilere kiraya verilen arazilere ilişkin sözleşmelerin devrinin talep edilmesi halinde talep İdarece bir yazı ile reddedilir.
6. **Alt kiracılık**
7. Hazine taşınmazları, talepleri halinde kamu idarelerine, kanunla kendilerine verilen yetki ve görevleri yerine getirmek amacıyla; cari yıl kira bedeline ilave olarak kamu idaresi ile üçüncü kişi arasında düzenlenen kira sözleşmesinden elde edilen gelirin, cari yıl kira bedelinden fazla olan kısmının yüzde yirmibeşinin Hazineye ayrıca ödenmesi kaydıyla alt kiracılık hakkı da tanınmak suretiyle kiralama yapılabilir.
8. Gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince kiralanan taşınmazın kiralama amacının asli unsuru dışında kalan ve yüzölçümün yüzde yirmibeşini geçmeyen kısmının, kiracı tarafından üçüncü kişilere kiraya verilmesine, elde edilen kira gelirinin yüzde yirmibeşinin Hazineye ödenmesi şartıyla Bakanlık tarafından izin verilebilir.
9. Bu madde uyarınca kendilerine alt kiracılık hakkı tanınan gerçek ve tüzel kişiler bu haklarını kısmen veya tamamen devredemez ve sözleşmelerine ortak alamaz.

**Kira sözleşmesinin sona ermesi**

**Madde 105-**

1. Kira sözleşmesi, sürenin bitimiyle sona erer. Bu durumda İdarece aşağıdaki işlemler yapılır:
2. Söz konusu taşınmaz kiracıdan yer teslim tutanağı düzenlenerek teslim alınır. Tutanakta, sözleşme ile teslim edilen ve kiracının kullanımına bırakılan ve teslim tutanağında belirtilen müştemilat ve muhdesat ile dikili şeylerin de tam ve sağlam olup olmadığı yazılır.
3. Kiracı tarafından şartnameye uygun olarak yapılan her türlü yatırım en son hali ile İdareye aynen teslim edilir ve bunlar yukarıda belirtilen tutanakta belirtilir.
4. Noksan olan, kırılan, kaybolan veya bozulan maddelerin;

1.Aynen temin edilerek İdareye teslim edilmesi,

2.Bunun mümkün olmaması durumunda, teslim edildiği tarihteki rayiç değer İdarece belirlenerek, başkaca hükme gerek kalmaksızın bu bedelin tazmin edilmesi bir yazı ile kiracıdan istenir.

1. (b) bendinde belirtilen hususun rızaen yerine getirilmemesi durumunda hükmen tahsili için muhakemat müdürlüğüne veya Hazine avukatlığına yazı ile bildirilir.
2. Kira süresinin sona ermesine rağmen taşınmaz İdareye teslim edilmezse, geçen her gün için sözleşmesinde belirtildiği şekilde hesaplanacak ceza kiracıdan alınır. Ayrıca tahliyenin idari yoldan yapılamaması halinde muhakemat müdürlüğüne veya Hazine avukatlığına gerekli tahliye işlemlerinin sağlanması için yazı yazılır.

**Kira sözleşmesinin feshi**

**Madde 106-**

1. Kira sözleşmelerinin feshi işlemleri, taşınmazın kiraya verilmesine onay veren makam tarafından yapılır.
2. Aşağıdaki durumlar halinde, sözleşme İdarece feshedilir:
   1. Taşınmaza Bakanlığımızca ya da kamu idarelerince ihtiyaç duyulması veya taşınmazın satışı,
   2. Kiracının sözleşme hükümlerine aykırı davranması,
   3. Taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya kiracı tarafından talep edilmesi,
   4. Kira süresi sona ermeden faaliyetini durdurması,
   5. Kiracının fesih talebinde bulunması,
   6. Varsa işletme ruhsatının her ne sebeple olursa olsun iptal edilmesi,
   7. Yapılan kontrollerde, kira dönemi boyunca 213 sayılı Kanunda öngörülen belge düzenine uyulmadığının üç kez tespit edilmesi,
   8. Mahalli idareler, sosyal sigortalar, vergi daireleri, meslek odaları ve benzeri kuruluşlara ödenmesi gereken vergi, resim, harç, prim ve eğitime katkı payı ile benzeri yükümlülüklerin kiracı tarafından yerine getirilmemesi.
3. Bu durumda, alınan teminatların Hazineye gelir kaydedilmesi için ilgili muhasebe birimine bir yazı yazılarak teminat makbuzunun örneği yazıya eklenir.
4. Kira sözleşmesinin feshedilmesi hâlinde, kiracıdan tarım arazilerinin kiraya verilmesine ilişkin sözleşmeler hariç kira sözleşmesinin feshedilmesi halinde, kiracıdan cari yıl kira bedelinin yüzde yirmibeşi tutarında ayrıca tazminat alınır. Tazminat rızaen alınmadığı takdirde, muhakemat müdürlüğüne veya Hazine avukatlığına yazı yazılır. Ancak, taşınmaza Bakanlıkça ya da kamu idarelerince ihtiyaç duyulması veya taşınmazın satışı halinde sözleşme tazminat alınmaksızın tek taraflı olarak feshedilir.
5. Fesih tarihi itibariyle varsa ödenmemiş kira bedelleri, sözleşmede belirtilen oranda gecikme zammı uygulanarak tahsil edilir.
6. Fesih işlemine müteakip Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 89'uncu maddesinde belirtildiği şekilde işlemler yapılır.

**Tahsisli taşınmazlardaki kiralama işlemleri**

**Madde 107-**

1. Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanmış olan taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan yerler, tasarruf eden kuruluş amirinin görüşü alınmak suretiyle, ilde defterdarın, ilçede kaymakamın onayı ile İdarece bu kısmın "Genel Hükümlere Göre Kiralama İşlemleri" bölümünde belirtildiği şekilde kiraya verilir.
2. Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanan taşınmazlarda, münhasıran büfe, kantin, çay ocağı gibi ticari amaçla kullanılması mümkün olan yerlerin (kamu hizmetlerine ayrılmış taşınmazın tamamını kapsamamak şartıyla) tahminî kira bedeli aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanır.
3. İlgili İdare yetkililerinden, kiralanacak yerlerin özellikleri, kaç kişiye hizmet verileceği, binanın içerisinde kaç tane büfe, kantin, çay ocağı gibi bedeli etkileyecek bilgiler yazı ile sorulur.
4. Ayrıca, mahalline gidilerek ilgili İdare yetkilisi ile beraber tespit yapılarak bedeli etkileyebilecek durumlar, "Büfe, Kantin, Çay Ocağı Gibi Yerlere Ait Tespit ve Tahmin Edilen Kira Bedeli Hesap Tutanağı"nda gösterilir ve tutanak birlikte imzalanır.
5. Tespit ve hesaplamaların gösterildiği bu tutanak, bunun dayanaklarının da gösterildiği evraklar eklenerek asıl evrak dosyasına konulur.
6. ç) Bu yerlerin elektrik, su, doğalgaz, ısınma tesisatı, mümkünse binanın genel tesisatından ayrılması ilgili idareden istenir ve bu giderler kira bedeline dahil edilmez.
7. Tesisatın teknik bakımdan müstakil hâle getirilmesinin mümkün olmaması ve genel bütçe ödeneklerinden karşılanması hâlinde, tahmin edilen bedelin tespit ve takdirinde elektrik, su, doğalgaz ve ısınma giderleri de ayrıca belirlenerek kira bedeli ile birlikte tahsil edilir.
8. Elektrik, su, doğalgaz, ısınma gibi giderlerin belirlenmesi için teknik eleman vasıtasıyla m3, kw/h ya da ton cinsinden yaklaşık tüketim miktarları tespit edilir. Elektrik, su, doğalgaz, ısınma gibi giderlerin birim bedellerinin öğrenilmesi için ilgili belediye başkanlığı, sular idaresi, elektrik idaresi ve doğalgaz idaresine yazı yazılır. Yazılacak yazıda, atık su bedeli ile her türlü verginin de ayrıca belirtilmesi ilgili idareden istenir. Yazışmalar sonucunda elde edilen birim bedelleri ile tüketim miktarlarının çarpımı sonucu bulunacak tutar, kira bedeline ilave edilir.
9. Yukarıda yapılan araştırmalar sonucunda bu "Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu" düzenlenir ve tahmin edilen kira bedeli belirlenir.
10. Tasarruf eden kuruluşa bir yazı ile şartname ya da sözleşmeye eklenecek özel şartların bulunup bulunmadığı sorulur. Bildirilen özel şartlardan mevzuata uygun olanlar İdarece şartname ve sözleşmenin özel şartlar bölümüne ilave edilir.
11. Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanmış olan taşınmazları tasarruf eden kuruluşlarca belirlenen yerler, gizlilik ve güvenlik gibi faktörler de dikkate alınarak kuruluşça seçilip, İdareye bildirilen kişi/kişiler arasında yapılacak ihale sonucunda uygun bedeli teklif edene kiraya verilir.
12. Eğer taşınmazı tasarruf eden kuruluşça kiracı olarak kişi/kişilerin isimleri bildirilmemiş ise bir yazı ile istenir. Tasarruf eden kuruluş tarafından yazılan yazıda, kişi/kişilerin ismi belirtilmeyerek kira ihalesinin İdare tarafından yapılması bildirilmiş ise ihale açık teklif usulü ile yapılır.
13. Tahsisli veya kiralanmış yerlerin, yetkili İdarenin bilgisi dışında kullanılması veya kullandırılması halinde ecrimisil alınır.

**Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli ve bu Bakanlığa bağlı okul ve kurumlardaki kantin ve benzeri yerlerin kiraya verilmesi**

**Madde 108**-

1. Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli ve bu Bakanlığa bağlı okul ve kurumlardaki büfe, kantin, çay ocağı, yemekhane ve kafeteryaların kiraya verilmesi işlemleri aşağıdaki şekilde yapılır.
2. Söz konusu alanların okul aile birliğince kiralanmasının talep edilmesi halinde, okulun bulunduğu yerdeki İdarece pazarlık usulüyle okul aile birliğine kiraya verilir.
3. Okul aile birlikleri ile sözleşmeler beş yıllık dönemler halinde düzenlenir.
4. Söz konusu alanların okul aile birliğine kiraya verilmesi işlemleri sonucunda sözleşme düzenlenir ve dosyasında muhafaza edilir.
5. Söz konusu yerlerin üçüncü kişilere kiralanması işlemleri ve tahmin edilen bedelin tespiti için oluşturulan komisyonda görevlendirilmek üzere İdarece bir personel belirlenir ve bir yazı ile bildirilir.
6. Okul aile birlikleri ile üçüncü kişiler arasında düzenlenecek kira sözleşmelerinin bir örneği, okulun bulunduğu yerdeki İdareye verilir.
7. Söz konusu yerlerin okul aile birliklerince işletilmesi halinde işletilen yerin gayri safi hasılatının yüzde biri, üçüncü kişilere kiraya verilmesi halinde, okul aile birliğince elde edilecek kira gelirinin yüzde üçü üçer aylık dönemler itibariyle, takip eden ayın yirmisine kadar, Hazineye arz bedeli olarak okul aile birliklerince İdareye ödenip ödenmediği kontrol edilir. Tahsil edilen bedeller MEOP'un ilgili modülüne işlenir. Ödenmemiş ise ilgili okul idaresine ödenmesi konusunda bir yazı yazılır.
8. Söz konusu yerlerin elektrik, doğalgaz, su ve ısıtma tesisatı, ayrılmasının teknik açıdan mümkün olduğu hallerde müstakil hale getirilmesi için okul idaresine bir yazı yazılır. Ayrılmasının mümkün olmaması halinde bu giderler karşılığı olarak bedel tespit edilir ve yazı ile okul idaresine bildirilir.
9. Ancak okulun elektrik, doğalgaz, su ve ısıtma giderlerinin genel bütçeden karşılanmaması durumunda İdarece bu bedeller talep edilmez.
10. ğ) Sözleşme harici kullanımların tespiti halinde bu yerler için İdarece ecrimisil alınır.
11. Süresinde ödenmeyen arz bedellerine, 6183 sayılı Kanunun 51'inci maddesi gereğince belirlenen gecikme zammı uygulanarak tahsil edilir.
12. Sözleşmenin fesih işlemleri aşağıdaki şekilde yapılır.
13. Söz konusu yerleri işleten okul aile birliği veya üçüncü kişilerin 213 sayılı Kanunda sayılan fiillerden biriyle kaçakçılık suçunu işlediğinin kesinleştiği takdirde, kira sözleşmesi hüküm alınmaya gerek kalmaksızın İdarece feshedilir.
14. Okul aile birliğinin sözleşme hükümlerine aykırı hareket ettiğinin tespiti halinde, sözleşme feshedilir ve bu yerlerin kiralama işlemleri İdarece yapılır.

l) Söz konusu alanların okul aile birliklerince, işletilmesine veya işlettirilmesine yanaşılmaması halinde bu yerler, İdarece kiraya verilir.

**Yüksek öğretim kurumlarına tahsisli taşınmazların kiraya verilmesi**

**Madde 109-**

1. 04/11/1981 tarihli ve 2547 sayılı Yükseköğretim Kanunu gereğince, mülkiyeti Hazineye ait veya Hazine ile paylı olup üniversitelere tahsisli bulunan taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerinin üzerinde herhangi bir inşaat yapılmamak ve irtifak hakkı tesisine konu edilmemek şartıyla protokol kapsamında 10 (on) yıl süreyle eğitim, sağlık ve sosyal amaçlı kiralanması ve işletilmesi işlemleri aşağıdaki şekilde yapılır.
2. Protokole göre yapılacak kiralama işlemleri:
3. Üniversiteye tahsisli taşınmazların kafeterya, büfe, kantin, çay ocağı, berber, çiçekçi, lokanta, bayan kuaförü, taksi durağı, ayakkabı tamir yeri, market, ATM ve PTT şubesi vb. ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerinin eğitim, sağlık ve sosyal amaçlı kullanılmak üzere işletilmesi veya işlettirilmesine ilişkin işlemlerin ilgili üniversite tarafından yürütülmesi için üniversite rektörlüğünün talepte bulunması halinde Bakanlıkça belirlenen protokol düzenlenir ve defterdar ile üniversite rektörü tarafından imzalanır.
4. Üniversite ile üçüncü kişiler arasında düzenlenen sözleşmenin bir örneği sözleşmenin düzenlenmesinden itibaren bir ay içerisinde üniversite tarafından defterdarlığa verilmesi sağlanır.
5. Bu protokol çerçevesinde kiraya verilen yerlerden elde edilen gelirler ilgili üniversite tarafından kendi bütçesine öz gelir olarak kaydedileceğinden İdarece herhangi bir işlem yapılmaz.
6. Protokolün taraflarca imzalandığı tarihte İdarece yapılan ve devam eden sözleşmeler kira süresi sonuna kadar devam eder ve kira sözleşmesi sona erdiği tarihten itibaren üniversiteye tutanakla teslim edilir.
7. (a) bendinde belirtilen protokolün düzenlenememesi halinde, üzerinde herhangi bir inşaat yapılmaması ve irtifak hakkına konu edilmemesi ve eğitim, sağlık ve sosyal amaçlı kullanılması şartlarıyla kiraya verilmesi işlemi İdarece, yapılır ve elde edilen gelirin tamamı ilgili yüksek öğretim kurumunun her çeşit mal ve hizmet alımlarında ve sermaye harcamalarında (yüksek öğretim kurumları adına tapuda kayıtlı taşınmazların satılması suretiyle elde edilen gelirlerin tamamı sadece sermaye harcamalarında) kullanılması şartıyla ilgili yüksek öğretim kurumu bütçesine yılı bütçe kanununda/ilgili kanunda belirtildiği şekilde kaydedilir:
8. Üniversitenin kendi çalışanları ile öğrencileri dışında üçüncü kişilere hizmet veren ünitelerin kiraya verilmesi işlemleri sosyal amaçlı kiralamalar kapsamında değerlendirilmeyip bu alanların kiraya verilmesinde elde edilen gelirler genel bütçeye kaydedilir.
9. ç) Bu esaslar çerçevesinde kiralama işlemleri yetki dahilinde taşınmaz ilde ise defterdarlıkça, şayet ilçede ise defterdarlıktan izin alınmaksızın malmüdürlüklerince yapılır. Yetki verilmediği durumlarda tahmini kira bedeline bakılmaksızın taşınmaz ilde ise defterdarlıkça, ilçede ise defterdarlıktan izin alınmak suretiyle malmüdürlüklerince yapılır.

**Hazine arazilerinin ağaçlandırılmak üzere kiraya verilmesi**

**Madde 110-**

1. Hazine taşınmazları ağaçlandırmak üzere kiraya verilmesi amacıyla gerçek veya tüzel kişilere aşağıda belirtildiği şekilde kiraya verilir:

**a) Başvurunun kabulü**

1. Kiralama dilekçelerinde; hangi türlerin yetiştirileceğinin belirtilip belirtilmediği, taşınmazın Hazinenin özel mülkiyetinde bulunması halinde ada ve parsel numarasının yazılıp yazılmadığı, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden ise sahaya ait kroki veya haritanın eklenip eklenmediği, İdarece kontrol edilir ve talep MEOP'un ilgili modülüne kaydedilir.
2. Elma, armut, şeftali, incir ve benzeri meyve ağacı türlerinin ağaçlandırma yapmak amacıyla kiralanma talepleri reddedilerek sonuç (durum) yazı ile talep sahibine bildirilir.

**b) Ağaçlandırma izni verilecek taşınmazların belirlenmesi**

1. Taşınmazlarının kiralanmasından önce gerektiği takdirde Yönergenin “Kiralanacak Taşınmazların Belirlenmesi" başlıklı 155'inci maddesinde belirtildiği şekilde işlem yapılır. Ayrıca aşağıdaki araştırmalar da yapılır:
2. Ağaçlandırılacak taşınmazın sınıfı, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından yazı ile sorulur. Arazi sınıfının, talep edilen ağaç türüne uygun olup olmadığına bakılır ve aşağıda belirtilen tür ve sınıflara uygun olmayan talepler yazı ile reddedilir,
3. Beş (V) ve daha yukarı sınıftaki araziler üzerinde, uygulama projesinde belirtilen idare süresi boyunca odun ve odun dışı orman ürünü veren türler yetiştirilmek,
4. Dördüncü sınıfa (I - IV) kadarki araziler üzerinde uygulama projesinde belirtilen idare süresi boyunca odun dışı orman ürünü veren türler yetiştirilmek,
5. Talebe konu taşınmazın tahsisli olup olmadığı dosyasından araştırılır.
6. İlgili belediyesinden Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde imar planı bulunmayan yerler ile onaylı nazım ve uygulama imar planlarında ağaçlandırılacak alan dışında bir amaca ayrılıp ayrılmadığı sorulur
7. 04/04/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalanlar, deniz kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak iki bin metrelik mesafe içinde bulunan yerler ile tabii göl kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak beş yüz metrelik mesafe içinde bulunup bulunmadığı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden araştırılır
8. 21/07/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olan ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca kiraya verilmesi uygun görülüp görülmediği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünden sorulur.
9. 09/08/1983 tarihli ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca millî park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiat koruma alanları içinde kalan ve Orman ve Su İşleri Bakanlığına tahsisi gereken taşınmazlardan olup olmadığı Orman ve Su İşleri Şube Müdürlüğünden araştırılır.
10. 22/11/1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamında olan yerler için İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden görüş sorulur.
11. 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında olan ve Genelkurmay Başkanlığınca kiraya verilmesi uygun görülmeyenler ilgisine göre İl Jandarma Komutanlığından sorulur
12. 31/08/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalıp kalmadığına dair Orman İşletme veya Bölge Müdürlüğünden araştırılır.
13. 03/07/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 79'uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında kalıp kalmadığı ilgili belediyeden araştırılır.
14. Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan ve ilan edilen özel çevre koruma bölgelerinde kalıp kalmadığı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden sorulur
15. 19/04/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanunun 12'nci maddesi ve özel kanunları (4070,4071 ve 4072 sayılı kanunlar gibi) kapsamında kalan ve hak sahipliği kesinleşen taşınmaz olup olmadığı dosyasında araştırılır.
16. Mera, yaylak ve kışlak vasıflı olanlar İl Gıda ve Tarım Müdürlüğünden sorulur.
17. 12/03/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 8 inci maddesi uyarınca
18. Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilen kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezleri sınırları içerisinde kalan yerler ile ileride turizm amacına yönelik yatırımlara açılabilme ihtimali olan yerlerden olup olmadığı İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünden araştırılır.
19. İmar planları dışında, tek parçada veya birden fazla olmakla birlikte birbirine bitişik iki hektardan küçük olanlar,
20. Gerçek kişilere bir defada tek bir proje için elli hektardan (500.000 m22) büyük olan araziler ile tüzel kişilere ise bir defada tek bir proje için üç yüz hektardan (3.000.000 m ) büyük araziler,
21. Paydaşları dışındaki üçüncü kişilerin talebine konu paylı olup olmadığı kayıtlardan araştırılır.
22. I, II, III ve IV üncü sınıf tarım arazisi niteliğinde olanlar (Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğünce belirlenen ve/veya yayımlanan diğer düzenleyici işlemlerde gösterilen ağaç türleri için izin verilecek ve kiralama yapılacak olan araziler hariç),
23. Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin gelecekteki ihtiyaçları için gerekli olup olmadığı ilgili kuruluşlardan araştırılır.
24. Teferruğ yolu ile edinilen ve edinme tarihinden itibaren bir yıl geçip geçmediği kayıtlardan araştırılır
25. Kamulaştırma yolu ile edinilen, amacında kullanılmadığı için boş kalan ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 23'üncü maddesinde yazılı süresi dolup dolmadığı kayıtlardan araştırılır.
26. Üzerinde irtifak hakkı tesis edilen ve hak süresi dolmamış olanlar,
27. u) Özel kanunlar gereğince, özel amaçlarla tahsisi, kamu kurum ve kuruluşlarına devri veya kullanımlarına verilmesi gereken taşınmaz olup olmadığı kayıtlardan araştırılır.
28. Maden işletme ruhsatı kapsamında kalan (doğabilecek zararların ruhsat sahibi tarafından kiracıya defaten ödenmesi şartıyla, ilgisine göre Maden İşleri Genel Müdürlüğünün veya ilgili il özel idaresinin uygun görüş verdiği ve ruhsat sahibinin muvafakatinin olduğu alanlar hariç),taşınmaz olup olmadığı araştırılır.
29. Devlet Su İşleri Bölge Müdürlüğünden taşınmazın deniz, akarsular, tabii ve suni göllerin kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan alanları ile baraj ve gölet alanlarında kalıp kalmadığı, kalıyor ise ağaçlandırılması için kiraya verilmesinin uygun olup olmadığı yazı ile sorulur,
30. Yukarıdaki işlemler sonucunda kiralanmasının mümkün olmadığı tespit edilen taşınmazlara ilişkin ağaçlandırma talepleri Bakanlığa iletilmeden reddedilir ve gerekçesi de belirtilerek talep sahiplerine bilgi verilir, (h), (ı) ve (i) bentlerinde belirtilen taşınmazlar hakkındaki talepler ise ilgili kurumlara yönlendirilir.

**c) Bakanlığa iletilmesi gereken talepler**

1. Yukarıdaki değerlendirmeler sonucunda Ağaçlandırma yapılmak amacıyla bu konudaki talepler de dikkate alınarak İdarece tespit edilerek bu Genel Tebliğ ekinde yer alan Taşınmaz Listesi düzenlenmek suretiyle Bakanlığa bildirilen ve Bakanlıkça yapılan inceleme sonucunda üzerinde ağaçlandırma yapılması uygun görülen taşınmazlar valiliklere (defterdarlıklar) bildirilir.

**d) İlan ve başvuru**

**(1)** Bakanlıkça uygun görülen ve Valiliklere (Defterdarlık) bildirilen taşınmazlar valiliklerce (defterdarlıklar), kendilerine ve varsa kaymakamlıklara (malmüdürlüklerine) ait internet sayfaları dahil uygun görülen diğer şekillerde otuz gün süreyle ilan edilir. İlan edilen bu taşınmazlardan köy ve belde sınırları içerisinde bulunanlar aynı süre içerisinde ayrıca ilgili köy ve beldede de ilan edilir.

1. Bu taşınmazlar Bakanlık internet sitesinde de eş zamanlı olarak otuz gün süreyle ilan edilir.
2. İlan edilen taşınmazlardan üzerinde ağaçlandırma yapılmak amacıyla başvuruda bulunulmayan ve başka yöntemlerle değerlendirilemeyeceği anlaşılanlar, Bakanlıktan ayrıca izin alınmasına gerek kalmaksızın aynı yöntemle başvuru süresi belirtilerek ilan edilmeye devam edilir.
3. İlan edilen bu taşınmazlar üzerinde ağaçlandırma yapmak isteyen gerçek veya tüzel kişiler tarafından; Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar için ada ve parsel numarasını belirterek, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar için ise yeri belirtilerek (Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde tescil şartı aranmaz) ağaçlandırma yapılmak amacıyla ön izin verilmesi ve kiralama yapılması talebiyle İdareye başvuru yapılabilir. Hak sahipliği tespitine esas olmak üzere başvurular; 9'uncu maddenin ikinci fıkrası uyarınca birinci grupta sayılanlar tarafından bu Genel Tebliğ ekinde yer alan dilekçeyle, ikinci grupta yer alanlar tarafından ise bu Genel Tebliğ ekinde yer alan dilekçeyle yapılır.
4. Başvuru sahiplerinden başvuru sırasında, taleplerine konu taşınmazın yüzölçümü esas alınarak Bakanlıkça belirlenen tutarlarda başvuru bedeli tahsil edilir. Müteakip yıllar için yapılacak başvurularda, Bakanlıkça başvuru bedelleri yeniden belirlenmediği sürece bu bedeller, her yıl Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE - bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle tespit edilir. Başvuru sahibinden tahsil edilen bu bedel; hak sahipliğinin tespit edilmesi halinde, kendisine ağaçlandırma izni verilecek ve kiralama yapılacak kişilerden tahsil edilecek ağaçlandırma kira bedelinden mahsup edilmez. Hak sahipliği tespit edildikten sonra hak sahibi olmayanlardan tahsil edilen başvuru bedelleri kendilerine iade edilir.
5. Hak sahiplerinin taleplerinden vazgeçmesi veya hak sahipliliğinin iptali durumunda, başvuru bedeli iade edilmez ve talep konusu taşınmaz sonraki dönemlerde üçüncü fıkradaki esaslara göre yeniden ilan edilir.

**e) Başvuruların değerlendirilmesi ve hak sahipliğinin tespiti**

1. Ağaçlandırma yapılmak amacıyla ilan edilen taşınmazların belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde ve onaylı nazım ve uygulama imar planlarında ağaçlandırılacak alan olarak ayrılan yerlerden olması halinde; bu taşınmazlara yönelik olarak sırasıyla genel yönetim kapsamındaki kamu idareleri ile köy tüzel kişiliklerinin ağaçlandırma amaçlı tahsis talepleri değerlendirilir. Gerçek ve tüzel kişilerin bu taşınmazlara yönelik ağaçlandırma amaçlı ön izin ve kiralama talepleri değerlendirilmez.
2. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan ve ilan edilen taşınmazlar için başvuran kişilerden hak sahipleri, aşağıda belirtilen öncelik sırası ve taşınmaz yüzölçümleri esas alınarak yapılan gruplandırmaya göre belirlenir:
   1. Birinci grup: Taşınmazın bulunduğu köyün nüfusuna kayıtlı olan ve o köyde oturan, köyün nüfusuna kayıtlı olan ancak o köyde oturmayan ve/veya köyün nüfusuna kayıtlı olmamakla birlikte o köyde oturan gerçek kişiler 100.000 m²'ye kadar (100.000 m² dahil) taşınmaz için hak sahibi olarak belirlenebilir.
   2. İkinci grup: Tüzel kişiler ile taşınmazın bulunduğu köyün nüfusuna kayıtlı olmayan ve o köyde oturmayan gerçek kişiler 3.000.000 m²'ye kadar (3.000.000 m² dahil) taşınmaz için hak sahibi olarak belirlenebilir.
3. Ancak, bu taşınmazlara yönelik olarak ağaçlandırma amaçlı tahsis taleplerinin bulunması halinde, ikinci fıkrada belirtilen hak sahipleri dikkate alınmaksızın sırasıyla; yüzölçüm sınırlaması aranmaksızın genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerine, 500.000 m2'ye kadar (500.000 m² dahil) olan taşınmazlar için ise köy tüzel kişiliklerine öncelik tanınır.
4. Bir kişi tarafından ikinci fıkrada belirtilen ve yüzölçümü hak sahibi olabileceği miktardan fazla olan bir taşınmaz için başvuruda bulunulması halinde; taşınmazın fazla olan kısmının ağaçlandırma yapılması veya diğer şekillerde değerlendirilmesi suretiyle müstakil kullanıma uygun olup olmadığı İdarece tespit edilir ve fazla olan kısmının bu şekilde müstakil olarak kullanımının mümkün olmaması halinde bu kısım için de aynı kişi hak sahibi kabul edilerek işlem yapılabilir.
5. Birinci grupta yer alan kişi kendi grubunda hak sahibi olduğu miktar verildikten sonra, bu miktardan fazla olan kısmı için, bu Genel Tebliğ ekinde yer alan tabloda ikinci grup için belirtilen başvuru bedeli yatırılmak suretiyle bu Genel Tebliğin ekinde yer alan dilekçe ile İdareye başvuruda bulunabilir ve bu kısma ilişkin başvuru ikinci grupta değerlendirilir.
6. İlan edilen bir taşınmazın yüzölçümünün birden fazla kişinin hak sahipliğine konu olabilecek kadar fazla olması halinde, ikinci fıkrada belirtilen esaslara göre taşınmaz İdarece belirlenen ve krokisinde gösterilen bölümler halinde hak sahipliğine konu edilebilir.
7. Bir taşınmaz için aynı gruptan birden fazla kişinin başvuruda bulunması ve taşınmazın tamamının başvuranların taleplerini karşılamaması halinde, gruba ilişkin başvuru bedeli üzerinden pazarlık usulü ile ihale komisyonu tarafından yapılacak arttırma sonucunda en yüksek bedeli teklif eden kişi hak sahibi olur.
8. Bir taşınmazın bir kısmı veya tamamı üzerinde ikinci grupta sayılan birden fazla kişinin ağaçlandırma amaçlı ön izin ve kiralama talebi bulunması ve bu taleplerin taşınmazın farklı miktarlardaki yüzölçümleri için olması halinde; valilik (defterdarlık) tarafından aksi belirtilmedikçe; başvuru bedeli üzerinden pazarlık usulü ile ihale komisyonu tarafından yapılacak arttırma, taşınmazın ikinci gruptaki talepler içinden talep edilen en yüksek yüzölçümü üzerinden yapılır.
9. Bir taşınmaz hakkında birden fazla başvuru yapılması, bu taşınmazın yüzölçümünün birden fazla kişinin hak sahipliğine konu olabilecek kadar büyük olması ve başvuru sahiplerinin hak sahibi olabilecekleri miktarlar çerçevesinde taşınmazın aynı kısmı için talepte bulunmaları halinde; bu maddenin ikinci fıkrasında belirtilen esaslara (öncelik sırasına ve yüzölçüme) göre taşınmazın hangi bölümü hakkında hangi başvuru sahibinin hak sahibi olacağı, bu hak sahiplerine ön izin verileceği ve kiralama yapılacağı; aynı gruptaki başvuru sahipleri arasında öncelikle anlaşma yapılmak suretiyle, anlaşma sağlanamaması halinde ise, İdarece hak sahipleri arasında kura çekilmek suretiyle belirlenir.
10. Her aileden sadece bir kişi hak sahibi olabilir.

**f) Ön izin ve uygulama projesinin hazırlanması**

1. İdarece hak sahipleri ve her bir hak sahibine ön izin verilecek taşınmazlar belirlendikten sonra bu Genel Tebliğin ekinde yer alan Ağaçlandırma veya Özel Orman Fidanlığı Yapılmak Amacıyla Kiraya Verilecek Taşınmazlara Ait Bilgi Formu hazırlanarak taşınmaza ilişkin bilgi ve belgelerle birlikte, ağaçlandırma uygulama projesi hazırlanması için ön izin verilmesi amacıyla Bakanlığa gönderilir. Taşınmazın imar planı sınırları dışında olması durumunda varsa üst ölçekli planlarda ayrıldığı amaç da belirtilir. Ayrıca, ön izin verilecek taşınmazın üzerinde değerlendirilebilir nitelikte muhdesat (ağaç ve benzeri) bulunması halinde, muhdesata Yönetmelik hükümlerine göre bedel tespit ve takdir edilerek düzenlenecek Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporunun bir örneği Bakanlığa gönderilir.
2. Bakanlık tarafından yapılan inceleme sonucunda hak sahiplerine ağaçlandırma yapılmak üzere uygulama projesi hazırlanması amacıyla bedelsiz olarak doksan gün süreli ön izin verilmesinin uygun görülmesi halinde İdareye bildirilir. İdare tarafından ön izin verildiği hak sahibine ve ilgili orman işletme müdürlüğüne bildirilir. Ön izin süresi, hak sahibine yapılacak tebliğ tarihinden başlar.
3. Ön izin sahibi tarafından ön izin süresi içerisinde Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğünce belirlenen tip projeye uygun olarak ormancılık bürolarına üç nüsha olarak hazırlattırılan uygulama projesi yetkili Orman İdaresine onaylatılır. Uygulama projesinde; ağaçlandırmanın ne kadar süre içinde tamamlanacağı, yıllar itibarıyla yapılması gereken faaliyetler ile yapılacak ise ara tarım ve süresi ayrı ayrı gösterilir. Onaylanan projenin iki örneği yetkili Orman İdaresince İdareye gönderilir. Uygulama projesinin haklı sebeplerle verilen ön izin süresi içinde hazırlatılarak onaylatılamaması ve bu durumun belgelendirilmesi halinde, İdarece bir kereye mahsus olmak üzere otuz gün ek süre verilir. Ön izin süresi ve verilmiş ise ek süre içerisinde uygulama projesinin hazırlatılarak onaylatılamaması halinde ön izin İdarece iptal edilir. İptal edilen ön izinler hakkında ilgili orman işletme müdürlüğüne bilgi verilir. Ön izni iptal edilen taşınmazlar hakkında bu Genel Tebliğin 8 inci maddesine göre işlem yapılır.

**g)Kiralama işlemleri**

1. Ağaçlandırma yapılmak amacıyla kiraya verilen taşınmazların yıllık tahmini kira bedelleri; Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü tarafından fidan türleri ve arazi verim sınıfları dikkate alınarak her yıl yeniden belirlenen bedeller üzerinden tespit edilir ve bu bedeller Bakanlık tarafından il defterdarlıklarına duyurulur.
2. Ön izin sahibi tarafından ön izin süresi ve verilmiş ise ek süre içerisinde uygulama projesinin hazırlatılarak onaylatılması halinde, Bakanlıktan izin alınmaksızın, illerde defterdarlıklarca, taşınmaz ilçede ise defterdarlıktan izin alınmak suretiyle varsa milli emlak müdürlüklerince yoksa malmüdürlüklerince; on yılı (on yıl dahil) geçmemek üzere, kira süresi ve birinci fıkraya göre belirlenen ilk yıl tahmini kira bedeli üzerinden Kanunun 51'inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendi ile Yönetmelik hükümlerine göre pazarlık usulüyle yapılacak ihale sonucunda belirlenecek kira bedeli karşılığında adına ön izin verilen kişiye kiralama yapılır ve kiracı ile kira sözleşmesi düzenlenir.
3. Kira sözleşmesine; Yönetmelik ekinde yer alan Kira Şartnamesi ile bu Şartnamenin "Özel Hükümler" kısmına, bu Genel Tebliğin ekinde yer alan Ağaçlandırma Yapılmak Amacıyla Kiraya Verilen Taşınmazların Kira Sözleşmesine Konulacak Özel Şartlar ilave edilir ve kiracıya saha teslimi yapılarak konu hakkında ilgili orman işletme müdürlüğüne bilgi verilir.
4. İlk yıl kira bedeli ihale bedeline; ikinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci yıllar kira bedelleri ise, Orman Genel Müdürlüğünce her yıl belirlenen bedellere yüzde elli indirim uygulanarak tahsil edilir. Altıncı ve sonraki yıllar kira bedelleri ise Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğünce her yıl belirlenen bedellerin tamamı üzerinden tahsil edilir. Kira bedelleri yıllık ve peşin olarak tahsil edilir. Ayrıca, varsa taşınmazın üzerindeki muhdesat için tespit ve takdir edilen bedel kiracı tarafından peşin olarak İdareye ödenir.
5. Kira süresinin bitiminde İdarece taşınmazın mahallinde yapılan inceleme ve tespit sonucunda, taşınmazın onaylı uygulama projesinde belirtilen teknik esaslara göre ağaçlandırıldığının tespit edilmesi halinde; yetkili Orman İdaresinin olumlu görüşlerinin de alınması ve projesinde belirlenen süreyle sınırlı olması kaydıyla kiracısına, Yönetmeliğin 72'ncimaddesi hükümleri çerçevesinde pazarlık usulü ile on yıllık süreler halinde Bakanlıktan izin alınmaksızın, illerde defterdarlıklarca, taşınmaz ilçede ise defterdarlıktan izin alınmak suretiyle varsa milli emlak müdürlüklerince yoksa malmüdürlüklerince yeniden kiraya verilebilir. Yenilenen kira döneminde kira bedelleri hakkında dördüncü fıkrada belirtilen indirimler uygulanmaz.
6. Ancak, ağaçlandırma amacıyla kiraya verilen taşınmazların tamamına veya bir bölümüne kamu kurum ve kuruluşlarınca kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi veya madencilik faaliyetleri için zorunlu olarak ihtiyaç duyulması halinde, kiracının yapmış olduğu bütün giderler ilgili kamu kurum ve kuruluşu veya madencilik faaliyetinde bulunacak gerçek veya tüzel kişi tarafından kiracıya defaten ödenerek kira sözleşmesi feshedilebilir.

**h) Taşınmazın teslimi**

1. Ağaçlandırma yapılması amacıyla kiraya verilen taşınmaz, İdarece "Taşınmaz Teslim Tutanağı" düzenlenmek suretiyle kiracısına teslim edilir.
2. Teslim tutanağı dört nüsha olarak düzenlenir. Tutanağın bir nüshası kiracıya verilir, birer nüshaları da yetkili Orman İdaresine ve Bakanlığa gönderilir, diğer nüshası ise dosyasında saklanır.
3. Kiracısına teslim edilen taşınmazın üzerinde, kiracı tarafından teslim tarihinden itibaren doksan gün içerisinde onaylı uygulama projesine uygun olarak ağaçlandırma çalışmalarına başlanılması ve çalışmalarda mücbir sebepler dışında projesindeki iş programı sürelerine uyulması esastır.

**ı) Saha ve proje revizyonu**

1. Saha ve proje;
2. Proje uygulamaları sırasında; teknik, hukuki, mücbir ve Orman İdaresince kabul edilebilir diğer sebeplerle sahanın bir kısmının iptalinin istenmesi durumda,
3. Ağaçlandırma çalışmalarında; saha miktarında değişiklik yapılmadan projede yer alan türlerde, aralık-mesafelerde, çalışılacak alan miktarında, uygulanacak teknik metotlarda veya alt tür bitki ve tarım ürünü yetiştirilmek suretiyle ara tarım yapılmak veya sökülüp takılabilir elamanlarla yapılan prefabrik yapı yapılmak istenilmesi durumunda,
4. Saha tesliminden sonra teslim edilen sahanın sınırları esas alınarak yeni koordinatların tespiti amacıyla yapılan hassas ölçümler sonucunda saha büyüklüğünde bir artışın söz konusu olması halinde, revize edilebilir.
5. Saha revizyonlarında sadece küçültme yapılabilir, büyültme yapılamaz. Ancak, birinci fıkranın (c) bendine göre saha büyütülmesi için revizyon yapılabilir.
6. Revizyon talepleri, kiracı tarafından gerekçeleri belirtilmek suretiyle gerekli kroki ya da harita eklenerek ilgili Orman İdaresine yapılır. Orman İdaresince talebin uygun görülmesi ve revizyonun yapılması durumunda, onaylı revize projesinin bir nüshası İdareye verilir. Bunun üzerine İdarece, gerekmesi halinde kira sözleşmesinde değişiklik yapılabilir.

**i) Ara tarım**

1. Kiraya verilen alanlarda odun ve odun dışı orman ürünü veren ağaç ve ağaççıklarla yapılan ağaçlandırmaların altında projesinde belirtilmesi ve projesine uygun olarak ağaç dikimi yapıldığının yetkili Orman İdaresince tespit edilmesi kaydıyla ve kiracı tarafından İdareye bilgi verilmesi koşuluyla, alt tür olarak tıbbi, aromatik, yumrulu ve soğanlı bitkiler ile her türlü tek yıllık (arpa, buğday, yulaf, mercimek gibi) tarım ürünleri yetiştirilebilir. Ara tarımın süresi, projesinde belirtilen süre kadardır.
2. Ara tarım yapılacak alanın kullanım bedeli; ağaçlandırma amacıyla belirlenen kira bedelinden ayrı olarak İdarece, Yönetmeliğe göre rayiç kira bedelleri dikkate alınarak tespit ve takdir edilir ve peşin veya dört eşit taksitle tahsil edilir. Ara tarım yapılacak alan için takdir edilecek kira bedelleri, her yıl Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE - bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılarak tahsil edilir. Ağaçlandırma bedelinin hesabında ara tarım yapılacak alan dikkate alınmaz.
3. Bu maddede belirtilen şartlar gerçekleşmeden ara tarım yapıldığının tespit edilmesi halinde, İdarece Yönetmeliğe göre belirlenecek kullanım bedelleri kiracıdan tahsil edilir ve ayrıca kira sözleşmesi feshedilir.

**j) Geçici yapılaşma**

1. Kiraya verilen taşınmazlardan imar planı dışında bulunanlar üzerinde Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğünce onaylanan projeye uygun olmak ve projesinde yer almak kaydıyla; proje sahası alanının binde birine kadar sabit olmayan, sökülüp takılabilir elamanlarla yapılan prefabrik yapı gibi geçici nitelikteki yapılaşmaya Bakanlığın uygun görüşü üzerine defterdarlıklarca izin verilebilir. Ancak, bu nitelikteki yapılaşma alanı 3.000 m²'yi geçemez. Bu şartlara aykırı yapılaşma yapıldığının tespit edilmesi halinde, İdarece Yönetmeliğe göre belirlenecek kullanım bedelleri kiracıdan talep edilir ve ayrıca kira sözleşmesi feshedilir.

**k) Özel imar-ihya tesisinde uyulacak esaslar**

1. Hazine taşınmazları üzerinde imar-ihya amacıyla talepte bulunan gerçek ve tüzel kişilere; bozuk veya verimsiz ağaçlık alanlarda, canlandırma kesimi, aşılama, boşlukların uygun türlerle ekim veya dikim yoluyla doldurularak verimli hale dönüştürülmesi amacıyla izin verilebilir.
2. Bozuk veya verimsiz ağaçlık alanlarda mevcut türlerden gerekenler korunur, aşılanır, boşluk alanlar, bölgede tabii olarak yetişen türlerle ekim, dikim ve aşılama suretiyle imar-ihya edilerek doldurulabilmesine izin verilebilir.

**Özel Orman Fidanlığına İlişkin İşlemler**

**l) Özel orman fidanlığı tesisinde uyulacak genel esaslar**

1. Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde veya dışarısındaki imar planı bulunmayan (imar planı dışında üst ölçekli planları bulunanlar ile üst ölçekli planlarda başka amaca ayrılan yerler dahil) alanlar ile imar planı bulunan ve planda tarımsal veya ağaçlandırma amaçlı olarak ayrılan alanlardaki taşınmazlar üzerinde, arazi sınıfına bakılmaksızın, yüzölçümü 2.000 m2'den az olamamak üzere özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla ön izin verilebilir ve kiralama yapılabilir.
2. Bu Genel Tebliğin 6'ncı maddesinin birinci fıkrasının (a), (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (k), (l), (n), (o), (p), (r), (s), (ş), (t) ve (u) bentleri ile 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kıyı ve sahil şeridinde kalan alanlarda kalan taşınmazlarda özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla ön izin verilemez ve kiralama yapılamaz.
3. Bu Genel Tebliğ kapsamında Hazine taşınmazları üzerinde elma, armut, şeftali, incir ve benzeri meyve ağacı türleri yetiştirilmek üzere özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla ön izin verilemez, kiralama yapılamaz ve bu amaçla kiraya verilen Hazine taşınmazları üzerinde bu ağaçlar yetiştirilemez.

**m) Başvuru, ihale, ön izin ve kiralama işlemleri**

1. Özel orman fidanlığı yapmak isteyen gerçek veya tüzel kişiler tarafından; Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar için ada ve parsel numarasını belirterek, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar için ise talep ettikleri alana ait kroki veya haritayı ekleyerek (Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde tescil şartı aranmaz) özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla ön izin verilmesi ve kiralama yapılması talebiyle İdareye bu Genel Tebliğin ekinde yer alan dilekçe ile başvurulabilir. Ayrıca, İdare tarafından gerekli görülen hallerde özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla kiraya verilmesinin uygun olduğu tespit ve bu Genel Tebliğin 8'inci maddesinin birinci ve ikinci fıkralarında belirtilen usule göre ilan edilen taşınmazlar için de başvuru yapılabilir.
2. İdarece başvuruya konu taşınmaz hakkında bu Genel Tebliğin ekinde yer alan Ağaçlandırma veya Özel Orman Fidanlığı Yapılmak Amacıyla Kiraya Verilecek Taşınmazlara Ait Bilgi Formu hazırlanarak taşınmaza ilişkin bilgi ve belgelerle birlikte, özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla kiralama yapılmasına izin verilmesi için Bakanlığa gönderilir.

Taşınmazın imar planı sınırları dışında olması durumunda varsa üst ölçekli planlarda ayrıldığı amaç da belirtilir. Ayrıca, kiraya verilen taşınmazın üzerinde değerlendirilebilir nitelikte muhdesat (ağaç ve benzeri) bulunması halinde, muhdesata Yönetmelik hükümlerine göre bedel tespit ve takdir edilerek İdarece düzenlenecek Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporunun bir örneği Bakanlığa gönderilir.

Özel orman fidanlığı yapılacak taşınmazın ilk yıl tahmini kira bedeli, İdarece Kanuna ve Yönetmeliğe göre rayiç kira bedelleri dikkate alınarak tespit ve takdir edilir.

1. Bakanlık tarafından yapılan inceleme sonucunda; taşınmazın özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla kiralanmasının uygun görülmesi halinde, on yılı (on yıl dahil) geçmemek üzere, kira süresi ve ilk yıl tahmini kira bedeli de belirtilerek, genel hükümlere göre Kanunun 17'nci maddesinde belirtilen ilanlar yapılmak suretiyle Kanunun 51'inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendi ile Yönetmelik hükümlerine göre pazarlık usulüyle yapılacak ihale sonucunda belirlenecek kira bedeli karşılığında kiralama yapılması İdareden istenilir.
2. Bakanlığın talimatı üzerine İdare tarafından yapılacak ihaleye tek isteklinin katılması halinde, İdare tarafından ilk yıl için belirlenen tahmini kira bedeli üzerinden bu istekli ile pazarlık usulü ile yapılacak ihalede belirlenecek bedel üzerinden bu kişi; birden fazla isteklinin olması halinde ise istekliler arasında ilk yıl için belirlenen tahmini kira bedeli üzerinden pazarlık usulü ile yapılacak ihale sonucunda en yüksek kira bedelini teklif eden kişi hak sahibi olur.
3. İdare tarafından kira sözleşmesi düzenlenmeden önce hak sahibine; yapılan kiralama ihalesi sonucunda belirlenen yıllık kira bedelinin yüzde yirmisinin ön izin süresine tekabül eden oranı tutarında (kira bedelinin yüzde yirmisinin dörtte biri oranına tekabül eden tutarda) ön izin bedeli alınmak suretiyle özel orman fidanlığı uygulama projesi hazırlanması amacıyla doksan gün süreli ön izin verilir. İdare tarafından ön izin verildiği ilgili fidanlık müdürlüğüne / orman işletme müdürlüğüne bildirilir. Ön izin sahibi tarafından Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğünce belirlenen proje dispozisyonuna uygun olarak ormancılık bürolarına yedi nüsha olarak hazırlattırılan özel orman fidanlığı uygulama projesi, ilgili fidanlık müdürlüğü / orman işletme müdürlüğünce incelenir ve uygun bulunması halinde ilgili orman bölge müdürlüğüne onaylatılır. Özel orman fidanlığı uygulama projesinin ön izin süresi içinde İdareye teslimi esastır. Ön izin süresi, hak sahibine yapılacak tebliğ tarihinden başlar.
4. Uygulama projelerinde; fidan üretiminin ne kadar süre içinde tamamlanacağı ve yıllar itibarıyla yapılması gereken faaliyetler ayrı ayrı gösterilir.
5. Özel orman fidanlığı uygulama projesinin haklı sebeplerle verilen ön izin süresi içinde hazırlatılarak onaylatılamaması ve bu durumun belgelendirilmesi halinde, İdarece bir kereye mahsus olmak üzere otuz gün ek süre verilir. Bu durumda, ön izin sahibinden; verilen ek süre için yıllık kira bedelinin yüzde yirmisinin ek ön izin süresine tekabül eden oranı tutarında (kira bedelinin yüzde yirmisinin on ikide biri oranına tekabül eden tutarda) bedel alınır. Ön izin süresi ve verilmiş ise ek süre içerisinde uygulama projesinin hazırlatılarak onaylatılamaması halinde ön izin İdarece iptal edilir. İptal edilen ön izinler hakkında ilgili fidanlık müdürlüğüne / orman işletme müdürlüğüne bilgi verilir.
6. Ön izin sahibi tarafından ön izin süresi ve verilmiş ise ek süre içerisinde uygulama projesinin hazırlatılarak onaylatılması halinde, İdare tarafından daha önce yapılan kiralama ihalesinde belirlenen kira bedeli ve süre üzerinden kira sözleşmesinin düzenlendiği tarihten geçerli olmak üzere ön izin sahibine kiralama yapılır ve kiracı ile kira sözleşmesi düzenlenir. Kira sözleşmesine; Yönetmelik ekinde yer alan Kira Şartnamesi ile bu Şartnamenin "Özel Hükümler" kısmına, bu Genel Tebliğin ekinde yer alan Özel Orman Fidanlığı Yapılmak Amacıyla Kiraya Verilen Taşınmazların Kira Sözleşmesine Konulacak Özel Şartlar ilave edilir ve kiracıya saha teslimi yapılarak konu hakkında ilgili fidanlık müdürlüğüne / orman işletme müdürlüğüne bilgi verilir.
7. Müteakip yıllar kira bedelleri her yıl Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE - bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle tespit edilerek peşin veya dört eşit taksitle ödenir. Bu husus düzenlenecek sözleşmelere özel şart olarak konulur.

**n) Geçici yapılaşma**

**(1)** Özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla kiraya verilen taşınmazlardan Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğünce onaylanan uygulama projesine uygun olmak ve projesinde yer almak kaydıyla; fidan üretimi, bakım ve koruma amaçlı, sabit olmayan, sökülüp takılabilir elemanlarla yapılan prefabrik yapı gibi geçici nitelikteki yapılaşmaya Bakanlığın uygun görüşü üzerine defterdarlıklarca izin verilebilir. Ancak, izin verilen yapılar; fidan üretim alanının 2.000 m²'nin altına düşmemesi koşulu ile; fidan üretim alanı 2.000 m² - 5.000 m² olan yerlerde en fazla 100 m², 5.001 m² - 10.000 m² olan yerlerde en fazla 200 m², 10.000 m²'den büyük yerlerde ise en fazla 2.000 m² yüzölçümü geçemez. Bu şartlara aykırı yapılaşma yapıldığının tespit edilmesi halinde, İdarece Yönetmeliğe göre belirlenecek kullanım bedelleri kiracıdan tahsil edilir ve ayrıca kira sözleşmesi feshedilir.

**o) Taşınmazın teslimi**

1. Özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla kiraya verilen taşınmaz, İdarece "Taşınmaz Teslim Tutanağı" düzenlenmek suretiyle kiracısına teslim edilir. Teslim tutanağı dört nüsha olarak düzenlenir. Tutanağın bir nüshası kiracıya verilir, birer nüshaları da ilgili fidanlık müdürlüğüne / orman işletme müdürlüğüne ve Bakanlığa gönderilir, diğer nüshası ise dosyasında saklanır.

Kiracısına teslim edilen taşınmazın üzerinde, kiracı tarafından teslim tarihinden itibaren doksan gün içerisinde onaylı uygulama projesine uygun olarak özel orman fidanlığı çalışmalarına başlanılması ve çalışmalarda mücbir sebepler dışında projesindeki iş programı sürelerine uyulması esastır.

**ö) Saha ve proje revizyonu**

1. Özel orman fidanlığı sahası ve proje revizyonu işlemleri, bu Genel Tebliğin 13 üncü maddesinde yer alan düzenlemelere göre yapılır. Ancak, özel orman fidanlığı projesi revizyonu kapsamında bedeli karşılığında saha büyütülmesi de yapılabilir.

**p) İzleme ve Denetim**

1. Ağaçlandırma veya özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla kiraya verilen taşınmazlar, ilgili orman işletme müdürlüğünce / fidanlık müdürlüğünce görevlendirilen komisyon tarafından yılda bir defa kontrol edilir ve Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğünce belirlenen örnek dispozisyona göre "Uygulama İzleme Cetveli" düzenlenerek bir örneği İdareye gönderilir. Bu taşınmazlar İdarece, kira sözleşmesi hükümlerine göre ayrıca denetlenir.
2. Denetimler sonucunda onaylı uygulama projesinde belirtilen teknik esaslara ve iş programına uygun hareket etmediği tespit edilenler, ilgili orman işletme müdürlüğünce / fidanlık müdürlüğünce uygun görülen süre sonuna kadar eksikliklerin giderilmesi hususunda yazılı olarak uyarılır. Mücbir sebepler dışında verilen süre içerisinde eksiklerin yerine getirilmesi zorunludur. Bu süre amaç dışı kullanımlarda otuz günü, diğer durumlarda altı ayı geçemez.

**r) Sözleşmenin Devri Ve Ortak Alınması**

**(1)** Ağaçlandırma veya özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla verilen ön izinler ortaklar arasında dahi olsa devredilemez ve yeni ortak alınamaz, ön izin verilen şirket ise ön izin aşamasında ortaklar arasında dahi olsa şirket hisseleri devredilemez. Buna aykırı davranılması halinde İdarece ön izin iptal edilir ve kiralama yapılmaz.

**(2)** Ağaçlandırma veya özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla yapılan kira sözleşmeleri; Bakanlığın izninin alınması kaydıyla ve aşağıda belirtilen koşullarla üçüncü kişilere devredilebilir veya bu sözleşmelere ortak alınabilir ya da kiracı şirket ise şirket hisseleri üçüncü kişilere devredilebilir:

1. İdare tarafından ilgili orman işletme müdürlüğünün / fidanlık müdürlüğünün uygun görüşü alınır.
2. Kiracının yeni ortak alabilmesi veya kiracı şirket ise yüzde kırk dokuza kadar (yüzde kırk dokuz dahil) şirket hisselerini devredebilmesi için, kiracıya yapılan saha teslim tarihinden itibaren iki yıl geçmesi ve onaylı uygulama projesinde belirtilen teknik esaslara ve iş programına uygun olarak sahada yapılan çalışmanın başarılı olması şartı aranır.
3. Kiracı tarafından sözleşmenin üçüncü kişilere devredilebilmesi veya kiracı şirket ise yüzde elli ve daha fazla oranda şirket hisselerini devredebilmesi için, saha tesliminden itibaren üç yıl geçmesi ve onaylı uygulama projesinde belirtilen teknik esaslara ve iş programına uygun olarak sahada yapılan çalışmanın başarılı olması şartı aranır.
4. Kiracı birden fazla gerçek ve/veya tüzel kişi ise, saha teslimi yapıldıktan sonra ortaklar arası devir işleminde, ikinci fıkranın (b) ve (c) bentlerinde belirtilen süre şartı aranmaz.
5. Ağaçlandırma veya özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla kiraya verilen sahalar; kiracı tarafından bizzat kullanılır, üçüncü kişilere kullandırılamaz, bölünerek ortaklara veya üçüncü kişilere devredilemez. Ortaklar tüm sahadan müştereken sorumludur.
6. Kiracının ölümü halinde kira sözleşmesinin mirasçılara devrinde Kanun, Yönetmelik, Ağaçlandırma Yönetmeliği ve bu Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin olarak Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğünce yürürlüğe konulan diğer düzenleyici işlemlerde yer alan kurallar uygulanır.

**s) Sözleşmenin feshi**

* 1. Kiracı tarafından; kira sözleşmesinde ve eki kira şartnamesi ve özel şartlarda yer alan hükümlere uyulmaması, İdarece taşınmazın kiracıya veya temsilcisine tesliminden itibaren doksan gün içerisinde işe başlanılmaması, uygulama projesinde belirtilen teknik esaslara ve iş programına uygun hareket edilmemesi, ilgili orman işletme müdürlüğünce / fidanlık müdürlüğünce görevlendirilen komisyon veya İdare tarafından yapılan denetimler sonucunda belirlenen eksikliklerin veya aykırılıkların yazılı olarak yapılacak uyarıya rağmen (kabul edilebilir mazeretler dışında) verilen süre içerisinde giderilmemesi, ağaçlandırma amaçlı kiralamalarda 14 üncü maddede belirtilen koşullara uyulmadan ve İdareye bilgi verilmeden ara tarım yapılması, taşınmazın üçüncü kişilere kullandırılması veya sözleşmede yer alan hükümlere aykırı kullanılması ve kira bedellerinin iki yıl üst üste süresi içinde ödenmemesi hallerinde; İdarece makul bir süre verilerek eksiklik ve/veya aykırılıkların giderilmesi veya yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerektiği, aksi halde sözleşmenin feshedileceği yönünde yapılacak yazılı ihtara rağmen kiracı tarafından süresi içerisinde eksiklik ve/veya aykırılıklar giderilmez ya da yükümlülükler yerine getirilmez ise sözleşme, Bakanlığın izni ve onayı alınarak İdarece tek taraflı olarak feshedilir. Ayrıca, ilgili orman işletme müdürlüğünün / fidanlık müdürlüğünün teklifi üzerine ilgili orman bölge müdürlüğü tarafından uygulama projesinin iptal edilmesi, 23'üncü maddede belirtilen şartlara aykırı olarak sözleşmenin devredilmesi, sözleşmeye ortak alınması ve kiracı şirket ise şirket hisselerinin devredilmesi hallerinde kira sözleşmesi İdarece; mahkeme ilamı ve Bakanlıktan izin ve onay alınmasına gerek olmaksızın ve ayrıca, kiracıya herhangi bir ihtar yapılmasına ve fesih bildirimine gerek kalmaksızın tek taraflı olarak feshedilir, ayrıca, kiracının talep etmesi halinde de kira sözleşmesi İdarece aynı şekilde feshedilir.
  2. İlgili orman bölge müdürlüğü tarafından uygulama projesinin iptal edilmesi halinde kira sözleşmesinin feshi hariç, İdarece diğer sebeplerle kira sözleşmesinin feshedilmesi halinde, ilgili orman işletme müdürlüğüne / fidanlık müdürlüğüne bilgi verilerek uygulama projesinin iptali istenir.
  3. Ağaçlandırma amacıyla yapılan kiralama işlemlerinde; kiracı tarafından herhangi bir nedenle sözleşmenin feshine neden olunması halinde, İdarece, taşınmazın Kanuna ve Yönetmeliğe göre tespit ve takdir edilecek cari yıl rayiç kira bedeli dikkate alınarak takdir edilecek kullanım bedelinden cari yıl kira bedeli mahsup edildikten sonra kalan miktar tazminat olarak, yapılacak tebligat tarihinden itibaren otuz gün içinde kiracı tarafından defaten ödenir. Bu husus düzenlenecek kira sözleşmelerine özel şart olarak ilave edilir.
  4. Özel orman fidanlığı amacıyla yapılan kiralama işlemlerinde; kiracı tarafından herhangi bir nedenle sözleşmenin feshine neden olunması halinde**,** cari yıl kira bedeli tutarındaki tazminat, İdarece yapılacak tebligat tarihinden itibaren otuz gün içinde kiracı tarafından defaten ödenir. Kiracı tarafından ödenmeyen kira bedelleri de İdarece ayrıca tahsil edilir. Bu husus düzenlenecek kira sözleşmelerine özel şart olarak ilave edilir.
  5. Sözleşmenin feshi halinde, taşınmaz mevcut haliyle Hazineye teslim edilir. Taşınmazın üzerinde fesih tarihine kadar yapılmış işler ve dikilmiş ağaçlar için kiracı tarafından herhangi bir hak, bedel veya tazminat talebinde bulunulamaz.

**ş) Vadesinde ödenmeyen bedeller**

1. Süresi içinde ödenmeyen kira ve kullanım bedelleri ile diğer alacaklara, 21/07/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51'inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

**Sağlık Bakanlığına tahsisli olan yerlerde bulunan hastane ve birinci basamak sağlık kurum ve kuruluşlarındaki (idari hizmet binaları hariç) ticari kısımların kiralama işlemleri**

**Madde 111-**

1. Mülkiyeti Hazineye ait /Hazine ile paylı/ üst yapı Hazineye ait ya da zemini Hazineye ait olup, Sağlık Bakanlığına tahsisli olan yerler ile Sağlık Bakanlığınca kiralanmış ve kira bedelleri merkezi yönetim bütçesinden karşılanan hastane ve birinci basamak sağlık kurumlarındaki ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerin (söz konusu taşınmazların Aile Hekimlerine kiralanması dahil olmak üzere) işletilmesi veya işlettirilmesi Bakanlık ile Sağlık Bakanlığı arasında imzalanan protokol hükümlerine göre işlem yapılır. Sağlık Bakanlığına tahsisli yerlere kiralama talebi gelmesi halinde;
2. Protokol kapsamında bulunup bulunmadığı kontrol edilir,
3. Protokol kapsamında olması halinde talep, Sağlık Bakanlığının ilgili taşra teşkilatına yazı ile gönderilir,
4. Ayrıca, durum talep sahibine de bildirilir,
5. Protokol kapsamındaki hastane ve birinci basamak sağlık kuruluşlarındaki ünitelerden, herhangi birisinin faaliyetine tamamen son verilmesi veya bu alanda gelir getirici herhangi bir faaliyetin kalmaması halinde bu kurum için belirlenen bedel protokol bedelinden indirileceğinden yada ilk yıl protokol bedelinin belirlenmesinde, il geneli için belirlenen listelerde yer alan üniteler haricinde bulunmakla birlikte listeye ve bedele dahil edilmesi gereken ünitelerin bulunduğunun belirlenmesi halinde protokol bedelinin güncellenmesi gerektiğinden konu hakkında Bakanlığa bir yazı ile bilgi verilir.

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

**Tahsis İşlemleri**

**Tahsis talebi ve bilgi verme**

**Madde 112-**

1. Hazine taşınmazlarının tahsis talepleri, ilgili kurumca taşınmazın bulunduğu yerdeki İdareye ya da Bakanlığa yazı ile yapılır. İdareye gelen talep yazıları MEOP'a kaydedilir ve aşağıdaki işlemler yapılır.
   1. Öncelikle tahsis taleplerinin köy tüzel kişiliklerinden veya 5018 sayılı Kanunun ekinde yer alan aşağıdaki listelerde belirtilen kurum veya kuruluşlardan ve aynı Kanunun 3'üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerinden olup olmadığı kontrol edilir:
2. (I) Sayılı Cetvel-Genel Bütçe Kapsamındaki Kamu İdareleri,
3. (II) Sayılı Cetvel-Özel Bütçeli İdareler,
4. (III) Sayılı Cetvel-Düzenleyici ve Denetleyici Kurumlar,
5. (IV) Sayılı Cetvel-Sosyal Güvenlik Kurumları.
   1. Tahsis amacının, tahsisi talep eden kuruluşun özel kanunlarında veya kuruluş kanununda belirtilen görevleri arasında bulunup bulunmadığına bakılır.
   2. Taşınmazın tahsisi mümkün olmayan yerlerden olup olmadığı MEOP kayıtlarındaki mevcut bilgilerden araştırılır ve gerekiyorsa diğer araştırmalar da yapılır.
   3. Yukarıdaki araştırmalar sonucunda taşınmazın tahsis edilemeyecek yerlerden olduğu belirlenmişse veya özel kanunlardaki hükümler hariç yukarıda belirtilen kurumların dışındaki bir kurum tarafından tahsis talebinin olması halinde, gerekçesi de belirtilerek tahsisin yapılamayacağı talepte bulunan idarelere yazı ile bildirilir.
   4. MEOP kayıtlarındaki mevcut bilgilere göre tahsisi mümkün olabilecek talepler evrak sistemine kaydedilir ve MEOP'un "Tahsis" modülünün "Tahsis Talep Bilgileri" alt modülüne işlenir.

Ayrıca, talebin işleme alındığı ve değerlendirileceği talep sahibi kamu idaresine yazı ile bildirilir.

**Tahsis talebinde aranılacak bilgi ve belgeler**

**Madde 113-**

1. Tahsis talebinde bulunan kamu idaresinin talep yazıları incelenerek aşağıdaki bilgi ve belgelere bakılır, eksik varsa tamamlattırılır:
2. Taşınmazın hangi kamu hizmetlerinde kullanacağının açıkça belirtilip belirtilmediğine,
3. Taşınmazın tapuda kayıtlı olduğu ili, ilçesi, mahallesi veya köyü, mevkii, pafta, ada, parsel numarası veya cilt, sayfa ve sıra numarası, cinsi ve yüzölçümünün bulunup bulunmadığına,
4. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer ise, bulunduğu ili, ilçesi, mahallesi veya köyü, mevkii,sınırlarını ve yüzölçümünü gösterir ölçekli krokisinin bulunup bulunmadığına,
5. Tamamının mı, bir kısmının mı istenildiği; bir kısmı isteniyorsa, miktarı ile paftası üzerinde yeri işaretlenmiş basit krokisinin bulunup bulunmadığına,
6. İmar planı içinde olması halinde, onaylı plan örneği, planda ayrıldığı amacın belirtilip belirtilmediğine,
7. Üzerinde inşaat yapılacak ise, avan projesi, yatırım programına alınıp alınmadığı, alınmış ise proje numarası ve proje için gerekli arazi veya arsa miktarının belirtilip belirtilmediğine.

**Tahsisi yapılamayacak taşınmazların belirlenmesi**

**Madde 114-**

1. Tahsisi talep edilen taşınmazların konumuna ve özelliğine göre gerekiyorsa İdarece aşağıdaki işlemler yapılır ve belirtilen konulara bakılır:
2. İlgili tapu müdürlüğüne yazılan yazı ile taşınmazın şerhler ve beyanlar hanesini de gösterir şekilde düzenlenmiş tapu kayıt örneğinin gönderilmesi istenir ve tapu kayıtlarından;
3. Kısıtlayıcı şerh veya tedbir,
4. Tapu tahsis belgesi şerhi,
5. Tahsis yapacak kamu idaresi ile tahsis yapılacak kamu idaresi dışında üçüncü bir paydaşı,
6. Kamu idarelerince üzerinde irtifak hakkı tesisi, olup olmadığına bakılır.
7. Mülkiyetinin ihtilaflı olup olmadığı muhakemat müdürlüğü/Hazine avukatlığından veya varsa kadastro mahkemesinden yazı ile sorulur.
8. İlgili belediyesinden imar planı ve imar düzenleme işleminin davalı olup olmadığı, imar planında hangi amaca ayrıldığı sorularak planın bir örneğinin gönderilmesi istenir ve taşınmazın;
9. İmar planında öngörülen amaç dışındaki kullanımlar için,
10. İmar planlarında meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tapudan terkin edilecek olan ve başka kullanımlar için, talep edilip edilmediği kontrol edilir.
11. ç)Taşınmazın 3621 ve 775 sayılı Kanunlar kapsamında bulunup bulunmadığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili taşra teşkilatı ile ilgili belediye başkanlığından yazı ile sorulur ve kıyı tanımına giren ve tapu kayıtlarının, kıyı mevzuatına göre terkini gereken taşınmazlardan olup olmadığı araştırılır.
12. Özel kanunları gereğince, gerçek kişilerle kamu ve özel hukuk tüzel kişilerine tahsisi, devri, emirlerine ve kullanımlarına bırakılması, satışı, irtifak hakkı veya trampa yoluyla verilmesi gereken taşınmazlardan olup olmadığı araştırılır.
13. Kullanımı, tahsisi, devri, tasarrufu ve benzeri işlemleri özel düzenlemelere veya ilgili kamu idarelerinin iznine tabi olan taşınmazlardan olup olmadığı MEOP kayıtları ile ilgili kurumlardan araştırılır.
14. Taşınmazın fiili ve hukuki durumunun belirlenmesi için mahallinde detaylı bir tespit yapılır ve halen hangi amaçta ve ne şekilde kullanıldığı, üzerinde muhdesat varsa, cinsi ve kime ait olduğunu belirleyerek detaylı bir tutanak düzenlenir ve tahsisine engel bir durumun olup olmadığı araştırılır.
15. Yukarıdaki işlemler sonucunda tahsisinin mümkün olmadığı tespit edilen taşınmazlar için Yönergenin 112'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi uyarınca işlem yapılır.

**Merkez birimlerine gönderilecek bilgi ve belgeler**

**Madde 115-**

1. Tahsisi talep edilen taşınmazın konumuna ve özelliğine göre gerekiyorsa aşağıdaki araştırmalar ve incelemeler yapılır ve elde edilen bilgi ve belgeler yetki durumuna göre malmüdürlüklerince defterdarlıklara, defterdarlıklarca da Bakanlığa gönderilir.
2. Yapılan araştırma ve incelemelerden sonra İdarece, "Kamu İdarelerine Tahsis İşlemi Bilgi Formu" ile "Tahsisi Talep Edilen Taşınmazlara İlişkin Bilgi Formu" düzenlenir ve aşağıdaki belgeler eklenir:
3. Mahallinde düzenlenen tespit tutanağının bir örneği,
4. Tapuda kayıtlı olması halinde, en son durumu gösteren, beyanlar ve şerhleri de içeren tapu kayıt örneği ile tapu senedi veya çaplı tasarruf vesikası,
5. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer ise, bulunduğu ili, ilçesi, mahallesi veya köyü ve mevkii, sınırlarını ve yüzölçümünü gösterir ölçekli krokisi,
6. İmar planı içinde kalması halinde plan örneği,
7. 3621 sayılı Kanun kapsamında kalması halinde, kıyı kenar çizgisi işlenmiş pafta örneği,
8. Tahsisini talep eden kamu idaresinin mahallî birimlerinin, merkez birimlerinden alacağı uygun görüş yazısının örneği,
9. Mülkiyet ihtilafı var ise konu ile ilgili belgeler,
10. Mezarlıkların tahsis taleplerinde il sağlık müdürlüğü ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili taşra teşkilatının görüşü,
11. Üzerinde inşaat yapılacak ise avan projesi.
12. Yapılan araştırmalar sonucunda elde edilen bilgi ve belgeler,
13. Taşınmazın tahsisine engel bir durum varsa, yukarıdaki bilgi ve belgeler yerine bunu tespit eden bilgi ve belge yeterli olup diğer bilgi ve belgeler gönderilmez.

**Su tahsisi taleplerinde gönderilecek bilgi ve belgeler**

**Madde 116-**

**(1)** Su tahsis taleplerinde yetki Bakanlığa ait olduğundan talepler defterdarlıkça Bakanlığa yazılır ve alınacak cevaba göre işlem yapılır. Yazılacak yazıda, aşağıdaki bilgi ve belgeler gönderilir:

1. Mahallinde düzenlenen tespit tutanağının bir örneği,
2. Devlet su işleri bölge müdürlükleri veya il özel idaresinden alınacak suyun debisinin tespitine ilişkin teknik rapor,
3. Talep sahibi kamu idaresinin, su kaynağının ne kadar litre/saniye debilik kısmına ihtiyacının olduğuna ilişkin ilgili kurumdan (il özel idaresi veya devlet su işleri veya iller bankası) aldığı yazı,
4. Çevrede bulunan diğer yerleşim birimlerinin, tahsisi talep edilen su kaynağına ihtiyacının bulunup bulunmadığı, ihtiyacı varsa ilgili kurumdan (il özel idaresi, devlet su işleri, iller bankası ) alınacak litre/saniye olarak ihtiyaç miktarını gösteren yazı,
5. İl özel idarelerinin ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün uygun görüş yazısı,
6. Tahsisi talep edilen suyun; özel mülkiyete konu olan bir taşınmazdan çıkması halinde ise, bu suyun 4721 sayılı Kanunun 715'inci maddesi ile Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğin 4'üncü maddesinin onuncu fıkrasında belirtilen umuma ait sulardan olup olmadığı hususunda ilgili idarelerden alınacak görüş yazısı.

**Ön ve kesin tahsis ile süresi**

**Madde 117-**

1. Yapılan yazışmalar ve araştırmalar sonucunda tahsisinde bir engel bulunmayan taşınmazlar için aşağıda belirtildiği şekilde işlem yapılır:
2. Taşınmazın tahsisi Bakanlığın yetkisinde ise düzenlenen bilgi ve belgeler defterdarlıkça Bakanlığa gönderilir.
3. Taşınmazın tahsisi defterdarlığın veya malmüdürlüğünün yetkisinde ise tahsisin türü ile yetki durumuna göre İdarece aşağıda belirtilen hususlardan birine karar verilir ve MEOP'ta onay belgesi hazırlanarak ita amirinin onayına sunulur.
4. Onay belgesinde, taşınmazın numarası, fiili durumu, ili, ilçesi, mahalle/köyü, cadde/sokağı, yöresi, cinsi, yüzölçümü, Hazine payı, tapu tarihi, pafta/cilt no, ada/sahife no, parsel/sıra no ile tahsis edilecek olan kamu idaresi ve ilgili birimi, tahsis amacı, tahsis süresi, kaç metrekarelik kısmının tahsis edileceği, tahsisin yasal dayanağı gibi bilgilere yer verilir.
5. İdare, üzerinde tesis yapılması plânlanan ve tahsis talebinde bulunulan taşınmazların, tahsis amacına yönelik olarak yatırım projesinin hazırlanması, yatırım programına alınması ve tesis/ bina inşaatına başlanması amacıyla iki yıla kadar ön tahsisini yapar.
6. Adına ön tahsis yapılan kamu idaresi tarafından, ön tahsis süresi içerisinde yapılan işlemlere ilişkin belgeler ile mahallinde düzenlenen tespit tutanağının gönderilerek talepte bulunulması halinde ön tahsis, hizmetin devamı süresince olmak üzere kesin tahsise dönüştürülür.
7. Ön tahsis süresi sonunda tahsis yapılan kamu idaresi tarafından kesin tahsis için herhangi bir müracaatta bulunulmadığının MEOP'un tahsis modülünden anlaşılması durumunda, İdarece mahallinde tespit yapılarak tutanak düzenlenir. Tahsis amacına uygun işlemlerin yapıldığı tespit edilirse ön tahsis kesin tahsise dönüştürülür, herhangi bir işlem yapılmamışsa tahsis işlemi kendiliğinden kalkmış sayılır ve durum ilgili idareye yazı ile bildirilir.
8. Ön tahsis yapılmasına gerek olmaması durumunda İdarece doğrudan kesin tahsis işlemi yapılır.
9. Tahsisi uygun görülen kamu idaresine yazı yazılarak tahsisin uygun görüldüğü ve yer teslimi için yetkili bir eleman görevlendirilerek belirtilen tarihte İdarede hazır bulunması gerektiği bildirilir.
10. Taşınmaz MEOP'un "Tahsis" modülüne işlenir.

**Paylı taşınmazların tahsisi**

**Madde 118**-

**(1)** Yukarıda yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazın paylı olduğunun anlaşılması ve diğer paydaşın kamu idaresi olması durumunda tahsis işlemleri aşağıdaki şekilde yapılır.

1. Paydaşın tahsis talebinde bulunan kamu idaresi olması ve başka paydaş bulunmaması durumunda, tahsis işlemi yapılır. Aksi takdirde talep reddedilir.
2. Tahsis talebinde bulunan kamu idaresinin, taşınmaza paydaş olmaması halinde, paydaş olan kamu idaresinin ilgili idareye tahsis yazısı veya muvafakati aranır.

**Bakanlık hizmetleri için gerekli olan ve mülkiyeti diğer kamu idarelerine ait olan taşınmazların tahsis işlemleri**

**Madde 119**-

1. Mülkiyeti diğer kamu idarelerine ait olup Bakanlığa (Gelir İdaresi Başkanlığı hariç) gerekli olan taşınmazların tahsisi için aşağıdaki şekilde işlem yapılır.
2. İdarece ilgili kurumdan yazı ile tahsisi talep edilir.
3. Tahsis talebinin uygun görülmesi halinde, taşınmaz bir tutanak ile teslim alınır.
4. MEOP'un ilgili modülüne kaydedilir.
5. Konu hakkında Bakanlığa bilgi verilir.

**Taşınmazın teslimi ve tespiti**

**Madde 120-**

1. Tahsisi yapılan taşınmaz, bildirilen kamu idaresi yetkilisine, taşınmazın fiili durumunu da belirtir ayrıntılı bir tutanak düzenlenmek suretiyle teslim edilir. İki nüsha düzenlenen tutanağın bir örneği tahsisi yapılan kamu idaresi yetkilisine verilir, diğer nüshası dosyasında muhafaza edilir.
2. Ön tahsis süresi sonunda kesin tahsis talebinde bulunulmaması, süresiz tahsis edilen taşınmazın iki yıl süre ile tahsis amacına uygun olarak kullanılmaması veya tahsis amacı dışında kullanılması halinde, tahsis işleminin kaldırılması gerekeceğinden, taşınmazın zaman zaman mahallinde tespitinin yapılarak, düzenlenen mahalli tespit tutanağı dosyasına konulur.

**Tahsis değişikliği**

**Madde 121**-

1. Tahsis değişikliğinde aşağıda belirtilen bilgi ve belgeler yetki durumuna göre malmüdürlüklerince defterdarlıklara, defterdarlıklarca da Bakanlığa gönderilir:
   1. Adına tahsis yapılan kamu idaresi tarafından tahsis amacının değiştirilmesinin istenilmesi halinde, taşınmaz hakkında düzenlenen bilgi ve belgeler,
   2. Bir kamu idaresine tahsis edilen bir taşınmazın başka bir kamu idaresi tarafından tahsisinin talep edilmesi halinde, gerekli bilgi ve belgeler ile taşınmazın tahsisli olduğu kamu idaresinin değişiklik konusunda görüş yazısı,
   3. Kaymakamlık veya valiliğin görüşü.

**Tahsisin kaldırılması**

**Madde 122-**

1. Tahsis işlemi aşağıda belirtilen durumlarda tahsisli idarenin görüşü alınmaksızın resen kaldırılır:
2. Kamu hizmetinin sona ermesi,
3. Taşınmazın tahsis amacı dışında kullanılması veya İdarenin izni olmaksızın üçüncü kişilere kullandırılması,
4. Taşınmazın en az iki yıl boş bırakılması veya hiç kullanılmaması,
5. Taşınmazın tahsis amacının değişmesi,
6. İmar plânıyla, taşınmazın başka bir amaca ayrılması,
7. Adına tahsis yapılan kamu idaresinin işgal ve tecavüzlere karşı her türlü tedbirleri alma ve yasal yollara başvurma yükümlülüğünün yerine getirmemesi,
8. Tahsis amacının ortadan kalkması,
9. İmar plânıyla, taşınmazın başka bir amaca ayrılması gerekçesiyle tahsisin kaldırılması işlemlerinde, imar planının yapımı aşamasında tahsisli kamu idaresinin uygun görüşünün alınmamış olması durumunda ilgili kamu idaresinin görüşü alınır.
10. Tahsis amacının ortadan kalkması halinde tahsisin kaldırılması işlemi, adına tahsis yapılan idarenin isteği üzerine İdarece yapılır.
11. Özel kanunları uyarınca, amacı belirtilerek tahsis edilmiş sayılan taşınmazların tahsis amacının ortadan kalkması veya amacı dışında kullanılması halinde, yetki durumuna göre İdarece veya Bakanlıkça tahsisleri kaldırılır veya tahsis amacı değişikliği yapılır.

**Tahsisin kaldırılması halinde gönderilecek bilgi ve belgeler**

**Madde 123-**

1. Mevzuata göre tahsisin kalkması gereken hallerde taşınmazla ilgili olarak yetki durumuna göre malmüdürlüğü tarafından defterdarlığa, defterdarlık tarafından Bakanlığa aşağıdaki bilgiler yazı ile bildirilir:
2. Tahsis veya devir yazısının tarih ve sayısı,
3. Tahsisinin kaldırılması veya geri alınması talebinin gerekçesi ve en son kullanım durumu,
4. Tahsisinin kaldırılmasına ilişkin İdarenin görüşü.

**Tahsisin kaldırılmasının sonuçları**

**Madde 124-**

1. Tahsisi kaldırılan taşınmaz, tahsisin kaldırılması işleminden sonra, bir tutanak düzenlenmek suretiyle İdarece teslim alınır. Tutanakta, teslim alınma tarihi ile teslim tarihindeki durumuna göre, noksanlıklar ve fazlalıklar ayrıntılı biçimde belirtilir.
2. Tahsisi kaldırılan taşınmazın üzerine adına tahsis yapılan kamu idaresi tarafından yapılan bina ve tesisler için herhangi bir bedel veya tazminat ödenmeksizin Hazineye geçeceğinden, bu bina ve tesisler de teslim alınır.
3. Tahsisi kaldırılan taşınmazın MEOP "Tahsis" modulündeki aktif olan kaydı pasif hale getirilir ve idare altına alınır.

**DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

**Kamu Konutu İşlemleri**

**Kamu konutu edinilmesi ve Bakanlığa tahsisi**

**Madde 125-**

1. İlk defa edinilen ve kamu konutu olarak tahsis edilecek taşınmazlar hakkında aşağıda belirtildiği şekilde işlem yapılır:
2. Kiralanan, Hazinenin mülkiyetine geçen veya mülkiyetinde olan taşınmazların kamu konutu olarak tahsisi için gerekli bilgi ve belgeler Bakanlığa gönderilir.
3. İlk defa kamu konutu olarak tahsisi yapılan taşınmazların görev, unvan gruplarına göre ne miktarda veya hangi oranda ayrım yapılacağı konusunda Bakanlığa yazılır ve alınacak talimata göre işlem yapılır.
4. Bakanlıkça tahsisi ve ayrımı yapılan konutlar MEOP "Kamu Konutları" modülünün "Bina ve Daire Bilgileri" alt modülüne işlenir.
5. Bakanlık tarafından ayrımları yapılmış olan kamu konutlarının türlerine veya görev ve unvan gruplarına göre ayrımında değişikliğe ihtiyaç duyulması halinde bu işlemler defterdarlıkça yapılır.
6. Kamu konutlarının misafirhane, lokal, kreş vb. sosyal hizmetlere yönelik ayrımından veya kapıcı, kaloriferci dairesi bulunmayan binalarda kapıcı ve kaloriferci için hizmet tahsisli konut ayrımından önce Bakanlıktan izin alınır.

**Konut tahsis talepleri**

**Madde 126-**

1. Her yılın sonunda, boş konutların listesi defterdarlık veya malmüdürlüğünün tüm birimlerine İdarece bir yazı yazılarak bildirilir veya ilan edilerek sıra tahsisli konuttan yararlanmak isteyen personelin belirtilen tarihe kadar çalıştığı birime müracaatları istenir. (2) İdareye gelen "Kamu Konutları Tahsis Talep Beyannamesi" incelenir.
2. Talepler evrak sistemine kaydedilerek MEOP "Kamu Konutları" modülünün "Tahsis Talep Bilgileri" alt modülüne işlenir.
3. Kamu konutlarının misafirhane, lokal, kreş vb. sosyal hizmetlere yönelik ayrımı ile kapıcı, kaloriferci dairesi bulunmayan binalarda kapıcı ve kaloriferci için hizmet tahsisli konut ayrımı yapılır.

**Sıra tahsisli konut taleplerinin değerlendirilmesi ve tahsis işlemleri**

**Madde 127-**

1. Sıra tahsisli konut tahsis talepleri hakkında İdarece aşağıdaki işlemler yapılır:
2. Konut tahsis talep beyannamesinde belirtilen bilgiler ile 15/11/1990 tarihli ve 20696 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Mal Bildiriminde Bulunulması Hakkında Yönetmelik uyarınca verilen mal bildirim beyannamesindeki bilgilerle karşılaştırılması için defterdarlık personel müdürlüklerine yazı yazılır.
3. Karşılaştırma işlemi sonuçlandıktan sonra, beyannamedeki bilgilere göre Yönerge eki "Sıra Tahsisli Konutların Puanlama Cetveli"ndeki hizmet süresi, talepte bulunduğu ilde veya başka ilde tamamı kendine ait ve oturmaya elverişli konutu bulunup bulunmadığı, daha önce kamu konutlarından yararlanma durumu ve süresi, çocuklarının ve bakmakla mükellef olduğu aile fertlerinin sayısı, aile fertlerinin gelir durumu, konuttan yararlanma için bekleme süresi, eşinin de 9/11/1983 tarihli ve 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu kapsamına giren kurum ve kuruluşlarda çalışan personel olması gibi hususlar dikkate alınarak, her yıl Ocak ayı içinde bilgisayar ortamında puanlama yapılır ve toplam puana göre sıra cetveli düzenlenir.
4. Puanlama cetveline göre oluşturulan puanlar bir yazı ile ilgili personele veya bu personele duyurulmak üzere görev yaptığı birime bildirilir veya elektronik ortamda ilan edilebilir. Beyanname, sıra cetveli ve diğer belgeler dosyasında saklanır.
5. Puan sıralaması yapılanlardan, kendisine konut tahsis edilmeden başka bir il veya ilçeye atananlar, bulundukları son görev itibariyle, yeniden puanlamaya tabi tutulur ve o yılın puan sıra cetvelinde gösterilir.
6. Göreve yeniden veya ilk defa atananların konut tahsis talepleri, ataması Ocak ayı içinde yapılmış ise o yıl, aksi halde boş konut yok ise müteakip yılda değerlendirilir ve puanlaması yapılır.
7. Ocak ayında talipli olmaması ve istisnai durumlarda kamu konutunun boş kalmaması amacıyla bu maddeye göre yapılacak işlem sonucunda puanlama yılda birden fazla yapılır.
8. Hak sahiplerinin puanlarının eşit olması halinde, hizmet süresi fazla olana, hizmet süresi de eşit ise, yetkili komisyonca ad çekme yoluyla, konut tahsis edilir.
9. Yukarıda belirtilen fıkralar sonucunda konut talebi kabul edilen personele komisyonca sıra tahsisli konut tahsis edilir.
10. Sıra tahsisli konutlarda beş yıl veya daha fazla oturmuş olan personele konut tahsis edilmez, ancak mevcut talepler karşılandıktan sonra boş kalan konut olursa yukarıdaki esaslara göre tahsis yapılır.
11. Boşaltılan konutun diğer talep sahiplerine, konutun fiilen boşaltıldığı tarihten itibaren en geç otuz gün içinde tahsisi yapılır.
12. Beyannameyi kasten noksan veya yanlış doldurduğu anlaşılanlar hakkında kanuni kovuşturma yapılır ve bunlara konut tahsis edilemez.

**Görev tahsisli konut taleplerinin değerlendirilmesi ve tahsis işlemleri**

**Madde 128-**

1. Görev tahsisli konutlara talep gelmesi halinde aşağıdaki şekilde işlemler yapılır:
2. 23/9/1984 tarihli ve 18524 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kamu Konutları Yönetmeliğine ekli (2) sayılı cetvelin II'nci Grup başlıklı 6/B bendinde belirtilenler ve Bakanlıkça belirlenenlerden talep gelmesi halinde puanlamaya tabi tutulmaksızın komisyonca görev tahsisli konut tahsis edilir.
3. Yeteri kadar görev tahsisli konutun olmaması halinde konut tahsis talebinde bulunanlar hakkında puanlama yapılarak konut tahsis edilir.
4. Görev tahsisli konutta oturmakta iken görev unvanı değişen personelin yeni görevi, bu fıkrasının (a) bendinde belirtilen cetvelde gösterilmiş ise, tekrar tahsis kararı alınmaz.
5. Görev tahsisli konuta talep olmaması halinde konutun boş kalmaması, aidat ve yakıt bedellerinin devletçe ödenmemesi, kira gelirinden mahrum kalınmaması gibi sebeplerle konutun başvuran olması halinde sıra tahsisli konut bekleyenlere geçici ve şartlı olarak tahsis edilebilir.

**Hizmet tahsisli konutlarda yapılacak işlemler**

**Madde 129**-

1. 2946 sayılı Kanunun 3'üncü maddesinin (d) bendinde belirtilen personele yetkili konut tahsis komisyonu tarafından hizmet tahsisli konut tahsis edilir. Yeteri kadar hizmet tahsisli konutun olmaması halinde konut tahsis talebinde bulunanlar hakkında puanlama yapılarak konut tahsis edilir

**Kamu konutlarından yararlanamayacaklar**

**Madde 130**-

1. Kendisine konut tahsis edilen biriyle evli bulunanların, bu konutta oturdukları sürece yaptıkları talepler reddedilir.

**Konut tahsis komisyonlarının kurulması**

**Madde 131-**

1. Konut tahsis komisyon üyeleri ve yedek üyeleri illerde aşağıda belirtilen şekilde üç asil, iki yedek olmak üzere defterdarlıktan onay alınarak komisyon oluşturulur:
2. İllerde kurulacak konut tahsis komisyonu;
3. İllerde, defterdar, milli emlak müdürü ve milli emlak müdür yardımcısından (bunların bulunmadığı yerlerde milli emlak şefi, defterdarlık uzmanı) kurulur.
4. Bu komisyonlarda muhasebe müdürü ile milli emlak şefi veya defterdarlık uzmanı yedek üye olarak belirlenir.

**Konut tahsis komisyonlarının toplanması ve çalışma esasları**

**Madde 132-**

1. Konut tahsis komisyonları aşağıda belirtilen şekilde çalışır:
2. Komisyonlar üye tam sayısı ile toplanır.
3. Konut tahsis kararları, çoğunlukla verilir.
4. Komisyonca, konut tahsisine hak kazananlar için gerekçeli bir karar alınır ve bir örneği konut tahsis dosyasında saklanır.
5. Konut tahsis komisyonunun yazışma işleri, milli emlak birimlerince yürütülür.

**Konut tahsisinin bildirilmesi**

**Madde 133-**

1. İlgili konut tahsis komisyonunun konut tahsis kararı, tahsisin yapıldığı tarihten itibaren en geç on gün içinde, İdare tarafından bir yazı ile konut tahsis edilen personele tebliğ edilir.

**Konutların teslimi ve konutlara giriş**

**Madde 134-**

1. Konutlar, konut tahsis edilen personele, "Kamu Konutları Giriş Tutanağı" düzenlenerek İdarece teslim edilir.
2. Tutanağa, varsa konutta bulunan demirbaş eşya ve mefruşatın bir listesi eklenir.
3. (3)Tutanağın aslı konut tahsis dosyasına konulur, bir örneği kira bedelinin maaşından kesilmesi için tahakkukla ilgili birime gönderilir, diğer bir örneği ise personele verilir.
4. Giriş tarihi MEOP "Kamu Konutları" modülüne kaydedilir ve personelle ilgili bilgiler daire bilgileri modülüne işlenir.
5. Konut tahsis edilmeden ve tahsis kararı tebliğ edilmeden, konutun anahtarı ile varsa sayaçlara ait kartlar teslim edilmez, ikamet amaçlı konuta girilmesine müsaade edilmez.
6. Kendisine konut tahsis edilen personel, tahsis kararının tebliğ tarihinden itibaren, meşru mazeret dışında, en geç onbeş gün içinde "Kamu Konutları Giriş Tutanağı"nı imzalayıp konuta girmediği veya İdareye konuttan feragat ettiğine dair dilekçeyi vermediği takdirde, konut tahsis kararı iptal edilir. Bu durumda, konutun boş kaldığı süre için tahakkuk eden kira bedeli kendisinden tahsil edilmesi için ilgili tahakkuk birimine yazı yazılır.

**Konutlarda oturma süreleri**

**Madde 135-**

1. Kendisine kamu konutu tahsis yapılan personelin, aşağıda belirtilen süreler kadar oturmasına dikkat edilir:
2. Görev ve hizmet tahsisli konutlarda, tahsise esas olan görev veya hizmetin sona erme tarihi, sıra tahsisli konutlarda ise oturma süresi beş yıldır. Ancak;
3. Bu sürenin tamamlanmasından sonra, konuttan yararlanacak başka personelin olmaması halinde, belli bir süre verilmeksizin ve şartlı olarak konutta oturmaya devam edilmesi İdarece değerlendirilir.
4. Konuta girmek için sıra bekleyen bulunduğu takdirde, beş yıldan fazla oturma süresi en fazla olandan başlamak üzere, tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde konutun boşaltılması için konutta oturan personele yazı yazılır.
5. Görevi gereği hizmet veya görev tahsisli konut tahsis edilenler, bu görevlerinden ayrıldıkları takdirde, kendilerine yapılacak tebliğ tarihinden itibaren iki ay içinde konutun boşalttırılır.
6. Kurumlarından aylıksız veya aylıklı izinli olarak başka kurumlarda görevlendirilen personelin, izinli oldukları kamu kurumu konutundan görev tahsisli veya sıra tahsisli olarak yararlanmaları halinde, görevlendirildikleri kurumlarda görev yaptıkları süre içerisinde puanları dondurulmak ve süre kaydı aranmaksızın bu konutlarda oturmalarına müsaade edilir.

**Konuttan çıkma**

**Madde 136-**

1. Konutta oturulan süreler MEOP kayıtlarından izlenir ve aşağıda belirtilen süreler içerisinde personelin konuttan çıkıp çıkmadığı kontrol edilir:
2. Görev tahsisli veya hizmet tahsisli konutlarda oturanlar; tahsise esas görevin son bulduğu tarihten itibaren iki ay; başka kurumda aynı veya eşdeğer bir göreve nakledilenler en geç altı ay içerisinde,
3. Sıra tahsisli konutlarda oturanlar, beş yıllık oturma süresinin bitiminden onbeş gün veya yararlanacak personel olmaması nedeniyle oturmaya devam edenler ise çıkması için İdarece yapılan tebligat tarihinden itibaren bir ay içinde; emeklilik, istifa, başka bir yere nakil ve her ne şekilde olursa olsun, memuriyet veya işçi sıfatı kalkanlar, ilişkilerinin kesildiği tarihten itibaren iki ay içinde,
4. Konutlarda oturmakta iken ölenlerin aileleri, ölüm tarihinden itibaren iki ay içinde,
5. Konutta oturmakta iken bulunduğu il veya ilçe dışındaki bir sıkıyönetim savcılık veya mahkemesine veya adli müşavirliğine veya sıkıyönetim komutanlıkları emrindeki kadrolu askeri ceza ve tutukevi müdürlüklerine atananlar veya bu görevlerden başka bir yerdeki aynı veya değişik bir göreve atananlar, ilişkilerinin kesildiği tarihten ve sıkıyönetimin kalkması halinde, görevleri nedeniyle konut tahsis edilenler, sıkıyönetimle ilgili görevlerin bittiği tarihten itibaren altı ay içinde,
6. d)Tahsis yapıldıktan sonra konutta oturma şartlarını haiz olmadıkları anlaşılanlar, kendilerine yapılan tebligat tarihinden itibaren iki ay içinde,
7. Staj, kurs, tedavi amacıyla görevlerinden geçici olarak ayrılanların aileleri, normal oturma süresini tamamladıkları tarihte,
8. Geçici veya sürekli olarak yurt içi veya yurt dışı göreve atananlardan, ailesini beraberinde götürmesinde siyasi, askeri veya emniyet mülahazası ile sakınca görülenlerin aileleri, görevlinin bu görevi sona erdiği tarihte.

**Konutların teslim alınması**

**Madde 137-**

1. Konutları süresi sonunda boşaltan personelden, konut teslim alınırken aşağıdaki işlemler yapılır:
2. Teslim sırasında konutta bulunan demirbaş eşya ve mefruşat listesi İdarece kontrol edilir, varsa eksiklikler tamamlattırılır. Eksikler tamamlanmadan konut teslim alınmaz. Eksiklikleri tamamlamayanlar başka bir yere nakil olsa dahi demirbaş eşya ve mefruşat bedelleri ilgililerinden tahsil edilir.
3. Elektrik, su, gaz gibi aboneliğe bağlı durumlarda sayaçlar kontrol edilerek varsa ilgili kuruluşlara borçları ödettirilir.
4. Konut, "Kamu Konutları Geri Alma Tutanağı" düzenlenir.
5. Konut boşaltılırken anahtarları ile varsa sayaç kartları İdarece teslim alınır.
6. Çıkış tarihi MEOP "Kamu Konutları" modülüne işlenir.

**Konuttan çıkarılma**

**Madde 138-**

1. Konutlar, oturma süreleri sonunda boşaltılmamış ise İdarece ilgili mülki amire bir hafta içerisinde boşaltılması için yazı yazılarak tahliyesi sağlanır.
2. Konutun tahsisine yetkili makam tarafından kendilerine tahsis yapılmadan konutları işgal edenler veya tahsis yapıldıktan sonra gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu anlaşılanlar ile konut blok veya gruplarındaki diğer konut sakinlerinin huzur ve sükununu bozucu, genel ahlak değerlerini zedeleyici tutum ve davranışlarda bulunanlar ile yönetici veya idare tarafından alınan kararlara uymayanlar ve kendisine yapılan yazılı uyarılara rağmen bu davranışlarında ısrar ettiği tespit edilenler hakkında da bu maddenin birinci fıkrasına göre işlem yapılır.
3. Konut tahsis edilen personelin, aşağıda belirtilen davranışlarda bulunduğunun bildirilmesi veya İdarece tespit edilmesi halinde ilgili personel yazı ile uyarılır.
4. Konut sakinlerinin huzur ve sükununu bozucu genel ahlak ve değerlerini zedeleyici tutum ve davranışlarda bulunanlar,
5. Yönetici tarafından tespit edilen, konutların iyi kullanılması, korunması ve tahribatının önlenmesi ile ilgili önlemlere uymayanlar,
6. Konutların tamamını veya bir bölümünü, başkalarına devredenler veya kiraya verenler,
7. Konutların mimari durumunda ve iç tesisatlar da, izin almaksızın değişiklik yapanlar,
8. Konutun bir bölümünde veya bahçede kümes yapanlar ve ahır hayvanları ile köpek besleyenler.
9. İlgilinin aykırı tutum ve davranışını değiştirmemekte ısrar ettiği tutanakla tespit edilenlerin konut tahsis kararı iptal edilerek konuttan çıkartılır.
10. Konutta oturma süresini doldurduğu veya konutta oturma hakkı sona erdiği halde konutu tahliye etmeyenlerden, konutu on beş gün içerisinde tahliye ederek boşaltması, aksi takdirde bu sürenin bitiminden itibaren işgaliye bedeli alınacağına ilişkin olarak İdarece yapılacak tebligata rağmen, konutu tahliye ederek boşaltmayanlardan, yeni bir tebligata gerek olmaksızın, konutun tahliye tarihine kadar geçecek süreler için ödenmesi gereken kira bedeli yerine işgaliye bedeli tahsil edilir. Bu bedel; konutun tahliye edilmesi gereken tarihten sonraki üç ay için, ödenmesi gereken kira bedelinin (yakıt, elektrik, su vb. hariç) iki katı, daha sonraki aylar için ise dört katı olarak uygulanır. Ancak, bu şekilde oturulan süreler oturanlar yönünden bir hak teşkil etmez.

**BEŞİNCİ BÖLÜM**

**Onarım İşlemleri**

**Ödenek taleplerinde dikkat edilecek genel hususlar**

**Madde 139-**

**(1)** Taşınmaz onarım ödenek taleplerinde aşağıdaki hususlara dikkat edilir:

**a) Bakanlık hizmet binalarının onarımı**

1. Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan aşınmazlardan
2. Bakanlığa tahsisli olanlar ile bunların üzerinde bulunan hizmet binalarının onarımı 2011/6 Sıra Sayılı Genelgeye göre yapılır.
3. Bakanlık hizmetlerinde kullanılmak üzere kiralanan binalara ilişkin onarım taleplerinde, Borçlar Kanunun 258'inci maddesi hükmü dikkate alınır. (04/02/2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 11/01/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 01/07/2012 tarihinde yürürlüğe gireceğinden; bu tarihten itibaren yapılacak iş ve işlemlerde 6098 sayılı Türk Borçlar
4. Kanununun 361'inci ve 365'inci maddeleri uygulanacaktır.)
5. Eğitim ve dinlenme tesisi, misafirhane kreş, spor tesisi ve benzeri sosyal tesislerin giderlerine merkezi yönetim bütçesinden herhangi bir katkıda bulunulmaması esas olduğundan, ödenek taleplerinde bu hususa uyulur.
6. Bütçe kanunlarıyla ayrılan ödeneklerin etkin ve verimli kullanılması esas olduğundan, Bakanlığımız diğer birimlerince kullanılan binalara ilişkin onarım talepleri, bütçelerinde onarım ödenekleri bulunması halinde öncelikle kendi birimlerine gönderilir.

**b) Kamu Konutlarının Onarımı**

1. Aynı ana yapı içinde Hazine dışında özel mülkiyet bulunması halinde, ana yapının ortak yerlerine ilişkin onarımların 23/06/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre yönetim kurulunca yaptırılması gerekli olduğundan, bu yapılarda yaptırılacak onarımlardan dolayı Bakanlık payına düşen miktarlara ilişkin talepler, tahsisli bağımsız bölümlerin arsa payları oranında yapılır.
2. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olmayan bir taşınmaz üzerinde bulunan ve Bakanlığımızla birlikte bir veya birden çok kamu kurumu veya kuruluşuna tahsisli kamu konutu binalarının onarım taleplerinde, Kamu Konutları Yönetmeliğinin değişik 35'inci maddesi hükmü gereğince talepte bulunulur.

**Ödenek taleplerinin tespitinde dikkat edilecek hususlar**

**Madde 140-**

1. Taşınmaz onarım ödenek taleplerinin hazırlanmasında aşağıdaki hususlara dikkat edilir:
2. Onarılması gerekli binalar, milli emlak taşra birimlerince görevlendirilecek memurlarca yerinde gezilip görülür, aynı mali yıl içinde birden fazla onarım talebinde bulunulmaması için giderilmesi gereken eksiklikler bir bütün olarak belirlenir ve bu doğrultuda ayrıntılı mahal listeleri hazırlanır.
3. Onarım konusu bina için on yıl içinde gönderilen; on yıldan daha uzun süre geçmesi halinde en son gönderilen ödeneğin yılı, tutarı ve gönderilen ödenekler ile hangi işlerin yaptırıldığına ilişkin liste talep yazısına eklenir.
4. Daha önce, gönderilen ödenekle yapımı uygun görülen imalatların yeniden talep edilmesi zorunluluğunun ortaya çıkması durumunda, önceki ihale Kanuna tabi olarak yapılmışsa, bahsedilen Kanunun 87'nci maddesi, 4734 ve 4735 sayılı Kanunlara tabi olarak yapılmış ise, 4735 sayılı Kanunun 30'uncu maddesi hükümleri dikkate alınarak, daha önce yapılan onarım işinde müteahhit kusuru olup olmadığı İdarece varsa teknik elemanlara yoksa Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili taşra teşkilatınca tespit ettirilir.
5. Onarım ihtiyaçları tespit edilirken aşağıdaki açıklamalara uyulur.
6. Kamu konutlarının onarımlarına ilişkin mevzuat hükümlerine dikkat edilir.
7. Kamu konutlarının onarımına ilişkin taleplerde binanın kaç yıllık olduğu ve onarımı istenilen işin, Bakanlıkça belirlenen kullanım ömrünü doldurup doldurmadığı araştırılarak Onarım Talep Formu (binanın yapım yılı, daire sayıları, imalat kalemleri ve son 5 yılda yapılan onarımlara ilişkin bilgiler eksiksiz olarak doldurulur.) düzenlenir. Bu sürelere uygun olmayan talepler Bakanlığa gönderilmez.
8. Onarım malzemesinin, mümkünse binanın ilk veya bir önceki inşaatında kullanılan malzeme türüne uygunluğu aranır ve değişiklikler buna göre yapılır. Bunun mümkün olmaması ya da malzeme temin edilememesi halinde malzemeler günün koşullarına uygun olarak seçilir.
9. Yapılması istenilen onarımlara ilişkin yaklaşık maliyetin doğru tespit edilebilmesi için İdarenin teknik elemanı olması halinde bu elemanlara, yoksa Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili taşra teşkilatına yazı yazılarak, özel ve lüks nitelikli imalatlara yer verilmeden ihtiyaçların tam ve ayrıntılı olarak tespit ettirilmesi ve hazırlanacak mahal listeleri, keşif raporu ile gerekçe raporunun İdareye gönderilmesi istenir. Gerektiğinde piyasa araştırması yapılarak yaklaşık maliyet tespit edilir.

**Ödenek taleplerinin Bakanlığa gönderilmesinde dikkat edilecek hususlar**

**Madde 141-**

1. Bakanlığımıza tahsisli hizmet binaları ve lojmanların onarım işleri yukarıda yapılan açıklamalara uygun şekilde yıllık olarak planlanır ve aşağıdaki hususlara uyulur:
   1. Mevsim şartları ve ihale süreci dikkate alınarak talepte bulunulması,
   2. Olağanüstü durumlar dışında bir bina için aynı mali yıl içinde birden fazla onarım talebinde bulunulmaması,
   3. Her bir bina onarımı için ayrı ayrı talepte bulunulması, birden fazla bina için topluca talepte bulunulmaması,
   4. Binada aynı tür onarımlar gerektiğinde tüm daireler için toplu talepte bulunulması, sadece tek daire için talepte bulunulmaması,
   5. Daha önce ödenek gönderilmiş ya da yazışma yapılmış ise yazılara ait tarih ve sayı ile dosya numarasının da ilgide belirtilmesi,
   6. Kamu konutlarının açık adreslerinin bildirilmesi, özellikle kamu konutu onarım taleplerinde adreslerde isim değişikliği meydana gelmiş ise, bunun açık olarak ifade edilmesi,
   7. 634 sayılı Kanuna tabi binaların ortak kullanım alanlarının onarımdan dolayı Hazine payını taleplerinde, tahsis belgesine ilave olarak, apartman kat malikleri ve yönetim kurulu kararlarının, Bakanlığımıza düşen Hazine payının tespit edilebilmesi için kat malikleri arsa payını gösterir listenin onaylı örneklerinin gönderilmesi,
   8. Uzun süredir boş kalması nedeniyle onarımına ihtiyaç duyulan kamu konutlarına ilişkin taleplerde, kamu konutuna ait son giriş-çıkış tutanaklarının onaylı örneklerinin gönderilmesi,
   9. Onarım konusu talep için, daha önce ödenek gönderilmesine rağmen yeniden talep edilmesi zorunluluğunun ortaya çıkması durumunda, daha önce yapılan onarım işinde müteahhit kusuru olup olmadığının tespit edilmesi amacıyla, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili taşra teşkilatı teknik elemanlarınca hazırlanacak gerekçeli rapor ile tespit tutanaklarının onaylı birer örneklerinin gönderilmesi.

**Onarım amacıyla tahsis edilen, gönderilen ödeneklerin kullanımı veya iptalleri**

**Madde 142-**

1. Onarım amacıyla tahsis edilen veya gönderilen ödeneklerin kanunlar ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre kullanılmasına dikkat edilir.
2. Onarımın yapılmasının uygun görüldüğü ve ödeneğin tahsis edildiğine dair Bakanlık yazısı alınmadan ihale işlemlerine başlanılmaz.
3. Onarım ihaleleri, Bakanlık ihale talimatında yetkili kılınan daire tarafından yapılır, zorunlu hallerde yetki değişikliği için Bakanlıktan izin alınır.
4. Bakanlıkça tahsis edilen ödenekler, ihale talimatında belirlenen iş dâhilinde kullanılır ve tahsis edilen ödenekle başka bir iş yapılmaz.
5. Bakanlıkça onarımları uygun görülerek ödenek tahsis edilen binalarda, mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yapılan deprem tespit çalışması varsa Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından sorulur ve söz konusu onarımların deprem tespitinden önce yapılmasında sakınca bulunup bulunmadığı hususunda görüşleri istenir.
6. İşe başlama ve bitiş tarihleri belirlenirken, bu tarihlerin inşaat mevsimi içerisinde olmasına dikkat edilir.
7. Talep edilen ödenekten daha düşük bir ödeneğin tahsis edilmesi durumunda, yeniden yaklaşık maliyet belirlenir.
8. Bakanlığın ihale talimatı tarihinden itibaren, ihalenin en geç üç ay içinde yapılarak sözleşme imzalanmaması durumunda Bakanlıkça ödenek tahsisi resen iptal edileceğinden bu süreye dikkat edilir.
9. İhalenin üç aylık süre içinde yapılamayacağının anlaşılması halinde ise gerekçeleri belirtilerek ek süre için Bakanlıktan izin alınır.
10. İhalenin tamamen yapılamayacağının anlaşılması halinde gerekçeleri ile birlikte tahsis edilen ödeneğin iptal edilmesi Bakanlıktan talep edilir.
11. Tekliflerin tahsis edilen ödenekten fazla olması durumunda, gerekçesi belirtilerek Bakanlıktan ek ödenek talep edilir veya ihale iptal edilir.
12. Bütçenin yıllık olması prensibi uyarınca Bakanlıkça ödenek tahsis edilerek ihale talimatı verilen onarım işleri bütçe yılı içerisinde bitirilir.
13. Yukarıda belirtilen maddeler talep edilen ödeneğin doğrudan gönderilmesi durumunda da uygulanır.

**İhalelerde temel ilkeler**

**Madde 143**-

1. İdare, Kanuna göre yapılacak ihalelerde; saydamlığı, rekabeti, eşit muameleyi, güvenirliği, gizliliği, kamuoyu denetimini, ihtiyaçların uygun şartlarla ve zamanında karşılanmasını ve kaynakların verimli kullanılmasını sağlar ve aşağıdaki hususlara dikkat eder:
2. Aralarında kabul edilebilir doğal bir bağlantı olmadığı sürece mal alımı, hizmet alımı ve yapım işleri bir arada ihale edilmez.
3. Eşik değerlerin altında kalmak amacıyla mal veya hizmet alımları ile yapım işleri kısımlara bölünmez.
4. Bu Kanuna göre yapılacak onarım ihalelerinde açık ihale usulü temel usuldür. Diğer ihale usulleri Kanunda belirtilen özel hallerde kullanılır.
5. Ödeneği bulunmayan hiçbir iş için ihaleye çıkılmaz.
6. Kamu İhale Kurulunun uygun görüşü alınmadıkça, 4734 sayılı Kanunun 21'inci maddesinin (f) bendi ve 22'nci maddesinin (d) bendinde yer alan parasal limitler dahilinde yapılacak harcamaların yıllık toplamı, İdarenin bütçesine onarım işleri için konulacak ödeneklerin yüzde onunu aşamaz. İdare, anılan parasal limitler dahilinde gerçekleştirecekleri onarım işleri için ayrılan ve yıllık bütçelerinde belirlenen toplam ödenek miktarını dikkate alır.
7. İlgili mevzuatı gereğince çevresel etki değerlendirme (ÇED) raporu gerekli olan işlerde ihaleye çıkılabilmesi için ÇED olumlu belgesinin alınmış olması zorunludur. Ancak, doğal afetlere bağlı olarak acilen ihale edilecek yapım işlerinde ÇED raporu aranmaz.
8. Ön ilan yapılacak hallerde, mali yılın başlangıcından itibaren mümkün olan en kısa sürede bu ilanın yapılabilmesini teminen işin yaklaşık maliyeti hesaplanır ve ihale onay belgesi düzenlenerek onay alınır.

**Teknik Şartnamenin hazırlanması**

**MADDE 144**-

1. İdare tarafından teknik elemanı varsa elemanlarına yoksa Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili taşra teşkilatına yazı yazılarak teknik kriterlerinin ve özelliklerinin belirtildiği teknik ve idari şartname hazırlattırılır.
2. Teknik şartnamede, düzenlemeler açık bir şekilde yapılır ve onarıma ilişkin yetkili kurum düzenlemeleri var ise bu düzenlemeler de dikkate alınır.

**Yaklaşık maliyetin hesaplanması**

**Madde 145-**

1. İdare tarafından, ihale onay belgesi düzenlenmeden önce mevzuatta belirlenen usul ve esaslara göre ihale konusu onarımın, KDV hariç olmak üzere yaklaşık maliyeti hesaplanır ve dayanaklarıyla birlikte bir hesap cetvelinde gösterilir.
2. Yaklaşık maliyetin hesaplanmasında kullanılan her tür bilgi ve belgeye hesap cetveli ekinde yer verilir. Değerlendirmeye alınmayan fiyat bildirimleri ile proforma faturaların değerlendirmeye alınmama gerekçeleri de hesap cetvelinde belirtilir.
3. Eğer ön ilan yayımlanacak ise tahmini miktar esas alınarak yaklaşık maliyet hesaplanır.
4. Ön ilanın yayımlanması sırasında tahmini miktar esas alınarak hesaplanan yaklaşık maliyet, ihale veya ön yeterlik ilanı öncesi miktar ve diğer hususlar göz önünde bulundurularak yeniden hesaplanır.
5. Özel imalat süreci gerektiren ihalelerde; varsa İdarenin teknik elemanlarından yoksa İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğünden özel imalata ilişkin analiz raporu ile birlikte işçilik, malzeme ve alımla ilgili bütün hususlar dikkate alınarak yaklaşık maliyetin hesaplanması ve bunlara ilişkin belgelerin gönderilmesi istenir.
6. İdare yaklaşık maliyetin hesaplanmasında; ihale konusu malın niteliğini, miktarını,teslim süresini, nakliyesini, sigortasını ve diğer özel şartlarını belirterek KDV hariç bu işle iştigal eden firmalardan fiyat bildirilmesini ister. Ancak, İdare, gerçek piyasa fiyatlarını yansıtmayan ve yaklaşık maliyetin hesaplanmasında hatalara sebep olabilecek fiyat bildirimlerini ve proforma faturaları değerlendirmeye almaz.
7. İdare, piyasa koşullarını göz önünde bulundurmak suretiyle, aşağıdaki (a), (b) ve (c) bentleri çerçevesinde elde ettiği fiyatların birini, birkaçını veya tamamını kullanmak suretiyle yaklaşık maliyeti hesaplar.

a)Onarım işinin özelliğine göre kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarından fiyat istenerek yaklaşık maliyeti hesaplanır.

b)Gerçek veya tüzel kişilerden de fiyat bildirimi veya proforma fatura istenerek yaklaşık maliyeti hesaplanır.

c) Kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarının internet sayfalarında yayımlanan fiyatlar da dikkate alınır.

1. İhale komisyonu tarafından yaklaşık maliyet teklif fiyatlarıyla birlikte açıklanır. Pazarlık usulü ile yapılan ihalede ise yaklaşık maliyet, son yazılı fiyat teklifleriyle birlikte açıklanır. Bu aşamadan önce yaklaşık maliyet açıklanamaz ve ilan edilemez.

**İhale usulleri**

**Madde 146-**

**(1)** İdare tarafından 4734 sayılı Kanunun 18, 19 ve 21'inci maddelerindeki hükümler doğrultusunda, uygulanacak ihale usulü belirlenir. Bu Kanuna göre yapılacak ihalelerde açık ihale usulü temel usuldür. Diğer ihale usulleri Kanunda belirtilen özel hallerde kullanılabilir.

Doğrudan temin usulü dışında kalan bütün ihaleler Elektronik Kamu Alımları Platformu "EKAP" üzerinden yürütülür.

**a) Açık ihale usulü**

1. Açık ihale usulü, bütün isteklilerin teklif verebildiği usuldür. Tekliflerin alınması ve değerlendirilmesini müteakip, idari ve teknik şartname gereklerini karşılayan istekliler ile ihale dokümanında belirtilen şartlar doğrultusunda fiyat üzerinde görüşme yapılarak ihale sonuçlandırılır. Ancak onay belgesi ve idari şartnamede belirtilmesi kaydıyla fiyat üzerinde görüşme yapılmayabilir.

**b) Pazarlık Usulü**

**(1)** İdare tarafından aşağıda belirtilen durumlarda pazarlık usulü ile ihale yapılır:

a) Açık ihale usulü ile yapılan ihale sonucunda teklif çıkmaması,

b) Doğal afetler, salgın hastalıklar, can veya mal kaybı tehlikesi gibi ani ve beklenmeyen veya idare tarafından önceden öngörülemeyen olayların ortaya çıkması üzerine ihalenin ivedi olarak yapılmasının zorunlu olması,

c) Savunma ve güvenlikle ilgili özel durumların ortaya çıkması üzerine ihalenin ivedi olarak yapılmasının zorunlu olması,

ç) İhalenin, araştırma ve geliştirme sürecine ihtiyaç gösteren ve seri üretime konu olmayan nitelikte olması,

d) İhale konusu işin özgün nitelikte ve karmaşık olması nedeniyle teknik ve malî özelliklerinin gerekli olan netlikte belirlenememesi,

e) Yaklaşık maliyeti Kamu İhale Kurumunun yılı içerisinde belirlediği miktara kadar ihale yapılması,

(2) Ayrıca (b), (c) ve (e) bentlerinde belirtilen hallerde ilan yapılması zorunlu değildir. İlan yapılmayan hallerde en az üç istekli davet edilerek, yeterlik belgelerini ve fiyat tekliflerini birlikte vermeleri istenir.

**Doğrudan Temin**

**Madde 147-**

**(1)**Aşağıda belirtilen hallerde onarımlar ilân yapılmaksızın ve teminat alınmaksızın doğrudan temini usulüne başvurularak yapılır:

1. Onarımın, sadece gerçek veya tüzel tek kişi tarafından yapılabileceğinin tespit edilmesi,
2. Sadece gerçek veya tüzel tek kişinin ihtiyaç ile ilgili özel bir hakka sahip olması,
3. Mevcut mal, ekipman, teknoloji veya hizmetlerle uyumun ve standardizasyonun sağlanması için zorunlu olan mal ve hizmetlerin, asıl sözleşmeye dayalı olarak düzenlenecek ve toplam süreleri üç yılı geçmeyecek sözleşmelerle ilk alım yapılan gerçek veya tüzel kişiden alınması,
4. Kamu İhale Kurumu tarafından her yıl belirlenen miktarı aşmayan ihtiyaçlara ilişkin onarımlar.

**(2)** İdare; gerektiği takdirde varsa teknik elemanlarından yoksa Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından işin teknik özellikleri ile ilgili şartname, mahal listesi (Onarım işinin bünyesindeki imalat kalemlerinin adını ve yapılacağı yerleri gösteren ve yaklaşık maliyetin hazırlanmasına esas teşkil eden liste) gibi bilgi ve belgeleri temin eder.

**(3)**Yapım gerektiren ve belirli bir süreyi kapsayan işlerde sözleşme düzenlenmesi zorunludur.

**(4)**İdarece görevlendirilen personel tarafından piyasa araştırması yapılmak suretiyle yaklaşık maliyet hesap cetveli düzenlenir.

**(5)** Onarıma ilişkin belirlenen ödenek harcama biriminin bütçesinde yoksa veya yeterli değilse Bakanlıktan temin edilir.

**(6)** İhale yetkilisinden, komisyon oluşturulması veya görevlendirilecek en az bir personel tarafından onarım işleri için piyasa fiyat araştırması yapmak ve yürütmek üzere onay alınır. Yaklaşık maliyet cetveli bu onay belgesine eklenir.

**(7)** Onay alındıktan sonra, yazılı veya sözlü teklifler alınmak suretiyle yüklenici belirlenir ve araştırma sonucunda düzenlenen piyasa fiyat araştırma tutanağı ihale yetkilisine onaylattırılır.

**(8)** İş bitiminde İdarece Yönergenin 159 ve 160'ıncı maddelerinde belirtildiği şekilde işlem yapılır.

**(9)** Onarımla ilgili yapılan iş ve işlemlerde mevzuatlardan kaynaklanan (fatura, onay, taşınır işlem fişi, piyasa fiyat araştırma tutanağı, standart formlar) zorunluluklar yerine getirilir.

**İhale ve ön yeterlik dokümanlarının hazırlanması**

**Madde 148**-

1. İdarece, Kamu İhale Kurumu tarafından yayımlanan standart ihale ve/veya ön yeterlik dokümanı esas alınarak hazırlanır. İhale işlemlerine başlanmadan önce her birim tarafından elektronik kamu alımları platformuna (EKAP) üye olunarak şifre alınır ve EKAP tarafından oluşturulan standart formlar kullanılır.
2. İhale ve/veya ön yeterlik dokümanının her sayfası onaylanır ve asıl nüshası, ihale işlem dosyasında muhafaza edilir.
3. İhale ve/veya ön yeterlik dokümanının hazırlanmasında, 4735 sayılı Kanun ile uygulama yönetmelikleri ekinde yer alan tip şartnameler, standart formlar, tip sözleşme ve Kamu İhale Kurumu tarafından yayımlanan diğer mevzuat esas alınır.
4. İhale dokümanı aşağıdaki belgelerden oluşur:
5. İdari Şartname/Ön Yeterlik Şartnamesi,
6. Teknik Şartname,
7. Sözleşme Tasarısı,
8. ç) Standart formlar,
9. İdarece ihale dokümanı kapsamında verilecek diğer belgeler.
10. İdare, ihale dokümanını, ilan yapılacak hallerde ilk ilan tarihine, davet yapılacak hallerde ise davet tarihine kadar hazırlar.
11. İhale veya ön yeterlik dokümanında yapılan düzenlemeler birbirine aykırı olamaz.

**İhale onayının alınması**

**Madde 149-**

1. İhale konusu işe ilişkin yaklaşık maliyet hesap cetveli, şartnameler, sözleşme tasarısı, teknik şartname ve diğer doküman ihale onay belgesine eklenir ve bu belge ihale yetkilisinin onayına sunulur.
2. Ön ilan yapılması durumunda bu ilandan önce ihale onay belgesi ihale yetkilisinin onayına sunulur. Bu belgeye sadece yaklaşık maliyet hesap cetvelinin eklenmesi yeterlidir.
3. İhale veya ön yeterlik ilanı yayımlanmadan önce, yeniden ihale onay belgesi hazırlanarak ihale yetkilisinin onayına sunulur.
4. Ön ilan, ihale ilanı veya ön yeterlik ilanı yayımlanmadan, ilan yapılmaksızın gerçekleştirilen ihalelerde ise davet yazısı gönderilmeden önce Kamu İhale Kurumunun internet sitesinden ihale kayıt numarası alınır.
5. İhale kayıt numarası, ön ilan yapılan haller dahil, her ihale için bir kez alınır.

**İhale komisyonunun kurulması ve çalışma esasları**

**Madde 150**-

1. İhale komisyonu, tek sayıda olmak üzere başkan dâhil en az beş kişiden oluşur.
2. Üyelerden en az ikisinin ihale konusu işin uzmanı ve diğer bir üyenin muhasebe veya mali işlerden sorumlu personel olması zorunludur.
3. İhale komisyonunun görevlendirilmesi sırasında komisyonun eksiksiz toplanacağı dikkate alınarak, asıl üyeler ile bu üyelerin yerine geçecek aynı niteliklere sahip yeterli sayıda yedek üyenin isimleri ve bu üyelerin komisyonda hangi sıfatla yer alacakları belirtilir.
4. Bir makamdaki görevi nedeniyle ihale komisyonunda görevlendirilen kişinin o görevinden herhangi bir şekilde ayrılması sonucu komisyon üyeliğinden de ayrılmak zorunda kalması halinde ayrılan personelin yerine atanan kişi değil,o asıl üyenin yedeği ile ihaleye devam edilmesi ve herhangi bir nedenle asıl üyenin yerine geçen yedek üyenin geçerli mazeret durumları hariç ihale sonuçlanıncaya kadar komisyon üyeliğine devam etmesi gerekmektedir.
5. İhale komisyonunun İdarenin personelinden oluşturulması esastır. Ancak, onarım işlerinde, işin ehli veya uzmanı görevli yok ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından o işin ehli veya uzmanı gerekli sayıda teknik eleman, teknik ve kontrollük hizmetlerinin yürütülmesi amacıyla, kurulacak ihale komisyonuna üye olarak istenilmelidir.
6. İhale sürecindeki değerlendirmeleri yapmak üzere oluşturulan ihale komisyonu dışında başka adlar altında komisyonlar kurulamaz.
7. İhale komisyonu eksiksiz olarak toplanır ve kararlar çoğunlukla alınır. Komisyon üyeleri, kararlarda çekimser kalamaz. Komisyon başkanı ve üyeleri oy ve kararlarından sorumlu olup, karşı oy kullanan komisyon üyeleri, gerekçelerini komisyon kararına yazmak ve imzalamak zorundadır.
8. İhale komisyonunca alınan kararlar ve düzenlenen tutanaklar, komisyon başkan ve üyelerinin adları ve soyadları, unvanları ve komisyondaki sıfatları belirtilerek imzalanır.
9. İhale komisyonu, teklif veya başvuru kapsamında yer alan belgelerin doğruluğunu teyit için gerekli gördüğü belge ve bilgileri isteyebilir. Komisyon tarafından bu doğrultuda yapılan talepler, ilgililerce ivedilikle yerine getirilir.

**İhale ve ön yeterlik ilanı**

**Madde 151**-

**(1)** İhalelere katılacak isteklilere davet niteliğinde olan ilânlarda gerekli bilgilerin edinilmesine olanak sağlamak amacıyla, ihale konusu işi tanımlayacak hususlar ile isteklilerin yeterliğinin tespiti için istenilen belgelere ilişkin bilgiler belirtilir. İlanlarda aşağıdaki hususlara dikkat edilir:

1. İhale dokümanı hazırlanmadan ilân yapılamaz.
2. İlân sürelerinin hesaplanmasında, ilânın yayımlandığı gün dikkate alınır; ihale günü ve son başvuru günü ise dikkate alınmaz.
3. 4734 sayılı Kanunun 13'üncü maddesinde belirtilen ilân sürelerine uyulmak üzere, ilân yapılmasına kadar geçecek süre de göz önüne alınarak, ilân yapılacak yerlere yeterli süre öncesinde ilân metinlerinin gönderilmesi zorunludur.
4. İlanların, elektronik araçlar ile hazırlanması ve gönderilmesi halinde, yaklaşık maliyeti eşik değerlere eşit veya bu değerleri aşan ihalelerde ilan süresi yedi gün kısaltılabilir.
5. Kanunda belirtilen usul ve esaslara göre yapılan her ihale için ayrı ilan düzenlenmesi esas olup birden fazla ihalenin bir ilan başlığı altında birleştirilerek yayımlanmaz.
6. İhale dokümanında belirtilmeyen hususlara ilânlarda yer verilemeyeceği hüküm altına alındığından, ihale ilân metinleri, İdarece hazırlanmış olan ihale dokümanı ve ihale konusu işin idari şartnamesi esas alınarak düzenlenir.
7. Kamu İhale Bülteninde (Bülten) veya Kamu Satınalma Platformunda (4734 sayılı Kanunun 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin (1) numaralı alt bendine göre düzenlenen ilanlar) yayımlanacak ilanların Kamu İhale Kurumu tarafından hazırlanan ve internet üzerinden uygulamaya konulan "İlan Hazırlama ve Gönderme Programı" kullanılarak hazırlanır ve internet aracılığı ile bu Kuruma gönderilir.
8. İlanlar haftada en fazla beş iş günü yayımlanır.

**İhale ve ön yeterlik dokümanlarının görülmesi ve satın alınması**

**Madde 152-**

**(1)** İdare tarafından hazırlanan ve her sayfası onaylanan ön yeterlik dokümanı ile ihale dokümanının birer örnekleri ön yeterliğe veya ihaleye katılmak isteyenlere, İdarece basım maliyetini aşmayacak ve rekabeti engellemeyecek bir bedel üzerinden satılır.

**İhale ve ön yeterlik dokümanında değişiklik veya açıklama yapılması**

**Madde 153-**

**(1)** İlan yapıldıktan sonra ihale ve ön yeterlik dokümanında değişiklik yapılmaması esastır. Değişiklik yapılması zorunlu olursa aşağıda belirtildiği şekilde işlem yapılır.

1. Değişikliği gerektiren sebep ve zorunluluklar bir tutanakla tespit edilerek önceki ilanlar geçersiz sayılır ve ihale yeniden aynı şekilde ilan edilir.
2. Teklif veya başvuruların hazırlanmasını etkileyebilecek maddi veya teknik hatalar veya eksikliklerin İdarece tespit edilmesi ya da İdareye yazılı olarak bildirilmesi halinde, zeyilname düzenlenmek suretiyle dokümanda değişiklik yapılır. Yapılan bu değişikliklere ilişkin zeyilname, ihale veya son başvuru tarihinden en az on gün öncesinde bilgi sahibi olmalarını temin edecek şekilde doküman alanların tamamına gönderilir veya imza karşılığı elden tebliğ edilir.
3. Ancak, belirlenen maddi veya teknik hataların veya eksikliklerin ilanda da bulunması halinde ise ihale sürecine devam edilebilmesi için düzeltme ilanı yapılır.
4. ç) Yapılan değişiklik nedeniyle tekliflerin veya başvuruların hazırlanabilmesi için ek süreye ihtiyaç duyulması halinde, ihale veya son başvuru tarihi bir defaya mahsus olmak üzere en fazla yirmi gün zeyilname ile ertelenebilir.
5. Zeyilname düzenlenmesi halinde; tekliflerini vermiş veya başvurularını yapmış olan istekli veya adaylara teklif veya başvurularını geri çekerek, yeniden teklif verme veya başvuru yapma imkanı tanınır.
6. Ön yeterlik başvurusu veya teklif verme aşamasında, ihale veya ön yeterlik dokümanında açıklanmasına ihtiyaç duyulan hususlarla ilgili olarak, ihale veya son başvuru tarihinden yirmi gün öncesine kadar yazılı olarak açıklama talep edilir. Bu tarihten sonra yapılacak açıklama talepleri değerlendirmeye alınmaz.
7. Açıklama talebinin İdarece uygun görülmesi halinde yapılacak açıklama, bu tarihe kadar doküman alanların tamamına gönderilir veya imza karşılığı elden tebliğ edilir.
8. İdarenin bu yazılı açıklaması, ihale veya son başvuru tarihinden en az on gün önce tüm istekli olabilecekler, adaylar veya isteklilerin bilgi sahibi olmalarını sağlayacak şekilde yapılır.
9. Açıklamada, sorular ve İdarenin ayrıntılı cevapları yer alır; ancak açıklama talebinde bulunanın kimliği belirtilmez. Yapılan yazılı açıklamalar, açıklama yapıldıktan sonra ihale veya ön yeterlik dokümanı alanlara, bu doküman ile birlikte verilir.

**İhale dışı bırakılacak olanlar**

**Madde 154-**

**(1)** İhale komisyonu tarafından, aşağıdaki durumda olan isteklilerin tespit edilmesi halinde ihale dışı bırakılır:

1. İflas eden, tasfiye halinde olan, işleri mahkemece yürütülen, konkordato ilan eden, işini askıya
2. alan veya kendi ülkesindeki mevzuata göre benzer durumda olan,
3. İflası ilan edilen, zorunlu tasfiye kararı verilen, borçlarından dolayı mahkeme idaresinde bulunan
4. veya ülkesindeki mevzuata göre benzer bir durumda olan,
5. Türkiye'nin veya kendi ülkesinin mevzuat hükmü uyarınca, kesinleşmiş sosyal güvenlik prim
6. borcu olan,
7. Türkiye'nin veya kendi ülkesinin mevzuat hükümleri uyarınca kesinleşmiş vergi borcu olan,
8. İhaleden önceki beş yıl içinde, mesleki faaliyetinden dolayı yargı kararıyla hüküm giyen,
9. İhale tarihinden önceki beş yıl içinde, ihaleyi yapan idareye yaptığı işler sırasında iş veya meslek
10. ahlakına aykırı faaliyette bulunduğu idare tarafından ispat edilen,
11. İhale tarihi itibariyle, mevzuatı gereği kayıtlı olduğu oda tarafından mesleki faaliyetten men edilmiş olan,
12. 4734 sayılı Kanunda belirtilen bilgi/belgeleri vermeyen veya yanıltıcı bilgi ve/veya sahte belge
13. verdiği tespit edilen,
14. İhaleye katılamayacağı belirtildiği halde ihaleye katılan,
15. Yasak fiil veya davranışlarda bulundukları tespit edilen.

**İhaleye katılamayacak olanlar**

**Madde 155-**

**(1)** Aşağıda sayılanlar doğrudan veya dolaylı veya alt yüklenici olarak, kendileri veya başkaları adına hiçbir şekilde ihaleye katılamayacaklarından, bu konuda araştırma yapılır:

1. Geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklı olanlarla TCK kapsamına giren suçlardan veya örgütlü suçlardan veyahut kendi ülkesinde ya da yabancı bir ülkede kamu
2. görevlilerine rüşvet verme suçundan dolayı hükümlü bulunanlar,
3. İlgili mercilerce hileli iflas ettiğine karar verilenler, c) İhale yetkilisi ile bu yetkiye sahip kurul görevlileri,
4. İhale konusu işle ilgili ihale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve onaylamakla görevliler,
5. İhale yetkilisi, bu yetkiye sahip kurul görevlileri ile ihale konusu işle ilgili ihale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve onaylamakla görevlilerin; eşleri, üçüncü dereceye kadar kan hısımları, ikinci dereceye kadar kayın hısımları, evlatlıkları ve evlat edinenleri, e) (c), (ç) ve (d) bendinde belirtilenlerin ortakları ile şirketleri.

**(2)** Bu yasaklara rağmen ihaleye katılan istekliler ihale dışı bırakılarak geçici teminatları gelir kaydedilir. Ayrıca, bu durumun tekliflerin değerlendirmesi aşamasında tespit edilememesi nedeniyle bunlardan biri üzerine ihale yapılmışsa, teminatı gelir kaydedilerek ihale iptal edilir.

**Başvuruların veya tekliflerin alınması ve değerlendirilmesi ile ihalenin karara bağlanması**

**Madde 156-**

**(1)** İhale komisyonu tarafından yaklaşık maliyet, teklif fiyatları ile birlikte, pazarlık usulü ile yapılan ihalede ise son yazılı fiyat teklifleri ile birlikte açıklanır. Teklif zarflarının incelenmesinin ardından, teklif zarfları açılmadan önce yaklaşık maliyet açıklanır. Ancak, isteklilerce sunulan teklif zarflarının hiçbirinin 4734 sayılı Kanunun 30'uncu maddesinin birinci fıkrasına uygun olmadığının anlaşılması halinde yaklaşık maliyet açıklanmaz.

**a) Tekliflerin alınması ve açılması**

1. İhale komisyonunca idari şartnamede belirtilen ihale saatinde ihaleye başlanır ve bu saate kadar kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla tespit edilerek, hazır bulunanlara duyurulur.
2. İhale komisyonu teklif zarflarını alınış sırasına göre inceler. Bu incelemede, zarfın üzerinde isteklinin adı, soyadı veya ticaret unvanı, tebligata esas açık adresi, teklifin hangi işe ait olduğu, ihaleyi yapan idarenin açık adresi ve zarfın yapıştırılan yerinin istekli tarafından imzalanıp mühürlenmesi veya kaşelenmesi hususlarına bakılır.
3. Bu hususlara uygun olmayan zarflar bir tutanakla belirlenerek değerlendirmeye alınmaz.
4. Başvuru ya da teklif zarfının 4734 sayılı Kanunun 30'uncu maddesinin birinci fıkrasına uygun olmadığının anlaşılması halinde, söz konusu zarfın ön ve arka yüzünün fotokopisi çekildikten sonra başvuru veya teklif zarfı açılmaksızın iade edilir. Başvuru veya teklif zarfının fotokopisi ise İdare tarafından ihale işlem dosyasında muhafaza edilir.
5. Zarflar isteklilerle birlikte hazır bulunanlar önünde alınış sırasına göre açılır.
6. İsteklilerin belgelerinin eksik olup olmadığı ve teklif mektubu ile geçici teminatlarının usulüne uygun olup olmadığı kontrol edilir. Belgeleri eksik olan veya teklif mektubu ile geçici teminatı usulüne uygun olmayan istekliler tutanakla tespit edilir. İstekliler ve teklif bedelleri ile işin yaklaşık maliyeti açıklanarak tutanağa bağlanır. Düzenlenen bu tutanaklar ihale komisyonunca imzalanır ve ihale komisyon başkanı tarafından onaylanmış bir sureti isteyenlere imza karşılığı verilir.
7. İsteklilerin belgelerinin eksik olup olmadığına ilişkin kontrol, her bir belge için ayrı ayrı yapılır ve tutanakta da her bir belge ayrı ayrı gösterilir.
8. İhale komisyonu tarafından başvuru veya teklif zarflarının 4734 sayılı Kanunun 30'uncu maddesinin birinci fıkrasına uygun olup olmadığı incelenecek ve yapılan bu inceleme sonucunda başvuru veya teklif zarfı açılan aday veya isteklilerin doküman satın alıp almadıkları, İdare tarafından düzenlenen ve bir nüshası İdarede bulunan ön yeterlik/ihale dokümanının satın alındığına ilişkin formlardan kontrol edilerek doküman satın almadığı halde başvuruda bulunduğu veya teklif verdiği anlaşılanların başvuru veya teklifleri değerlendirme dışı bırakılır.
9. İlk oturumda hiçbir teklifin reddine veya kabulüne karar verilmez. Teklifi oluşturan belgeler düzeltilemez ve tamamlanamaz. Teklifler değerlendirilmek üzere ilk oturum kapatılır.

**b) Tekliflerin değerlendirilmesi**

1. Tekliflerin değerlendirilmesinde, öncelikle belgeleri eksik olduğu veya teklif mektubu ile geçici teminatı usulüne uygun olmadığı ilk oturumda tespit edilen isteklilerin tekliflerinin değerlendirme dışı bırakılmasına karar verilir.
2. Bu aşamada, isteklilerin ihale konusu işi yapabilme kapasitelerini belirleyen yeterlik kriterlerine ve tekliflerin ihale dokümanında belirtilen şartlara uygun olup olmadığı ile birim fiyat teklif cetvellerinde aritmetik hata bulunup bulunmadığı incelenir. Uygun olmadığı belirlenen teklifler ile birim fiyat teklif cetvellerinde aritmetik hata bulunan teklifler değerlendirme dışı bırakılır.
3. Birim fiyat teklif cetvelindeki çarpım ve toplamlarda hata olması durumunda aritmetik hata olduğu kabul edilir ve teklif doğrudan değerlendirme dışı bırakılır.

**c) İdarelerce belgelerdeki eksik bilgilerin tamamlatılması**

1. İhale dokümanında başvuru veya teklif zarfı içinde sunulması istenilen belgeler ve bu belgelere, ilgili mevzuat gereğince eklenmesi zorunlu olan eklerinden herhangi birinin, aday veya isteklilerce sunulmaması halinde, bu eksik belgeler ve ekleri İdarece tamamlatılır.
2. Ayrıca,
3. Geçici teminat ve teklif mektuplarında taşıması zorunlu hususlar hariç olmak üzere, sunulan belgelerde ihale sonucu açısından teklifin esasını değiştirecek nitelikte olmayan bilgi eksikliklerinin bulunması halinde, bu tür bilgi eksikliklerinin giderilmesine ilişkin belgeler,
4. Aday ve isteklilerce sunulan ve başka kurum, kuruluş ve kişilerce düzenlenen belgelerde, belgenin taşıması zorunlu asli unsurlar dışında, belgenin içeriğine ilişkin tereddüt yaratacak nitelikte olan ve belgeyi düzenleyen kurum, kuruluş veya kişilerden kaynaklanan bilgi eksikliklerinin giderilmesine ilişkin belgeler, İdarece tamamlatılır.
5. Bu çerçevede, bilgi eksikliklerinin giderilmesine ilişkin belgeler, İdarece ilgili kurum veya kuruluştan re'sen istenebilir. Söz konusu belgelerin aday veya istekliler tarafından tamamlatılmasının istenilmesi halinde ise bilgi eksikliklerinin giderilmesine ilişkin belgelerin niteliği dikkate alınarak İdarece aday veya isteklilere iki iş gününden az olmamak üzere makul bir tamamlama süresi verilir.
6. İdarece bilgi eksikliklerinin tamamlatılmasına ilişkin olarak verilen süre içinde aday veya isteklilerce sunulan belgelerin, başvuru veya ihale tarihinden sonraki bir tarihte düzenlenmesi halinde, bu belgeler, aday veya isteklinin başvuru veya ihale tarihi itibarıyla ihaleye katılım şartlarını sağladığını tevsik etmesi halinde kabul edilir.
7. Bilgi eksikliklerinin tamamlatılmasına ilişkin belgelerin yazılı olarak istenilmesi ve aday ve isteklilerce bir dilekçe ekinde sunulması gerekmektedir. İdarece belirlenen sürede eksik bilgileri tamamlamayan aday ve isteklilerin başvuruları veya teklifleri değerlendirme dışı bırakılır ve isteklilerin geçici teminatları gelir kaydedilir.
8. İlgili mevzuatına göre ihaleye katılma şartı olarak istenmesi gereken belge veya bilgilerin İdarece istenmediği ve bu durumun tekliflerin değerlendirilmesi aşamasında tespit edildiği hallerde, İdarece bu tür belge veya bilgiler başvuruların ya da tekliflerin değerlendirilmesi aşamasında aday veya isteklilerden talep edilemez ve tamamlatılamaz.
9. Bu ilk değerlendirme ve işlemler sonucunda belgeleri eksiksiz ve teklif mektubu ile geçici teminatı usulüne uygun olan isteklilerin tekliflerinin ayrıntılı değerlendirilmesine geçilir.

**ç) İsteklilerden tekliflerine açıklık getirilmesinin istenmesi**

1. İhale komisyonunun talebi üzerine İdare, tekliflerin incelenmesi, karşılaştırılması ve değerlendirmesinde yararlanmak üzere açık olmayan hususlarla ilgili isteklilerden açıklama ister.
2. Bu açıklama, hiçbir şekilde teklif fiyatında değişiklik yapılması veya ihale dokümanında öngörülen kriterlere uygun olmayan tekliflerin uygun hale getirilmesi amacıyla istenilemez ve bu sonucu doğuracak şekilde kullanılamaz.
3. İdarenin yazılı açıklama talebine, istekli tarafından yazılı olarak cevap verilir.

**d) Aşırı düşük teklifler**

1. İhale komisyonu, verilen teklifleri değerlendirdikten sonra, diğer tekliflere veya yaklaşık maliyete göre teklif fiyatı aşırı düşük olanları tespit eder.
2. Bu teklifleri reddetmeden önce, belirlediği süre içinde teklif sahiplerinden, teklifte önemli olduğunu tespit ettiği bileşenler ile ilgili ayrıntıları yazılı olarak ister.
3. İhale komisyonu tarafından;
   1. Onarım işinin ekonomik olması,
   2. Seçilen teknik çözümler ve teklif sahibinin onarım işinin yerine getirilmesinde kullanacağı
4. avantajlı koşullar,
   1. Teklif edilen onarım işinin özgünlüğü, hususlarında belgelendirilmek suretiyle yapılan yazılı açıklamalar dikkate alınarak, aşırı düşük teklifler değerlendirilir.
5. Bu değerlendirme sonucunda, açıklamaları yeterli görülmeyen veya yazılı açıklamada bulunmayan isteklilerin teklifleri reddedilir.
6. İhale komisyonu tarafından, aşırı düşük tekliflerin tespiti, değerlendirilmesi ve ekonomik açıdan en avantajlı teklifin belirlenmesinde, sınır değer veya sorgulama kriterleri ya da ortalamalara ilişkin olarak Kamu İhale Kurumu tarafından düzenleme yapılmış ise bu düzenlemelerde yer alan kriterler esas alınır.

**e) Yaklaşık maliyetin üzerindeki teklifler**

1.İhale komisyonu;

a. Yaklaşık maliyet hesaplanırken değerlendirilmeyen her hangi bir husus olup olmadığını,

b. Yaklaşık maliyet güncellenerek tespit edilmişse, güncellemenin doğru yapılıp yapılmadığını,

c.Verilen teklif fiyatlarının piyasa rayiç fiyatlarını yansıtıp yansıtmadığını, sorgulayarak verilen teklifleri yaklaşık maliyete göre mukayese eder ve tahsis edilen veya gönderilen ödenekler de göz önünde bulundurarak, teklif fiyatlarını uygun bulması halinde ekonomik açıdan en avantajlı teklifi ve varsa ikinci teklifi belirler veya verilen teklif fiyatlarını uygun bulmaması halinde ihalenin iptaline karar verir.

2. Yaklaşık maliyetin üzerinde olmakla birlikte teklifin kabul edilebilir nitelikte görülmesi halinde İdarenin yeterli ödeneğinin bulunması veya ilgili mali mevzuatı gereği ödenek aktarımının mümkün olması durumlarında teklifler kamu yararı ve hizmet gerekleri de dikkate alınarak kabul edilir. Bu durumda sorumluluk komisyona aittir.

**f) Bütün tekliflerin reddedilmesi ve ihalenin iptal edilmesi**

1. İhale komisyonu kararı üzerine İdare, verilmiş olan bütün teklifleri reddederek ihaleyi iptal etmekte serbesttir.
2. İdare bütün tekliflerin reddedilmesi nedeniyle herhangi bir yükümlülük altına girmez.
3. Bütün teklifler reddedilerek ihalenin iptaline karar verilmesi halinde, tekliflerin reddedilme gerekçelerine de ihale komisyonu kararında yer verilir.
4. İhalenin iptal edilmesi halinde bu durum, bütün isteklilere gerekçesiyle birlikte derhal bildirilir.

**g) Ekonomik açıdan en avantajlı teklifin belirlenmesi ve ihalenin karara bağlanması**

1. Yapılan değerlendirme sonucunda ihale komisyonu tarafından ihale, ekonomik açıdan en 1. avantajlı teklifi veren istekli üzerinde bırakılır.
2. İhale komisyonu, yapacağı değerlendirme sonucunda gerekçeli bir karar alarak (İhale Komisyonu Kararı Standart Form) ihale yetkilisinin onayına sunar.
3. Kararda, ihale komisyonunun çalışmasının başından itibaren yapılan işlemler ile kararın gerekçesi ayrıntılı bir şekilde açıklanır.
4. Karara karşı oy kullanan üye bulunması halinde karşı oyun gerekçesi kararda belirtilir. Teklifi değerlendirme dışı bırakılan istekli bulunuyor ise değerlendirme dışı bırakılma gerekçeleri de belirtilir.

**ğ) İhale kararının onaylanması veya iptali**

1. İhale kararı ihale yetkilisince onaylanmadan önce, ihale üzerinde bırakılan istekli ile varsa ekonomik açıdan en avantajlı ikinci teklif sahibi isteklinin ihalelere katılmaktan yasaklı olup olmadığı Kamu İhale Kurumundan teyit edilerek buna ilişkin belge ihale kararına eklenir.
2. Yapılan teyit işlemi sonucunda, her iki isteklinin de yasaklı çıkması durumunda ihale iptal edilir. 3) İhale yetkilisi, karar tarihini izleyen en geç beş iş günü içinde ihale kararını onaylar veya gerekçesini açıkça belirtmek suretiyle iptal eder.
3. İhale onayı, İhale Komisyonu Kararı Standart Formu kullanılarak veya MEOP’un ilgili modülündeki onay belgesi düzenlenerek alınır.
4. İhale; kararın ihale yetkilisince onaylanması halinde geçerlidir.

**İhale kararının bildirilmesi, sözleşmenin imzalanması ve kesin teminat alınması**

**Madde 157**-

(1) İhale kararının bildirilmesi ve sözleşmenin imzalanması ve kesin teminat alınması işlemleri aşağıdaki şekilde yürütülür:

**a) İhale kararının bildirilmesi**

1. Kesinleşen ihale kararı Kesinleşen İhale Kararının Bildirilmesi Standart Form kullanılarak isteklilere bildirilir.
2. İhale yetkilisi tarafından ihalenin iptal edilmesi durumunda bu husus İhale İptal Kararlarının Bildirilmesi Formu kullanılarak, bütün başvuruların reddedilmesi sebebi ile ihalenin iptalinde ise Bütün Başvuruların ve Tekliflerin Reddedilmesi Sebebi ile İhalenin İptali Formu kullanılarak bildirilir.
3. İhale sonucu, ihale kararının ihale yetkilisi tarafından onaylandığı günü izleyen en geç üç gün içinde, ihale üzerinde bırakılan dâhil, ihaleye teklif veren bütün isteklilere bildirilir. İhale sonucunun bildiriminde, tekliflerin değerlendirmeye alınmama veya uygun bulunmama gerekçelerine de yer verilir.
4. İhale; kararının ihale yetkilisi tarafından iptal edilmesi durumunda da isteklilere gerekçeleri belirtilmek suretiyle bildirim yapılır.
5. İhale sonucunun bütün isteklilere bildiriminden itibaren; 4734 sayılı Kanunun 21'inci maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (c) bentlerine göre yapılan ihalelerde beş gün, diğer hallerde ise on gün geçmedikçe sözleşme imzalanmaz.

**b) Sözleşmeye davet ve imzalanması**

1. Sözleşmeye davet, "Üzerine İhale Yapılan İsteklinin Sözleşmeye Davet Edilmesine İlişkin Form Standart Form kullanılarak yapılır.
2. 4734 sayılı Kanunun 41'inci maddesinde belirtilen sürenin bitimini, ön mali kontrol yapılması gereken hallerde ise bu kontrolün tamamlandığı tarihi izleyen günden itibaren üç gün içinde, ihale üzerinde bırakılan istekli sözleşmeye davet edilir. Bu davet yazısında, tebliğ tarihini izleyen on gün içinde yasal yükümlüklerini yerine getirmek suretiyle sözleşmeyi imzalaması hususu bildirilir.
3. İsteklinin, bu davet yazısının bildirim tarihini izleyen on gün içinde yasal yükümlülüklerini yerine getirerek sözleşmeyi imzalaması İdarece sağlanır.
4. Sözleşme imzalandıktan sonra geçici teminat iade edilir.
5. Mücbir sebep halleri dışında ihale üzerinde bırakılan isteklinin, sözleşmeyi imzalamaması durumunda, geçici teminatı gelir kaydedilmesi için ilgili muhasebe birimine yazı yazılır ve hakkında 4734 sayılı Kanunun 58'inci maddesi hükümleri uygulanması için Bakanlığa durum bildirilir.

**ç) Kesin teminat**

1. İhale üzerinde bırakılan istekliden, sözleşme imzalanmadan önce, ihale bedelinin yüzde altısı oranında kesin teminat alınır.
2. Ekonomik açıdan en avantajlı ikinci teklif sahibine bildirim
3. İhale üzerinde bırakılan istekliyle sözleşmenin imzalanamaması durumunda, ekonomik açıdan en avantajlı ikinci teklif fiyatının ihale yetkilisince uygun görülmesi kaydıyla, bu teklif sahibi istekliyle sözleşme imzalanabilir.

**e) İhalenin sözleşmeye bağlanması**

1. Sözleşme bedelinin 4734 sayılı Kanunun 53'üncü maddesinin (j) bendinin (1) numaralı alt bendi gereğince Kamu İhale Kurumunca belirlenen tutarı aşması durumunda, bu bedelin onbinde beşi oranındaki tutar, sözleşme imzalamaya davet edilen istekli tarafından sözleşme imzalanmadan önce Kamu İhale Kurumu hesabına yatırılır.
2. Sözleşmenin imzalanacağı tarihte, ihale sonuç bilgileri sözleşme imzalanmadan önce Kamu İhale Kurumuna gönderilmek suretiyle, sözleşme imzalanacak isteklinin ihalelere katılmaktan yasaklı olup olmadığı teyit edilir.
3. İdare tarafından ihale dokümanında yer alan şartlara uygun olarak hazırlanan sözleşme, ihale yetkilisi ve yüklenici tarafından imzalanır ve sözleşmenin İdarece onaylı bir örneği yükleniciye verilir. Yüklenici tarafından sözleşmenin birden fazla nüsha olarak düzenlenmesi talep edilirse, talep edilen sayı kadar sözleşme nüshası düzenlenir.
4. İhale dokümanında sözleşmenin notere tescil ve onayına yönelik düzenleme yapılmış ise düzenleme çerçevesinde işlem gerçekleştirilir.
5. Yüklenicinin iş ortaklığı veya konsorsiyum olması halinde, hazırlanan sözleşme bütün ortaklar tarafından imzalanır ve sözleşmenin İdarece onaylı birer örneği ortaklara verilir. Ortaklar tarafından sözleşmenin birden fazla nüsha olarak düzenlenmesi talep edilirse, talep edilen sayı kadar sözleşme nüshası düzenlenir.
6. Sözleşmenin imzalanmasına ilişkin her türlü vergi, resim ve harçlar ile diğer sözleşme giderleri yükleniciden tahsil için ilgili muhasebe birimine yazı yazılır.
7. Sözleşme bedelinin 4734 sayılı Kanunun 53'üncü maddesinin (j) bendinin (1) numaralı alt bendi gereğince Kamu İhale Kurumunca belirlenen tutarı aşması durumunda, bu bedelin onbinde beşi (% 005) oranındaki tutar, sözleşme imzalamaya davet edilen istekli tarafından sözleşme imzalanmadan önce Kamu İhale Kurumu hesabına yatırılır.

**İhale sonuçlarının bildirilmesi**

**Madde 158-**

**(1)** İhale sözleşmenin taraflarca imzalanmasından sonra hazırlanacak İhale Sonuç Formu en geç onbeş gün içinde Kamu İhale Kurumuna internet üzerinden gönderilir. Sözleşme düzenlenmeyen hallerde de İhale Sonuç Formunun ilgili kısımları yapılan ihalenin özelliğine göre doldurulur.

**İhale sonucunda idarece yapılacak işlemler**

**Madde 159**-

1. İdarece sözleşme imzalandıktan sonra yükleniciye tutanakla yer teslimi yapılarak taraflarca tutanak imzalanır.
2. İhale yapılarak sözleşme imzalandıktan sonra tahsis edilen ödenek bedelinden ihale tutarının gönderilmesi için Bakanlığa yazı yazılarak "İhale Bedeli Talep Formu" yazıya eklenir.
3. İhale bedelinin İdareye aktarılması üzerine, işin bitimi beklenip, ilgili yükleniciden onarım işinin bittiğine dair yazı (iş bitirme dilekçesi) alınır.
4. İşin bitirildiğine dair yazının verilmesi üzerine yetkili teknik ekip işi kontrol eder ve hak ediş düzenlenir.
5. Hak ediş miktarının sözleşmede belirtildiği şekilde yükleniciye ödenmesi için ödeme emri belgesi düzenlenir ve gerekli belgeler eklenerek ilgili muhasebe birimine gönderilir.

**İş artışının olması durumunda yapılacak işlemler**

**Madde 160**-

1. Onarım sırasında öngörülemeyen durumlar nedeniyle bir iş artışının zorunlu olması halinde, sözleşmeye esas proje içinde kalması ve İdareyi külfete sokmaksızın asıl işten ayrılmasının teknik veya ekonomik olarak mümkün olmaması şartlarıyla, anahtar teslimi götürü bedel ihale edilen onarım işlerinde sözleşme bedelinin yüzde onuna, birim fiyat teklif almak suretiyle ihale edilen onarım işleri sözleşmelerinde ise yüzde yirmisine kadar oran dahilinde, süre hariç sözleşme ve ihale dokümanındaki hükümler çerçevesinde aynı yükleniciye yaptırılır.
2. İş artışına gidilecekse mukayeseli keşif yaptırılarak gerekçe raporu ile birlikte Bakanlığa gönderilir ve uygun görüş alınıp ödenek temin edildikten sonra onarım işi yaptırılır.
3. İşin bu şartlar dahilinde tamamlanamayacağının anlaşılması durumunda ise artış yapılmaksızın hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir. Ancak bu durumda, işin tamamının ihale dokümanı ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesi sağlanır.

**Sözleşme bedelinin yüzde sekseninden daha düşük bedelle tamamlanması**

**Madde 161-**

1. Sözleşme bedelinin yüzde sekseninden daha düşük bedelle tamamlanacağı anlaşılan işlerde, yüklenicinin işi bitirmesi zorunlu olduğundan, yükleniciye yapmış olduğu gerçek giderleri ve yüklenici kârına karşılık olarak, sözleşme bedelinin yüzde sekseni ile sözleşme fiyatlarıyla yaptığı işin tutarı arasındaki bedel farkının yüzde beşi geçici kabul tarihindeki fiyatlar üzerinden ödenir.

**ALTINCI BÖLÜM**

**Ecrimisil İşlemleri**

**Ecrimisilin tespit ve takdiri**

**Madde 162-**

1. Hazine taşınmazlarının işgale uğradığının tespit edildiği tarihten itibaren onbeş gün içerisinde aşağıda belirtildiği şekilde ecrimisil tespit ve takdiri yapılır:
2. Hazine taşınmazlarının mahallinde, tespitleri yapılarak fiili durumları belirlenir ve "Taşınmaz Tespit Tutanağı" düzenlenir.
3. İdare tarafından, ecrimisil bedelinin belirlenmesi için Yönergenin 9'uncu maddesine göre komisyon oluşturulur.
4. "Taşınmaz Tespit Tutanağı"nda belirtilen bilgiler ve yapılacak araştırmalar sonucunda elde edilen bilgiler esas alınmak suretiyle ecrimisil takdir edilir.
5. Ecrimisil, tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere tespit ve takdir edilir.
6. Ecrimisil takdir edilirken, İdarenin zarara uğrayıp uğramadığına, işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaz.
7. Ecrimisil takdirinde, taşınmazın işgalci tarafından kullanım şekli, fiili ve hukuki durumu ile işgalden dolayı varsa elde ettiği gelir, aynı yer ve mahalde bulunan emsal nitelikteki taşınmazlar için oluşmuş kira bedelleri veya ecrimisiller, varsa bunlara ilişkin kesinleşmiş yargı kararları, ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası, ziraat odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmak suretiyle edinilecek bilgiler ile taşınmazın değerini etkileyecek tüm unsurlar göz önünde bulundurulur.
8. Taşınmaz üzerinde Hazineye ait muhdesat (19/07/2003 tarihinden sonra yapılan yasal olmayan her türlü yapı ve tesislerde dahil) var ise ecrimisil bedelinde zeminle birlikte muhdesat da dikkate alınır.

**Ecrimisil ihbarnamesinin tebliği**

**Madde 163**-

1. Komisyonca belirlenen ecrimisiller, takdir tarihinden itibaren onbeş gün içinde "Ecrimisil İhbarnamesi" düzenlenerek İdarece, işgalciye 11/02/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre öncelikle elden veya iadeli taahhütlü mektupla, bu şekilde tebliğ edilemeyenler diğer usullere göre tebliğ edilir.
2. Ecrimisil ihbarnamesinin iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilmesi durumunda tebligat zarfının üzerine işgalcinin açık adresi, baba adı gibi ayırt edici özellikleri yazılır.
3. Ecrimisil ihbarnamesi postaya verilmesinden sonra, alındı belgesinin gelip gelmediği kontrol edilir. Alındı belgesi gelmiş ise dosyasına takılır.
4. Elden tebligat yapılabilmesi için öncelikle ita amirinden onay alınır. Tebliğ memuru, ecrimisil ihbarnamesini ilgiliye elden tebliğ eder ve alındı belgesini, tebliğ tarihi de belirtilerek ilgiliyle birlikte imzalar.
5. Kendisine tebligat yapılacak kimse adreste bulunmaz veya tebliğden kaçınırsa, tebliğ memuru ihbarnameyi, o yerin muhtar veya ihtiyar heyeti azasından birine veya "zabıta amir veya memurlarına" imza karşılığında teslim eder.

**Ecrimisil işlemlerinde idarece yapılacak düzeltme**

**Madde 164-**

1. Ecrimisil işleminde İdarece maddi, kişide, işgal edilen alanda veya yüzölçümde ya da benzer şekilde hata olduğunun belirlenmesi halinde, bu hata İdarece hangi aşamada olursa olsun resen düzeltilir ve yeniden ecrimisil ihbarnamesi düzenlenerek ilgililerine tebliğ edilir.

**Düzeltme talepleri ve taleplerin komisyonca değerlendirilmesi**

**Madde 165-**

1. Ecrimisil işlemine karşı düzeltme talepleri geldiği takdirde İdarece aşağıdaki işlemler yapılır:
2. Düzeltme taleplerinin ecrimisil ihbarnamesinin tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içerisinde verilip verilmediği kontrol edilir ve talep MEOP'un ilgili modülüne kaydedilir.
3. Düzeltme talepleri yukarıdaki fıkrada belirtildiği şekilde verildiği takdirde düzeltme taleplerini inceleyecek komisyon ita amiri onayı ile oluşturulur.
4. Bu komisyon, itiraz konusunu gerektiğinde mahallinde inceleme yapmak veya yaptırmak suretiyle ayrıntılı bir şekilde inceleyerek talebin haklı olup olmadığını araştırır. Ayrıca, ecrimisil işleminde İdarece yapılmış maddi hata, işgal eden kişide, işgal edilen alanda veya yüzölçümünde ya da benzer şekilde hata olup olmadığını kontrol eder.
5. Düzeltme talepleri, komisyon tarafından talep tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde karara bağlanır.
6. Komisyon incelemesi sonucunda düzeltme talebinin haklı veya haksız bulunması ya da ecrimisil işleminde İdarece yapılmış bir hata belirlendiği takdirde, komisyon kararı tarihinden itibaren en geç onbeş gün içinde düzenlenecek "Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesi" ilgilisine tebliğ edilir.

**Düzeltme taleplerini inceleyecek komisyonlar ve idarece yapılacak işlemler**

**Madde 166-**

1. İl veya ilçelerde oluşturulan bedel tespit komisyonunca düzenlenen ve toplam tutarı yılı merkezî yönetim bütçe kanununun (İ) cetvelinde Kanunun 76'ncı maddesi için taşınmazın bulunduğu il veya diğer ilçeler ile ilgili olarak belirlenen parasal sınırın;
2. Yüzde otuzuna kadar olan (yüzde otuz dâhil) ecrimisil ihbarnamelerine yapılacak düzeltme talepleri takdiri yapan komisyon tarafından,
3. Yüzde yüzüne kadar olan (yüzde yüz dâhil) ecrimisil ihbarnamelerine yapılacak düzeltme talepleri; defterdar yardımcısının, milli emlak dairesi başkanlığı bulunan illerde milli emlak dairesi başkanının başkanlığında milli emlak müdürü veya emlak müdürü ile milli emlak müdür yardımcısı veya emlak müdür yardımcısından oluşan komisyon tarafından,
4. Yüzde yüzünden fazla olan ecrimisil ihbarnamelerine yapılacak düzeltme talepleri ise; defterdarın başkanlığında, defterdar yardımcısı veya milli emlak dairesi başkanı ile milli emlak müdürü veya emlak müdüründen oluşan komisyon tarafından, incelenir.

**Ecrimisilin kesinleşmesi ve tahsili**

**Madde 167-**

1. Ecrimisil ihbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin ilgilisine tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde kesinleşeceği dikkate alınarak Yönergenin 168, 169 ve 170'inci maddelerindeki indirimler uygulanmak suretiyle aşağıda belirtildiği şekilde işlem yapılır:
2. İlgilisince ecrimisil bedelinin peşin olarak rızaen ödenmesi durumunda muhasebe işlem fişi düzenlenerek tahsili sağlanır.
3. Borçlusunun ödeme güçlüğü nedeniyle yazılı olarak taksitle ödeme talebinde bulunması ve Yönergenin 171 inc1 maddesinde belirtilen parasal sınır dahilinde kalması halinde aşağıdaki işlemler yapılır;
4. Ecrimisil bedelinin, muhasebe işlem fişi düzenlenerek en az yüzde yirmibeşi peşin olarak tahsil edilir.
5. Kalan kısmı ise İdarenin uygun göreceği taksit zamanlarında ve en fazla üç yıl içinde taksitle tahsili için "Taksitle Ödenecek Ecrimisillere İlişkin Ödeme Planı" düzenlenir.
6. Bu ödeme planı birlikte imzalanarak bir örneği ilgiliye verilir, diğer örneği de dosyasında saklanır.
7. Ayrıca MEOP'un "Ecrimisil İşlemleri" modülüne kaydedilir.
8. Rızaen ödenmeyen ecrimisil bedelleri, dava açma süreleri bitiminden itibaren onbeş gün içerisinde, İdarece 6183 sayılı Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilmek üzere vergi dairelerine veya gelir servislerine yazı/elektronik ortamda bildirilir.
9. İtiraz edilmemesi nedeni ile indirim yapılarak vergi dairelerine veya gelir servislerine intikal ettirilen ecrimisiller hakkında sonradan dava açıldığının tespit edilmesi halinde, indirilen tutarın takip ve tahsil edilmesi için konu önceki bildirimle ilişkilendirilerek ilgili vergi dairesi veya gelir servislerine yazı ile bildirilir.
10. İşgalciler tarafından dava açılmış olması (yürütmeyi durdurma kararı alınmadıkça), ecrimisilin takip ve tahsil edilmesi işlemini durdurmayacağından İdarece işlemlere devam edilir.

**Düzeltme talep edilmemesi halinde uygulanacak indirim**

**Madde 168-**

1. Ecrimisil ihbarnamesinin ilgilisine tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ecrimisile;
   1. Düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmemesi veya itiraz edilmesine rağmen aynı süre içerisinde itirazdan kayıtsız ve şartsız olarak vazgeçilmesi halinde (rızaen peşin veya taksitle ödeme yapılmasa dahi) yüzde yirmi oranında,
   2. Düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmeden peşin olarak ödenmesi halinde, tebliğ edilen ecrimisil bedeli üzerinden toplam yüzde otuzbeş oranında,
   3. Düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmeden taksitle ödenmesi halinde sadece yüzde yirmi oranında,
   4. Düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmemekle birlikte süresinde ödenmediği için tahsili için vergi dairelerine veya gelir servislerine intikal ettirilmesi halinde de yüzde yirmi oranında, indirim uygulanır.
2. Ecrimisil işlemine karşı düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmemesi halinde uygulanacak olan yüzde yirmi indirimden yararlanabilmek için, ecrimisil ihbarnamesinin iptali için dava açılmamış olması gerektiğinden, bu konuda açılmış dava olup olmadığı araştırılır.

**Düzeltme talep edilmesi halinde peşin ödeme indirimi**

**Madde 169**-

1. Ecrimisil İhbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgilisince ecrimisilin rızaen peşin ödenmesi durumunda yüzde onbeş oranında indirim uygulanarak, Yönergenin 165'inci maddesinde belirtildiği şekilde tahsil edilir.

**İdarece yapılan düzeltmelerde indirim**

**Madde 170-**

1. Ecrimisil ihbarnamesine yapılan itiraz veya açılan dava ile ecrimisil düzeltme ihbarnamesine açılan dava; İdarece yapılan ve resen düzeltilmesi gereken hatalara ilişkin ve bu hata İdarece düzeltilir ise, bu durumda da açılan davadan kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilmesi halinde bu Yönergenin 166'inci maddesinde belirtildiği şekilde işlem tesis edilir.

**Ecrimisilin taksitlendirilmesi**

**Madde 171-**

1. Ecrimisilin taksitle ödenmesi talep edilmesi durumunda aşağıdaki hususlar İdarece araştırılır:
2. Ecrimisil ihbarnamesinin/ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin ilgilisine tebliğ tarihinden itibaren otuz günlük sürenin geçip geçmediği (ecrimisilin kesinleşip kesinleşmediği),
3. Taksitlendirmeye konu ecrimisil bedelinin, yılı merkezi yönetim bütçe kanununun (İ) cetvelinde;
4. Ankara, İstanbul ve İzmir Büyükşehir Belediyesi ve mücavir alan sınırları içinde, "Ankara,
5. İstanbul ve İzmir il merkezleri" için tespit edilen bedelin,
6. Diğer büyükşehir belediyesi ve mücavir alan sınırları içinde, "diğer büyükşehir belediyesi olan il merkezleri" için tespit edilen bedelin,
7. Diğer belediye ve mücavir alan sınırları içinde, "diğer il merkezleri, büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçeler ve nüfusu 50.000'i geçen ilçeler" için tespit edilen bedelin, yüzde ikisini geçip geçmediği,
8. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup, köy sınırları içinde ise, yılı merkezi yönetim bütçe kanununun (İ) cetvelinde, "diğer ilçeler" için tespit edilen bedelin yüzde birini geçip geçmediği.
9. Ecrimisil bedelinin yukarıda belirtilen oranı geçmesi durumunda taksitlendirme yapılır, aksi takdirde taksit talebi reddedilerek peşin olarak tahsili sağlanır.

**Ecrimisil bedellerinden pay aktarılması**

**Madde 172-**

1. Köy sınırları içerisinde yer alan Hazine taşınmazlarının işgalcilerinden tahsil edilen ecrimisil bedellerinin yüzde beşi, tahsilatı izleyen ay içinde 442 sayılı Kanunda belirlenen görevlerde kullanılmak kaydıyla, ilgili köy tüzel kişiliğinin emanet hesabına aktarılacağı için, düzenlenen saymanlık işlem fişinin açıklama bölümünde bu köyün ismi de belirtilerek ilgili muhasebe birimine gönderilir.
2. Süresinde ödenmemesi sebebi ile vergi dairesi veya gelir servisleri tarafından tahsil edilmesi istenilen ecrimisillerden ilgili köy tüzel kişiliklerine pay verilmesi gerekenler, ait oldukları köy tüzel kişilikleri belirtilerek vergi dairesi veya gelir servislerine intikal ettirilir.

**İşgalin devamı halinde ecrimisil**

**Madde 173**-

1. Aşağıda belirtilen durumların tespiti halinde ecrimisil alınır:
2. İşgal veya tasarruf edilen taşınmazın tahliyesinin herhangi bir nedenle sağlanamamış olması,
3. Kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen taşınmazların sözleşmede belirtilen süreler dolduğu hâlde tahliye edilememesi ve sözleşmede aksine hüküm bulunmaması.

**YEDİNCİ BÖLÜM**

**Kayyımlık, Gaiplik ve Devletin Mirasçılığı**

**Araştırma ve inceleme**

**Madde 174-**

1. Yönetimi kimseye ait olmayan taşınmazlar üzerinde Hazine hak ve menfaatinin bulunup bulunmadığının tespiti ve idare şeklinin belirlenmesi amacıyla, İdarece tapu kütüklerindeki kayıtlar taranır.
2. Tapu kayıtlarının taranması sonucunda uzun süredir alım-satım gibi işlemlere konu olmadığı ya da son işlem tarihi üzerinden uzun yıllar geçtiği anlaşılan taşınmazlar ile İdarece yapılan işlemler sırasında bu durumda olduğu anlaşılan veya vatandaşlar tarafından İdareye yapılan ihbar dilekçeleri ile Hazineye ait olması gerektiği iddia edilen taşınmazların malikleri hakkında, gerektiğinde denetim elemanı görevlendirilmek suretiyle araştırma yapılır.
3. Yapılacak araştırmada yararlanılmak üzere, öncelikle uzun süredir tedavül görmeyen taşınmazlar ile nüfus (soyadı ve baba adı gibi) bilgisi bulunmayan maliklere ait taşınmazların tapu siciline esas oluşturan ilk tesis kadastro evrakları ile mahkeme kararı vs. belgelerin örnekleri tapu müdürlüğünden yazı ile istenir. Gelen belgeler incelenerek kayyımlıkla idare edilebilecek taşınmazların listesi çıkarılır.
4. Üçüncü fıkrada oluşturulan listedeki maliklerin ilgili nüfus müdürlüğünden vukuatlı nüfus kayıt örnekleri istenir.
5. Nüfus müdürlüğünden gelen belgelerden maliklerin sağ olup olmadığı ve mirasçılarının olup olmadığı araştırılır.
6. Taşınmazın mahallinde tespiti yaptırılarak boş olup olmadığı, kim veya kimler tarafından, ne zamandan beri kullanıldığı, kullananların işgalci konumunda olup olmadıkları ve herhangi bir akdi veya kanuni hakka dayanılarak kullanılıp kullanılmadığı belirlenir.
7. Üçüncü fıkrada oluşturulan listedeki maliklerin adrese dayalı nüfus kayıt sisteminden son yerleşim yeri araştırılır veya il veya ilçe nüfus müdürlüğünden yazı ile istenir.
8. Son yerleşim yerinin tespit edilmesi durumunda bu yerde kendisini tanıyanlar ile mahalle muhtarından; doğum yeri, nereden geldiği, ne işle meşgul olduğu, mirasçısı olup olmadığı gibi kişisel bilgileri soruşturulmak suretiyle malikin yaşayıp yaşamadığı, mirasçısının olup olmadığı belirlenir.
9. Gerektiği takdirde emniyet veya jandarma birimlerinden belirlenen bu kişilerin sağ olup olmadığı sorulur ve son yerleşim yerinin tespiti istenir.
10. Mirasçısız olarak öldüğü veya gaip olduğu tahmin edilen maliklerin mal varlıkları, nüfus kaydı da göz önüne alınarak doğum yeri ile bulunduğu yer ve daha önce bulunmuş olduğu ve ilişkili bulunduğu anlaşılan yerlerden, emlak/millî emlâk müdürlüğü veya malmüdürlüğü kanalıyla, tapu müdürlükleri, bankalar, vergi daireleri, emniyet ve trafik şubeleri ile gerektiğinde ticaret ve gemi sicili gibi yerlerden sorulmak suretiyle araştırılır.
11. Ayrıca, taşınmaz maliki hakkında daha önce mahkemelerce verilmiş bir gaiplik kararı bulunup bulunmadığı İdarenin ve Muhakemat Müdürlüklerinin kayıtlarından araştırılır.

**Dava açılması**

**Madde 175**-

**(1)** Yapılacak araştırma sonucunda;

1. Taşınmazın malikinin yaşayıp yaşamadığı ve mirasçısının bulunup bulunmadığının belirlenememesi durumunda, tüm bilgi ve belgeler de eklenmek suretiyle 4721 sayılı Kanunun 427'nci maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendi ve 18/05/1989 tarihli ve 3561 sayılı Mal Memurlarının Kayyım Tayin Edilmesine Dair Kanunun 2'nci maddesi uyarınca, mahallin en büyük mal memurunun kayyım tayin edilmesi amacıyla gerekli davanın açılması muhakemat müdürlüğünden veya Hazine avukatlığından yazı ile istenir.
2. Taşınmazın malikinin mirasçı bırakmaksızın ölmüş olduğu ve Devletten başka mirasçısının bulunmadığının veya daha önce hakkında gaiplik kararı verildiğinin belirlenmesi durumunda, 4721 sayılı Kanunun 501 inci maddesi uyarınca Hazine adına tescili için gerekli davanın açılması muhakemat müdürlüğünden veya Hazine avukatlığından istenilir.

**Kayyımlıkla idare ve intikal işlemleri**

**Madde 176-**

1. Mahkeme kararıyla yönetimi kayyıma verilen malvarlıkları 3561 sayılı Kanuna ve 16/05/2009 tarihli ve 27230 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Mal Memurlarının Kayyımlığı Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre idare edilir.
2. Kayyım tayinine ilişkin mahkeme kararının bir örneği tapu müdürlüğüne gönderilir.
3. Kayyımlıkla idare süresi dolan malvarlığının 4721 sayılı Kanunun 588'inci maddesi uyarınca Hazineye intikali için gerekli davanın açılması, zaman geçirilmeksizin muhakemat müdürlüğünden veya Hazine avukatlığından istenilir.
4. Yukarıdaki fıkra hükümlerince kayyımlıkla idare süresi sona eren malvarlığının Hazineye intikaline dair mahkeme kararı, taşınmazların Hazine adına tescili için ilgili tapu müdürlüğüne ve Hazine cari hesap numarası da belirtilmek suretiyle nakdi varlıklarının Hazineye intikali banka şubelerine bildirilir. Taşınmazların Hazine adına tescil edilip edilmediği, nakdi varlıkların ise Hazine hesaplarına aktarılıp aktarılmadığı takip ve kontrol edilir.
5. Hazine adına tescil edilen taşınmaz MEOP'a kaydedilir ve idare altına alınır.

**SEKİZİNCİ BÖLÜM**

**Taşınır Tasfiye İşlemleri**

**Madde 177-**

Devlete intikali gereken taşınırların tasfiye işlemleri hakkında aşağıda belirtildiği şekilde işlem yapılır:

**Taşıt Satışı**

**Madde 178-**

1. Taşıt satışları hakkında aşağıda belirtildiği şekilde işlem yapılır:
2. Taşıtın ekonomik ömrünü doldurduğuna dair, karayolları veya devlet su işleri idaresinden bir makine uzmanı, trafik teşkilatından bir uzman ve kurumun yetkilisi bir personelin katılımı ile oluşan komisyon tarafından, "Taşıt Muayene ve Kontrol Raporu" düzenlenir.
3. Aracın sahibi olan kuruluşun bağlı olduğu bakanlık tarafından bu raporun onaylanması sağlanır.
4. Bu iki şart birlikte gerçekleşmeden taşıtlar satışa çıkarılmaz.
5. Genel bütçeli kuruluşlarca bağış yoluyla edinilmiş yerli taşıtlar ile bütçe kanununa konulmuş ödeneklerle satın alınmış taşıtlardan, satılması için İdareye bildirilenlerin satışı hususunda aşağıda belirtilen işlemler yapılır.
6. "Taşıt Muayene ve Kontrol Raporu"ile bu raporun onaylandığına dair ilgili bakanlık onayı olmayanlardan bu belgelerin tamamlanması istenir.
7. İdare birimlerinde kullanması uygun görülmeyen "Taşıt Muayene ve Kontrol Raporu" ile bakanlık onayı bulunan taşıtlar, mevzuat hükümlerine göre belirlenecek kıymet üzerinden açık ya da kapalı teklif usulüyle satılır. Taşıt satışlarında, pazarlık usulü uygulanmaz.
8. İki defa satışa çıkarılıp da satışı yapılmayan taşıtlar, 20/03/1971 tarih ve 7/2156 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince, hurda olarak satılmak üzere Makine ve Kimya Endüstrisi Kurumuna teslim edilir.
9. Gümrük vergisi ödenmemiş veya bağış yoluyla edinilen taşıtların satışı hususunda aşağıda belirtilen işlemler yapılır.
10. (d) bendinin (1) numaralı alt bendinde belirtilen belge temin edilir.
11. Taşıtın yaşına bakılmaksızın, bağış veya gümrük idaresinden temin edilip tahsis edildiği tarihten itibaren; treyler çekicileri, treylerler ve otobüsler için beş yıl, diğer taşıtlar için on yıl geçmemiş ise, bunların satışında gümrük vergisi alınması gerektiğinden ve bu idareler tarafından satışları yapılacağından gümrük idarelerine teslim edilir.
12. Bağış veya tahsis tarihinden itibaren; treyler çekicileri, treylerler ve otobüsler için beş yıl ve diğer taşıtlar için on yıl geçmiş ise, taşıtların satışında gümrük vergisi alınmadığından satışları, (ç) bendinin (2) numaralı alt bendinde belirtildiği şekilde yapılır.
13. Mahkemelerce müsaderesine karar verilip Hazineye intikal eden taşıtların satışı hususunda aşağıda belirtilen işlemler yapılır.
14. Taşıt için "Taşıt Muayene ve Kontrol Raporu" düzenlenir.
15. Kullanılması uygun görülmeyen taşıtlar, (ç) bendinin (2) numaralı alt bendinde belirtilen usullere göre satılarak tasfiye edilir.
16. Gümrük vergisi ödenmeden sağlananlar dışında, yurt dışındaki çeşitli kaynaklardan temin edilen taşıtların satışı hususunda aşağıda belirtilen işlemler yapılır.
17. Yurt dışında bulunan çeşitli fonlardan ve ihtiyaç fazlası programlardan temin edilen taşıtların satışı için, önceden Bakanlıktan izin alınır.
18. Bu izin talep yazılarında, "Taşıt Muayene ve Kontrol Raporu" eklenir ve taşıtın nereden, ne zaman ve hangi yolla temin edildiği belirtilir.
19. İhale onayında aşağıda belirtilen hususlara dikkat edilir.
20. Taşıt satışlarına ait komisyon kararlarından, ihale bedeli, Kanunun 76'ncı maddesi gereğince, yılı merkezi yönetim bütçe kanunu ile tespit edilen parasal sınırın altında olanlar, devredilen yetki kapsamında ilçede kaymakam, ilde defterdarın onayı ile kesinleşir.
21. Bu sınırı aşan ihale kararları, onay için telefax ile Bakanlığa bildirilir. İlçelerde, bu tür yazılar valilik araya girmeksizin doğrudan Bakanlığa yazılır.
22. Bakanlıkla yapılan yazışmalarda, gönderilen fotokopi ve örneklerin mutlaka onaylanmış olmasına dikkat edilir.
23. İhale kararının onayı için yazılan yazılarda aşağıdaki bilgilere yer verilir:
24. Taşıtla ilgili olarak Bakanlıkla yapılan yazışmalardan sonuncusunun tarih ve sayısı,
25. Taşıtın nereden, ne şekilde ve hangi tarihte temin edildiği,
26. Taşıtın modeli, markası, şase ve motor numarası,
27. Tahmin edilen bedeli,
28. İhaleye kaç kişinin katıldığı,
29. İhale tarihi ve ihale usulü,
30. Satış bedeli ve ihalenin kimin üzerinde kaldığı.
31. Satılan taşınırlar, taşınır işlem fişi düzenlenerek çıkış kaydedilir. Satışa ilişkin karar veya onayın bir nüshası fişin birinci nüshasına bağlanır.
32. İdarece, taşıtı teslim eden kamu idaresine satış sonucunda yazı ile bilgi verilir.

**Ağaçların ve ahşap hurdalarının satışı**

**Madde 179**-

**(1)** İdareye tasfiye için teslim edilen ağaç ve ahşap hurdalar pazarlık veya açık ihale usulü ile satılır.

**Bıçak ve silahların satışı**

**Madde 180-**

1. Müsaderesine karar verilen veya kolluk kuvvetlerince İdareye teslim edilen bıçak ve silahlar hakkında aşağıda belirtildiği şekilde işlem yapılır.
2. Kurusıkı tabancalar emniyet görevlisinin de bulunduğu bir komisyonca imha edilir ve tutanak tutulur veya Makine Kimya Endüstrisi Kurumuna teslim edilir.
3. Yivsiz av tüfekleri pazarlık veya açık ihale usulü ile satılır.
4. Bıçaklar öncelikle Milli Savunma Bakanlığı taşra birimine yazı ile teslim edilir. Teslim alınmaması halinde İdarece pazarlık veya açık ihale usulü ile satılır veya imha edilerek tutanak düzenlenir.
5. İdareye teslim edilen bıçaklardan veya silahlardan tarihi değeri olanlar müze müdürlüğüne teslim edilir.

**Taşıtların tahsisi**

**Madde 181-**

1. Kullanımı uygun olan taşıtların Bakanlık birimlerine tahsisi aşağıdaki şekilde yapılır:
2. "Taşıt Muayene ve Kontrol Raporu"ile Bakanlık onayı bulunan taşıtların Bakanlık birimlerinde kullanılmasının uygun olup olmayacağı ve tamirinin ekonomik olup olmadığı araştırılır.
3. İdareye intikal eden taşıtlardan kullanımı uygun görülenlerin Bakanlık ilgili birimine tahsisi Bakanlıktan yazı ile istenir.
4. Tahsis talep yazısında, hangi hizmetler için hangi sebeplerle gerekli olduğu, tamir edilecek ise gerekli ödenek miktarı belirtilir ve yazıya "Taşıt Muayene ve Kontrol Raporu"nun onaylı bir örneği eklenir.
5. Bakanlık tarafından tahsisi uygun görülen taşıtların kayıtları ve ilgililere teslimi bu bölümde belirtilen hükümlere göre yapılır.

**DOKUZUNCU BÖLÜM**

**İmar Plânlarının İzlenmesi ve Dava Edilmesi**

**İmar planları, revizyon ve değişiklikleri ile arsa ve arazi düzenlemelerinin izlenmesi**

**MADDE 182**-

1. 3194 sayılı Kanunun 8 ve 18 inci maddeleri gereğince yapılan arazi ve arsa düzenlemeleri ile 2981 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinin (c) bendi ile ek 1 inci maddesi çerçevesinde yapılan arazi ve arsa düzenlemelerine ilişkin aşağıdaki işlemler yapılır.

a) Her türlü ölçekteki imar plânları ile bunların revizyonları ve değişikliklerinin izlenmesi amacıyla, askıya çıkartılan plânların ilân yerleri, haftada en az bir defa, İdare tarafından görevlendirilecek bir personel tarafından kontrol edilir ve ilgili kurum yetkilisinin imzasının da bulunduğu bir tutanak düzenlenir ve ayrı bir dosyada saklanır.

b) Eğer imar planı, düzenlemeleri, değişiklikleri veya revizyonları var ise ilgili belediye başkanlığından planı, plan notları, plan raporları, müellif raporu, düzenlemenin parçası olan dağıtım, tahsis ve özet cetvelleri ile parselasyon planının birer örneği askı ilan süresi dikkate alınarak yazı ile istenir.

c)- Taslak veya parselasyon plânları aşağıdaki belgeler ile karşılaştırılarak uygunlukları araştırılır.

- Plâna esas rapor,

- Plân notları,

- Gösterim anahtarı (lejand),

ç) Planlama sahasında bulunan Hazinenin özel mülkiyetindeki ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlarının bir listesi çıkarılır.

d) İdarece (varsa bir teknik eleman tarafından) ilgili belediyeden elde edilen bilgiler doğrultusunda aşağıdaki incelemeler yapılır.

Plân yapan idarenin, askıdaki plân türünde ve ölçeğinde plân yapma ve/veya yaptırma yetkisinin bulunup bulunmadığı,

Askıya çıkarılan plân kapsamında bulunan Hazine taşınmazlarının üst ölçek plânlarında ayrıldığı amaçlar ile askıdaki plânda ayrıldığı amacın aynı olup olmadığı,

Planlamaya tabi tutulan Hazine taşınmazlarının, vasıfları itibariyle ilgili mevzuatı uyarınca planlamaya uygun olup olmadığı,

1. Plan veya düzenleme sınırının Hazine taşınmazları aleyhine bir durum teşkil edip etmediği,
2. 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesine göre düzenleme yapılmışsa, yapılan düzenlemenin uygulama imar plânına uygun olarak yapılıp yapılmadığı,
3. Genel hizmetlere ayrılan taşınmazların daha önce terk işlemine konu edilip edilmediği,
4. Düzenleme sahasında bulunan Hazine taşınmazlarından daha önce ilgili mevzuatı gereği arsa ve arazi düzenlemesi işlemi nedeniyle düzenleme ortaklık payı (DOP) kesilip kesilmediği,
5. Plan veya düzenleme sahasında bulunan Hazine taşınmazlarından kesilen düzenleme ortaklık payı (DOP) oranının, Hazine taşınmazları aleyhine diğer taşınmazlar lehine olup olmadığı,
6. Plân veya düzenleme yapılmadan önceki duruma göre; yapılaşma yoğunluğu, kullanış amaçları, kamuya terk edilen yerler ve benzeri durumlar dikkate alınarak, Hazine taşınmazları aleyhine diğer taşınmazlar lehine bir durumun bulunup bulunmadığı,
7. Hazine adına oluşacak imar parsellerinin, mümkün olduğunca düzenlemeye giren taşınmazın bulunduğu yerden, bunun mümkün olmaması halinde yakınındaki bir yerden plânda ayrıldığı amaç ve yapılaşma koşulları ile değer esası da dikkate alınarak Hazine menfaatine uygun verilip verilmediği,
8. Hazine taşınmazları düzenleme yapılırken, tam veya hisseli imar parseli olarak düzenlenip düzenlenmediği ve bu durumun Hazine aleyhine olup olmadığı,
9. Düzenleme sahasında bulunan Hazineye ait ve korunmasında Hazine yararı tespit edilen yapı ve tesislerin muhafaza edilip edilmediği ve müstakil bir imar parseline intibak ettirilip ettirilmediği,
10. Plân yapımı sürecinde, İdare ile genel bütçeli kamu idareleri tarafından öneride bulunulmuş ise, bunların plânlara yansıtılıp yansıtılmadığı,
11. Düzenlemede kat mülkiyeti esasına göre dağıtımı yapılan Hazine taşınmazları bulunup bulunmadığı,
12. Düzenleme sahasında zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibarıyla, düzenleme ortaklık payı (DOP) miktarı bedele dönüştürülen Hazine taşınmazının bulunup bulunmadığı, bulunuyorsa düzenleme yapılmadan önce veya yapılması sırasında ilgili İdare tarafından izin verilip verilmediği,
13. Plan veya düzenlemenin 3621 sayılı Kanuna ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine uygun olup olmadığı,
14. Hazine taşınmazlarından projesine uygun olarak ağaçlandırılan yerlerin, planda ağaçlandırılma alanı olarak ayrılıp ayrılmadığına,
15. Hazine taşınmazlarını da kapsayan mevzi imar plânları yapılırken Bakanlık tarafından muvafakat verilip verilmediği,

**Plan ve düzenlemelere itiraz edilmesi ve dava açılması**

**MADDE 183-** Yönergenin 182 nci maddesinde belirtilen hususlar yönünden ilgili plan veya düzenlemelerin değerlendirilmesi sonrası Hazinenin özel mülkiyetindeki ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar aleyhine bir durum ihtiva ettiğine veya mevzuata aykırılık oluşturduğuna ilişkin hususlar tespit edilirse aşağıdaki şekilde işlem yapılır.

a) Yukarıdaki tespitleri ve Hazine lehine yapılması istenilen talepleri içeren bilgi ve belgeler ile birlikte yasal dayanakları da içeren gerekçeli rapor düzenlenir.

b) Askı ilan süresi içinde gerekçeli rapor ve tüm bilgi ve belgeler ilgili belediyeye bir yazı ekinde gönderilerek itiraz edilir.

c) İlgili belediye meclisince onbeş gün içerisinde incelenerek kesin karara bağlanan itirazın sonucu idareye bildirilmesi halinde yapılan itirazın talebi karşılayıp karşılamadığı değerlendirilir.

ç) Gerekçeli rapor ile belirlenen aykırılıklar ve İdarece talep edilen hususlar giderilmemiş, kısmen giderilmiş, itiraz veya talep reddedilmiş ya da hiç cevap verilmemiş ise askı ilan süresinin bitimini takip eden altmış gün içerisinde ilgili belediye aleyhine bu Yönergenin ”İdari Dava İşlemleri” kısmında belirtildiği şekilde İdarece, gerektiği takdirde yürütmeyi durdurma talepli dava açılır.

d) Askı ilan süresi içerisinde itiraz hakkı veya sonrasında dava açma hakkı süreleri geçirilen ve Hazine kaybının söz konusu olduğu plân veya düzenlemelere ilişkin olarak ise; ilgili belediyelerce yapılacak parselasyon planlarının uygulama aşamasına (inşaat ruhsatı, parselâsyon plânı, imar durumu, terk, izale-i şuyu, kamulaştırma, tahsis, devir gibi) gelmesi hâlinde, uygulamanın kendisine veya parselasyon plânına veyahut her ikisi aleyhine birden doğrudan Yönergenin “İdari ve Adli Dava İşlemleri” kısmında belirtildiği şekilde İdarece, gerektiği takdirde yürütmeyi durdurma talepli dava açılır.

**ONUNCU BÖLÜM**

**İdari Dava İşlemleri**

**İlgili idareye (makama) veya dava açmadan önce üst makama başvurulması**

**MADDE 184-**

**(1)** İdari davaya konu olabilecek bir işlem veya eylemin yapılması için ilgili idareye,

**(2)** İdari davaya konu olabilecek bir işlem veya eylemin tespiti halinde dava açmadan önce, idari işlemin kaldırılması, geri alınması, değiştirilmesi veya yeni bir işlem yapılması için idari dava açma süresi içerisinde üst makama, üst makam yoksa işlemi yapan makama,

yazı ile başvurulur.

**Zımni red**

**MADDE 185-**

**(1)** Aşağıdaki durumlarda zımni reddin varlığı söz konusu olduğundan bu hususlara dikkat edilir.

a) İlgili idareye (makama) başvurmada,

1. İdarenin başvuru tarihinden itibaren altmış gün içinde cevap vermediği durumda,

2. Altmış gün içinde İdarenin verdiği cevap kesin değilse;

- İlgililerce bu kesin olmayan cevabın varlığı durumunda,

- İlgilinin en fazla altı ay içinde kesin cevabın verilmesini beklediği durumlarda, bu sürenin bitiminde ilgili idarece (makamca) kesin cevabın verilmediği durumda,

b) İdari dava açma süresi içinde; üst makama veya üst makam yoksa işlemi yapmış olan makama başvurmada, bu makamlarca altmış gün içinde herhangi bir cevabın verilmediği durumda,

c) Tam yargı davalarında idari eylemlerde idareye başvurmada (ön karar almada);idari eylemlerden hakları ihlal edilmiş olanların idari dava açmadan önce, bu eylemleri yazılı bildirim üzerine veya başka suretle öğrendikleri tarihten itibaren bir yıl ve her halde eylem tarihinden itibaren beş yıl içinde ilgili idareye başvurarak haklarının yerine getirilmesini istemeleri durumunda, bu istemlerinin kısmen veya tamamen reddi halinde, bu konudaki işlemin tebliğini izleyen günden itibaren veya istemlerine altmış gün içinde cevap verilmediği durumda.

**Dava açma süresi**

**MADDE 186-**

**(1)** Altmış günlük (idare mahkemelerinde) ve otuz günlük (vergi mahkemelerinde) dava açma süresinin hesap edilmesinde aşağıdaki hususlara dikkat edilir.

a) İdari davaya konu olabilecek bir işlem veya eylemin tespiti halinde dava açmadan önce, idari işlemin kaldırılması, geri alınması, değiştirilmesi veya yeni bir işlem yapılması için üst makama, üst makam yoksa işlemi yapan makama başvurma durumunda;

1. Yapılan başvuru dava açma süresini durdurur.

2. Yapılan başvuruya gelen cevabın tebliğ tarihinden itibaren dava açma süresi tekrar kaldığı yerden işlemeye başlar.

3. Yapılan başvuruya rağmen altmış gün içerisinde cevap verilmez ise istek reddedilmiş sayılır ve bu sürenin sonunda dava açma süresi yeniden başlar.

b) İdare lehine olabilecek bir işlem veya eylemin yapılması için ilgili idareye (makama) yapılan başvuru durumunda;

1. Yapılan başvuruya rağmen altmış günlük süre sonunda cevap verilmez ise bu sürenin sonundan itibaren, talebin reddedilmesi durumunda tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içerisinde dava açılır.

2. Altmış günlük süre içinde ilgili idarece verilen cevap kesin değilse, İdare bu cevabı isteminin reddi sayabilir veya kesin cevabı bekleyebilir. Bu durumda dava açma süresi işlemez, ancak bekleme süresi başvuru tarihinden itibaren altı ayı geçemez.

c) Dava açılmaması veya davanın süreden reddi hallerinde, altmış günlük sürenin bitmesinden sonra yetkili idari makamlarca cevap verilirse, cevabın tebliğinden itibaren altmış gün içinde dava açılır.

ç) Özel kanunlarında belirtilen dava açma süreleri ayrıca dikkate alınır.

d) Dava açma süresi idari işlemin tebliği, yayın veya ilan tarihini izleyen günden itibaren işlemeye başlar. Tatil günü sürelere dahildir, ancak sürenin son günü tatil gününe rastlarsa, süre tatil gününü izleyen çalışma gününün bitiminde sona erer.

e) Bölge idare mahkemesinin bulunduğu il merkezinde, dava açma süresi çalışmaya ara verme zamanına rastlarsa, ara vermenin sona erdiği günü izleyen tarihten itibaren yedi gün uzamış sayılır.

f) Çözümlenmesi Danıştayın, idare ve vergi mahkemelerinin görevlerine girdiği halde görevli olmayan yerlere başvurulmuşsa, adli ve askeri yargı yerlerine açılmış bulunan davaların görev noktasından reddi halinde, bu husustaki kararların kesinleşmesini izleyen günden itibaren otuz gün içinde görevli mahkemede dava açılır. Görevsiz yargı merciine başvurma tarihi, Danıştaya, idare ve vergi mahkemelerine başvurma tarihi olarak kabul edilir.

g) Adli veya askeri yargı yerlerine açılan ve görevsizlik sebebiyle reddedilen davalarda, görevsizlik kararının kesinleşmesinden sonra birinci fıkrada yazılı otuz günlük süre geçirilmiş olsa dahi, idari dava açılması için öngörülen süre henüz dolmamış ise bu süre içinde idari dava açılabilir.

ğ) Adresleri belli olmayanlara özel kanunlarındaki hükümlere göre ilan yoluyla bildirim yapılan hallerde, özel kanununda aksine bir hüküm bulunmadıkça süre, son ilan tarihini izleyen günden itibaren onbeş gün sonra işlemeye başlar.

**İdari yargıda yetkili idare mahkemesi**

**MADDE 187-**

**(1)** İmar, kamulaştırma, yıkım, işgal, ruhsat ve iskan gibitaşınmazlarla ilgili mevzuatın uygulanmasında veya bunlara bağlı her türlü haklara veya kamu mallarına ilişkin idari davalarda taşınmazların bulunduğu yerin yetkili idare mahkemesine başvurulur.

**(2)** Köy, belediye ve özel idareleri ilgilendiren mevzuatın uygulanmasına ilişkin davalarla sınır uyuşmazlıklarında yetkili mahkeme, mülki idari birimin, köy, belediye veya mahallenin bulunduğu yahut yeni bağlandığı yerin yetkili idare mahkemesine başvurulur.

**(3)** 2577 sayılı Kanunda veya özel kanunlarda yetkili idare mahkemesinin gösterilmemiş olması halinde (göreve ilişkin hükümler saklı kalmak şartıyla); yetkili idare mahkemesi, dava konusu olan idari işlemi veya idari sözleşmeyi yapan idari merciin bulunduğu yerin yetkili idare mahkemesine başvurulur.

**(4)** Taşınırlara ilişkin davalarda yetkili mahkeme, taşınırın bulunduğu yerin yetkili idare mahkemesine başvurulur.

**(5)** İdari sözleşmelerden doğanlar dışında kalan tam yargı davalarında sırasıyla:

a) Zararı doğuran idari uyuşmazlığı çözümlemeye yetkili idari mahkemesine başvurulur.

b) Zarar, bayındırlık ve ulaştırma gibi bir hizmetten veya idarenin herhangi bir eyleminden doğmuş ise, hizmetin görüldüğü veya eylemin yapıldığı yerin yetkili idare mahkemesine başvurulur.

c) Diğer hallerde davacının ikametgahının bulunduğu yerin yetkili idare mahkemesine başvurulur.

**Vergi uyuşmazlıklarında yetkili vergi mahkemesi**

**MADDE 188-**

**(1)**Uyuşmazlık konusu vergi, resim, harç ve benzeri mali yükümleri tarh ve tahakkuk ettiren, zam ve cezaları kesen ve diğer uyuşmazlıklarda dava konusu işlemi yapan,dairenin bulunduğu yerdeki vergi mahkemesine başvurulur.

**İdari dava türleri**

**MADDE 189-**

1- İdari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarının tespiti halinde idari işlemin iptali için “iptal davası” açılır.

2- İdari eylem ve işlemlerden dolayı Hazine haklarının ihlal edilmesi durumunda “tam yargı” (tazminat) davaları açılır.

3- Danıştay’a ve idare ve vergi mahkemelerine doğrudan doğruya tam yargı davası veya iptal ve tam yargı davalarını birlikte açılabileceği gibi ilk önce iptal davası açılarak bu davanın karara bağlanması üzerine, bu husustaki kararın veya kanun yollarına başvurulması halinde ise verilecek kararın tebliği veya bir işlemin icrası sebebiyle doğan zararlardan dolayı icra tarihinden itibaren dava süresi içinde tam yargı davası açılır.

4- Tahkim yolu öngörülen imtiyaz şartlaşma ve sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklar hariç, kamu hizmetlerinin yürütülmesi için yapılan her türlü idari sözleşmelerden dolayı taraflar arasında çıkan uyuşmazlıklarda idari dava açılır.

**Dilekçeler hazırlanırken dikkat edilecek hususlar ve dilekçelerde bulunması gereken unsurlar**

**MADDE 190-**

**(1)** İdari davalar, Danıştay, idare mahkemesi ve vergi mahkemesi başkanlıklarına hitaben yazılmış daire amiri tarafından imzalanan dilekçelerle açılır.

a) Her idari işlem aleyhine ayrı ayrı dava açılır. Ancak, aralarında maddi veya hukuki yönden bağlılık ya da sebep-sonuç ilişkisi bulunan birden fazla işleme karşı bir dilekçe ile dava açılır.

b) Dava konusu işlemin ve belgelerin asılları veya örnekleri dava dilekçesine eklenir. Dilekçeler ile bunlara ekli evrakın örnekleri, davacı/davacılar veya varsa vekil/vekillerinin sayısından bir fazla olarak hazırlanır ve mahkemeye sunulur.

c) Dilekçelerde;

1. Tarafların ve varsa vekillerinin veya temsilcilerinin ad ve soyadları veya unvanları ve adresleri

2. Açık bir şekilde dava konusu ve sebepleri ile dayandığı deliller,

3. Davaya konu olan idari işlemin yazılı bildirim tarihi,

4. Vergi, resim, harç, benzeri mali yükümler ve bunların zam ve cezalarına ilişkin davalarla tam yargı davalarında uyuşmazlık konusu miktarı,

5. Vergi davalarında davanın ilgili bulunduğu verginin veya vergi cezasının nevi ve yılı, tebliğ edilen ihbarnamenin tarihi ve numarası ve varsa mükellef hesap numarası,

gösterilir.

**Dilekçelerin verileceği yerler ve evrakların teslimi sırasında dikkat edilmesi gereken hususlar**

**MADDE 191–**

**(1)**Dilekçeler ile davalara ilişkin her türlü evrak, Danıştay veya ait olduğu mahkeme başkanlıklarına veya bunlara gönderilmek üzere idare veya vergi mahkemesi başkanlıklarına, idare veya vergi mahkemesi bulunmayan yerlerde asliye hukuk hakimliklerine verilir.

**(2)** Dilekçeler ile davalara ilişkin her türlü evrak teslim edilirken sürenin son günü ise mağdur olmamak için, bu evraklar mutlaka duruma göre Danıştayda Genel Sekreterliğe veya idare ve vergi mahkemelerinde mahkeme başkanına veya hakime havale ettirilir.

**(3)** İdarece ilgili yerlere verilen dilekçelerin harç ve posta ücretleri yatırılır. Dava bu kaydın yapıldığı tarihte açılmış sayılır ve mahkeme kalemince verilen alındı kağıdı dosyasına konulur.

**(4)** Herhangi bir sebeple İdarece harcı veya posta ücreti yatırılmadan veya eksik harç veya posta ücreti ile dava açılmış olması halinde, mahkemece yapılacak tebliğden itibaren otuz gün içinde gereği yerine getirilir.

**Delillerin tespitinin istenmesi**

**MADDE 192-**

**(1)**Delillerin tespitinin istenilmesinde fayda görüldüğü ve/veya zorunluluk bulunduğu durumlarda “delillerin tespiti”;

a) 1086 sayılı Kanunun 368 ile 374 üncü maddeleri hükmü uyarınca, dava açılmasından önce veya dava esnasında,

b) 2577 sayılı Kanunun 58 inci maddesi hükmü uyarınca idari dava açıldıktan sonra,

ilgili mahkemeden talep edilir.

**Mahkemece İdareye gönderilen evraklar üzerine yapılan işlemler**

**MADDE 193-**

**(1)** Mahkemelerce İdareye gönderilen evraklar (dava dilekçeleri, ara kararlar, kararlar, müzekkereler vb.) tebliğ zarfının üzerine “tebligatın alındığı tarih” basılmak suretiyle tebliğ alındıları karşılığında İdarece teslim alınır.

**(2)** Gelen evraklar MEOP evrak modülüne kaydedilir ve MEOP’un idari davalar modülündeki “Uygulamalar” butonundan ilgili bölümlere (dilekçeler, ara kararlar vb.) işlenir ve kaydedilir.

**(3)** Tebliğ zarfının üzerinde, “bu zarfta gönderilenler” kısmında yazılanlar ile bu zarfın içinde gönderilen evrakların mahkemece tam ve doğru olarak gönderilip gönderilmediği karşılaştırılarak kontrol edilir. Bu işlemin sonucunda;

a) Mahkemece gönderilen belgelerde; eksiklik varsa eksik olan belgeler (ve/veya bilgiler), yanlışlık varsa bu yanlışlığın düzeltilmesi derhal ilgili mahkemeden istenir.

b) Mahkemece gönderilen belgelerde fazlalık veya yanlış tebliğ edilmiş belge varsa bunlar da mahkemeye iade edilir.

c) Ayrıca, süreli işlerde sürenin; mahkemece eksik gönderilen belge/belgelerin İdareye tam ve doğru olarak tebliğinden sonra başlatılması da ilgili mahkemeden istenir.

**İdarece savunma dilekçesinin verilmesi esnasında dikkat edilecek hususlar**

**MADDE 194–**

**(1)**Davalarda karşı cevaplar, etraflı ve gerekçeli olarak emsal nitelikte mahkeme kararları ile Danıştay (gerekiyorsa Yargıtay) içtihatlarına da atıfta bulunmak suretiyle hazırlanır ve aşağıda belirtilen hususlara dikkat edilir.

a) Dava dilekçelerinin ve eklerinin birer örneği davalıya, davalının vereceği savunma davacıya veya vekiline tebliğ edileceğinden, İdarece savunma dilekçesi, davacı/davacılar veya varsa vekil/vekillerinin sayısından bir fazla olarak hazırlanır ve mahkemeye sunulur.

b) Savunma dilekçeleri ile davalara ilişkin her türlü evrak, Danıştay veya ait olduğu mahkeme başkanlıklarına veya bunlara gönderilmek üzere idare veya vergi mahkemesi başkanlıklarına, idare veya vergi mahkemesi bulunmayan yerlerde asliye hukuk hakimliklerine verilir.

c) Savunma dilekçeleri ile davalara ilişkin her türlü evrak teslim edilirken sürenin son günü ise mağdur olmamak için, bu evrakların mutlaka duruma göre Danıştay’da Genel Sekreterliğe veya idare ve vergi mahkemelerinde mahkeme başkanına veya hakime havale ettirilir.

**Savunma dilekçesinin hazırlanması**

**MADDE 195-**

**(1) Savunma dilekçesinde belirtilmesi gereken hususlar**

Savunma dilekçelerinde aşağıdaki bilgiler Yönerge ekleri örneğe uygun şekilde mutlaka belirtilir

a) Tarafların ve varsa kanuni temsilci veya vekillerinin ad ve soyadları ile adresleri,

b) Açık bir şekilde dava konusu,

c) İdarenin iddiasının dayanağı olan bütün belgelerin sıra numarası altında açık özetleri ve delillerinin nelerden ibaret olduğu,

ç) Hukuki sebeplerin özeti,

d) Açık bir şekilde iddia ve savunma,

e) Davacının veya varsa kanuni temsilci yahut vekilinin imzası

**(2) Davanın usül yönünden reddinin talep edilmesi**

a) İdari yargıda dava açılmadan önce, kanun ile öncelikle başvuru esası öngörülmüş ise bu başvuru yerine getirilmeden (başvuru yolu tüketilmeden) veya idari bir işlemin/eylemin yapılması, kaldırılması, değiştirilmesi, yeni bir işlemin yapılması için İdareye başvurulmadan dava açılıp açılmadığı MEOP kayıtlarından araştırılır ve bu durumun varlığı halinde, idari merci tecavüzü söz konusu olacağından, mahkemeden 2577 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (b) ve 15 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendine göre ilgili merciye tevdi talep edilir.

b) Ehliyet yönünden davanın ret gerekçesi yazılırken; dava konusu işlemin davacının menfaatlerini ilgilendiren bir hususu içermediği durumlarda ve ayrıca, dava konusu işlem ile davacı arasında güncel, meşru ve kişisel bir menfaat bağından söz edilemeyeceği durumlarda konuya göre;

“2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 2 nci maddesinde; iptal davalarının; “idari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaati ihlal edilenler tarafından açılan davalar” olarak tanımlandığı,

- İptal davalarında “subjektif ehliyet şartı” olarak bulunması gereken “menfaat ihlali”nin; dava konusu işlemle davacı arasındaki ciddi ve makul bir alakayı ifade etmekte olduğu ve bu menfaat bağının kişisel, meşru ve ciddi olması gerektiğinin gerek öğretide gerekse yargı kararlarında kabul edilen bir husus olduğu,

- İptal davalarında “objektif ehliyet şartı” nın ise; davacı konumundaki hukuk süjesinin (gerçek kişiler, özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri) kanun ve hukuka dayanarak iptal davasına konu işlemle ilgili dava açma ehliyetinin ve yetkisinin bulunmasını ifade ettiği”,

hususları savunma dilekçesinde belirtilerek, davacının dava açma ehliyeti bulunmadığından, 2577 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (c) ve 15 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre davanın ehliyet yönünden reddedilmesi gerektiği belirtilir.

c) Genel bütçeli kamu idareleri içinde yer alan kamu idarelerinin kendi menfaatlerini ve görev ve yetki alanlarındaki kamu hizmetlerini ilgilendiren idari işlemlere karşı Devlet tüzel kişiliği adı altında tek bir tüzel kişilik çatısında temsil edilmeleri nedeniyle, bu idarelerin birbirlerine karşı objektif ehliyet şartı yönünden dava açma ehliyeti ve yetkisi bulunmadığından bu fıkranın (b) bendi hükmüne göre işlem yapılır. Ayrıca, ilgili Danıştay kararlarının örneği de savunma dilekçesine eklenir.

ç) İdari işlem icrai olmadığı halde iptal davası açılmışsa ortada idari davaya konu olacak kesin ve yürütülmesi gereken bir işlem olmadığından 2577 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (d) ve 15 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre öncelikle usül yönünden davanın reddi istenir.

d) 2577 sayılı Kanunun;

-7/2, 7/3 ve7/4 üncü maddesinde belirtilen süreleri,

- 10/2 maddesinde geçen altı aylık bekleme süresinin bitimini,

- 10, 11 ve 13 üncü maddelerindeki zımni ret durumunda (idari dava açma süresi içerisinde üst makama veya üst makam yoksa işlemi yapan makama başvurmada süreyi durduran haller hariç olmak üzere), bu durumun oluştuğu tarihi,

- 10 uncu maddesine göre ilgili idareye (makama) yapılan başvuru tarihinden itibaren altmış gün içinde cevap verilmemesi durumunda Yönergenin 201 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen davanın açılmaması veya davanın süreden reddi durumlarında, altmış günlük sürenin bitmesinden sonra yetkili idari makamlarca cevap verilirse bu cevabın tebliğini,

- 13 üncü maddesinde geçen bir ve beş yıllık sürelerin bitimini izleyen günden itibaren altmış günlük dava açma süresi içerisinde açılması gerekirken bu süre içerisinde açılmayan davaların, 2577 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (e) ve 15 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre süreaşımı yönünden davanın reddi talep edilir.

e) Davada; husumetin başka idarelere yöneltilmesi, başka idarelerin de hasım mevkiine alınması ve ayrıca, İdarenin hasım mevkiinden çıkartılarak (dava konusu işlemlerin başka idarelerce yapıldığı ancak taşınmazların kuru mülkiyetinin Hazinede olduğu durumlarda İdarenin hasım mevkiinden çıkartılması istenemez) davanın 2577 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (f) ve 15 inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendine göre doğru hasıma yönlendirilmesi gerektiği belirtilir.

f) Dava dilekçelerinin 2577 sayılı Kanunun 3 ve 5 inci maddelere uygun olup olmadıkları incelenerek; ehliyetli şahsın avukat olmayan vekili tarafından açılan davalarda veya tek dilekçe ile dava açmanın şartları oluşmadığı halde dava bu şekilde açılmışsa veya dava dilekçesi usulüne göre hazırlanmamışsa 2577 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (g) ve 15 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendine göre dava dilekçesinin reddedilmesi gerektiği belirtilir.

**(3) Davanın esas yönünden reddinin talep edilmesi**

a) Savunma dilekçesinde, dava konusu idari işlem ve eylemlerle ilgili olarak İdarenin işlem dosyasında bulunan belge ve bilgilere göre İdarece yapılan işlemlerin neler olduğu tarih sırasına göre açıklanarak, her açıklamanın sonuna gerekli belgelerin mahkemeye sunulması için ek numarası verilir, daha sonra yapılan bu işlemlerin yasal dayanakları belirtilir, açıklanan hususların dışında davacı tarafından iddia edilen hususlar varsa bunlara cevap verilir ve hukuka açıkça aykırı, yasal dayanaktan yoksun, yersiz açılan davanın kabulünün mümkün bulunmadığı ve esas yönünden reddinin gerektiği belirtilir.

b) Dilekçede dava konusu işlemin yürütülmesinin durdurulması istenilmişse; 2577 sayılı Kanunun 27 nci maddesinin ikinci bendinde; “Danıştay veya idari mahkemeler, idari işlemin uygulanması halinde telafisi güç veya imkansız zararların doğması ve idari işlemin açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi durumunda gerekçe göstererek yürütmenin durdurulmasına karar verebilirler.” hükmünün mevcut olduğu ve ayrıca, yürütmenin durdurulması kararı verilebilmesi için bu şartların birlikte gerçekleşmesi gerektiği, yapılan işlemin hukuka ve mevzuata uygun olduğu belirtilerek, öncelikle davacının/vekilinin yürütmenin durdurulması talebinin reddedilmesi gerektiği savunma dilekçesinde belirtilir.

**(4) Davanın ihbar edilmesi, davaların birleştirilmesi, bağlantı kararı verilmesi, “kesin hükmün-kaziyei muhkemenin” varlığı durumlarında savunma dilekçesinin hazırlanması**

a) Savunma dilekçesinde, açılan dava sonucunda kişisel menfaatleri etkilenecek olanlara 2577 sayılı Kanunun 31 inci maddesinin atıfta bulunduğu 1086 sayılı Kanunun 49 ila 52 nci maddeleri uyarınca davanın ihbar edilmesi ilgili mahkemeden istenir.

b)Savunma dilekçesinde, işlem konusu ve tarafları aynı olan söz konusu iki davanın, 2577 sayılı Kanunun 5 inci maddesi uyarınca birleştirilmesi veya aynı Kanunun 38 ila 42 nci maddeleri uyarınca bağlantı kararı verilmesi ilgili mahkemeden istenir.

c) Kesin hükmün (kaziyei muhkemenin) varlığı halinde davanın ret gerekçesi yazılırken; dava konusu işlemin daha önce kesin hüküm (kaziyei muhkeme) ile çözümlenmemiş olmasının dava şartlarından olduğu belirtilerek, konusu, tarafları ve sebebi aynı olan bir konuda daha önce dava açıldığı ve kesin hüküm verildiği gerekçesiyle mahkemeden aynı uyuşmazlığın yeniden dava konusu yapılamayacağı, yapılmış ise ilgili mahkemeden 1086 sayılı Kanunun 237 nci maddesi uyarınca “kesin hükmün-kaziyei muhkemenin” varlığı nedeniyle, işin esasına girilmeden davanın reddedilmesi istenir.

**(5) Savunma dilekçesinde “İstem ve Sonuç” bölümünün yazılması**

“İstem ve Sonuç:” başlığı altında, bu maddede belirtilen durumların varlığı halinde davanın reddine, avukatlık ücreti (varsa) ile yargılama giderlerinin davacı üzerinde bırakılmasına karar verilmesi arz ve talep edilir.

**(6) Savunma dilekçesinde “Ekler” bölümünün yazılması**

Bu maddede belirtildiği şekilde hazırlanan savunma dilekçesinin alt kısmına “Ekler” bölümü açılarak, dilekçede numara verilerek sayfa sayısı belirtilen belgeler, numara sırasına göre tarih ve sayısı ile sayfa sayısı belirtilmek suretiyle bu bölüme yazılır.

**Savunma hazırlanırken dikkat edilecek süreler**

**MADDE 196-**

**(1)** Savunma vermek için genel süre otuz gün olduğundan savunma hazırlanırken bu süre mutlaka dikkate alınır ve savunma için gerekli bilgi ve belgelerin temini için gereken yazışmalar bu süre içerisinde yapılır. Ayrıca,

a) Ara kararla özel süre verilmişse öncelikle bu süre dikkate alınır.

b) Savunma için gerekli bilgi ve belgelerin temini için mahkemece verilen süre yeterli görülmezse, ilgili mahkemeden savunma verme süresi içerisinde otuz günü geçmemek üzere bir defaya mahsus olmak üzere süre uzatımı (ek süre) istenilir.

c) Karşı tarafın savunma dilekçemize cevap dilekçesi üzerine, bu cevap dilekçesinin İdareye tebliğinden itibaren otuz gün içerisinde,

1. Dava dilekçesinde belirtilen hususların dışında iddia edilen farklı hususlar varsa, bu iddiaların belirtildiği,

2. Birinci savunma dilekçemize ilave olarak belirtilmesi gereken hususlar varsa, bu hususların belirtildiği,

cevaba cevap (ikinci savunma) dilekçesi Yönerge eki örneğe uygun şekilde hazırlanarak ilgili mahkeme kalemine teslim edilir.

**Yetki**

**MADDE 197-**

**(1)** İdari davaların açılması ve idare aleyhine açılan bu tür davaların takip ve savunması daire amirlerine aittir.

**Duruşma**

**MADDE 198-**

**(1)** Danıştay ile idare ve vergi mahkemelerinde açılan iptal ve 2577 sayılı Kanunun 17 nci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen ve aynı Kanunun ek 1 inci maddesinde açıklanan şekilde artırılarak tespit edilen tutarı aşan tam yargı davaları ile tarh edilen vergi, resim ve harçlarla benzeri mali yükümler ve bunların zam ve cezaları toplamı aynı tutarı aşan vergi davalarında, temyiz ve itirazlarda gerekiyorsa dava dilekçesi ile cevap ve savunmalarda duruşma yapılması istenilir.

**(2)** Duruşma davetiyesi, duruşma gününden otuz gün önce tebliğ edilmesi gerektiğinden, bu süreden daha az süre kalacak şekilde İdareye tebliğ edilmişse, gerekli görülüyorsa ilgili mahkemeye bu süreye itiraz dilekçesi verilir.

**(3)** Duruşmalarda, İdareyi ve Hazineyi temsilen (itiraz ve temyiz hariç) Hazine avukatları katılırlar, ancak İdarece, Hazine Avukatı ile birlikte duruşmaya iştirak etmesi için bir memur görevlendirilir. Bakanlığın taraf olduğu durumlarda memur görevlendirilmesi Bakanlık talimatına göre yapılır.

**Yürütmenin durdurulması**

**MADDE 199-**

**(1)** Danıştay’da veya idari mahkemelerde dava açılması, dava edilen idari işlemin yürütülmesini durdurmayacağından, idari işlemin uygulanması halinde telafisi güç veya imkansız zararların doğması ve idari işlemin açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi durumunda gerekçe göstererek yürütmenin durdurulması talep edilir.

a) Yürütmenin durdurulması istemi hakkında verilen kararlara karşı, 201 inci maddesinde belirtildiği şekilde kararın tebliğini izleyen günden itibaren yedi gün içinde bir defaya mahsus olmak üzere itiraz edilir.

b) Yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararların icaplarına göre İdare, Yönergenin 200 uncu maddesinin üçüncü fıkrasında belirtildiği şekilde işlem tesis eder.

c) Vergi mahkemelerinde, vergi uyuşmazlıklarından doğan davaların açılması, tarh edilen vergi, resim ve harçlar ile benzeri mali yükümlerin ve bunların zam ve cezalarının dava konusu edilen bölümünün tahsil işlemlerini durdurur. Ancak, 2577 sayılı Kanunun 26 ncı maddenin 3 üncü fıkrasına göre işlemden kaldırılan vergi davası dosyalarında tahsil işlemi devam eder. Bu şekilde işlemden kaldırılan dosyanın yeniden işleme konulması ile ihtirazi kayıtla verilen beyannameler üzerine yapılan işlemlerle tahsilat işlemlerinden dolayı açılan davalar, tahsil işlemini durdurmaz. Bunlar hakkında yürütmenin durdurulması istenebilir.

**Kararların sonuçları ve uygulanması**

**MADDE 200-**

**(1)**Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerince verilen kararlar yeterince açık değilse, yahut birbirine aykırı hüküm fıkralarını taşıyorsa, İdarece kararın yerine getirilmesine kadar (kararın tebliğinden itibaren otuz gün içinde) Yönerge eki örneğe uygun şekilde açıklama (tavzih) dilekçesihazırlanır ve ilgili mahkemeden kararın açıklanması veya aykırılığın giderilmesi istenir. Açıklama dilekçeleri karşı taraf sayısından bir fazla olarak düzenlenir.

**(2)** İdare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır; mahkeme kararlarını hiçbir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez.

**(3)** Mahkemelerin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre, gecikilmeksizin kararın tebliğinden başlayarak otuz gün içerisinde İdarece işlem tesis edilir veya eylemde bulunulur. Ancak, haciz veya ihtiyati haciz uygulamaları ile ilgili davalarda verilen kararlar hakkında, bu kararların kesinleşmesinden sonra İdarece işlem tesis edilir.

**(4)** Davacı olduğumuz ve lehimize sonuçlanan mahkeme kararlarına göre işlem tesis edilmemesi, eylemde bulunulmaması veya mahkeme kararlarının otuz gün içinde kamu görevlilerince kasten yerine getirilmemesi durumlarında; ilgili idareye (davalı idare) mahkeme kararının yerine getirilmesi, aksi takdirde Danıştay ve ilgili idari mahkemede maddi ve manevi tazminat davası açılacağı veya kararı yerine getirmeyen kamu görevlisi aleyhine tazminat davası açılacağı İdarece yazı ile bildirilir.

**(5)** Davalı olduğumuz ve aleyhimize sonuçlanan mahkeme kararlarına göre, İdarece işlem tesis edilmemesi, eylemde bulunulmaması veya mahkeme kararlarının otuz gün içinde kamu görevlilerince kasten yerine getirilmemesi durumlarında, tazminat veya gecikme faizi ödenmesi söz konusu olacağı için kararların infazına ve uygulanma süresine dikkat edilir.

**(6)** Tam yargı davaları hakkındaki kararlardan belli bir miktarı içerenler genel hükümlere (2004 sayılı Kanuna) göre infaz ve icra olunur.

**(7)** Temyiz veya itiraz yoluna başvurulmuş olması, hakim, mahkeme veya Danıştay kararlarının yürütülmesini durdurmaz.

**Kararlara karşı başvuru yolları**

**MADDE 201-**

**(1)** Temyiz ve itiraz aşağıda belirtildiği şekilde yapılır ve hazırlanacak dilekçelerde ayrıca, davanın esas numarası, karar numarası ve mahkeme kararının tarihi belirtilir

**a) İtirazlar**

1. Yürütmenin durdurulması istemleri hakkında verilen kararlara karşı; kararın tebliğini izleyen günden itibaren yedi gün içinde (bu süre çalışmaya ara verme süresinden etkilenmez) bir defaya mahsus olmak üzere Yönerge eki örneğe uygun şekilde hazırlanan dilekçe ile aşağıda belirtilen mahkemelere itiraz edilir. İtiraz üzerine verilen kararlar kesindir.

- Danıştay dava dairelerince verilmişse konusuna göre İdari veya Vergi Dava Daireleri Kurullarına,

- Bölge idare mahkemesi kararlarına karşı en yakın bölge idare mahkemesine,

- İdare ve vergi mahkemeleri ile tek hakim tarafından verilen kararlara karşı bölge idare mahkemesine,

- Çalışmaya ara verme süresi içinde ise idare ve vergi mahkemeleri tarafından verilen kararlara en yakın nöbetçi mahkemeye veya kararı veren hakimin katılmadığı nöbetçi mahkemeye.

2. Mahkemece ilk inceleme üzerine; davalı İdarenin savunması ve ara kararın cevabı alınıp ya da savunma ve ara kararına cevap verme süresi geçip yeni bir karar verilinceye kadar dava konusu işlemin yürütülmesinin durdurulmasına dair karar verilmiş ise verilen bu yürütmeyi durdurma kararlarına karşı itiraz edilemez.

3.İdare ve vergi mahkemelerinin 2577 sayılı Kanunun 45 inci maddesinde sayılan hususlardan kaynaklanan uyuşmazlıklarla ilgili olarak verdikleri nihaî kararlar ile tek hâkimle verilen nihaî kararlara karşı (başka kanunlarda aksine hüküm bulunsa dahi), bu kararların İdareye tebliğinden itibaren otuz gün içinde mahkemelerin bulunduğu yargı çevresindeki bölge idare mahkemesine itiraz edilir.

- İtiraz, aşağıda temyiz fıkrasında açıklanan şekil ve usullere göre yapılır.

- Bölge idare mahkemesinin kararları kesin olduğundan bu kararlara karşı temyiz yoluna başvurulamaz, ancak, bu kararlara karşı gerek görülmesi halinde, bir defaya mahsus olmak üzere kararın tebliğ tarihini izleyen onbeş gün içinde bölge idare mahkemesi nezdinde bu maddenin 5 inci fıkrasında belirtildiği şekilde karar düzeltme isteminde bulunulur.

4. Mahkemece seçilen bilirkişilere karşı, gerek görülmesi halinde buna ilişkin ara kararın İdareye tebliğ tarihinden itibaren üç gün içerisinde ilgili mahkeme nezdinde itiraz edilir.

5. Bilirkişi veya bilirkişi kurulu raporuna karşı, gerek görülmesi halinde bu raporun İdareye tebliğinden itibaren yedi gün içerisinde Yönerge eki örneğe uygun şekilde hazırlanan dilekçe ile ilgili mahkeme nezdinde itiraz edilir.

6. Bağlantı isteminin reddi kararına karşı, gerek görülmesi halinde bu kararın İdareye tebliğinden itibaren onbeş gün içerisinde aşağıdaki mercilere başvuruda bulunulur.

- Aynı yargı çevresindeki mahkemeler için o yer bölge idare mahkemesine,

- 2577 sayılı Kanunun 38 inci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkralarındaki durumlarla ilgili davalar için Danıştay’a,

7. Görevlilik kararına karşı idare ve vergi mahkemeleri arasında çıkan görev ve yetki uyuşmazlıkları hakkında bölge idare mahkemesi nezdinde itiraz edilir.

**b) Temyiz**

1. Aşağıdaki durumlarda Danıştay’a temyiz için dilekçe ile başvurulur. Ancak, ilk derece mahkemesi olarak Danıştay’da açılan davalarda verilen kararlar Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunda temyiz edilir.

- Kararı veren mahkeme görev ve yetkisi dışında bir işe bakmış ise (görev ve yetki yönünden), karar hukuka aykırı olarak karar verilmişse (esas yönünden) veya kararda usul hükümlerine uyulmamışsa (usul yönünden) kararın bozulması istenir.

- Kararda maddi hata (yanlışlık) varsa, bu yanlışlığın düzeltilerek kararın onanması istenir.

- İdare lehine verilen mahkeme kararlarında avukatlık ücreti ve yargılama giderlerine hükmedilmemesi durumunda bu hususa yer verilmesi istenir.

2. Özel kanunlarında ayrı süre gösterilmeyen hallerde, Danıştay dava daireleri ile idare ve vergi mahkemelerinin nihai kararlarına karşı, başka kanunlarda aksine hüküm bulunsa dahi bu kararların yürütülmesinin durdurulması istemli olarak tebliğ tarihini izleyen otuz gün içinde temyiz edilir.

3. Kararı karşı taraf temyiz ediyorsa mahkemece karşı tarafın temyiz dilekçesinin İdareye tebliğinden itibaren otuz gün içerisinde İdarece temyize cevap dilekçesi hazırlanır Bu dilekçeyle temyiz isteminde de bulunulur.

4. Kararı İdare temyiz ediyorsa, kararın İdareye tebliğinden itibaren otuz gün içerisinde İdarece temyiz dilekçesi hazırlanır.

5. İdarece hazırlanan temyiz dilekçesinin ve temyize cevap dilekçesinin “İstem ve Sonuç” bölümünde; duruma göre kararın onanması, kısmen onanması, düzeltilerek onanması veya bozulması istenir.

6. İdare ve vergi mahkemelerinin itiraz yolu açık olan kararları (tek hakimle verdiği kararlar) temyiz edilmez.

7. Temyiz dilekçeleri Yönerge eklerine gösterildiği şekilde ve bu kısımda belirtilen hususlara uygun olarak düzenlenir.

8. Temyiz dilekçeleri, ilgisine göre kararı veren mahkemeye veya Yönergenin 191 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen mercilere verilir.

9. İdarece temyiz dilekçesi verilirken, yargılama giderlerinin tamamının ödenmesi gerektiğinden, Yönergenin 203 üncü maddesine göre işlem yapılır.

10. Mahkemece verilen ısrar kararı; davanın konusuna göre Danıştay İdari veya Vergi Dava Daireleri Kurulunda temyiz edilir.

11. Kararın bozulması, kararın yürütülmesini kendiliğinden durdurur.

**c) Kanun yararına bozma**

Bölge idare mahkemesi kararları ile idare ve vergi mahkemelerince ve Danıştayca ilk derece mahkemesi olarak verilip temyiz incelemesinden geçmeden kesinleşmiş bulunan kararlardan, niteliği bakımından yürürlükteki hukuka aykırı bir sonucu ifade edenler, İdarece kanun yararına temyiz edilmek üzere Bakanlığa iletilir ve alınacak talimata göre işlem yapılır.

**ç) Yargılamanın yenilenmesi**

1. Danıştay ile bölge idare, idare ve vergi mahkemelerince verilen kararlar hakkında, aşağıda yazılı sebepler dolayısıyla yargılamanın yenilenmesi istenir.

- Zorlayıcı sebepler dolayısıyla veya lehine karar verilen tarafın eyleminden doğan bir sebeple elde edilemeyen bir belgenin kararın verilmesinden sonra ele geçirilmiş olması,

- Karara esas olarak alınan belgenin, sahteliğine hükmedilmiş veya sahte olduğu mahkeme veya resmi bir makam huzurunda ikrar olunmuş veya sahtelik hakkındaki hüküm karardan evvel verilmiş olup da, İdarenin karar zamanında bundan haberi bulunmamış olması,

- Karara esas olarak alınan bir ilam hükmünün, kesinleşen bir mahkeme kararıyla bozularak ortadan kalkması,

- Bilirkişinin kasıtla gerçeğe aykırı beyanda bulunduğunun mahkeme kararıyla belirlenmesi,

- İdarenin aleyhine karar verilen durumda, lehine karar verilen tarafın karara etkisi olan bir hile kullanmış olması,

- Vekil veya kanuni temsilci olmayan kimseler ile davanın görülüp karara bağlanmış bulunması,

- Çekinmeye mecbur olan başkan, üye veya hakimin katılmasıyla karar verilmiş olması,

- Tarafları, konusu ve sebebi aynı olan bir dava hakkında verilen karara aykırı yeni bir kararın verilmesine neden olabilecek kanuni bir dayanak yokken, aynı mahkeme yahut başka bir mahkeme tarafından önceki ilamın hükmüne aykırı bir karar verilmiş bulunması,

- Hükmün, İnsan Haklarını ve Ana Hürriyetleri Korumaya Dair Sözleşmenin veya eki protokollerin ihlâli suretiyle verildiğinin, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin kesinleşmiş kararıyla tespit edilmiş olması.

2. Yargılamanın yenilenmesi istekleri, esas kararı vermiş olan mahkemeye yapılır.

3. Yargılamanın yenilenmesi istemi, bu fıkranın (a/8) bendinde yazılı sebep için on yıl, (a/9) bendinde yazılı sebep için Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararının kesinleştiği tarihten itibaren bir yıl ve diğer sebepler için altmış gün içerisinde yapılır. Bu süreler, dayanılan sebebin istemde bulunan yönünden gerçekleştiği tarihi izleyen günden başlatılarak hesaplanır.

**d)Kararların düzeltilmesi**

1. Danıştay dava daireleri ve İdari veya Vergi Dava Daireleri Kurullarının temyiz üzerine verdikleri kararlar ile bölge idare mahkemelerinin itiraz üzerine verdikleri kararlar hakkında, bir defaya mahsus olmak üzere kararın tebliğ tarihini izleyen onbeş gün içinde;

- Kararın esasına etkisi olan iddia ve itirazların, kararda karşılanmamış olması,

- Bir kararda birbirine aykırı hükümler bulunması,

- Kararın usul ve kanuna aykırı bulunması,

- Hükmün esasını etkileyen belgelerde hile ve sahtekarlığın ortaya çıkmış olması,

hallerinde, esas kararı vermiş olan merciden kararın düzeltilmesi istenir.

2. Kararın düzeltme yoluna başvurulması halinde, kararın tebliğinden itibaren onbeş gün içerisinde Yönerge eki örneğe uygun şekilde karar düzeltme dilekçesi hazırlanır

3. Karşı taraf karar düzeltme yoluna başvuruyorsa, mahkemece karşı tarafın karar düzeltme dilekçesinin tebliğinden itibaren onbeş gün içerisinde Yönerge eki örneğe uygun şekilde karar düzeltmeye cevap dilekçesi hazırlanır

**Olumlu veya olumsuz görev uyuşmazlığı**

**MADDE 202–**

**(1)** Olumlu görev uyuşmazlığı olduğu takdirde, uyuşmazlığın giderilmesi için taraf sayısından iki fazla düzenleyeceği dilekçe ile 2247 sayılı Kanununa göre ilgili başsavcılığa başvurulur ve uyuşmazlık mahkemesinin kararına göre işlem yapılır.

**(2)** Olumsuz görev uyuşmazlığı olduğu takdirde, uyuşmazlığın giderilmesi için taraf sayısından iki fazla düzenleyeceği dilekçe ile 2247 sayılı Kanununa göre son görevsizlik kararını veren yargı merciine başvurulur ve uyuşmazlık mahkemesinin kararına göre işlem yapılır.

**Yargılama harçları ve giderleri**

**MADDE 203-**

**(1)** Davanın İdare aleyhine sonuçlanması halinde, mahkemece takdir edilen yargılama giderleri İdarece muhakemat müdürlüğü veya Hazine avukatına yazı ile bildirilerek mahkemeye ödenmesi sağlanır.

**Kamu kurumları arasında tahkim**

**MADDE 204-**

**(1)** 29/6/1938 tarih ve 3533 sayılı Kanun kapsamında İdareye intikal eden ihtilafların çözümü için durum Bakanlığa bildirilir ve alınacak talimata göre işlem yapılır.

**ONBİRİNCİ BÖLÜM**

**Adli Davalar**

**Dava açma yetkisi**

**MADDE 205 –**

**(1)** Hazinenin taraf olduğu adli davalarda Hazine avukatı bulunan yerlerde dava ve icra işlemleri Hazine avukatlarınca yapılır.

**(2)** Hazine avukatı bulunmayan yerlerde davalar daire amiri olan illerde defterdar, ilçelerde malmüdürü yahut bunların bulunmadığı yerlerde, izinli oldukları zamanlarda kanunî vekilleri veya bu kişilerin yetkili kılacağı memurlar tarafından açılır ve izlenir.

**(3)** Ancak işlerin yoğun olduğu hallerde davaların takibi ve temyizi işlemlerinin önemi göz önünde tutularak, dava açmasını ve izlemesini bilenler arasından memur görevlendirilir. Bu seçimi yapan defterdar veya malmüdürü, davaların süresinde açılması, savunulması ve kararın kesinleşmesine kadar takibinde, yetkili kıldığı memurlarla birlikte her türlü sorumluluğu müştereken taşıdığını bilerek hareket eder ve gereken denetimleri yapar.

**(4)** Dava ve icra işlerinde temsil yetkisini haiz olanların bir listesi muhakemat müdürleri, olmayan yerlerde ise defterdar ve malmüdürleri tarafından o yerin Cumhuriyet Başsavcılığına (veya savcılığına) verilir.

**Davaların açılması ve takibi**

**MADDE 206-**

**(1)** Davaların açılması ve takibi veya Hazine aleyhine açılan davaların takibi aşağıda belirtildiği şekilde yapılır.

a) İdarenin talebi üzerine muhakemat müdürlüğü veya temsil yetkisi bulunan Hazine avukatının, Hazine avukatı olmayan yerlerde daire amirinin dava dilekçesini görevli ve yetkili mahkemeye vermesiyle dava açılır ve yargılama süreci başlar.

b) Dava açılmadan ve icra takibi başlatılmadan önce gerektiğinde muhakemat müdürünün, muhakemat müdürünün bulunmadığı yerlerde ise Hazine avukatının görüşü alınır.

c)- Dava dilekçelerinde;

- Tarafların ve varsa kanuni temsilcileri ve vekillerinin ad ve soyadları,

- Tebligat adresleri,

- Davanın konusu,

- Davanın açılma nedenini oluşturan maddi deliller,

- Hazine aleyhine açılan davalarda savunma için toplanan maddi deliller,

- Maddi deliller sonucu ortaya konulan iddia ve talepler,

- Hukuki dayanaklar

yazılır ve belgeler eklenerek defterdar/malmüdürü veya kanuni vekilince imzalanır.

ç) Adli yargıda Hazine adına dava açılması gereken hallerde veya Hazineye karşı açılan davalarda, İdarece davaya konu olayla ilgili bu maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen hususlar eksiksiz olarak temin edilerek maddi deliller muhakemat müdürlüğü veya Hazine avukatlığına yazı ile gönderilir.

d) Hazinece taşınmazların aynına yönelik olarak dava açılırken, dava sonucu Hazine lehine verilebilecek kararların uygulanabilirliğini teminen mahkemeden ihtiyati tedbir talebinde bulunulur.

e) Olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı hükümlerine dayanılarak Hazine aleyhine açılan tescil davalarında bu Yönergeye ekli İdari Tahkikat Tutanaklarının titizlikle düzenlenir.

f) Hazine aleyhine açılan davalarda gerek mahallinde gerekse her türlü kayıtlarda araştırma yapılarak savunmada esas olacak bilgi ve belgeler toplanarak savunma dilekçesine ek yapılır.

g) Bu nitelikteki davalarda mahkemeden davanın reddi istenilirken, dava konusu taşınmazın tescile tabi olan yerlerden olması hâlinde, aynı zamanda Hazine adına tescili de talep edilir.

h) Tamamen veya kısmen Devlet aleyhine sonuçlanan davalarla icra takipleri hakkında vazgeçme ya da sulh olmadıkça kanun yollarına başvurulması zorunlu olduğundan, Hazine avukatı bulunmayan yerlerde daire amirlerince tamamen veya kısmen Hazine aleyhine verilen kararlar ile icra takipleri hakkında kanun yollarına başvuru sürelerinin (temyiz süresi dahil) geçirilmemesine dikkat edilir.

**Mahkeme ilamlarının infazı**

**MADDE 207-**

**(1)** Hazine lehine sonuçlanan davalarda mahkemelerce (kadastro mahkemesince verilen kararlar hariç) taşınmazlar hakkında verilen tescil, değişiklik veya terkine ilişkin ilamların tapu sicilinde infazı tapu müdürlüğünden yazılı olarak istenir.

**(2)** Hazine lehine verilen “el atmanın önlenmesi ve kal” gibi icra yoluyla infazı gereken kararların icra takipleri muhakemat müdürlüğünce/Hazine avukatlığınca yapılır. Ancak, tahliyeye ve yıkıma ilişkin kararların icra aşamasında, infazı takip etmek ve taşınmazı mahallinde düzenlenecek tutanakla boş olarak teslim almak üzere İdarece bir memur görevlendirilir.

**(3)** Dava sonucu hükmen Hazine adına karar verilerek kesinleşen taşınmazlara ait tapu senetleri alınır ve açılacak dosyaya konulur. MEOP taşınmaz programına tescilli taşınmaz olarak kaydedilir. İlişikli kaydı ile adli davalar kaydı kapatılır.

**Davaya veya icraya intikal etmiş ve etmemiş ihtilaflar**

**MADDE 208-**

**(1)** Adli mahkemelerde, hakeme veya icraya intikal etmiş veya etmemiş olan işlerin sulh yoluyla halledilmesinde fayda görülenler veya maddi ve hukuki sebeplerle dava açılmasında ve icra takibinde fayda bulunmayan işlerde muhakemat müdürleri ve olmayan yerlerde Hazine avukatları, Hazine avukatlığı teşkilatı olmayan yerlerde de daire amirleri tarafından gerekçeli sebepleri gösterilerek, verilecek mütalaa derhal Bakanlığa bildirilir ve alınacak talimata göre işlem yapılır.

**Davadan vazgeçme**

**MADDE 209-**

**(1)** Muhakemat müdürlüğü veya hazine avukatlığı bulunmayan yerlerde Hazine tarafından açılmış bazı davalarla takibine başlanmış icra işlerinin sürdürülmesi veya Devlet aleyhine sonuçlanmış bir dava için kanun yollarına (temyiz yoluna) başvurulmasında maddi ve hukuki nedenlerle fayda olmayan hallerde 4353 sayılı Kanunun 27, 28 ve 29 uncu maddeleri hükümlerine göre davadan vazgeçme işlemleri merkezi bütçe kanunlarında belirtilen parasal sınırlardaki yetki çerçevesinde gerektiğinde Başhukuk Müşavirliği ve Muhakemat Genel Müdürlüğünden görüş alınarak yerine getirilir.

**BEŞİNCİ KISIM**

**Elden Çıkarma**

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**Satış İşlemleri**

**Taşınmazların satışa çıkarılması**

**Madde 210-**

1. Hazineye ait taşınmazlar resen ya da talep üzerine satışa çıkarılır. Satın alma talepleri dilekçe ile veya internet üzerinden yapılır.
2. Talepler evrak sistemine kaydedilir ve MEOP-Satış modülü "Satınalma Talep Bilgileri" alt programına işlenir.
3. MEOP kayıtlarındaki mevcut bilgilere göre satışı mümkün olmayanlar için gerekçesi de belirtilerek talep sahiplerine bilgi verilir.
4. Satışı mümkün olabilecek taşınmazlar için talep sahiplerine başvurularının değerlendirilmeye alındığı bildirilir.

**Satılamayacak taşınmazların belirlenmesi**

**Madde 211-**

1. Taşınmazların satışından önce gerektiği takdirde aşağıdaki kurum ve kuruluşlardan görüş alınır.
2. MEOP programından kamu hizmetlerine tahsisli olup olmadığı araştırılır.
3. Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan taşınmazların tescilinin mümkün olup olmadığı araştırılır.
4. Taşınmazın 04/04/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında bulunup bulunmadığı il çevre ve şehircilik müdürlüğünden sorulur.
5. Taşınmazın 21/07/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olup olmadığı il kültür ve turizm müdürlüğünden sorulur.
6. Taşınmazın 09/08/1983 tarihli ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanları içinde kalıp kalmadığı Orman ve Su İşleri Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından sorulur.
7. Taşınmazın 22/11/1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa göre uygulama alanı ilan edilen bölgelerde kalıp kalmadığı ve satışının uygun görülüp görülmediği Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından sorulur.
8. Taşınmazın 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında kalıp kalmadığı veya satılmasında sakınca olup olmadığı Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak ve NATO Güvenlik Yatırımları Bölge Başkanlıklarından sorulur.
9. Taşınmazın 31/08/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalıp kalmadığı ilgili orman işletme müdürlüğünden, 19/04/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanunun 2/A alanlarına ilişkin hükümleri gereğince Orman ve Su İşleri Bakanlığı emrine geçen taşınmazlardan olup olmadığı bu Bakanlığın ilgili taşra teşkilatından sorulur.
10. Taşınmazın 12/03/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamında kalıp kalmadığı il kültür ve turizm müdürlüğünden sorulur.
11. 24/02/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun gereğince tapu tahsis belgesi verilip verilmediği ilgili belediyeden veya tapu kaydında şerh olup olmadığı hususu ilgili tapu müdürlüğünden sorulur
12. ı) Taşınmazın 15/05/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında kalıp kalmadığı il afet ve acil durum müdürlüğünden sorulur.
13. Taşınmazın 25/02/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanun kapsamında kalıp kalmadığı Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından sorulur.
14. Taşınmazın teferruğ yoluyla edinilip edinilmediği MEOP'tan araştırılır.
15. Taşınmaz kamulaştırma yoluyla elde edilmiş ise 04/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 23'üncü maddesinde yazılı sürenin dolup dolmadığı araştırılır.
16. Taşınmazın özel kanun hükümleri gereği kamu kurum ve kuruluşlarına tahsisi, devri, terki ve kullanım hakkı verilmesi gerekip gerekmediği ilgili kurum ve kuruluşlardan araştırılır. m) Taşınmazda elbirliği halinde mülkiyet durumu olup olmadığı araştırılır.
17. Taşınmazın imar planında bir kamu hizmeti için ayrılıp ayrılmadığı araştırılır.
18. Kısmi satın alma talebi olan taşınmazlarda ifrazın Hazine lehine olup olmadığı ve kanuni kısıtlamaların olup olmadığı araştırılır.
19. ö) Yukarıda sayılanların dışında taşınmazların başka bir özel mevzuat gereğince satışının mümkün olup olmadığı araştırılır.
20. Özel mevzuatı gereğince satışı herhangi bir kamu idaresinin iznine tabi olan taşınmazların satışına izin verilip verilmeyeceği ilgili kamu idaresinden sorulur.
21. Yukarıdaki işlemler sonucunda satışının mümkün olmadığı tespit edilen taşınmazlar için Yönergenin 209'uncu maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca işlem yapılır.

**Değerlendirme**

**Madde 212-**

1. Satışı mümkün olabilecek taşınmazlar için aşağıda belirtildiği şekilde işlem yapılır.
   1. İlgili tapu müdürlüğünden en son tapu (şerh ve beyanlara ilişkin bilgiler de dahil) bilgileri istenilir.
   2. İlgili belediyesinden imar durumuna ilişkin bilgiler istenilir.
      1. 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılmış olan taşınmazlara ilişkin tapu kayıtlarında şerh veya plan notlarında kısıtlayıcı bilgi bulunmaması halinde satış işlemi, görüş sorulmadan en kısa sürede sonuçlandırılır.
      2. İmar planı notları ile tapu kaydında bulunan kayıt ve şerhlerde kısıtlayıcı bilgi bulunması halinde ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş sorulur.
   3. 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile bunlara ait korunma sınırları dahilindeki taşınmazların satışında Kültür ve Turizm Bakanlığına iletilecek talep yazımıza aşağıda belirtilen belgeler eklenir.
      1. Taşınmazın tapu kaydı örneği,
      2. Taşınmazın yerinin işaretli olduğu, ilgili belediye ve kadastro müdürlüğünce onaylı 1/1000 veya 1/5000 ölçekli kadastral harita örneği ile 1/1000, 1/5000, 1/25000 ölçekli planlar,
      3. Taşınmaz ve çevresini gösteren onaylı fotoğrafların asılları veya renkli fotokopileri.

d) Özel çevre koruma bölgelerinde bulunan ancak, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı olmayan Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığına tahsisli olup olmadığına bakılmaksızın il çevre ve şehircilik müdürlüğünün görüşü alınır ve sonuç Bakanlığa bildirilir.

**Tahmini satış bedelinin tespiti**

**Madde 213**-

1. Bu Yönergenin 9'uncu maddesine göre oluşturulan komisyon tarafından değer tespiti yapılır.

**Satışa çıkarma izni alınması**

**Madde 214-**

1. Satışa çıkarılacak taşınmazlar için ilgili Milli Emlak Genel Tebliğleriyle verilen yetki sınırları içerisinde;
   1. İllerde Bakanlıktan,
   2. Yetki verilen durumlarda ilçelerde de valiliklerden (defterdarlık), önceden izin alınır.
   3. İzin alınmadan satışa çıkarılabilecek taşınmazlar Bakanlıkça belirlenir.

**Satış izin taleplerinde Bakanlığa veya valiliğe gönderilecek bilgi ve belgeler**

**Madde 215-**

1. Bakanlığa veya valiliğe gönderilecek satış talep yazılarına "Hazineye Ait Taşınmaz Satış İşlemi Bilgi Formu" ile aşağıda yer alan belgeler eklenir.
   1. Tapu kayıt örneği,
   2. İmar planı içinde ise; belediyesince onaylı imar durum belgesi veya üzerinde kadastro yahut imar parseli işaretlenerek yeri belirlenmiş onaylı imar plan örneği,
   3. Taşınmazın mahallinde düzenlenmiş krokisi, işgal ve kullanım durumu ile muhdesat ve benzeri fiili durumları konusunda bilgiler ihtiva eden tespit tutanağı,
   4. "Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu" ile taşınmazın üzerinde bina varsa binanın değerinigösteren teknik rapor,
   5. Satışı istenilen taşınmazın kadastro görmemiş yerlerde bulunması durumunda; yüzölçümünde hata olup olmadığına ilişkin teknik rapor,
   6. İmar planı dışındaki taşınmazlar için, işaretlenmiş 1/25000'lik koordinatlı fiziki / Çevre Düzeni haritası veya MEOP Koordinat Bilgi Sistemine koordinatlarının girilmiş çıktısı. İmar planı içindeki taşınmazlarda 1/5000'lik Nazım İmar Planı örneği.

**Satış şartnamesi**

**Madde 216-**

1. Taşınmaz satış şartnamesi satış ihalesinden önce düzenlenir.
2. Taşınmazın niteliği dikkate alınarak şartnameye ayrıca ilave edilmesi istenilen şartlar "özel şartlar" bölümünde gösterilir.

**Satış ihalelerinin yapılması**

**Madde 217-**

1. Hazineye ait taşınmazların satış ihalesi, Yönergenin bu bölümünde belirtilen ihale öncesi işlemlerin tamamlanmasından sonra "Ortak Hükümler" başlıklı ve "İhale İşlemleri" bölümünde belirtildiği şekilde yapılır.

**İhale bedellerinin ödenmesi**

**Madde 218-**

1. İhale bedeli, ihale kararının veya satışın uygun görüldüğünün tebliğini izleyen günden itibaren onbeş gün içinde peşin veya taksitle ödenir.
2. Satış bedellerinin tedavüldeki Türk Parası ile ödenmesi esastır. Ancak; Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler nominal değeri üzerinden ödeme aracı olarak kabul edilir.
3. Satış bedelinin ödeme süresinin son günü resmi tatil gününe rastlarsa, vade kendiliğinden bu günü takip eden ilk çalışma günü mesai bitiminde sona erer.
4. Bedelin peşin ödenmesi halinde sözleşme yapılması zorunlu değildir.
5. Satış bedelinin taksitle ödenmek istenmesi halinde;
6. İstekliden taksit talep dilekçesi alınır.
7. Bedelin en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla iki yılda, eşit taksitlerle ve üçer aylık dilimler halinde kanuni faizi ile birlikte tahsil edilir.
8. MEOP "Satış Tahsilatı" modülünde taksitlendirmeye ilişkin satış sözleşme tarihi ve bitiş tarihi, taksit sayısı vb. bilgilerin kaydedilmesinin ardından tahsilat kayıtları otomatik olarak oluşturulur.
9. İdare ile alıcı arasında "Taksitli Satış Sözleşmesi" düzenlenir ve taraflarca imzalandıktan sonra bir örneği alıcıya verilir.
10. Taşınmazın satış bedeli tamamen ödenmedikçe tapuda ferağ verilmez. Ancak, en son taksitin ödeme tarihine kadar kalan taksitlerin toplamı ile bu tarihe kadar hesaplanan faiz miktarının toplamları kadar kesin ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi veya ipotek tesis edilmesi durumunda İdarenin yazılı istemi ile alıcı adına tapuda tescil işleminin yapılması sağlanır.
11. İpotekli taşınmazların başkasına devredilmesi halinde, sözleşme hükümleri gereğince borçludan taksit ve faizlerin tahsiline devam edilir. Yeni malik noter tasdikli taahhütname ile borcu yüklendiği takdirde, İdarece, önceki borçluya, yeni malikin borcu ödememesi halinde kendisine başvurma hakkının saklı tutulacağı yazılı olarak bildirilir.

**Taksitli satışlarda bedelin ödenmemesi**

**Madde 219-**

1. Satış bedelinin taksitlendirilmesi ve üst üste iki taksitin vadesinde ödenmemesi halinde;
   1. İdarece, alıcıya borcunu onbeş gün içerisinde ödemesi, borcunu bu süre içinde de hesaplanacak faizi ile birlikte ödememesi durumunda, sözleşmenin feshedileceği bildirilir.
   2. Tebligata rağmen borcun ödenmemesi halinde, taşınmaz Hazine mülkiyetinde ise sözleşme feshedilerek, ihale ile yapılan satışlarda geçici teminat olarak belirlenmiş tutar, doğrudan satışlarda ise (4071 ve 4072 sayılı Kanunlardaki buna ilişkin hususlar hariç) satış bedelinin yüzde onu satış bedeli olarak tahsil edilen tutarlardan kesilmek ve bütçeye irat kaydedilmek, kalanı ise faizsiz olarak alıcıya iade edilmek üzere muhasebe birimine yazı yazılır. Taşınmaz idare altına alınır.
   3. Taşınmaz, banka teminat mektubu veya ipotek tesis edilerek alıcı adına tescil edilmiş ise teminat mektubu veya ipotek paraya çevrilir ve kalan borç faizi ile birlikte tahsil edilir.
   4. İpoteğin paraya çevrilmesi suretiyle yapılacak takip işlemlerinde, borca konu taşınmazın satış bedelinin borcu karşılamaması halinde, borçlunun şahsi mal varlığı üzerinden takibe devam edilir. Takip işlemleri, muhakemat müdürlüğü veya Hazine avukatlığınca yürütülür.

**Ferağ işlemleri**

**Madde 220**-

1. Taşınmazın müşteri adına tescili için MEOP'tan yararlanılarak ilgili tapu müdürlüğüne ferağ yazısı yazılır.
2. Taşınmaz üzerine ipotek veya şerh konulacaksa mutlaka tapu müdürlüğüne yazılan yazıda belirtilir. İpotekli taşınmazların el değiştirmesi halinde tapu sicil tüzüğü gereğince alacaklı Maliye Hazinesine bildirilmesi zorunludur.
3. 29/04/1969 tarihli ve 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanununun 10'uncu maddesi ile Başbakanlık Toplu Konut İdaresine tanınan önalım hakkı dolayısı ile ilgili kuruma yazılan yazının örneği de işlem sırasında tapu müdürlüğüne bildirilir.
4. Taşınmazlarla ilgili olarak tapu sicilinde ferağ vermeye, illerde defterdar veya görevlendireceği memur yetkili olduğundan, yetkilendirilen personelin ismi ferağ yazısında veya genel bir yazı ile ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.
5. Yetkili memur tarafından konulacaksa ipotek ve şerhlerle ilgili kontroller ile diğer kontroller yapıldıktan sonra ferağ işlemi sonuçlandırılır.
6. İdare, ferağ işleminden sonra taşınmaz satış şartnamesinde belirtilen sınır ve evsafa göre yer teslim tutanağı düzenleyerek taşınmazı alıcısına teslim eder. Düzenlenen tutanak dosyasında muhafaza edilir.
7. Taşınmazın MEOP'ta aktif olan kaydı pasif hale getirilir. Ayrıca, onay alınarak taşınmazın dosyası arşive kaldırılarak muhafaza edilir.

**Rayiç bedel üzerinden doğrudan satış**

**Madde 221-**

1. Hazineye ait taşınmazlara, bu Yönergenin 9'uncu maddesine göre oluşturulan komisyon marifetiyle tespit edilecek rayiç bedel üzerinden aşağıda belirtilen işlemler uygulanır.

**a) Yabancı devletlere taşınmaz satışı**

1. Bu konuda İdareye bir talep geldiğinde doğrudan Bakanlığa iletilir ve alınacak talimata göre işlem sonuçlandırılır.

**b) Üzerlerinde sınırlı ayni hak tesis edilen taşınmazların hak lehtarlarına satışı**

1. Bu kapsamda yapılacak satış talepleri Bakanlığa gönderilmeden önce aşağıdaki işlemler yapılır ve Bakanlıktan alınacak talimata göre işlem sonuçlandırılır.

1. Taşınmazların satış bedelinin tespiti, arsa veya arazi için tespit edilen bedele, üzerindeki yapı ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısımları için takdir edilen bedel ilave edilmek suretiyle yapılır.
   1. Yapı ve tesislerin rayiç bedelleri; Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca bedel tespitinin yapılacağı yıl için belirlenen mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak yapı yaklaşık birim maliyetleri ve binaların metrekare normal inşaat maliyet bedelleri esas alınarak tespit edilir veya ettirilir.
   2. Taşınmaz üzerinde turizm tesisi bulunuyor ise veya üzerinde turizm tesisi bulunan taşınmazlara ek alan olarak kullanılmak üzere sınırlı ayni hak tesis edilmiş ise yapının rayiç bedelin tespitinde Türkiye Kalkınma Bankasınca belirlenen tesis türlerine göre alınacak yatak başı birim fiyatları da dikkate alınır.
   3. Yapı ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmının hesabında ay kesirleri dikkate alınmaz.
   4. Bina ve tesislerin bir kısmı Hazineye bir kısmı hak lehtarına ait ise Hazineye ait bina ve tesislerin tamamına, hak lehtarına ait bina ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmı için değer takdiri yapılır.
2. Kültür ve Turizm Bakanlığınca adlarına ek alan olarak kesin tahsis yapılan ve Bakanlığımızca da lehlerine irtifak hakkı tesis edilen yatırımcılar tarafından, ek alan olarak verilen Hazine taşınmazlarının 4706 sayılı Kanun uyarınca doğrudan satışının talep edilmesi halinde bedel takdiri aşağıda belirtildiği şekilde yapılır.
   1. Hak lehtarı tarafından ek alanın üzerinde yapı ve tesisler gerçekleştirilmiş ise, zemin değerine ilave olarak, ek alanda inşa edilen yapı ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmı ile ek alanın tesisin tamamında meydana getirdiği değer artışının Hazine taşınmazına isabet eden kısmı dikkate alınır.
   2. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı ve tesis gerçekleştirilmemiş ancak tesisin tamamında değer artışı meydana gelmiş ise, zemin değerine ilave olarak, değer artışının Hazine taşınmazına isabet eden kısmı, herhangi bir değer artışı meydana gelmemiş ise sadece zemin değeri dikkate alınır.
   3. Hazine taşınmazının ek alan olarak irtifak hakkı tesis edilmesinden dolayı ek alana düşen yatak kapasitesinin Hazineye geçmesi gereken kısmının bedeli;"Kültür ve Turizm Bakanlığınca ana parsel üzerindeki tesisin yatak kapasitesinden, ek alan olarak tahsis edilen Hazine taşınmazına isabet ettiği bildirilen yatak kapasitesi Türkiye Kalkınma Bankasınca belirlenen yatak başı birim maliyeti" şeklinde hesaplanır.
   4. Ek alanın satış bedeli; "ek alanın zemin bedeli + ek alana isabet eden yatak kapasitesinin Hazineye geçmesi gereken kısmının bedeli" olarak hesaplanır.
3. 12/03/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununa göre Kültür ve Turizm Bakanlığınca yapılan kesin tahsise dayalı olarak Bakanlıkça tesis ve tapuya tescil edilen sınırlı ayni hakkın tapuya tescil tarihinin tahsis tarihinden sonra olması halinde, irtifak hakkının başlangıç tarihi (kesin tahsis tarihi) esas alınır.
4. Üzerinde münhasıran eğitim veya sağlık amaçlı sınırlı aynî hak tesis edilmiş taşınmazların hak lehtarının vakıf üniversitesi veya Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıf olması ve hak lehtarına satışının yapılması halinde;
5. Satış bedeli, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63'üncü maddesinde yer alan harca esas değerin yarısı olarak hesaplanır.
6. Taşınmazın tapu kütüğüne satış amacı dışında kullanılamayacağına dair şerh konulur.
7. Yönerge eki "Taşınmaz Satış Sözleşmesi" düzenlenir.

**c) Hazinenin paydaş olduğu taşınmazların diğer paydaş veya paydaşlara satışı**

1. Çeşitli nedenlerle paylı hale gelmiş taşınmazlardaki Hazine payının, pay oranı yüzde kırkı veya pay miktarı uygulama imar planı sınırları içinde dörtyüz, dışında ise dörtbin metrekareyi aşmamak kaydıyla talepte bulunan paydaş veya paydaşlarına doğrudan satılmak üzere aşağıdaki işlemler yapılır.
   1. Taşınmazın tüm paydaşları ve imar durumu belirlenir.
   2. Birden fazla paydaş olması ve Hazine payını satın almak istemeleri durumunda, bu paydaşlara payları oranında satış yapılır.
   3. Birden fazla paydaşın bulunması ve paydaşlardan birinin talep etmesi halinde ise İdarece diğer paydaşlara Hazine payının payları oranında kendilerine doğrudan satılabileceğine ilişkin yazı yazılır.
   4. Adlarına tebligat yapıldığı halde, en geç otuz gün içinde satın alma talebinde bulunmayan paydaşın payı oranına düşen Hazineye ait miktar diğer paydaşlara satılabilir.
   5. Diğer paydaş veya paydaşların adreslerinin tespit edilememesi ve tebligat yapılamaması halinde 7201 sayılı Kanun hükümlerine göre ilanen tebligat yapılır ve süresi içerisinde satın alma talebinde bulunulmadığı takdirde, paydaşın payına düşen miktar diğer paydaşlara satılabilir.
   6. Tebligat yapıldığı halde süresi içinde satın alınmayan Hazine payının, paydaşı tarafından yeniden talep edilmesi ve geçerli bir mazereti bulunması halinde satış talebi bir defaya mahsus olmak üzere değerlendirilebilir.
   7. Paydaşları tarafından satışı talep edilmeyen taşınmazların paydaşlarına rensen tebligat yapılarak, hakkın kullanılmasının istenilip istenilmediği sorulur ve verilen süre içerisinde talep gelmediği takdirde taşınmazdaki Hazine payı genel hükümlere göre satışa çıkarılır.
   8. Hazineye ait tarım arazilerinin satışında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunundaki kısıtlamalara tabi olan taşınmazlar bu bölümdeki pay oranı ve miktarına ilişkin kısıtlamalara tabi olmaksızın paydaşına doğrudan veya birden fazla paydaş olması halinde paydaşlar arasında pazarlık usulüyle satılabilir.

**ç) Köy ve mezra yerleşme alanlarında kalan taşınmazların satışı**

1. Bu kapsamda kalan Hazineye ait taşınmazların satışında aşağıdaki işlemler yapılır.
   1. Taşınmazın belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup olmadığı ilgili belediyesinden sorulur. b) Taşınmazın köy ve mezraların yerleşme alanı içinde bulunup bulunmadığı ve 02/11/1985 tarihli ve 18916 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4'üncü maddesine göre tespit edilip edilmediği il özel idaresi genel sekreterliğinden sorulur.
   2. Satın alma talebinde bulunanların, taşınmazın kullanıcısı veya bunların kanuni veya akdi halefleri olup olmadığı ve 18/07/2001 tarihinde o köy nüfusuna kayıtlı veya 31/12/2000 tarihinden beri o köyde ikamet edip etmediği hususları araştırılır.
   3. Her bir kullanıcıya veya bunların kanuni veya akdi haleflerine beşbin metrekareye kadar (bu miktar dahil) doğrudan satışı yapılır, bu miktarı aşan kısmın ise ifrazı yapılarak genel hükümlere göre değerlendirilir.

**d) Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre kurulan vakıflara taşınmaz satışı**

1. Satılan taşınmazın, vakfın amacı dışında kullanılamayacağına dair tapu kütüğüne şerh konulması sağlanır ve sözleşme düzenlenir.

**e) Kanunla kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına taşınmaz satışı**

1. Taşınmazın hangi amaçla kullanılmak üzere satışının talep edildiği hususunda netlik bulunmaması halinde, konu hakkında ayrıntılı bilgi temin edildikten sonra, taşınmaza ait bilgi ve belgeler ile birlikte satış talebi Bakanlığa intikal ettirilir ve alınacak talimata göre işlem sonuçlandırılır. Satılan taşınmazın, amacı dışında kullanılamayacağına ve ticari faaliyete konu edilemeyeceğine dair tapu kütüğüne şerh konulması sağlanır ve sözleşme düzenlenir.

**f) Tapu fazlalıklarının satışı**

1. Bu kapsamda satışı talep edilen taşınmazın tapu kaydı bilgileri ile "................... metrekareden fazlası Hazineye aittir" şerhi bulunup bulunmadığı ilgili tapu müdürlüğünden istenir.
2. Talep edenin, taşınmazın maliki veya mirasçısı olup olmadığı araştırılır. 3) Satışlarda başvuru süresi ve miktar sınırlaması aranmaz.
3. Taşınmazların imar uygulamasına konu edilip edilmediği ilgili belediyesinden sorulur ve imar uygulamasına konu edilmesi durumunda, Hazine fazlalığının satış bedelinin hesabında, düzenleme ortaklık payı düşülerek kıymet takdiri yapılır.
4. Satış bedelinin tahsil edilmesinden sonra, taşınmazın tapu kaydında yer alan şerhin kaldırılması için ilgili tapu müdürlüğüne yazı yazılır.
5. Yapılan işlem şerhin kaldırılması niteliğinde olduğundan, elde edilen bedelden 4706 sayılı Kanunun 5'inci maddesinin beşinci fıkrasına göre pay verilmez.

**g) Serbest bölge olarak belirlenen alanlarda kalan taşınmazlarının satışı**

1. Satış talepleri Bakanlıkça değerlendirilir ve alınacak talimata göre işlem sonuçlandırılır.

**ğ) Konut yapılmak amacıyla konut yapı kooperatiflerine, kooperatif birliklerine veya bu birliklerin oluşturduğu üst birliklere, bunlar arasında yapılacak ihale ile taşınmaz satışı**

1. Satış talepleri Bakanlıkça değerlendirileceğinden, Bakanlığa yazılan yazılarda aşağıda belirtilen hususlara yer verilir ve alınacak talimata göre işlem sonuçlandırılır:
2. Plansız alanda kalan taşınmazlar ile imar planlarında konut dışı amaçlara ayrılmış veya imar planı davalı olan yerlerde konut alanı olarak bölge planındaki emsaller de dikkate alınmak suretiyle değer tespiti yapılır.
3. Hazineye ait taşınmazlar konut yapılmak amacıyla rayiç bedel üzerinden konut yapı kooperatiflerine, kooperatif birliklerine veya bu birliklerin oluşturduğu üst birliklere, Kanun hükümlerine göre, sadece bunlar arasında yapılacak ihale ile satılabilir.
4. İhaleye katılacak olanların, ihale konusu taşınmazın tahmini bedelinin dörtte birini bir bankada adlarına açılan hesapta bloke edildiğine dair belgeyi verip vermedikleri kontrol edilir. ç) İhaleye katılacak olanlardan şartname imzalı olarak alınır. d) Yapılacak ihale sonucunda, müşteriden taahhütname alınır.
5. İhale kararının müşteriye tebliğini izleyen günden itibaren onbeş gün içinde, satış sözleşmesi düzenlenir.
6. Tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme yapılması ilgili tapu müdürlüğünden istenir.

**h) Toplu konut amaçlı olarak kullanılmak üzere, düzenlenecek protokolle belediyelere taşınmaz satışı**

1. Satış talepleri parasal sınıra bakılmaksızın Bakanlıkça değerlendirilir ve alınacak talimata göre işlem yapılır. Satılan taşınmazların satış amacı dışında kullanılmayacağına ve yapılacak imar uygulaması sonucunda kamu hizmet alanlarına ayrılan yerlerin, bedelsiz ve müstakil parsel olarak Hazine adına resen tescil edileceğine dair tapu kütüğüne şerh konulur.

**Harca esas değer üzerinden doğrudan satış**

**Madde 222-**

1. Bu kapsamda yapılacak satış talepleri Bakanlığa gönderilmeden önce aşağıdaki işlemler yapılır ve Bakanlıktan alınacak talimata göre işlem sonuçlandırılır.

**(a) Küçük sanayi sitesi için yapılacak satışlarda aşağıdaki şekilde işlem yapılır:**

1. İlgili belediyesinden Hazineye ait taşınmazların imar planlarında bu amaca ayrılıp ayrılmadığı sorulur.
2. Küçük sanayi sitesi kurmak amacıyla talepte bulunan kooperatiflerin kuruluş ana sözleşmelerinde küçük sanayi sitesi kurmaya yönelik amaç ve faaliyet konularını kapsayıp kapsamadığı araştırılır.
3. Kurulması planlanan küçük sanayinin tek bir faaliyet alanına yönelik olması durumunda (demirciler, ayakkabıcılar, dericiler vb.) ilgili kooperatifin mevcut ortaklık veya üyelerinin küçük sanayinin ilgili faaliyet alanları ile iştigal edip etmediğinin ilgili oda ve diğer kurumlar (vergi dairesi, ticaret sicili kaydı vb.) nezdinde belgelendirilmesi istenir.
4. İmar planında küçük sanayi amacına ayrılmış bir taşınmazın, plan notlarında sadece tek bir faaliyet alanına yönelik kullanılma zorunluluğu getirilmiş ise talep sahibi kooperatifin bu zorunluluğa uygun faaliyeti gerçekleştirecek ihtisas kooperatifi niteliği taşıyıp taşımadığı kooperatif ana sözleşmesine bakılarak tespit edilir.
5. Küçük sanayi sitesi yapımı için aynı taşınmaza birden fazla talepte bulunulması halinde öncelikle kamu kurum ve kuruluşlarının talepleri değerlendirilir. Bunların olmaması halinde bu amaçla kurulmuş kooperatiflerin talepleri değerlendirmeye alınır. Kooperatifler arasında yapılacak tercihlerde imar planı notlarına bakılır, faaliyet alanının aynı olması durumunda ise müracaat tarihleri dikkate alınır.
6. Talep edilen Hazine taşınmazının kooperatiflerin ortak sayısı, kamu kurum ve kuruluşlarının ihtiyaç ve projeleri dikkate alınarak gerçekleştirilecek faaliyet için yeterli kısmı belirlenecektir.

**(b) Borsa yerleri için yapılacak satışlarda aşağıdaki şekilde işlem yapılır:**

1. Taşınmazların imar planında istenilen amaca ayrılıp ayrılmadığı ilgili belediyeden sorulur.
2. Ticaret borsaları tarafından hizmet binası ve borsa yeri olarak birlikte kullanılmak üzere yapılan taleplerde, esaslı unsurun borsa yeri olması durumunda, taşınmazların satış bedelleri bu husus dikkate alınarak belirlenir.

**(c) Serbest bölge ve teknoloji geliştirme bölgeleri için yapılacak satışlarda aşağıdaki şekilde işlem yapılır:**

1. Hazineye ait taşınmazların Bakanlar Kurulu Kararı ile serbest bölge veya teknoloji geliştirme bölgesi ilan edilen veya edilecek alanlarda kalıp kalmadığına bakılır.
2. Teknoloji geliştirme bölgesi kurulacak yerlerde satış yapılabilmesi için yönetici şirketin önceden ilgili kanun hükümlerine göre tüzelkişilik kazanıp kazanmadığı belirlenir.
3. Satışı yapılan taşınmazlardan henüz Bakanlar Kurulu Kararı ile serbest bölge veya teknoloji geliştirme bölgesi ilan edilmemiş yerlerde kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarından veya yönetici şirketten, kanunların öngördüğü şartların yerine getirilmemesi yada bu şartları taşımadığının sonradan anlaşılması durumunda, taşınmazın satış bedelinin faizsiz olarak Hazine tarafından aynen iade edileceğine ve herhangi bir hak, tazminat, faiz vb. taleplerde bulunulmayacağına dair taahhütname alınır.
4. Alıcı tarafından usulüne uygun olarak düzenlenmiş taahhütname alındıktan sonra satış bedeli tahsil edilir ve taşınmazın ferağı verilir.

**(ç) En az ellimilyon ABD Doları karşılığı Türk Lirası tutarında ve en az yüz kişi istihdam sağlayacak yatırımlar için yapılacak satışlarda aşağıdaki şekilde işlem yapılır.**

1. Satın alma talebinde bulunulmadan önce, yatırımcılardan, yapılacak yatırım için Ekonomi Bakanlığından (Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü) alınan yatırım teşvik belgesi istenir.
2. Yatırım teşvik belgesinde ve talep formunda belirtilen miktarlar en az ellimilyon ABD Doları karşılığı Türk Lirası ve en az yüz kişiye istihdamı sağlamadığının anlaşılması halinde talepler reddedilir.
3. Taleplerin değerlendirilebileceğinin anlaşılması halinde, taşınmazın rayiç bedeli belirlenir ve yapılacak yatırımın miktarı taşınmazın rayiç değerinin en az üç katı tutarında ise talepler Bakanlığa gönderilir.
4. 5520 sayılı Kanunun 32/A maddesi kapsamındaki yatırımlarla ilgili olarak talep edilen taşınmazın bulunduğu ilçenin mülki sınırları içindeki varsa organize sanayi veya endüstri bölgelerinde bu yatırımlar için tahsis edilebilecek boş parseller bulunmadığı hususu ilgili bölge tüzel kişilikleri nezdinde belgelendirilmesi istenir ve alınan belge de Bakanlığa gönderilecek yazıya eklenir.
5. Bakanlığın verdiği talimata göre işlemler yapılır ve devir işlemlerinin gerçekleştirilmesi sırasında taşınmazın tapu kütüğünün şerhler hanesine bu yerlerin amacı dışında kullanılmayacağı yönünde tapu müdürlüklerine yazılacak yazı ile şerh konulması sağlanır.

**(d) Toplu konut üretmek amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığına yapılacak satışlarda aşağıdaki şekilde işlem yapılır:**

1. Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca 4706 sayılı Kanuna göre toplu konut üretmek amacıyla harca esas bedel üzerinden taşınmaz satışının talep edilmesi halinde, satış talepleri, MEOP evrak ve satış modüllerine kayıtları yapılır. Talep Bakanlığa gönderilmeden önce aşağıdaki işlemler yapılır ve Bakanlıktan alınacak talimata göre işlem sonuçlandırılır.
2. Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca 4706 sayılı Kanuna göre toplu konut üretmek amacıyla harca esas bedel üzerinden taşınmaz satışının talep edilmesi halinde gerekli araştırma yapılır. 3) Taşınmaza ait bilgi ve belgeler eklenerek talep Bakanlığa bildirilir.
3. Satışı yapılacak taşınmazların imar planlarında toplu konut alanlarına ayrılmış olması şartı aranmaz.
4. Bakanlıktan gelecek satış talimatına göre; taşınmazın tapu kaydına "Taşınmaz toplu konut üretmek amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığına satılmış olup satış amacı dışında kullanılmayacaktır." şeklinde şerh konularak ferağ verilir.

**Harca esas değer üzerinden yapılacak satışlarda alınacak taahhütname ile tapu kaydının şerhler ve beyanlar hanesine işlenecek hususlar**

**Madde 223-**

1. 4706 sayılı Kanunun 4'üncü maddesinin son fıkrası uyarınca yapılacak satış (Serbest Bölge ve Teknoloji Geliştirme Bölgeleri kurulmak üzere yapılacak satışlar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığına yapılacak satışlar hariç) işlemine konu taşınmaz ile ilgili olarak ilgililerinden noter tasdikli taahhütname alınır. Ferağ işlemi için ilgili tapu müdürlüklerine yazılacak olan yazıda taahhütname hükümlerinin tapu kütüğünün beyanlar hanesine de işlenmesi belirtilir.

**Yatırım projelerinin faaliyete geçmesi ve denetlenmesi**

**Madde 224-**

1. Küçük sanayi sitesi, borsa yerleri ve en az elli milyon ABD Doları karşılığı Türk Lirası tutarında ve en az yüz kişi istihdam sağlayacak yatırımlar kapsamında gerçekleştirilecek projelerde ilgili tüzel kişilikler tarafından, proje inşaatına başlandığının İdareye bildirilmesini takiben onbeş gün içinde mahallinde yapılacak tespiti sonucunda yatırımcı veya temsilcisi ile müştereken imzalanan bir tutanakla belirlenir.
2. Tutanak iki örnek olarak düzenlenir, bir örneği ilgilisine imza karşılığı verilir ve bir örneği de dosyasında muhafaza edilir.
3. Belirlenen süreler içerisinde yatırıma başlanıp da mücbir sebepler nedeniyle tamamlanamaması ve bu durumun belgelendirilmesi ile taşınmazların imar planında satış amacına ayrılması taahhüdüyle yapılan satış işlemlerinde, projeye başlanılmadan önce imar planı çalışmalarına başlanılmış ancak ilgilisinin iradesi dışında sonuçlandırılmamış olması durumlarında Bakanlıkça verilecek talimata göre işlem yapılır.
4. Projenin tamamlandığı ilgilileri tarafından İdareye bildirilmesini izleyen onbeş gün içinde İdarece projenin satın alma amacına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığı mahallinde tespit edilir. Projenin tamamlanması halinde tapu kütüğünün beyanlar hanesinde yer alan belirtme terkin edilir.
5. Projenin tamamlanmasından sonra taşınmazın satış amacına uygun olarak kullanılıp kullanılmadığı, gerektiğinde ilgili kuruluşlardan da teknik eleman alınmak suretiyle İdare tarafından yılda bir kez denetlenir.

**Harca esas değer üzerinden yapılacak satışlarda amacında kullanılmayan taşınmazların geri alınması**

**Madde 225-**

1. Satışı yapılan taşınmazların, satış amacı dışında kullanıldığı yapılan tespitler sonucunda belirlenirse, bu taşınmazların herhangi bir bildirime gerek kalmaksızın tapu kaydına işlenen şerhe istinaden öncelikle idari yoldan Hazine adına tescili ilgililerinden talep edilir.Talebi müteakip bir ay içerisinde Hazine adına tesciline muvafakat verilmez ise ihtiyati tedbir talepli olarak tapu iptal ve tescil davası açılır.

**2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30'uncu maddesine göre satış**

**Madde 226-**

1. Kamu kurum ve kuruluşlarınca talep edilecek taşınmazların satışının mümkün olup olmadığı tespit edilir.
2. Satışa konu taşınmazın tahsisli olması durumunda, öncelikle tahsisli olduğu İdarenin uygun görüşü alınarak tahsisi kaldırılır. Tahsisin kaldırılmasının uygun görülmemesi halinde durum talep sahibi kamu kurum ve kuruluşuna bildirilir.
3. Taşınmazın bir kısmının talep edilmesi halinde, 4706 sayılı Kanunun 7'nci maddesi uyarınca, bu kısım ifraz edilerek müstakil parsel olarak tescil edilir. Ancak; satışı talep edilen taşınmaz tarım arazisi ise 5403 sayılı Kanun hükümleri dikkate alınarak, ifraz hak sahipleri tarafından yaptırılır. İfrazın mümkün olmaması halinde talepler reddedilir.
4. İlgili belediyesinden taşınmaza ilişkin imar planları istenerek, imar planında satış amacına uygun olarak ayrılıp ayrılmadığı araştırılır.
5. Plansız alanda kalan veya imar planında başka amaca ayrılan taşınmazların, imar planının yapılması veya değiştirilmesi durumunda satış işleminin yapılabileceği talep sahibi kamu kurum ve kuruluşuna bildirilir.
6. Köy sınırları içerisinde köy tüzel kişiliklerinin veya plansız alanda trafo, direk (pilon), elektrik ve gaz dağıtım merkezi gibi imar planı gerektirmeyen yerlerde ilgili kurum tarafından talep edilen taşınmazların satışında plan şartı aranmaz.
7. Satışa konu taşınmazın bedeli tespit edilir.
8. Talepte bulunan kamu idaresine, satışın uygun görüldüğü ve tespit edilen satış bedeli yazı ile bildirilir.
9. Satış işlemlerinde, 2942 sayılı Kanunda belirtilen sürelere dikkat edilir.
10. Taşınmazın satış işlemi sırasında, tapu kütüğüne 2942 sayılı Kanunun 30'uncu maddesinin son fıkrasında belirtilen hususlarda şerh konulması, ilgili tapu müdürlüğünden yazı ile istenir.
11. Satışın uygun görüldüğüne ilişkin izin yazısının talepte bulunan idareye tebliğinden sonra, bu idare bedele ilişkin dava açmış ise defterdarlıkça dava takip edilir ve sadece bedele ilişkin mahkeme kararının temyiz edilip edilmeyeceği hususu 659 sayılı KHK hükümlerine göre değerlendirilir.
12. Satış işlemlerinde tereddüt edilen hususlarda Bakanlıktan alınacak cevaba göre işlem yapılır.
13. Bedeli, 2886 sayılı Kanunun 76'ncı maddesi gereğince yılı bütçe kanununun (İ) cetvelinde tespit edilen parasal sınırı aşan taşınmaza ilişkin devir talepleri Bakanlıkça sonuçlandırılır.
14. Belediyelerin devir talepleri parasal sınırlara bakılmaksızın Bakanlığa intikal ettirilir ve alınacak talimata göre işlem yapılır.

**4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa göre satış**

**Madde 227-**

1. 4562 sayılı Kanuna göre oluşturulan organize sanayi bölgesi tüzel kişiliğince veya müteşebbis heyetin tek iştirakçisinin bulunması durumunda yüzde yüz iştirak payına sahip tüzel kişilikçe satış talebinin yapılması gerektiğinden, müteşebbis heyet kuruluş protokolü veya ana sözleşmesi istenerek gerekli araştırma yapılır.
2. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından "Organize Sanayi Bölgesi Yer Seçimi Komisyonunca" kesinleşmiş yer seçimi raporu ile Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca organize sanayi bölgesi sınırlarını belirten planları istenir ve talep edilen taşınmazların bu sınırlar içerisinde kalıp kalmadığı kontrol edilir.
3. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından organize sanayi bölgesi sınırlarını belirten planların temin edilememesi halinde, ilgili belediyesinden istenir ve talep edilen taşınmazların bu sınırlar içerisinde kalıp kalmadığı kontrol edilir.
4. Satış bedeli, 492 sayılı Kanunun 63'üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden hesaplanır.
5. Satış talepleri parasal sınırlara bakılmaksızın Bakanlıkça değerlendirilir.

**Satış bedellerinden pay verilmesi**

**Madde 228-**

1. Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki Hazineye ait taşınmazların satış bedellerinin tahsil edilen kısmından öncelikle yerinde muhafaza edilemeyen yapıların tasfiyesinde kullanılmak şartıyla yüzde onu, ilgili belediyelerin 20/07/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu hükümlerine göre oluşturulan fon hesabına aktarılır ve kalan kısmından ise ilgili belediyeye yüzde otuz, varsa büyükşehir belediyesine yüzde on oranında pay verilir.
2. Belediye mücavir alan sınırları dışındaki köylerde bulunan Hazine taşınmazlarının satış bedellerinin tahsil edilen kısmının yüzde yirmibeşi, dörtte biri ilgili köy tüzel kişiliğine ödenmek ve kalanı diğer köylere götürülecek hizmetlerde kullanılmak üzere, il özel idarelerine pay verilir.
3. Tahsil edilen satış bedellerinin ilgili kamu idareleri bütçesine aktarılmak üzere muhasebe birimine bildirilir. Yapılacak bildirimde, muhasebe işlem fişinin açıklama kısmına, satış işleminin kanuni dayanağı ve bedelin hangi hesaplara aktarılacağı ile ilgili kurum kodu yazılır.
4. Belirtilen işlemler, tahsilatın yapıldığı ayı takip eden ayın yirmisine kadar sonuçlandırılır.
5. Herhangi bir sebeple sözleşmenin feshedilmesi durumunda aktarılan payların iadesi talep edilir ve payların iade edilmemesi halinde daha sonra aktarılacak paylardan mahsubu yoluna gidilir.
6. Ancak, belediyelere veya köy tüzel kişiliklerine yapılan satış ve devirlerden elde edilen gelirler ile kamu kurum ve kuruluşları adına özel ödenek kaydedilmesi gereken satış gelirlerinden pay verilmez.
7. Yukarıda belirtilen işlemler MEOP' a kaydedilerek takip edilir.

**İKİNCİ BÖLÜM**

**ÖZEL KANUNLARLA SATIŞ**

**2/B**

**Tanımlar**

**MADDE 229 –** (1) Bu Genel Tebliğde geçen;

2/B alanları: 6831 sayılı Kanunun 1744 sayılı Kanunla değişik 2’nci maddesi ile 2896 ve 3302 sayılı kanunlarla değişik 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (B) bendine veya kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan ve çıkarılacak yerleri,

Akdi halef: Doğrudan satış işlemlerinde taşınmazı kullanıcılarından satın aldığını Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra noter tarafından düzenlenen muvafakatnameyle belgeleyen kişileri,

Emlak vergi değeri: Taşınmazın, 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen asgarî metre kare birim değeri üzerinden hesaplanacak bedelini,

Güncelleme listesi: 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun ek 4’üncü maddesine göre düzenlenen ve 2/B alanlarından daha önce kullanım kadastrosu yapılan yerler hakkındaki fiili kullanım durumlarını, varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğunu ve kim veya kimler tarafından ne zamandan beri kullanıldığını gösteren ve tescil edilen listeleri,

Hak sahibi: Kanunda belirtilen yükümlülüklere uyulması şartıyla doğrudan satın alma ve iade hakkına sahip olanları,

g) Kadastro tutanağı: 3402 sayılı Kanuna göre düzenlenen ve 2/B alanlarının fiili kullanım durumlarını gösteren ve kesinleşen tutanakları,

ğ) Kanun: 19/4/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanunu,

h) Proje alanı: 2/B alanlarını ve proje bütünlüğünü sağlamak amacıyla gerektiğinde bu alanların dışında kalan yerleri de kapsayan ve sınırları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya ilgili büyükşehir ya da diğer belediyelerce belirlenen ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan gecekondu veya kentsel dönüşüm projesi uygulanacak alanları,

ı) Rayiç bedel: Taşınmazın, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu veya 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümlerine göre tespit ve takdir edilen bedelini,

i)Tarımsal amaç dışında kullanılan taşınmazlarda satış bedeli: Birden fazla taşınmazda hak sahibi olunması halinde yüzde elli satış bedeli hesaplaması hak sahibinin tercih edeceği sadece bir taşınmaz için uygulanması şartıyla, hak sahiplerine doğrudan satılacak taşınmazların dört yüz metrekareye kadar olan kısmı için rayiç bedelin yüzde ellisini, hak sahipliğinin devredilmesi halinde ise taşınmazın sadece dört yüz metre karesi için rayiç bedelin yüzde ellisi esas alınarak ve hak sahiplerinin hisselerine oranlanmak suretiyle hesaplanacak bedeli, taşınmazın bundan fazlası ile diğer taşınmazları için rayiç bedelin yüzde yetmişini,

j) Satış işlemleri: Peşin satışlarda bedelin tahsilinden ferağ dahil diğer işlemlere, taksitli satışlarda ise sözleşmenin düzenlenmesine kadar olan süreci,

k**)** Tarımsal amaçlı yapı: Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müştemilatı, mandıra, ağıl, kümes, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisleri,

l) Tarımsal amaçla kullanılan taşınmazlarda satış bedeli: Tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılan taşınmazlar ile bu taşınmazların üzerinde bulunan tarımsal amaçlı yapılar ve sürekli ikamet edilen konutların bulunduğu kısımlarda rayiç bedelin yüzde ellisini,

ifade eder.

**Doğrudan satın alma hakkından yararlanacak kişilerin belirlenmesi**

**MADDE 230 –**

1. 2/B alanları kullanıcılarının hak sahibi olabilmesi için;
2. Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce 3402 sayılı Kanun hükümleri uyarınca düzenlenen güncelleme listeleri veya kadastro tutanaklarına göre oluşturulan ya da Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra 3402 sayılı Kanun hükümleri uyarınca düzenlenecek güncelleme listeleri veya kadastro tutanaklarına göre oluşturulacak tapu kütüklerinin beyanlar hanesinde isimlerinin yer alması ve bu kişilerin 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcı ve/veya muhdesat sahibi olduklarının belirtilmesi,
3. Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra hak sahipliği tespit edileceklerin ise kadastro tutanaklarının kesinleştiği veya güncelleme listelerinin tescil edildiği tarihten itibaren sekiz ay içinde İdareye başvurması,
4. İdarece tebliğ edilen satış bedelinin itiraz ve dava konusu edilmeksizin kabul edilmesi, gerekmektedir.
5. Kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcı ve/veya muhdesat sahibi oldukları tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilenler de İdarece tebliğ edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmemeleri halinde hak sahibi olarak kabul edilecektir.

**Kullanıcı Listelerinin İlanı**

**Madde 231-**

1. Genel Tebliğin ekinde yer alan “2/B Alanları Kullanıcı Listesi” düzenlenmesi,
2. Defterdarlık, malmüdürlüğü ve ilgili muhtarlık binalarının görülebilir yerleri ile defterdarlık ve malmüdürlüğü web sitelerinde ilan edilmesi,
3. Listelerin ilan edildiği mutad vasıtalarla duyurulacaktır.

**Başvuruda istenilecek belgeler**

**MADDE 235-**

1. Başvuru sahiplerinden;
2. Satın alma talebini içeren örneği bu Genel Tebliğin ekinde (EK-2/A) yer alan dilekçe,
3. Nüfus cüzdanının fotokopisi,
4. Başvuru bedeli yatırılmışsa buna dair belge veya makbuz,
5. Varsa ecrimisil bedeli ödendiğine ilişkin belge örneği,
6. Kanuni mirasçılardan veraset ilamının onaylı örneği,
7. Akdi haleflerden, hak sahibi veya mirasçılarının Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra noterde düzenlenmiş muvafakatı,
8. Tüzel kişiler için ayrıca, taşınmaz tasarrufuna izinli olduğunu ve temsilcisini gösterir yetki belgesi ile imza sirküleri,

istenilecektir.

**Başvuru**

**Madde 236-**

1. İkinci fıkra kapsamındaki satın alma başvuruları, mahkeme kararları kesinleşen taşınmazlar için Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay,
2. Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra kesinleşeceklerde ise kesinleşme tarihinden itibaren sekiz ay içinde yapılacaktır.
3. Tapu ve kadastro veya imar mevzuatına göre kişiler adına oluşturulan veya özel kanunları gereğince Devlet tarafından kişilere satılan, dağıtılan, trampa edilen, bedelli veya bedelsiz olarak devredilen veya iskânen verilen ya da özelleştirme suretiyle satılanlar ile hisseleri devredilen özel hukuk tüzel kişileri adına kayıtlı olan ve açılan davalar sonucunda Hazine adına tescil edilen taşınmazın, iadesinden yararlanabilecek kişiler ile mevcut kullanıcılarının farklı kişiler olması durumunda, kullanıcıların doğrudan satın alma hakkı ancak iade hakkından yararlanacak kişilerin bu hakkından yararlanmamaları durumunda doğabilecektir.
4. Kadastro tutanaklarında veya güncelleme listelerinde kullanıcı ve/veya muhdesat sahibi olarak bildirilen kişilerin haklarını, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra noterde düzenlenecek muvafakatnameyle kendisine devrettiğini belgeleyen akdi haleflerin başvuruları İdarece kabul edilecektir. Kullanıcılar ve/veya muhdesat sahipleri, İdareye başvuru yaptıktan sonra da haklarını noterde düzenlenen muvafakatnameyle akdi haleflere devredebileceklerdir. İdarece, tebligat ve satış işlemi akdi halefe yapılacaktır.
5. Yönergenin 6’ıncı maddesinin kapsamında olmadığı anlaşılması halinde bu süreler içinde de başvuruların alınmasına devam edilecektir.

**Taşınmazın Değerlendirilmesi**

**MADDE 237-**

1. Kanun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç üç ay içinde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca, taşınmazların özel kanunlar kapsamında kalıp kalmadığının bildirilmesi beklenmesi,
2. Proje alanlarında kalması nedeniyle proje sahibi idareye tahsisi/devri Bakanlıkça uygun görülen taşınmazların belirlenmesi

gerektiğinden;

bu süreçlerin tamamlanmasını müteakip satış işlemlerine başlanılacaktır. Ancak, Kullanıcılara

1. Doğrudan satılacak taşınmazların iade kapsamında olup olmadığı İdarece incelenecek ve iade kapsamında olmadığının anlaşılması halinde, satış işlemi yapılacaktır.
2. Bu Genel Tebliğin 9 uncu maddesi gereğince satışa konu edilemeyen taşınmazın yerine başka taşınmaz satılmasına ilişkin işlemler Bakanlıkça sonuçlandırılacaktır.

**Taşınmaz Tespiti**

**Madde 238-**

Satışı mümkün olan taşınmazlar belirlendikten sonra mahalli yerine giderek bilirkişiler ve taşınmazın bulunduğu yer mahalle muhtarıyla birlikte tespiti gerçekleştirilir.

**Kıymet Takdiri**

**Madde 239-**

1. Yönergenin 9‘uncu maddesine göre işlem gerçekleştirilmektedir.

**Tebligat**

**MADDE 240-**

1. Süresi içinde yapılan başvurular değerlendirilerek hak sahipliği tespit edilenlerin adreslerine satış işlemlerinin tamamlanma süresi de dikkate alınarak İdarece bu Genel Tebliğin ekinde (EK-4/A) yer alan yazıyla;
2. Taşınmazın satış bedelini, peşin veya taksitle ödenmesi halinde ödeme koşullarını ve ödeme süresini,
3. Satış bedelinin itiraz veya dava konusu edilmesinin hak sahipliğini ve doğrudan satın alma hakkını düşüreceğini,
4. Satış bedelinin yatırılacağı yeri,
5. İstenilen belgeleri (tapuda ferağ işlemleri için üç adet vesikalık fotoğraf, tüzel kişiler için taşınmaz tasarrufuna izinli olduğunu ve temsilcisini gösterir yetki belgesi ile imza sirküleri),

gösteren tebligat yapılacaktır.

**Satış Bedeli**

**Madde 241-**

1. Tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılan taşınmazlar ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar ile sürekli ikamet edilen konut bulunan taşınmazların satış bedeli, rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden belirlenecektir. Bu nitelikteki taşınmazların üzerinde bulunan konut amaçlı yapıların kısmen işyeri olarak kullanılması halinde de bu kapsamda değerlendirme yapılacaktır. Bu şekilde satılan taşınmazların tapu kütüklerinin beyanlar hanesine; “Tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılması ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar ile sürekli ikamet edilen konut bulunması nedeniyle rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden satılan iş bu taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması halinde, taşınmazın satış tarihi itibariyle rayiç bedelinin yüzde yetmişi üzerinden hesaplanacak bedel esas alınarak aradaki fark kanuni faiziyle birlikte, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi uyarınca ve 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri gereğince ecrimisilin tarh, tahakkuk ve tahsiline ilişkin usullere göre son kayıt malikinden tahsil edilir.” şeklinde belirtme konulacaktır. Ancak taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması ve belirtilen mali yükümlülüklerin de taşınmazın son maliki tarafından yerine getirilmesi halinde, belirtme İdaremizce kaldırılacaktır.
2. Tarımsal amaç dışında kullanılan taşınmazlarda ise, hak sahiplerine doğrudan satılacak olanların satış bedeli; taşınmazın yüzölçümünün dört yüz metrekareye kadar olan kısmı için rayiç bedelin yüzde ellisi, fazlası için rayiç bedelin yüzde yetmişi üzerinden hesaplanarak belirlenecektir. Birden fazla taşınmazda hak sahibi olunması halinde yüzde elli satış bedeli hesaplaması, hak sahibinin tercih edeceği sadece bir taşınmaz için uygulanacaktır. Birden fazla taşınmazda hak sahibi olanlara bu Genel Tebliğin ekinde yer alan (EK-4/A) yazıyla bu durumları bildirilerek yüzde elli satış bedeli indiriminden yararlanılacak taşınmaza ilişkin tercih yapmaları istenilecektir. Bir taşınmazdaki hak sahipliğinin devredilmesi halinde yüzde elli satış bedeli hesaplaması, taşınmazın sadece dört yüz metrekaresi için ve hak sahiplerinin taşınmazdaki hisselerine oranlanarak yapılacaktır.
3. Taşınmazların kullanım durumuna göre satış bedelinin, rayiç bedelin yüzde ellisi veya yetmişi üzerinden hesaplanması işlemi; hak sahiplerinin beyanları esas alınarak yapılacaktır. Ancak İdarenin kayıtlarında taşınmazın kullanımı konusunda hak sahibinin beyanından farklı bilgi ve belge bulunması halinde satış bedeli buna göre hesaplanacaktır.

**Tahsilat ve Taşınmaz Devri**

**Madde 242-**

1. Satış bedeli peşin veya taksitle ödenebilecektir.
2. Peşin ödemelerde satış bedeline yüzde yirmi oranında indirim uygulanacak ve bu bedel İdarece yapılacak tebligat tarihinden itibaren en geç üç ay içinde ödenecektir.
3. Taksitli satışlarda ise;
   1. Satış bedeline yüzde on indirim uygulamasından yararlanmak istenilmesi halinde bu şekilde belirlenen tutarın en az yarısı,
   2. En az yarısının peşin ödenmek istenilmemesi halinde satış bedelinin;
4. Tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılan taşınmazlar ile üzerinde tarımsal amaçlı yapılar ve sürekli ikamet edilen konutlar bulunan taşınmazlar için yüzde onu,
5. Diğer taşınmazlar için ise yüzde yirmisi,

yapılacak tebligat tarihinden itibaren en geç üç ay içinde ödenecektir. Kalanı ise, belediye ve mücavir alan sınırları içinde en fazla beş yılda on eşit taksitle, dışında en fazla altı yılda oniki eşit taksitle faizsiz olarak ödenecektir. Taksit dönemleri, hak sahiplerinin talebi dikkate alınarak belirlenecek ve bu Genel Tebliğin ekinde “Taksitli Taşınmaz Satış Sözleşmesi” düzenlenecektir.

1. Bedelin yetkili kredi kuruluşlarından kredi temin edilerek ödenmek istenilmesi halinde, hak sahibi tarafından ilgili kredi kuruluşu ile yapılan kredi sözleşmesi veya kredi açıldığına dair kredi kuruluşunun resmî yazısı verilecek ve kredi kuruluşu tarafından bedel ilgili muhasebe biriminde açılacak emanet hesabına aktarılacaktır. İdaremizce, Genel Tebliğin ekinde yer alan belge düzenlenerek Tapu İdaresince kredi kuruluşu lehine ipotek tesis edilmesi ve alıcı adına tescil işleminin yapılması hususu, örneği bu Genel Tebliğin ekinde yer alan yazıyla bildirilecektir. Ferağ ve ipotek tesisi işlemi yapıldıktan sonra emanet hesabında tutulan bedel bütçe hesabına aktarılacaktır.
2. Taksitli satışlarda, tahsil edilen bedeller düşüldükten sonra kalan miktarı karşılayacak tutarda kesin ve süresi son taksit tarihini altı ay geçecek şekilde banka teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümleri uyarınca Hazine lehine kanunî ipotek tesis edilmesi halinde, taşınmaz tapuda hak sahibi adına devredilecektir.
3. İdare tarafından yapılan taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan taşınmaz satış sözleşmeleri ile kanuni ipotek sözleşmelerinde resmî şekil şartı aranmayacaktır. İdarece; hak sahibinin satın aldığı taşınmaza ilişkin bilgiler ile T.C. kimlik numarası, nüfus bilgileri, fotoğrafı ve imzasını içerecek şekilde düzenlenen örneği bu Genel Tebliğin ekinde “Doğrudan Satış Hak Sahipliği” belgesi düzenlenecek, bu Genel Tebliğin ekinde yer alan yazıyla Tapu İdaresine bildirilecektir. Devir ve kanuni ipotek Tapu İdaresince tapu siciline resen tescil edilecektir.
4. İpotek tesis edilerek devredilen taşınmazlar için bu Genel Tebliğin ekinde “Doğrudan Satış Hak Sahipliği” belgesi, kalan taksit tutarını da gösterecek şekilde düzenlenecektir. Bu taşınmazların üçüncü kişilere satılması halinde borcun kalan tutarından alıcıların sorumlu olacağına yönelik tapu kütüğünde gerekli belirtmenin konulması bu Genel Tebliğin ekinde yer alan yazıyla Tapu İdaresine bildirilecektir.
5. Mülkiyet devredilmeden yapılan taksitli satışlarda, iki taksidin ödenmemesi halinde onbeş gün içinde hak sahibine yapılacak tebligatta; iki taksidin süresi içinde ödenmediği ve bu taksit bedellerinin sözleşme süresinin sonuna kadar ödenebileceği, ancak izleyen taksitlerden herhangi birinin ödenmemesi durumunda sözleşmenin feshedileceği bildirilecektir. İdarenin bu tebligatına rağmen ilgilisi tarafından yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda sözleşme feshedilecek ve onbeş gün içinde ilgilisine yapılacak tebligat ile; adına açılmış hesap numarasını İdareye bildirmesini müteakip en geç otuz gün içinde tahsil edilen bedelin aynen ve faizsiz olarak tarafına iade edileceği bildirilecektir.
6. Peşin satışlarda satış bedelinin tamamını, taksitli satışlarda ise peşinatı süresi içinde ödemeyenler ile hak sahibi adına mülkiyet devredilmeden yapılan taksitli satışlarda yükümlülüklerini süresi içinde yerine getirmeyenlerin doğrudan satın alma hakları düşecektir. Vadesinde ödenmeyen taksit tutarlarına 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51’inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanacaktır.

**Satışı mümkün olmayan taşınmazlar**

**MADDE 243-**

* 1. 2/B taşınmazlarından;
  2. Ağaçlandırılmak üzere Orman Genel Müdürlüğüne tahsis edilenler,
  3. Kamu hizmetlerine ayrılan veya bu amaçla kullanılanlar,
  4. İlgili kamu kurum ve kuruluşlarınca Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç üç ay içinde İdareye bildirilmesi şartıyla özel kanunlar gereğince değerlendirilmesi gerekenler,
  5. En geç üç ay içinde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca bildirilmesi şartıyla içme ve kullanma suyu havzalarında maksimum su seviyesinden itibaren 300 metrelik bant içinde kalanlar,
  6. Bakanlıkça belirlenenler (Bakanlık tarafından talimat verilmediği sürece taşınmazlar bu kapsamda değerlendirilmeyerek satış işlemlerine devam edilecektir.),

satışa konu edilmeyecektir.

(2) 3402 sayılı Kanunun ek 4 üncü maddesinde yer alan; “Kadastro çalışmalarına başlanılmadan önce, Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin içinde özel kanunlarına göre değerlendirilmesi gereken alanlar bulunup bulunmadığı kadastro müdürlüğünce ilgili kurum ve kuruluşlarına yazı ile sorulur. İlgili idarelerce onbeş gün içinde kadastro müdürlüğüne bilgi verilir. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde, söz konusu alanların bulunmadığı yönünde cevap verilmiş sayılır.” hükmü gereğince; daha önce yapılan güncelleme ve kadastro çalışmalarında ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüş sorulduğundan ve ayrıca, Kanunun 11’inci maddesinin sekizinci fıkrasında; “Bu Kanun kapsamında kalan taşınmazlara ilişkin değerlendirme ve tasarruf işlemleri, özel kanunları gereğince ilgili idarelerden görüş alınmaksızın yapılır.” hükmüne yer verildiğinden; İdarece bu kapsamda kamu kurum ve kuruluşlardan görüş sorulmayacaktır. Ancak, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç üç ay içinde İdareye bildirilen özel kanunlar gereğince değerlendirilmesi gereken yerler ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün yapmış olduğu çalışmalar sonucunda özel kanunlar kapsamında kaldığı belirlenen yerlerde satış işlemi gerçekleştirilmeyecektir. Bunların dışında, tapu kütüğünde veya dosyasında taşınmazın satışa konu edilemeyeceğine dair bilgi ve belge bulunması durumunda satış işlemi gerçekleştirilmeyecektir.

(3) Hak sahipliği kesinleşen ancak satışı mümkün olmayan taşınmazlara karşılık olmak üzere hak sahipleri tarafından talep edilmesi halinde, genel hükümlere göre değerlendirilecek 2/B taşınmazlarından öncelikle aynı il sınırları içinde bulunanlardan bedeli hak sahibi oldukları taşınmazın rayiç bedeline eşdeğer başka bir taşınmazın doğrudan satılabileceği örneği bu Genel Tebliğin ekinde (EK-8/A) yer alan yazıyla bildirilecektir. Satışa konu edilemeyen taşınmazın üzerinde kişiye ait muhdesat bulunması durumunda, muhdesata ilişkin olarak bu Genel Tebliğin “Diğer İşlemler” başlıklı 17 nci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında belirlenecek bedel zemin bedeline eklenecektir. Satışa konu edilemeyen taşınmaz ile önerilen taşınmazın rayiç bedelleri arasında en fazla yüzde yirmi fark olabilecektir. Bu orana kadar Hazine lehine olan farklar ilgilisi tarafından ödenecektir. İdarenin teklifini kabul etmeyenler doğrudan satış hakkından yararlanamayacak, başkaca talepte bulunamayacak, hak ve tazminat talep edemeyecek ve dava açamayacaklardır.

**2/B belirtmelerinin terkini işlemleri**

**MADDE 244-**

* 1. Doğrudan satılan, tapu kayıtları geçerli kabul edilerek devredilen veya iade edilen taşınmazların tapu kütüklerindeki Hazine adına orman sınırları dışına çıkarıldığı yönünde konulmuş belirtmelerin terkini İdarece satış, devir ve iade işlemleriyle eş zamanlı olarak tapu idaresinden talep edilecektir.
  2. Hak sahibi bulunmayan taşınmazlar ile doğrudan satın alınmak üzere hak sahipleri tarafından süresi içinde başvuruda bulunulmayan veya başvuruda bulunulmasına rağmen satış bedelini süresi içinde ödememek suretiyle yükümlülüklerini yerine getirmemesi sebebiyle doğrudan satın alma hakları düşen ya da hak sahipliği koşullarının bulunmaması sebebiyle doğrudan satılması mümkün olmayan taşınmazların tapu kütüklerinde yer alan Hazine adına orman sınırları dışına çıkarıldığı yönünde konulmuş belirtmeler ile kullanıcı ve muhdesat belirtmelerinin terkini, bu hususların tespiti üzerine İdarece en geç otuz gün içinde tapu idaresinden talep edilecektir.
  3. Proje kapsamında TOKİ Başkanlığı, büyükşehir belediyeleri ve diğer belediyelere devredilen taşınmazların tapu kütüklerinde bulunan Hazine adına orman sınırları dışına çıkarıldığı yönündeki belirtmeler ile kullanıcı ve muhdesata ilişkin belirtmeler devralan idarenin talebi üzerine terkin edileceğinden; bu nitelikteki taşınmazların tapu kaydında bulunan belirtmeler hakkında İdarece herhangi bir işlem yapılmayacaktır.
  4. Halen tapuda gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri adına kayıtlı olan taşınmazlardan Hazineye intikal etmemiş olanların tapu kayıtları geçerli kabul edilecektir. Açılan davalar sonucunda kesinleşerek Hazine adına tesciline karar verilen ancak henüz uygulanmamış mahkeme kararları uygulanmayarak, bu taşınmazların önceki kayıt malikleri adına olan tescilleri aynen devam edecektir. Bu kapsamda tapuda halen kişiler adına kayıtlı olan taşınmazların varsa tapu kütüklerinde yer alan Hazine adına orman sınırları dışına çıkarıldığına ilişkin belirtmelerin terkin edilmesi resen veya ilgililerin başvurusu üzerine örneği bu Genel Tebliğin ekinde yer alan yazı ve ekli liste ile tapu idaresinden istenilecek, bu hususta konulması gereken belirtmeler ise konulmayacaktır.

**Proje alanlarındaki işlemler**

**MADDE 245-**

* + 1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı veya ilgili büyükşehir ya da diğer belediyelerce Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kadastro tutanakları kesinleşen veya güncelleme listeleri tescil edilen alanlarda Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren otuz gün içinde, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra kadastro tutanakları kesinleşecek veya güncelleme listeleri tescil edilecek alanlarda ise kesinleşme ve tescil tarihinden itibaren üç ay içinde gecekondu veya kentsel dönüşüm projesi uygulanacak olan alanlar tespit edilebilecektir.
    2. Proje sahibi idare tarafından tespit edilen bu alanlara ait uydu fotoğrafları, varsa her tür ve ölçekteki plan, parselasyon planı, mülkiyet bilgileri, kadastral paftaları ve halihazır haritalarıyla birlikte proje alanı sınırı onaylanmak üzere belediyeler tarafından valilikler aracılığıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığına yukarıda belirtilen süreler içinde gönderilecektir. Bu alanlar, adı geçen Bakanlık tarafından talebin intikal tarihinden itibaren otuz gün içinde aynen veya değiştirilerek onaylanacak veya reddedilecek ve sonucu teklif sahibi idareye bildirecektir.
    3. Teklif sahibi idare tarafından onay tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde onaylanan proje alanı Bakanlığa gönderilerek, proje alanı içinde kalan 2/B alanlarındaki taşınmazların devrinin talep edilmesi üzerine, bu taşınmazlardan Bakanlıkça uygun görülenler, hak sahipleri ve mevcut hakları da belirtilmek suretiyle emlak vergi değeri üzerinden devredilecektir. Devir bedeli peşin veya taksitle ödenebilecektir. Devredilen taşınmazlar için tahsil edilen ve emanet hesaplarında bulundurulan başvuru bedelleri devredilen idare nezdindeki emanet nitelikli hesaplara aktarılacaktır.
    4. Devredilen taşınmazlardan imar planları yapılması sonucunda eğitim, sağlık ve benzeri resmî tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar, imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde Hazine adına tapuya resen tescil edilecek ve bu hususta tapu kütüğüne belirtme yapılacaktır. İmar uygulamasını müteakip imar planlarında yukarıda sayılan kullanımlara ayrılmayan parsellere belirtmeler taşınmayacaktır. Buna ilişkin işlemler İdarece Bakanlıktan görüş alınmaksızın gerçekleştirilecektir.
    5. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından proje alanı belirlenmesi halinde, onaylanan proje alanı içinde kalan 2/B alanlarındaki taşınmazlar, hak sahipleri ve mevcut hakları da belirtilmek suretiyle adı geçen Bakanlığa tahsis edilecektir.
    6. Proje alanlarında ihdas edilecek taşınmazlar, tapuda devralan idare adına tescil edilecektir. Devredilen taşınmazların tapu kütüklerinde bulunan Hazine adına orman sınırları dışına çıkarıldığı yönündeki belirtmeler ile kullanıcı ve muhdesata ilişkin belirtmeler devralan idarenin talebi üzerine terkin edilecektir.
    7. Tahsis edilen/devredilen taşınmazların hak sahiplerine bu Genel Tebliğin ekinde yer alan diğer tebligatlar yapılmayacak, doğrudan satış hakkından yararlanamayan hak sahiplerine, iade hakkından yararlanamayan hak sahiplerine ise tebliğin ekinde yer alan ilgili tebligatlar yapılacaktır.

**Diğer işlemler**

**MADDE 246-**

* 1. Kanunda yer alan yükümlüklerin yerine getirilmesi durumunda taşınmazların üzerinde bulunan yapılar ve taşınmazlar hakkında 4706 sayılı Kanunun 5’inci maddesi uygulanmayacaktır.
  2. İlgilisi tarafından süresi içinde başvuruda bulunulmaması veya yükümlülüklerinin yerine getirilmemesi durumunda taşınmazlar genel hükümlere göre değerlendirilecektir. Bu taşınmazlar üzerinde 19/7/2003 tarihinden önce yapılan yapı ve eklentiler, yıkımın yapılacağı yıla ait Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı birim fiyatlarından eksik imalat bedelleri ve yıpranma payı düşüldükten sonra kalan bedeli ilgililerine ödenmek suretiyle idarece yıktırılabileceği gibi, bu şekilde belirlenen bedel taşınmazın değerine eklenerek son müracaat tarihinden itibaren en geç üç yıl içinde satılarak satıştan elde edilen gelirden yapı ve eklenti tutarı ilgilisine ödenecek ve İdare tarafından yapıların tahliyesi sağlandıktan sonra ferağ işlemleri gerçekleştirilecektir.
  3. Elde edilen gelirlerden 4706 sayılı Kanunun 5’inci maddesinin beşinci fıkrası kapsamında belediyelere ve il özel idarelerine pay verilmeyecektir.
  4. 2/B alanlarındaki taşınmazlar hakkında Kanuna göre yapılacak işlemler sonuçlanıncaya kadar, bu alanlarda bulunan taşınmazlar hakkında kişiler aleyhine açılması gereken davalar açılmayacak, açılmış ve devam eden davalar durdurulacaktır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılan çalışmalar sonucunda; güncelleme listelerinde veya kadastro tutanaklarında belirtilen kişilerin kullanıcı olmadıklarına yönelik olarak İdarece açılmış davalar bu kapsamda değerlendirilmeyecektir. Süresi içinde gerekli başvuruların yapılmaması veya başvuru yapılmasına rağmen yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde açılmayan davaların açılması ve durdurulan davalara devam edilmesi hususunda gerekli işlemler İdarece yerine getirilecektir. Tescil edilen güncelleme listelerine veya kesinleşen kadastro tutanaklarına yönelik kişiler tarafından açılan davalarda mahkemelerce verilen ihtiyati tedbir kararının İdareye bildirilmesi veya ihtiyati tedbir kararın tapu kütüğüne şerh edilmesi halinde, dava konusu taşınmazlar hakkında nihai karar verilinceye kadar satış veya iade işlemi gerçekleştirilmeyecek, ihtiyati tedbir kararı verilmemesi halinde ise İdarece işlemlere devam edilecektir.
  5. Hak sahiplerine doğrudan satılan, tapu kayıtları geçerli kabul edilen ve iade edilen taşınmazlardan ecrimisil alınmayacak, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilecektir. Doğrudan satışa konu edilecek taşınmazlardan başvuru tarihi itibariyle son beş yıl için tahsil edilen ecrimisiller satış bedelinden mahsup edilecektir. Satış bedelinden fazla olan ecrimisil bedelleri ise iade edilmeyecektir. Ecrimisil bedelleri gecikme zammı ile tahsil edilmişse gecikme zammı miktarı mahsuplaşmada dikkate alınmayacaktır. Akdi halefler ecrimisil mahsuplaşmasından; varsa ödedikleri ecrimisil tutarlarına akdi halefi oldukları kişilerden tahsil edilen ecrimisil tutarları da eklenmek suretiyle yararlanacaklardır. Kullanıcı olarak belirlenen kişilerin yüzde elli ve daha yukarı hissesine sahip oldukları tüzel kişilerden aynı taşınmaz için tahsil edilen ecrimisil bedelleri mahsuplaşmada dikkate alınacaktır. Mahsup edilecek ecrimisil bedelleri, başvuru sahiplerinin vereceği belgelerin yanı sıra İdarece yapılacak incelemeyle de tespit edilecektir. Bu Genel Tebliğin 10 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (b) bentleri kapsamında kalan taşınmazlardan tahsil edilen ecrimisil bedellerinin iadesi söz konusu olmayacaktır.
  6. Taşınmazların hak sahiplerine doğrudan satılması, ilgililerine devredilmesi veya iade edilmesi, Hazine adına orman sınırları dışına çıkarıldığına yönelik konulmuş belirtmeler ile kullanıcı ve muhdesat belirtmelerinin kaldırılması; bu taşınmazların üzerindeki imar mevzuatına aykırı yapılar bakımından kazanılmış hak oluşturmayacak, Hazineden herhangi bir şekilde hak veya tazminat talebinde bulunulamayacaktır.
  7. Satın alma veya iade talebinde bulunulan taşınmazın kısmen bu Genel Tebliğin “Satışı Mümkün Olmayan Taşınmazlar” ve “İade Kapsamında Değerlendirilmeyecek Taşınmazlar” kapsamında kalması halinde; bu kısımları mümkün olması halinde ifraz edilerek, kalan diğer kısımları hakkında bu Genel Tebliğin iade ve satışa ilişkin hükümlerine göre işlem tesis edilecektir. Satışa konu edilemeyen kısım hakkında, bu Genel Tebliğin 6 ncı maddesinin dördüncü fıkrası ile 9 uncu maddesinin üçüncü fıkrası, iadeye konu edilemeyen kısım hakkında ise, 11 inci maddesinin dördüncü fıkrası ile 14 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre işlem yapılacak, ifrazen oluşan taşınmazı kullanıcıların satın almak istememeleri durumunda bu hükümler uygulanmayacaktır.
  8. İfraz edilerek müstakil parsel olarak satılması mümkün olmayan taşınmazlar paylı olarak, üzerinde çok katlı bina bulunan taşınmazlar ise kat mülkiyeti tesis edilmek suretiyle, bunun mümkün olmaması halinde ise paylı olarak satılabilecektir.
  9. 2/B alanlarında kalan ve tarımsal amaçla kullanılan taşınmazların kullanıcıları tarafından kısmen satışının talep edilmesi durumunda talep, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değerlendirilecektir. Buna göre;

1. Bölünemez büyüklüğün üzerinde yüzölçüme sahip olan taşınmazların bu büyüklüğün altına düşmemesi kaydıyla ifrazı mümkün olduğundan kısmi satın alma talepleri karşılanabilecektir.
2. Birden fazla kullanıcısı olan taşınmazların bölünemez büyüklüğün altına düşmemesi ve diğer kullanıcıların Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra noterde düzenlenecek muvafakat vermeleri kaydıyla, talep eden kullanıcılarına satış gerçekleştirilebilecektir.
3. Yüzölçümü bölünemez büyüklüğün üzerinde ve birden fazla kullanıcısı olan taşınmazlarda, taşınmaz bölünemez büyüklüğün altına düşecek şekilde ifraz edilmemek şartıyla oranına bakılmaksızın hisselendirilerek satılabilecektir.
4. Ancak, taşınmazın kısmen bu Genel Tebliğin “Satışı Mümkün Olmayan Taşınmazlar” başlıklı 9 uncu maddesi ve “İade Kapsamında Değerlendirilmeyecek Taşınmazlar” başlıklı 14 üncü maddesi kapsamında kalması durumunda hisselendirilerek satış işlemi yapılmayacak, kullanıcıları hakkında, bu Genel Tebliğin 6 ncı maddesinin dördüncü fıkrası ile 9 uncu maddesinin üçüncü fıkrası veya 11 inci maddesinin dördüncü fıkrası ile 14 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre işlem yapılacaktır.
5. Ayrıca, 5403 sayılı Kanunun 5578 sayılı Kanunla değişik 8 inci maddesinde; çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak istekleri olan bitkilerin yetiştiği yerler ile seraların bulunduğu alanlarda, yörenin arazi özellikleri daha küçük parsellerin oluşmasını gerekli kıldığı takdirde, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabileceği hükmü bulunduğundan; bu nitelikteki taşınmazların ifrazlarının gerekmesi durumunda Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı İl Müdürlüklerinin görüşleri doğrultusunda işlem tesis edilecektir.
   1. Hak sahiplerine satılmaması, ilgililerine devredilmemesi veya iade edilmemesi gerektiği halde bu tasarruflara konu edilenlerden; bu hususların İdarece belirlenmesini müteakip en geç onbeş gün içinde tahsil edilen bedel kanuni faiziyle iade edilecek, devir ve iade edilenler ise bedelsiz olarak geri alınacaktır. Ecrimisil bedelleri mahsup edilerek satış bedeli tahsil edilmişse iade edilecek bedelden ecrimisil miktarı kadar düşülecektir.
   2. Tekrar orman olarak değerlendirilmesi gereken ve tahsisi talep edilen taşınmazlar İdarece Orman Genel Müdürlüğüne tahsis edilecektir. Üzerinde kullanıcısına ait muhdesat bulunması halinde, muhdesata ilişkin İdarece herhangi bir işlem tesis edilmeyecektir.
   3. Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce güncelleme listeleri tescil edilen veya kadastro tutanakları kesinleşen taşınmazların satış işlemleri, 1/5/2010 tarihinden itibaren tespit edilen bedeller üzerinden yapılacaktır. Tespit tarihi ile kıymet takdir tarihi arasında zaman farkı olması halinde rayiç bedel güncellemeye tabi tutulmayacak, tespit tarihinde belirlenen bedeller üzerinden kıymet takdir kararları alınarak satış işlemi gerçekleştirilecektir. Ayrıca, bu kapsamda henüz kıymet takdiri yapılmamış taşınmazların bulunduğu mahalle veya köylerin bitişiğinde bulunan 2/B alanlarında daha önce takdir edilen bedeller dikkate alınarak yapılacak kıymet takdirlerinin bölgesel olarak tutarlı olması sağlanacaktır.
   4. Kanunun 14 üncü maddesinin ikinci fıkrasında; “2924 sayılı Kanun hükümlerine göre hak sahibi olduğu tespit edilenler hakkında yapılan ve tamamlanamayan işlemler, mali yükümlülüklerini kısmen veya tamamen yerine getiren kişilerin hakları korunarak bu Kanun hükümlerine göre Maliye Bakanlığınca sonuçlandırılır.” hükmü bulunmaktadır. Buna göre;
6. 2924 sayılı Kanun hükümlerine göre hak sahipliği tespit edilenlerden satış bedelini ödeyen ancak adlarına tapuda devir işlemi yapılamayan ve Orman İdaresi tarafından İdareye bildirilen kişilere taşınmazlar bedelsiz olarak devredilecektir. Bu kapsamda kalan taşınmazların devir işlemleri, bu Genel Tebliğin “İade İşlemleri” başlıklı üçüncü bölümünün ilgili maddelerine göre yapılacaktır.
7. Taşınmazın 2924 sayılı Kanuna göre belirlenmiş ve kısmen tahsil edilmiş bedeli ise oransal olarak hesaplanacaktır. Bu Genel Tebliğin 8’inci maddesinde belirtildiği şekilde belirlenen satış bedeline, bu oran uygulanarak kalan kısmı tahsil edilecektir.
8. Yapılan güncellemeler sonucunda kullanıcı olarak belirlenen kişiler ile 2924 sayılı Kanuna göre belirlenen ve bu Kanuna göre mali yükümlülüklerini kısmen veya tamamen yerine getirenlerin farklı kişiler olması durumunda güncelleme listelerinde belirtilen kişilere satış işlemi gerçekleştirilmeyecektir.

(14) İdarece resen veya ilgilisinin başvurusu üzerine, kadastro tutanakları veya güncelleme listelerinde kullanıcılara ilişkin bilgilerde hata olduğunun tespit edilmesi halinde, kullanıcılar, ilgili tapu idarelerine yönlendirilerek bu hataların düzeltilmesi sağlanacaktır.

(15) Kanuni mirasçılardan;

a) Doğrudan satış hakkından yararlanacakların tamamının imzasını içeren tek başvuru dilekçesiyle başvurmaları esastır; ancak, herhangi birinin tek başına başvurması durumunda diğer mirasçılarla birlikte değerlendirilecektir. Yetki içeren vekâletname vermeleri durumunda mirasçılardan birinin başvurması yeterli sayılacaktır**.** Başvuru yapan mirasçıların her birine durumlarına uygun düşen ve bu Genel Tebliğin ekinde yer alan tebligat yapılacaktır. Yapılan tebligat sonucunda, başvurmayan kanuni mirasçıların bulunması durumunda süresi içinde noter tarafından düzenlenecek muvafakatnameyi vermeleri koşuluyla hisseleri, veraset belgesinde gösterilen hisselerine eklenmek suretiyle başvuran ve muvafakat verilen diğer mirasçı/mirasçılara satılacaktır.

b) İade hakkından yararlanacak her bir mirasçının İdareye ayrı ayrı başvurması mümkündür. Süresi içinde başvurmayan ve noter tarafından düzenlenecek muvafakatname veren mirasçıların hisseleri veraset belgesinde gösterilen hisselerine eklenmek suretiyle başvuran ve muvafakat verilen diğer mirasçılara devredilecektir.

(16) Bu Genel Tebliğ kapsamındaki işlemlerin vekil tayin etmek suretiyle yürütülmesinin istenilmesi durumunda, vekaletnamede verilen yetkilere göre işlem yapılacaktır.

(17) Kanunun 6 ve 7 nci maddeleri kapsamında başvuruda bulunması gereken ilgililerin Kanunun 12’nci maddesi kapsamında yapacakları başvurular kabul edilmeyecektir.

(18) Kanunun 6’ncı maddesinin onuncu fıkrasına göre doğrudan satın alma hakkının akdi halefe devredilmesine ilişkin bilgiler üçer aylık dönemler halinde taşınmazın bulunduğu yer Vergi Dairesi Müdürlüğüne bildirilecektir.

**İade İşlemleri**

**İade edilecek taşınmazlar**

**MADDE 247-**

* 1. Daha önce;

1. Tapu ve kadastro veya imar mevzuatına göre ilgilileri adına oluşturulan,
2. Özel kanunları gereğince Devlet tarafından kişilere satılan, dağıtılan, trampa edilen, bedelli veya bedelsiz olarak devredilen veya iskânen verilen ya da özelleştirme suretiyle satılanlar ile hisseleri devredilen özel hukuk tüzel kişileri adına kayıtlı olan (karşılığında daha önce taşınmaz verilen ya da bedel ödenenler ile mahkemelerce verilen kararlara göre tazminat ödenenler hariç),

taşınmazlardan açılan davalar sonucunda mahkemelerce kişiler adına olan tapuları iptal edilerek; Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olduğu gerekçesiyle Hazine adına tapuya tescil edilenler ilgililerine iade edilecektir.

* 1. İade işlemi, birinci fıkranın (a) bendinde belirtilen taşınmazlar için önceki kayıt malikleri veya kanuni mirasçılarına, (b) bendi kapsamındaki taşınmazlar için ise önceki kayıt maliklerine veya kanuni ya da akdi haleflerine bedelsiz olarak yapılacaktır.
  2. İdare, iadeye ilişkin başvurularla ilgili olarak taraflarca sunulan belgeleri de dikkate alarak yapacağı inceleme ve araştırma sonucunda talebin doğruluğunu tespit etmesi halinde iade işlemini gerçekleştirecektir.
  3. Birinci fıkra kapsamında kalan taşınmazların kadastro veya güncelleme çalışmaları sonucunda belirlenen kullanıcısı ile iade hakkından yararlanabilecek kişilerin farklı kişiler olmaları ve iade hakkından yararlanabilecek kişilerin bu haklarından yararlanmak istemeleri halinde, kullanıcılar bu Kanunda belirtilen şartları taşısalar dahi doğrudan satın alma hakkından yararlanamayacaklardır. Bu kapsamda başvuru yapan kullanıcılara, örneği bu Genel Tebliğin ekinde yer alan yazıyla; “iade hakkından yararlanabilecek kişilerin başvuru sürelerinin sona erdiği tarihten itibaren en geç altı ay içinde başvurarak doğrudan satın alma talebinde bulunmaları gerektiği” bildirilecektir.

**İade işlemlerinde yetki ve işlemlerin tamamlanma süresi**

**MADDE 248-**

1. Taşınmazların iadesine, Bakanlıktan uygun görüş alınması koşuluyla defterdarlığımız yetkilidir.
2. Kanun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç üç ay içinde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca, taşınmazların özel kanunlar kapsamında kalıp kalmadığının bildirilmesi ve proje alanlarında kalması nedeniyle proje sahibi idareye tahsisi/devri Bakanlıkça uygun görülen taşınmazların belirlenmesi gerektiğinden; bu süreçlerin tamamlanmasını müteakip iade işlemlerine başlanılacaktır. Ancak, bu süre içinde de başvuruların alınmasına devam edilecektir.
3. İade işlemi, taşınmazın iade kapsamında değerlendirilmesinde bir engel olmadığının belirlenmesini müteakip en geç altı ay içinde tamamlanacaktır.
4. İade edilemeyen taşınmazın yerine öncelikle başka taşınmaz verilmesine, bunun mümkün olmaması halinde, iade edilemeyen taşınmazın rayiç bedelinin ödenmesine ilişkin işlemler Bakanlıkça sonuçlandırılacaktır.

**İadeden yararlanacaklardan istenilecek belgeler**

**MADDE 249-**

1. Başvuru sahiplerinden;
2. İade talebini içeren, örneği bu Genel Tebliğin ekinde (EK-2/B) yer alan dilekçe,
3. Kanuni mirasçıların mirasçı olduklarını gösterir veraset ilamının onaylı örneği,
4. Tapu ferağ işlemleri için üç adet vesikalık fotoğraf, tüzel kişiler için ayrıca, taşınmaz tasarrufuna izinli olduğunu ve temsilcisini gösterir yetki belgesi ile imza sirküleri,

istenilecektir.

**Başvuru süresi ve idarece yapılacak işlemler**

**MADDE 250-**

1. İade hakkından yararlanacakların Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içinde İdareye başvurması gerekmektedir. İdarece yapılan değerlendirme sonucunda iade hakkından yararlanacakları tespit edilenlere örneği bu Genel Tebliğin ekinde yer alan tebligat yapılacaktır. İdarece hak sahibinin Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası, kimlik bilgileri, fotoğrafı ve imzasını içerecek şekilde düzenlenen örneği bu Genel Tebliğin ekinde yer alan “İade Hak Sahipliği Belgesi” düzenlenecek ve örneği ekte yer alan yazıyla tapu idaresine bildirilecektir.
2. (2)İade kapsamındaki taşınmazların ilgililerinden süresi içinde idareye başvurmayanların iade hakları sona erecektir. Bu kişiler idareden başkaca talepte bulunamayacak, hak ve tazminat talep edemeyecek ve dava açamayacaklardır.

**İade kapsamında değerlendirilmeyecek taşınmazlar**

**MADDE 251-**

* 1. İade edilmesi gereken ancak;

1. Orman olduğu iddiasıyla Orman Genel Müdürlüğünce açılan davalar sonucunda orman niteliğiyle Hazine adına tescil edilen,
2. Fiilen orman niteliğinde olan ya da bu sebeple dava açılması gereken,
3. Ağaçlandırılmak üzere Orman İdaresine tahsis edilen,
4. ç) Kamu hizmetlerine ayrılan veya bu amaçla kullanılan,
5. Özel kanunlar gereğince değerlendirilmesi gereken,
6. Bakanlıkça belirlenen (Bakanlık tarafından talimat verilmediği sürece taşınmazlar bu kapsamda değerlendirilmeyerek satış işlemlerine devam edilecektir.),

taşınmazlar iade edilmeyecektir.

1. Bu taşınmazların yerine, İdarece belirlenen ve ilgililerince itiraz ve dava konusu edilmeksizin kabul edilen;
2. Öncelikle rayiç bedeline uygun başka bir taşınmazın teklif edileceğini,
3. Teklif edilecek taşınmazın bulunmaması veya teklif edilen taşınmazın kabul edilmemesi durumunda ise iadeye konu edilemeyen taşınmazın rayiç bedelinin ödeneceğini,
4. İade edilemeyen taşınmazın üzerinde kişiye ait muhdesat bulunması durumunda muhdesata ilişkin olarak bu Genel Tebliğin “Diğer İşlemler” başlıklı 17 nci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında belirlenecek bedelin zemin bedeline ekleneceğini,

içeren ve örneği bu Genel Tebliğin ekinde yer alan yazı yazılacaktır. Önerilecek taşınmazın bedeli, iade edilemeyen taşınmazın bedelinin yüzde yüz yirmisini aşmayacaktır. Bu orana kadar Hazine lehine olan farklar ilgilisi tarafından ödenecektir.

1. Kanunda belirtilen şartları taşımaması nedeniyle iade hakkından yararlanamayan başvuru sahiplerine örneği bu Genel Tebliğin ekinde yer alan yazı yazılacaktır.

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

**Terk İşlemleri**

**Yetki**

**Madde 252-**

1. Kesinleşmiş imar planlarında, 3194 sayılı İmar Kanununun 11'inci maddesi gereğince yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi kamu hizmetlerine ayrılmış yerlere rastlayan taşınmazların kamuya bedelsiz terk ve tapu kaydı terkin edilmesi gerektiği durumlarda aşağıda belirtildiği şekilde işlem yapılır.
2. Yönergenin 175'inci maddesinde belirtildiği şekilde konu Bakanlığa bildirilir ve alınacak talimata göre sonuçlandırılır.
3. Ancak, aşağıda belirtilen durumlarda, taşınmazın tahsisli olduğu idareye bir yazı yazılarak bağlı olduğu bakanlığın uygun görüşü istenir. Uygun görüş yazısı üzerine terk ve terkin işlemi defterdarlıkça, taşınmaz ilçede ise defterdarlıktan izin alınmak sureti ile yapılır:
4. İmar planlarına göre, resmî kurum alanı olarak ayrılan ve ilgili kuruluşa tahsis edilmesi üzerine yatırım programına alınarak, ödeneği ayrılmış (İmar mevzuatına uygun olarak inşaata başlanmak üzere olan) taşınmazın belirli bir kısmının imar planında yol, yeşil alan ve park olarak ayrılması,
5. Kamu hizmetine tahsisli ve üzerinde tahsis edildiği kuruluşa ait bina bulunan taşınmazın, tahsis ve hizmetin aynı parselde devamı şartıyla sadece bir kısmının imar planında yol, yeşil alan ve park olarak ayrılması.
6. 3621 sayılı Kanun ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik esasları çerçevesinde, doldurma ve kurutma suretiyle oluşturulan taşınmazlar için terk ve terkin işlemi Bakanlığa bildirilerek alınacak cevaba göre işlem yapılacaktır.
7. Hazine adına tescilli veya tescil edilecek taşınmazların tapudan terkini konusunda 4721 sayılı Kanunun 999'uncu maddesi gereğince, Hazine taşınmazlarından özel mülkiyete tâbi olmaktan çıkması ve kamunun yararlanmasına ayrılması sebebiyle tapu kütüğünden terkini gerekenlerin tapudan terkini işlemleri defterdarlıkça yapılır. İlgili tapu müdürlüğüne "Bu taşınmaz, ………..… olarak kullanılmak üzere tapu kütüğünden terkin edilmiş olup, ileride özel mülkiyete konu olabilecek hale geldiği takdirde, aynı şartlarla yeniden Hazine adına tescil edilir." şeklinde şerh konulması kaydıyla terkini için bir yazı yazılır.

**Bakanlığa gönderilecek bilgi ve belgeler**

**Madde 253-**

1. İmar plânlarında meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumî hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan taşınmazlar terk işlemine konu edilirken Bakanlıktan izin alınması gerektiği takdirde aşağıdaki belge ve bilgiler yazı ile gönderilir ve alınacak talimata göre işlem yapılır:
2. Yazıya eklenecek belgeler;
3. Terk edilecek taşınmazın yüzölçümünü belirtir şekilde alınmış belediye encümeni kararı veya il encümeni kararı,
4. Terki talep edilen taşınmazın terk edilecek kısmı üzerinde muhdesat (bina, tesis, ağaç vb.) bulunup bulunmadığı, bulunuyor ise cinsi, kime ait olduğu, etrafının duvarla çevrili olup olmadığı ve benzeri fiilî durumları gösteren mahallinde düzenlenmiş tespit tutanağı,
5. Terki talep edilen taşınmazın üzerinde Hazineye ait muhdesat bulunuyor ise, arsa hariç yalnız muhdesatın değeri hesaplanarak buna ilişkin düzenlenen rapor,
6. Terki talep edilen taşınmazın civarında tapuda lehine terk yapılacak idare adına kayıtlı taşınmaz bulunup bulunmadığı hususunda tapu müdürlüğünden alınan yazı ile bulunuyorsa imar plânında hangi amaca ayrıldığına ilişkin belgeler,
7. Terki talep edilen taşınmazla ilgili olarak, "Terk Edilecek Taşınmaz Bilgi Formu",
8. Taşınmazın bir kısmının terki söz konusu ise, tescil bildirim beyannamesinin bir örneği,
9. Taşınmazın terk edilecek kısmına ilişkin olarak emlâk vergi değerleri ile günün koşullarına göre (bilirkişiye başvurmadan) hesap edilen rayiç değeri ve muhdesat var ise (3) numaralı alt bende göre belirlenen değerinin de yer aldığı kıymet takdir karar formu,
10. Yürürlükte bulunan ve taşınmazın çevre parsellerini de gösteren, üzerinde kadastro sınırları ile terke konu kısımlarının renkli kalemle işaretlendiği onaylı uygulama imar plânı örneği ve plan notları,
11. Terki talep edilen taşınmaz tahsisli ise, tahsis yazısının ve tahsisli idarenin terke ilişkin muvafakat yazısının bir örneği,
12. Terki talep edilen taşınmazın üzerinde ön izin ve kullanma izni verilmiş veya irtifak hakkı tesis edilmiş ise, izin sahibi veya hak lehtarının muvafakat yazısı,
13. Terki edilecek taşınmazın en son durumunu belirtir şekilde (terk işlemi yapılmasına engel olup olmadığına bakılmaksızın) şerhler ile beyanları da içeren tapu kayıt örneği,
14. Kıyıda yeşil alan, park ve çocuk bahçesi olarak kullanılmak amacıyla doldurma ve kurutma yoluyla kazanılmış arazi ise, buna ilişkin uygulama imar planı kararının örneği.
15. Yazıya yazılacak bilgiler;
16. Taşınmazın terke engel bir durumunun olup olmadığı, varsa neler olduğu,
17. Terki talep edilen taşınmaz, Hazinenin özel mülkiyetindeki yerlerden ise hangi yolla edinildiği, tapu kayıtlarında herhangi bir şerh veya beyan bulunup bulunmadığı,
18. Terki talep edilen taşınmazın tamamının ve terke konu kısımlarının boş olup olmadığı, kullanılıyor ise hâlen ne şekilde ve ne kadarının hangi amaçlarda kullanıldığı, 4) Terk konusunda valilik (defterdarlık) görüşü.

**Terk edilmeyecek taşınmazlar**

**Madde 254-**

1. Terk edilemeyecek taşınmazların belirlenmesi için aşağıdaki işlemler yapılır.
   1. İlgili tapu müdürlüğünden şerh ve beyanları gösteren tapu kütüğü yazı ile istenerek taşınmazın devredilemeyeceğine ilişkin şerh veya tedbir bulunup bulunmadığına bakılır.
   2. Muhakemat müdürlüğü/ Hazine avukatlığından taşınmazın mülkiyetinin ihtilaflı olup olmadığı yazı ile sorulur.
   3. MEOP kayıtlarından imar plânı veya düzenleme işleminin davalı olup olmadığı araştırılır.
   4. Gerektiğinde Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak ve NATO Güvenlik Yatırımları Bölge Başkanlıklarından askerî yasak bölgeleri, güvenlik bölgeleri ve ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silâhlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı yerlerden olup olmadığı yazı ile sorulur.
   5. Tapu kütüğünde 2863 sayılı Kanuna tabi olduğu yönünde bir şerh bulunması halinde terkine izin verilip verilmeyeceği il kültür ve turizm müdürlüğünden yazı ile sorulur.
   6. MEOP kayıtlarından taşınmazın teferruğ yolu ile edinilip, edinme tarihinden itibaren bir yıl geçip geçmediği araştırılır.
   7. Özel kanunları gereğince, tasarrufu diğer kamu idarelerine ait olup terkine izin verilip verilmeyeceği ilgili kamu idaresine yazı ile sorulur.

**Terk işlemleri ve tapu kaydına işlenecek şerh**

**Madde 255-**

1. Terk işlemine onay vermeye Bakanlık yetkili ise Bakanlıktan gelen yazıya göre, defterdarlık yetkisinde ise defterdarlık makamından alınacak onaya göre aşağıdaki işlemler yapılır.
2. Varsa taşınmaz üzerindeki binanın bedelinin peşin olarak tahsili için lehine terk yapılacak idareye yazı yazılır ve gerektiğinde yetkili organ kararı istenir.
3. Kısmen terk edilecek taşınmaz üzerinde bahçe veya istinat duvarı olması ve bunun yıkılıp yeniden yapılması gerektiği durumlarda, lehine terk yapılacak idareye yapılması için yazı yazılır ve gerektiğinde yetkili organ kararı istenir.
4. Terk edilecek taşınmazın, vakıfla ilişiğinin olması durumunda taviz bedelinin ödenerek tapu kaydındaki vakıf şerhinin kaldırılması hususunda lehine terk yapılacak idareye yazı yazılır.
5. Yukarıdaki fıkralarda belirtilen hususların yerine getirilmesinden sonra ilgili tapu müdürlüğüne terk işlemi için yazı yazılır ve yazıda "Bu taşınmazın, ... metre karelik kısmı/tamamı onaylı imar plânında...(İmar plânında ayrıldığı amaç yazılır) olarak ayrılması nedeniyle, 3194 sayılı İmar Kanununun 11'inci maddesi uyarınca, kamunun ortak kullanımına açık olmak üzere tapu sicilinden bedelsiz terki yapıldığından …... Belediyesince/İli Özel İdaresince satılamaz ve başka bir amaçla kullanılamaz. İmar plânı değiştirilmek suretiyle bu taşınmazların kullanılış şekli özel mülkiyete konu olabilecek hâle getirildiğinde veya imar plânı değiştirilmeksizin terk edildiği amaç dışında kullanıldığı veya kullandırıldığı takdirde, bedelsiz olarak ve .…
6. Defterdarlığının/Malmüdürlüğünün talebi üzerine, idarî yoldan Hazine adına tescil edilir." şeklindeşerhin işlenmesi de istenir.
7. d)Yapılan terk işlemi sonucunda MEOP kayıtlarında gerekli düzeltmeler yapılır ve Bakanlıkça onay verilmesi durumunda terk işlemi taşınmazın bir kısmına yönelik olarak gerçekleştirilmiş ise Hazine uhdesinde kalan kısma ait tapu kaydının bir örneği de eklenerek durum Bakanlığa bir yazı ile bildirilir.

**Terk yükümlülüklerine uyulup uyulmadığının izlenmesi**

**Madde 256-**

1. Terk edilen taşınmazların Yönergenin 255'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendindeki şerhte belirtilen yükümlülüklere uyulup uyulmadığı, İdarece periyodik olarak tespiti yapılarak tutanak düzenlenir ve dosyasında muhafaza edilir.
2. Yükümlülüklere uyulmadığının tespit edilmesi halinde tapu kaydına konulan şerhe istinaden tapu müdürlüklerine terke konu taşınmazın terk amacına aykırı kullanıma ilişkin gerekçeleri de belirtilmek suretiyle taşınmazın idari yoldan Hazine adına resen tescili için yazı yazılır.
3. Hazine adına tescil edilen taşınmazlar Bakanlığa da bir yazı ile bildirilir.

**ALTINCI KISIM**

**Son Hükümler**

**Diğer Hükümler**

**Madde 257-**

**(1)** Bu Yönergede hüküm bulunmayan hususlarda ilgili mevzuata göre işlem tesis

edilir.

**Yürürlük**

**Madde 258**-

**(1)** Bu Yönerge, Defterdarlık Makamınca onaylanmasını müteakip yürürlüğe girer.

**Yürütme**

**Madde 259**-

**(1)** Bu Yönerge hükümleri Milli Emlak Müdürü tarafından yürütülür.