

## YÖNETMELİK

Orman Genel Müdürlüğünden:

**ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TAŞINMAZLARININ İDARESİ  
HAKKINDA YÖNETMELİK**

**BİRİNCİ KISIM**

**Genel Esaslar**

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar**

**Amaç**

**MADDE 1 –**(1) Bu Yönetmeliğin amacı; Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi, üzerinde irtifak hakkı kurulması, ecrimisil ve tahliye işlemleri ile orman sayılan alanlarda bulunan yapı ve tesislerin kiraya verilmesi, ecrimisil ve tahliye işlemlerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

**Kapsam**

**MADDE 2 –**(1) Bu Yönetmelik; Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi, üzerinde irtifak hakkı kurulması, ecrimisil ve tahliye işlemleri ile orman sayılan alanlarda bulunan yapı ve tesislerin kiraya verilmesi, ecrimisil ve tahliye işlemlerini kapsar.

**Dayanak**

**MADDE 3 –**(1) Bu Yönetmelik; 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu ile 31/10/1985 tarihli ve 3234 sayılı Orman Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanunun 14 üncü maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

**Tanımlar**

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

a) Arsa karşılığı inşaat: Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile orman sayılan alanlarda yapılacak yapı bedeline karşılık Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmazın verilmesi,

b) Bakanlık: Orman ve Su İşleri Bakanlığını,

c) Bedel tespit komisyonu: Yönetmelikte yer alan, tahmin edilen bedel tespit işlemlerini yapmak, ecrimisili tespit ve takdir etmek ve idarece verilecek diğer görevleri yürütmek üzere ita amiri tarafından görevlendirilen, idarenin memurlarından birinin başkanlığında, taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı olan personelin katılımıyla kurulacak beş kişilik komisyonu,

ç) Bölge müdürlüğü: İlgili orman bölge müdürlüğünü,

d) Ecrimisil: Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile orman sayılan alanlarda bulunan yapı ve tesislerin idarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, idarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın idarece talep edilen tazminatı,

e) Fuzuli şagil: Kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile orman sayılan alanlarda bulunan yapı ve tesislerin zilyetliğini, yetkili idarenin izni dışında eline geçiren, elinde tutan veya her ne şekilde olursa olsun bu malı kullanan veya tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişileri,

f) Genel Müdürlük: Orman Genel Müdürlüğünü,

g) Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmaz: Tapuda Genel Müdürlük adına tescilli olan taşınmazları,

ğ) Genel Müdürlük taşınmazı: Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile orman sayılan alanlarda bulunan yapı ve tesisleri,

h) İdare: Merkezde Orman Genel Müdürlüğünü, taşrada ilgili orman bölge müdürlüğünü veya orman işletme müdürlüğünü,

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

i) İhale komisyonu: Bu Yönetmelikte belirtilen ihale ile ilgili işleri yürütmek üzere, ita amiri tarafından görevlendirilen, idarenin memurlarından birinin başkanlığında, işin ehli veya uzmanı olan bir kişi ve muhasebe veya mali işlerden sorumlu bir personelin katılımıyla kurulacak üç kişilik komisyonu,

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

k) İstekli: İhaleye katılan gerçek veya tüzel kişiler ve bunların oluşturdukları ortak girişimleri,

l) İşletme müdürlüğü: İlgili orman işletme müdürlüğünü,

- m) İta amiri: İlgili bölge müdürlüğünde orman bölge müdürünü, ilgili işletme müdürlüğünde orman işletme müdürünü,
- n) Kanun: 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununu,
- o) Kat karşılığı inşaat: Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde yaptırılacak yapı veya yapıların Genel Müdürlüğe bırakılacak kısmının ya da bağımsız bölümlerinin bedeline karşılık, Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmazın belirli bir arsa payının verilmesini,
- ö) Kiraya verme: Genel Müdürlük taşınmazlarının ve bunlarla ilgili hakların kiraya verilmesini,
- p) Müşteri: Kendisine ihale yapılan istekli veya isteklileri,
- r) Orman sayılan alanlar: 6831 sayılı Orman Kanununun 1 inci maddesinde sayılan alanları,
- s) Orman sayılan alanlarda bulunan yapı ve tesisler: 6831 sayılı Kanunun 17 nci maddesinin birinci fıkrasına göre Genel Müdürlükçe yapılan ve zaman içerisinde hizmetine ihtiyaç kalmayan veya aynı maddenin üçüncü fıkrasına göre verilen iznin sona ermesi nedeniyle Genel Müdürlüğün tasarrufuna geçen ve aynı Kanunun geçici 3 üncü ve geçici 9 uncu maddeleri kapsamında Genel Müdürlük sabit kıymetlerine alınan bina, tesis, fabrika ve ticarethaneleri,
- ş) Satış: Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmazların satışını,
- t) Sözleşme: İdare ile müşteri arasında yapılan ve ita amirince imzalanan yazılı anlaşmayı, irtifak hakkı tesisinde ise idare ile müşteri arasında irtifak hakkına ilişkin hükümleri içerecek şekilde doğrudan tapu müdürlüğünde düzenlenen resmi senedi,
- u) Şartname: Yapılacak işlerin genel, özel, teknik ve idari usul ve esaslarını gösteren onaylı belge veya belgeleri,
- ü) Tahmin edilen bedel: İhale konusu olan işlerin tahmin edilen bedelini,
- v) Trampa: Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmazlar hakkında 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun trampa ile ilgili maddelerine göre yapılan işlemleri,
- y) Uygun bedel: Tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere teklif edilen bedellerin en yükseğini, ifade eder.

## İKİNCİ BÖLÜM

### Diğer Genel Esaslar

#### Tapu işlemine yetkililer

**MADDE 5 –** (1) Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmazlar hakkında tapu sicilinde işlem yapmaya; döner sermaye bütçesinden edinilenler için Genel Müdürlüğün görevlendireceği ilgili orman işletme müdürü, özel bütçeden edinilenler için Genel Müdürlüğün görevlendireceği ilgili orman bölge müdürü, diğer taşınmazlar için ise Genel Müdürlüğün görevlendireceği ilgili orman bölge müdürü veya orman işletme müdürü yetkilidir.

#### İhale yetkilisi

**MADDE 6 –** (1) Yönetmelikte yazılı işleri yaptırmaya ve ihaleye idarenin ita amirleri yetkilidir.

#### İhaleye katılabilme şartları

**MADDE 7 –** (1) Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelere katılacakların;

- Yasal yerleşim yeri sahibi olmaları,
- Tebliğat için Türkiyede adres göstermeleri,
- Gerçek kişilerin T.C. kimlik numarasını, tüzel kişilerin ise vergi kimlik numarasını bildirmeleri,
- Yönetmelikte istisna edilen işler dışında geçici teminatı yatırmış olmaları,
- İşin gereğine göre idarece tespit edilecek diğer belgeleri vermeleri,
- Özel hukuk tüzel kişilerinin yukarıda belirtilen şartlardan ayrı olarak, idare merkezlerinin bulunduğu yer mahkemesinden veya siciline kayıtlı bulunduğu ticaret veya sanayi odasından yahut benzeri meslekî kuruluştan, ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış sicil kayıt belgesi ile tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile tam yetkili olduklarını gösterir noterlikçe tasdik edilmiş imza sirkülerini veya vekâletnameyi vermeleri; kamu tüzel kişilerinin ise, yukarıdaki (b), (ç) ve (d) bentlerinde belirtilen şartlardan ayrı olarak tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile yetkili olduğunu belirtir belgeyi vermeleri şarttır.

#### İhalelere katılamayacak olanlar

**MADDE 8 –** (1) Aşağıdaki kişiler doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar.

- İdarenin;
  - İta amirleri,
  - İhale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar,
  - (1) ve (2) numaralı alt bentlerde belirtilen kişilerin eşleri ve ikinci dereceye kadar ikinci derece dâhil kan ve kayın hısımları,
  - (1), (2) ve (3) numaralı alt bentlerde belirtilen kişilerin yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç diğer ortaklıklar,
- Kanunun 83, 84 ve 85 inci maddeleri ve diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar.

## **Şartnameler**

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

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

- a) İşin niteliği, nev'i ve miktarı,
- b) 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 fiili durumu, taşınmaz tapuda kayıtlı değil ise, ölçekli krokisi, yüzölçümü ve fiili durumu,
- c) Tahmin edilen bedeli, geçici teminat miktarı ve kesin teminata ait şartlar,
- ç) Taşınmazın teslim şekli ve şartları,
- d) İşe başlama ve işi bitirme tarihi, gecikme halinde alınacak cezalar,
- e) İsteklilerde aranan şartlar ve belgeler,
- f) İhaleyi yapıp yapmamakta idarenin serbest olduğu,
- g) İhale kararının karar tarihinden itibaren en geç onbeş iş günü içinde ita amirince onaylanacağı veya feshedilebileceği,
- ğ) Vergi, resim, harç, ücret ve bedeller ile sözleşme giderlerinin müşteri tarafından ödeneceği,
- h) Ödeme yeri ve şartları,
- ı) İhtilafların çözüm şekli ve yeri.

(3) Şartnamelerde tekniğe uygun olmayan veya gerçekleşmesi mümkün bulunmayan kayıt ve şartların bulunduğu anlaşıldığı takdirde ihale komisyonu, idareye şartnameyi düzelttirmek üzere ihaleyi erteler. Bu durumda ihale, yeniden düzenlenecek şartnameye ve Yönetmeliğin 17 nci maddesi uyarınca yapılacak ilana göre yürütülür.

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

## **İKİNCİ KISIM**

### **Ortak Hükümler**

### **BİRİNCİ BÖLÜM**

#### **İhaleye Hazırlık**

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

**MADDE 10 – (1)** İhaleye konu olan taşınmazın işlem dosyasına; Genel Müdürlük oluru, tahmin edilen bedele ilişkin hesap tutanağı, şartname ve ekleri, ilana ilişkin belge ve gazete nüshaları, sözleşme tasarısı ile saklanması yarar görülen diğer belgeler konulur.

#### **Bedel tespit komisyonlarının oluşumu ve çalışması**

**MADDE 11 – (1)** Bedel tespit komisyonlarına, ita amirleri tarafından;

- a) Başkan olarak, ilgili orman bölge müdür yardımcılarında biri,
- b) Üye olarak, ilgili orman bölge müdürlüğü makine ikmal şube müdürü, ilgili orman işletme müdürü ve işletme şefi, bir inşaat mühendisi veya mimar, bunlar yoksa teknikerden oluşan dört kişi, görevlendirilir.

(2) Bedel tespit komisyonu program dahilinde çalışır. Komisyon, eksiksiz olarak toplanır. Kararlarda çekimser kalinamaz. Komisyon, tahmin edilen bedel tespit raporunu (ek-10) düzenlemek ve imzalamak suretiyle karar alır. Muhalif kalan üye, karşı oy gerekçesini yazarak rapora ekler. Komisyon başkanı ve üyeleri oy ve kararlarından sorumludur.

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

**MADDE 12 – (1)** Tahmin edilen bedel, bedel tespit komisyonunca tespit edilir ve rapora bağlanır. Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır.

(2) Ancak bu bedel;

a) Satış ve trampada; üzerinde bulunan ve mevcut durumu itibarıyla kullanılması ekonomik olmayan binaların yıkım masrafını aşan asgari levazım bedeli ve varsa bu nitelikte olmayan diğer binaların Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yapı yaklaşık birim maliyetlerinden az olmamak üzere aşınma payı da dikkate alınarak belirlenecek rayiç bedel ile taşınmazın zemininin rayiç değerinin toplamıdır.

b) İrtifak hakkı kurulmasında ilk yıl için, taşınmazın rayiç bedelinin yüzde ikisinden az olmamak üzere tespit ve takdir edilir.

c) Kirada ise ilk yıl için, Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmazın rayiç bedelinin, orman sayılan alanlarda bulunan yapı ve tesislerin ise yapı yaklaşık maliyetinin yüzde beşinden az olmamak üzere tespit ve takdir edilir.

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

(4) Tahmin edilen bedel; 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre sermaye piyasasında değerlendirilme faaliyetinde bulunmak üzere yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları ile Genel Müdürlük merkez

denetim elemanlarına tespit ettirilebilir. Bu şekilde tespit ettirilen bedel, tahmin edilen bedel olarak dikkate alınır.

(5) Tespit ve hesaplamalar bunun dayanaklarının da eklendiği kira/irtifak hakkı/trampa/arsa veya kat karşılığı inşaat/satış bedeli tespitine ait hesap tutanağında (ek-6) gösterilir, tutanak asıl evrak arasında saklanır.

(6) Büfe, kantin, çay ocağı olarak kullanılmak üzere kiraya verilecek yerlerin tahmini kira bedeli, yukarıdaki hükümlere tabi olmaksızın idarece tespit edilir.

(7) Bir yıldan uzun süreli kira ve irtifak hakkı sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE-bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılır.

#### **Genel müdürlük oluru**

**MADDE 13 – (1)** İhalesi yapılacak her iş için bedel tespit komisyonları tarafından hazırlanan tahmin edilen bedel tespit raporu ilgili orman bölge müdürlüğü tarafından onaylanarak olur alınmak üzere aşağıdaki belgelerle birlikte Genel Müdürlüğe gönderilir:

- a) Bedel tespitine ait hesap tutanağı ve yapı yaklaşık maliyet hesap cetvelleri,
  - b) Tahmin edilen bedele ilişkin ticaret ve/veya sanayi odası, ilgili defterdarlık veya varsa milli emlak müdürlüğü, yoksa mal müdürlüğü ve belediye yazısı ile en az iki emlakçı ya da bilirkişiden alınan yazılar,
  - c) Tapu senedi fotokopisi,
  - ç) İmar durumuna ilişkin kroki ve varsa imar durum belgesi.
- (2) İhale yapılıp yapılmayacağı Genel Müdürlüğün kararına göre belirlenir.
- (3) Üç yılı aşan kiralamalar hakkında Bakanlıktan izin alınarak işlem yapılır.

#### **Bedellerin ödenme şekli ve yıllık bedel artışları**

**MADDE 14 – (1)** Satış bedeli (taksitli satışlarda satış bedelinin en az dörtte biri); tüm vergiler, harçlar ve giderleri peşin alınmak suretiyle, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde peşin olarak ödenir.

(2) İlk yıl irtifak hakkı ve kira bedelinin tamamı; tüm vergiler, harçlar ve giderleri peşin alınmak suretiyle, onaylanan ihale kararının ilgisine tebliğ edildiği tarihten itibaren onbeş gün içinde peşin ödenir. Müteakip yıllar irtifak hakkı ve kira bedelleri sözleşmede belirtilen tarihte peşin olarak ödenir. İrtifak hakkı ve kira bedelleri Genel Müdürlükçe lüzum görülen hallerde sözleşmede belirtilen tarihte bir defa peşin olarak da ödenebilir.

(3) On yılı geçen kiralamalarda ve irtifak hakkı tesisinde, sözleşmenin onuncu yılının sonunda, idarece gerek görülürse bedel, cari bedelin altında kalmamak kaydıyla yeniden belirlenebilir.

#### **Vadesinde ödenmeyen bedeller**

**MADDE 15 – (1)** Vadesinde ödenmeyen bedeller ve diğer alacaklara vadelerinden ödendikleri tarihe kadar geçen her ay ve kesri için 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesinde belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır.

#### **İhale komisyonlarının oluşumu ve çalışması**

**MADDE 16 – (1)** İhale komisyonlarına, ita amirleri tarafından;

- a) Başkan olarak, ilgili orman bölge müdürlüğünde bölge müdür yardımcısı, ilgili orman işletme müdürlüğünde işletme müdür yardımcısı,
- b) Üye olarak, ilgili orman bölge müdürlüğünde makine ikmal şube müdürü ve özel bütçe muhasebe yetkilisi, ilgili orman işletme müdürlüğünde ise ilgili işletme şefi ve muhasebe yetkilisi, görevlendirilir.

(2) İta amiri veya komisyon başkanınca lüzum görüldüğü takdirde komisyonlara yardımcı olmak üzere, ihale kararlarına katılmamak şartıyla yeteri kadar memur ve uzman görevlendirilir. Bu takdirde idarece, ihale gün ve saatinde hazır bulunacak şekilde görevlendirilecek memur veya uzmana tebligat yapılır. Komisyonunda görev yaptıklarını belirlemek bakımından ihale kararını, ihaleye katılan memur veya uzman da imzalar.

(3) İhale komisyonları eksiksiz olarak toplanır. Komisyon kararları çoğunlukla alınır. Kararlarda çekimser kalinamaz. Muhalif kalan üye, karşı oy gerekçesini kararın altına yazarak imzalamak zorundadır.

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

#### **İhalenin ilanı**

**MADDE 17 – (1)** İhale konusu olan işler, aşağıdaki usul ve esaslara göre isteklilere ilan yoluyla duyurulur.

a) İhalenin yapılacağı yerdeki ilanlar;

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

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

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

b) Diğer şehirlerde yapılacak ilanlar; tahmin edilen bedeli her yıl 2886 sayılı Kanununun 17 nci maddesinin ikinci fıkrasına göre merkezi yönetim bütçe kanunu ile belirlenecek miktarı aşan ihale konusu işler, (a) bendine göre yapılacak ilanlardan başka, tirajı göz önüne alınarak ili, Basın İlan Kurumunca tespit olunacak günlük gazetelerden birinde, ihale tarihinden en az on gün önce bir defa ilan edilir.

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

ç) Pazarlık usulü ile yapılacak ihaleler için ilgili orman bölge müdürlüğü ve orman işletme müdürlüğü işin önem ve özelliğine göre ilan yapıp yapmamakta serbesttir.

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

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

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

**MADDE 18 – (1)** İlanlarda aşağıdaki hususların belirtilmesi zorunludur:

a) İhale konusu taşınmazın niteliği, yeri ve miktarı,

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

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

ç) Tahmin edilen bedel ve alınacaksa geçici teminat miktarı,

d) İsteklilerden aranılan belgelerin neler olduğu,

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

#### **Şartname ve eklerinde değişiklik halinde ilan**

**MADDE 19 – (1)** İlan yapıldıktan sonra, şartname ve eklerinde değişiklik yapılamaz. Ancak, değişiklik yapılması zorunlu hallerde, bunu gerektiren sebepler ve zorunluluklar bir tutanakla tespit edilerek önceki ilanlar geçersiz sayılır ve yeniden aynı şekilde ilan olunur.

#### **İlanın uygun olmaması**

**MADDE 20 – (1)** Yönetmeliğin 17 nci ve 18 inci maddelerine uygun olmayan ilanlar geçersizdir. Bu durumda ilan yenilenmedikçe ihale yapılamaz.

(2) İlanların geçersizliği ihale yapıldıktan sonra anlaşılırsa, ihale veya sözleşme feshedilir. Ancak, işte ivedilik ve ihalede idarenin yararı varsa, ihale ve sözleşme Genel Müdürlüğün onayıyla geçerli sayılabilir.

(3) İhalenin veya sözleşmenin bozulması halinde, müşterinin fesih tarihine kadar yapmış olduğu ve belgelendirdiği gerçek masrafları verilir.

#### **İhalenin tatil gününe rastlaması**

**MADDE 21 – (1)** İhale için tespit olunan tarih, tatil gününe rastlamışsa ihale, tekrar ilana gerek kalmaksızın tatili takip eden ilk iş gününde aynı yer ve saatte yapılır. İlandan sonra çalışma saati değişse de ihale ilan edilen saatte yapılır.

#### **Tekliflerin açılma zamanı**

**MADDE 22 – (1)** Tekliflerin açılma zamanı, idarenin çalışma saati içinde olmak üzere tespit edilir. Açılma zamanı için, Türk Telekomünikasyon Anonim Şirketi veya Türkiye Radyo Televizyon Kurumunun saat ayarı esas alınır. Teklifler açılmaya başladıktan sonra, çalışma saatine bağlı kalmaksızın işleme devam olunur.

#### **Geçici teminat**

**MADDE 23 – (1)** Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelerde, tahmin edilen bedelin yüzde üçünden az olmamak kaydıyla yüzde otuzuna kadar, işin niteliğine göre ita amirince belirlenecek miktarda geçici teminat alınır.

(2) Pazarlık usulü ile yapılacak ihalelerde, geçici teminat alıp almamakta idare serbesttir.

#### **Teminat olarak kabul edilecek değerler**

**MADDE 24 – (1)** Geçici veya kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.

a) Tedavüldeki Türk Parası,

b) Mevduat veya katılım bankalarının verecekleri süresiz teminat mektupları,

c) Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen devlet iç borçlanma senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler; nominal bedele faiz dâhil edilerek ihraç edilmiş ise, bu işlemlerde anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır,

ç) Taşınmaz satış ihalelerinde, dışarıda yerleşik kişiler ile geçimini yurt dışında temin eden Türk vatandaşlarından, teminat olarak Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasıncı belirlenen konvertibl döviz.

(2) Mevzuata aykırı olarak düzenlenmiş teminat mektupları kabul edilmez. Üzerinde suç unsuru tespit edilen teminat mektupları, gerekli kovuşturma yapılması için Cumhuriyet savcılığına intikal ettirilir. Her teminat mektubunda daha önce ilgili banka şubesince verilen teminat mektupları toplamı ile aynı şubenin limitlerinin de gösterilmesi zorunludur. Yabancı bankaların ve benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantilerine dayanarak bankaların verecekleri teminat mektupları, yukarıdaki miktarlara dâhil değildir.

(3) Mevduat veya katılım bankalarınca verilen teminat mektupları dışındaki teminatların istekliler tarafından

İlgili muhasebe birimine yatırılması zorunlu olup, bunlar ihale komisyonlarınca teslim alınamaz. Üzerlerine ihale yapılanların teminat mektupları, ihaleden sonra ilgili muhasebe birimine teslim edilir ve üzerlerine ihale yapılmayan isteklilerin geçici teminatları hemen geri verilir.

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

## İKİNCİ BÖLÜM

### İhale Usulleri

#### İhale usulleri

**MADDE 25 – (1)** Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelerde;

- Kapalı teklif usulü,
  - Açık teklif usulü,
  - Pazarlık usulü,
- uygulanır.

#### Kapalı teklif usulünde tekliflerin hazırlanması

**MADDE 26 – (1)** Kapalı teklif usulünde teklifler yazılı olarak yapılır. Teklif mektubu, bir zarfa konulup kapatıldıktan sonra, zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı ve tebligata esas açık adresi yazılır.

(2) Zarfın yapııştırılan yeri istekli tarafından imzalanır veya mühürlenir. Bu zarf geçici teminata ait alındı veya teminat mektubu ve istenilen diğer belgelerle birlikte ikinci bir zarfa konularak kapatılır. Dış zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı, açık adresi ve teklifin hangi işe ait olduğu yazılır.

(3) Teklif mektuplarının istekli tarafından imzalanması, bu mektuplarda şartname ve eklerin tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi ve teklif edilen fiyatın rakam ve yazıyla açık olarak yazılması zorunludur.

(4) Bunlardan herhangi birine uygun olmayan veya üzerinde kazıntı, silinti veya düzeltme bulunan teklifler reddolunarak hiç yapılmamış sayılır.

#### Kapalı teklif usulünde tekliflerin verilmesi

**MADDE 27 – (1)** Teklifler ilanda belirtilen saate kadar, sıra numaralı alındılar karşılığında ihale komisyonu başkanlığına verilir. Alındı numarası zarfın üzerine yazılır. Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderilebilir. Bu takdirde, dış zarfın üzerine ihale komisyonu başkanlığının adresi ile hangi işe ait olduğu, isteklinin adı ve soyadı ile açık adresi yazılır. Posta ile gönderilecek tekliflerin ilanda belirtilen saate kadar komisyon başkanlığına ulaşması şarttır. Postadaki gecikme nedeniyle işleme konulmayacak olan tekliflerin alınış zamanı bir tutanakla tespit edilir.

(2) Komisyon başkanlığına verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınamaz.

#### Kapalı teklif usulünde dış zarfların açılması

**MADDE 28 – (1)** Tekliflerin açılma saati gelince, kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla tespit edildikten sonra dış zarflar hazır bulunan istekliler önünde alınış sırasına göre açılarak, istenilen belgelerin ve geçici teminatın eksiksiz olarak verilmiş olup olmadığı aranır. Dış zarfın üzerindeki alındı sıra numarası iç zarfın üzerine de yazılır.

(2) Belgeleri ile teminatı usulüne uygun ve tam olmayan isteklilerin teklif mektubu taşıyan iç zarfları açılmayarak başkaca işleme konulmadan, diğer belgelerle birlikte kendilerine veya vekillerine iade olunur. Bu konuda, iade gerekçelerini de içeren bir tutanak düzenlenir. Teklif mektubu kendilerine iade edilenler ihaleye katılamazlar.

#### Kapalı teklif usulünde iç zarfların açılması

**MADDE 29 – (1)** Teklif mektuplarını taşıyan iç zarflar açılmadan önce, ihaleye katılacaklardan başkası ihale odasından çıkarılır. Bundan sonra, postayla gelen teklifler de dahil olmak üzere zarflar numara sırasıyla açılarak, teklifler komisyon başkanı tarafından okunur veya okutulur ve bir listesi yapılır. Bu liste komisyon başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır.

(2) Şartnameye uymayan veya başka şartlar taşıyan ya da Yönetmeliğin 26 ncı maddesi hükümlerine uygun olmayan teklif mektupları kabul edilmez.

(3) Geçerli teklifler bu suretle tespit edildikten sonra en yüksek teklifin altında olmamak kaydıyla, ihalede hazır bulunan isteklilerden sıra ile yeniden sözlü veya yazılı teklifte bulunulması istenir. Bu şekilde teklif alınmasına tek istekli kalıncaya kadar devam edilir. İhaleden çekilen isteklilerin bu durumları ihaleye ait artırma kâğıdına yazılır ve imzaları alınır. İlgilinin imzadan çekilmesi hâlinde durum ayrıca belirtilir. İhaleden çekilmiş olanlar yeniden teklif veremezler.

(4) Ancak, geçerli teklif sayısının üçten fazla olması durumunda bu işlem, oturumda hazır bulunan en yüksek üç teklif sahibi istekliyle, bu üç teklifle aynı olan birden fazla teklifin bulunması halinde ise, bu istekliler dahil edilmek suretiyle yapılır.

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

#### Kapalı teklif usulünde ihale sonucunun karara bağlanması

**MADDE 30 – (1)** Yönetmeliğin 29 uncu maddesi gereğince kabul edilen teklifler incelenerek;

- İhalenin yapıldığı, ancak ita amirinin onayına bağlı kaldığı,
- Tekliflerin daha ayrıntılı bir şekilde incelenmesi için süreye ihtiyaç duyulduğu ve şartnamelerde daha uzun

bir süre öngörülmemiş ise ihalenin onbeş günü geçmemek üzere başka bir güne bırakıldığı,

c) İhalenin yapılmadığı,

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

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

**MADDE 31 – (1)** Kapalı teklif usulüyle yapılan ihalelerde, istekli çıkmadığı veya teklif olunan bedel komisyonca uygun görülmediği takdirde, uygun bir zamanda aynı usulle ihale açılır.

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

**MADDE 32 – (1)** Açık teklif usulüne göre ihaleler, isteklilerin ihale komisyonları önünde tekliflerini sözlü olarak belirtmeleri suretiyle yapılır.

(2) Ancak, istekliler ilanda belirtilen ihale saatine kadar komisyon başkanlığına ulaşmış olmak şartıyla Yönetmeliğin 26 ncı maddesi hükümlerine uygun olarak düzenleyecekleri teklifleri iadeli taahhütlü bir mektupla da gönderebilirler.

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

#### **Açık teklif usulünde ihale**

**MADDE 33 – (1)** İlanda belirtilen ihale saati gelince, komisyon başkanı, isteklilerin belgelerini ve geçici teminat verip vermediklerini inceleyerek, kimlerin ihaleye katılabileceğini bildirir. Katılamayacakların belge ve teminatlarının geri verilmesini kararlaştırır. Bu işlemler, istekliler önünde, bir tutanakla tespit edilir.

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

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

(4) İhaleden çekilenler, yeniden teklifte bulunamazlar.

(5) Teklifler yapıldığı sırada, yapılan artırımların işi uzatacağı anlaşılırsa, isteklilerden komisyon huzurunda son tekliflerini yazılı olarak bildirmeleri istenebilir. Daha önce ihaleden çekilmiş olanlar bu durumda yazılı teklif veremezler.

#### **Açık teklif usulünde ihale sonucunun karara bağlanması**

**MADDE 34 – (1)** Sözlü veya yazılı son teklifler alındıktan sonra ihale, Yönetmeliğin 30 uncu maddesine göre karara bağlanır.

#### **Açık teklif usulünde ihalenin yapılamaması**

**MADDE 35 – (1)** Açık teklif usulüyle yapılan ihalelerde istekli çıkmadığı, isteklilerin belgeleri veya teklifleri uygun görülmediği takdirde, uygun bir zamanda yeniden aynı usulle ihale açılır.

#### **Pazarlık usulünde ihale**

**MADDE 36 – (1)** Pazarlık usulüyle yapılan ihalelerde teklif alınması belli bir şekle bağlı değildir. İhaleler, komisyon tarafından işin nitelik ve gereğine göre, bir veya daha fazla istekliden yazılı veya sözlü teklifler almak ve bedel üzerinde anlaşmak suretiyle yapılır.

(2) Pazarlığın ne suretle yapıldığı, ne tekliflerde bulunulduğu ve üzerine ihale yapılanların neden dolayı tercih edildiği pazarlık kararında gösterilir.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **Tekliflerin Değerlendirilmesi ve İhale Kararları**

#### **Komisyonların ihaleyi yapıp yapmamakta serbest olması**

**MADDE 37 – (1)** Komisyonlar, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararı kesindir.

#### **Kararlarda belirtilmesi gereken hususlar**

**MADDE 38 – (1)** İhale komisyonlarınca alınan kararlar, komisyon başkan ve üyelerinin adları, soyadları ve esas görevleri belirtilerek imzalanır.

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

#### **İhale kararlarının kesinleşmesi**

**MADDE 39 – (1)** Komisyonlarca karara bağlanan ihaleler, karar tarihinden itibaren en geç onbeş iş günü içinde ita amirlerinin onay veya ret kararı ile kesinleşir.

#### **Kesinleşen ihale kararlarının bildirilmesi**

**MADDE 40 – (1)** Kesinleşen ihale kararları, kesinleştiği günden itibaren en geç beş iş günü içinde, üzerine ihale yapılan veya vekiline imza karşılığı tebliğ edilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine gönderilir.

### **İhalede hazır bulunmayan istekliler**

**MADDE 41 – (1)** İhale sırasında hazır bulunmayan veya noterden tasdikli vekâletnameyi haiz bir vekil göndermeyen istekliler, ihalenin yapılaş tarzına ve sonucuna itiraz edemezler.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **Sözleşme**

#### **İhalenin sözleşmeye bağlanması**

**MADDE 42 – (1)** Yönetmelik uyarınca yapılan ve onaylanan ihaleler sözleşmeye bağlanır. Sözleşme, idare adına ita amiri tarafından imzalanır. İrtifak hakkı tesisinde, idare ile müşteri arasında sözleşme imzalanmaksızın irtifak hakkına ilişkin hükümler doğrudan tapu müdürlüğünde düzenlenen resmi senede işlenir.

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

#### **Notere tasdik ve tescilli zorunlu olmayan sözleşmeler**

**MADDE 43 – (1)** İlk yıl kira bedeli, Kanunun 76 ncı maddesi gereğince her yıl merkezi yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınırın yüzde onunu aşmayan sözleşmeler, kamu idareleriyle yapılacak sözleşmeler, büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlerin, geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesinde düzenlenecek sözleşmeler ile taksitli satış sözleşmelerinin notere tasdik ve tescilli zorunlu değildir.

#### **Kesin teminat**

**MADDE 44 – (1)** Taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce müşteriden ihale bedeli üzerinden yüzde altı oranında kesin teminat alınır. Ancak, satış ve trampa ihalelerinde kesin teminat alınmaz.

(2) Müşterinin kesin teminat vermesi gerektiği halde bu zorunluluğa uymaması durumunda, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve varsa geçici teminat idareye gelir kaydedilir.

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

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

#### **Kesin teminatın geri verilmesi**

**MADDE 45 – (1)** Kesin teminat, taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde yerine getirildiği anlaşıldıktan ve müşterinin bu işten dolayı idareye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra müşteriye geri verilir.

#### **Sözleşme yapılmasında müşterinin görev ve sorumluluğu**

**MADDE 46 – (1)** Sözleşme yapılması gerekli olan hallerde müşteri, Yönetmeliğin 39 uncu maddesine göre onaylanan ihale kararının bildirilmesini izleyen günden itibaren onbeş gün içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek idarece düzenlenecek sözleşmeyi imzalamak zorundadır. Müşteri, zorunlu ise aynı süre içinde sözleşmeyi notere tasdik ve tescil ettirerek idareye vermekle yükümlüdür.

(2) Müşterinin, aynı süre içinde ihale bedeli ile müşteriye ait bulunan vergi, resim ve harçları ve diğer giderleri ödemesi, varsa diğer yükümlülükleri yerine getirmesi gerekir.

(3) Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve varsa geçici teminat idareye gelir kaydedilir.

#### **İdarenin görev ve sorumluluğu**

**MADDE 47 – (1)** İdare, Yönetmeliğin 46 ncı maddesinde yazılı süre içinde sözleşme yapılması hususunda kendisine düşen görevleri yapmak ve taşınmazların satışında ve trampasında, ferağa ait işlemleri tamamlamak, şartnamede belirtilen sınır ve evsafa göre; satılan, trampa edilen, kiraya verilen ve irtifak hakkı kurulan taşınmazları teslim etmekle yükümlüdür. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi halinde müşteri, sürenin bitiminden itibaren onbeş gün içinde, on gün müddetli bir noter ihtarnamesiyle bildirmek şartıyla taahhüdünden vazgeçebilir. Bu takdirde teminat geri verilir. Müşteri, ihaleye girmek ve teminat vermek için yaptığı masrafları istemeye hak kazanır.

(2) Tebligatın, Yönetmeliğin 40 ncı maddesindeki sürede yapılmamasından dolayı idarenin zararına sebep olanlar hakkında kanuni işlem yapılır.

#### **Müşterinin sözleşmenin bozulmasına neden olması**

**MADDE 48 – (1)** Sözleşme yapıldıktan sonra müşterinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya kiraya verilen, ya da irtifak hakkı kurulan taşınmazı sözleşmesinde öngörülen amaç dışında kullanması ve idarenin en az on gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumu devam ettirmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı idareye gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

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

#### **Sözleşmenin devri**

**MADDE 49 – (1)** İhale süresiyle sınırlı olmak kaydıyla sözleşme, Genel Müdürlüğün izniyle başkasına devredilebilir veya sözleşmeye ortak alınabilir. Ancak, devir alacaklarda ve ortak olacaklarda ilk ihaledeki şartlar aranır. İzinsiz devir yapılması halinde, sözleşme feshedilir ve müşteri hakkında Yönetmeliğin 48 inci maddesi hükümleri uygulanır.



(2) Kira sözleşmeleri, devir talebinde bulunan kiracının taşınmaz sözleşmeye dayalı olarak aralıksız olarak kullanmaya başladığı tarihten itibaren bir yıl içinde ve sözleşmenin bitimine altı ay kala devredilemez. Sözleşmeyi devralan kişiler, devir tarihinden itibaren bir yıl geçmedikçe devir talebinde bulunamazlar. İşletmenin nev'indeki (limited şirketin, anonim şirkete dönüşmesi gibi) değişiklikler ile unvan değişiklikleri sözleşme devri olarak kabul edilmez. Bu durumda, sözleşme süre şartı aranmadan yeni hale göre tadil edilir.

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

#### **Müşterinin ölümü**

**MADDE 50 – (1)** Müşterinin ölümü halinde, idareye borcu varsa mahsup edildikten sonra teminatı kanuni mirasçılara verilir.

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

#### **Müşterinin iflası hali**

**MADDE 51 – (1)** Müşterinin iflas etmesi halinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa Yönetmeliğin 48 inci maddesine göre işlem yapılır.

#### **Müşterinin ağır hastalığı, tutukluluk veya mahkûmiyeti hali**

**MADDE 52 – (1)** Müşteri, sözleşmenin yerine getirilmesine engel olacak derecede sağlık kurulu raporu ile belirlenecek ağır hastalık, tutukluluk veya hürriyeti bağlayıcı bir ceza nedeniyle taahhüdünü yerine getiremeyecek duruma düşerse, bu hallerin oluşundan itibaren otuz gün içinde idarenin kabul edeceği birini vekil tayin etmek şartıyla taahhüdüne devam edebilir.

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

(3) Yukarıdaki hükümlerin uygulanamaması halinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa Yönetmeliğin 48 inci maddesine göre işlem yapılır.

#### **Müşterinin birden fazla olması hali**

**MADDE 53 – (1)** Birden fazla gerçek veya tüzel kişi tarafından müşterek ve müteselsil sorumluluk esasına göre yapılan taahhütlerde, müşterilerden birinin ölümü, iflası, tutuklu veya mahkûm olması gibi haller sözleşmenin devamına engel olmaz.

## **ÜÇÜNCÜ KISIM**

### **İhalelerle İlgili Özel Hükümler**

#### **BİRİNCİ BÖLÜM**

##### **Satış İşlemleri**

#### **İhale usulleri**

**MADDE 54 – (1)** Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmazların satışlarında tahmin edilen bedeli, Kanunun 45 inci maddesine göre her yıl merkezi yönetim bütçe kanunıyla belirlenen parasal sınıra kadar olanlarda açık teklif usulü, bu sınırı geçenlerde ise kapalı teklif usulü uygulanır. Kapalı veya açık teklif usulüyle satılmayan taşınmazlar, uygun zamanda tekrar aynı usulle satış ihalesine çıkarılır ve bunlar Kanunun 43 üncü ve 49 uncu maddeleri uyarınca pazarlık ihalesine bırakılmaz.

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

#### **Satış izni**

**MADDE 55 – (1)** Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmazlar satışa çıkarılmadan önce Genel Müdürlükten izin alınır.

#### **Taşınmazların müşteri tarafından adına tescil ettirilmesi**

**MADDE 56 – (1)** Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmazı ihale ile satın alan müşteri; satış bedelini, vergi, resim, harç ve diğer masrafları ödemesi şartıyla, şartnamede yazılı süre içinde taşınmazı namına tescil ettirmeye mecburdur. Aksi takdirde müşteri, vukua gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerle idareden bir talepte bulunamaz.

#### **Taksitli satışlar**

**MADDE 57 – (1)** Satış bedeli taksitle de ödenebilir. Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin en az dörtte biri, vergi, harç ve giderleri peşin, kalanı en fazla bir yılda eşit taksitlerle ödenir. Ücret ve bedeller peşin, kalanı en fazla bir yılda eşit taksitlerle ödenir. Alacağın kalan kısmına kanuni faiz uygulanır.

(2) Taksit süresi ve sayısı lüzumu halinde Genel Müdürlük tarafından belirlenebilir.

(3) Taksitli satışlarda, taksit tutarını ve kanuni faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz teminat mektubu verilmesi halinde taşınmaz alıcısı adına devredilir. Alıcısı adına mülkiyet devri yapılmayan taşınmazlara

ilişkin taksitli satışlarda, alıcı tarafından yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda, tahsil edilen tutarlardan ihale sırasında alınan geçici teminata isabet eden tutar idareye irat kaydedilerek kalanı alıcıya iade edilir.

#### **Ödeme aracı**

**MADDE 58** – (1) Satış bedelleri tedavüldeki Türk Parası ile ödenir.

### **İKİNCİ BÖLÜM**

#### **Trampa ve Arsa veya Kat Karşılığı İnşaat İşlemleri**

##### **İhale usulü**

**MADDE 59** – (1) Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmazların trampa ihalesi, bedel ve miktarı ne olursa olsun Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendine istinaden pazarlık usulüyle yapılır.

(2) Arsa veya kat karşılığı inşaat ihalesinde, Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmazın tahmin edilen bedeli, Kanunun 45 inci maddesine göre her yıl merkezi yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınıra kadar olanlarda açık teklif usulü, bu sınırı geçenlerde ise kapalı teklif usulü uygulanır. Genel Müdürlükçe kullanışlarının özelliği veya idareye yararlı olması nedeniyle kapalı veya açık teklif usulleriyle ihalesi uygun görülmeyen hallerde Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendine istinaden pazarlık usulüyle arsa veya kat karşılığı inşaat ihalesi yapılabilir.

##### **İhalelerde izin**

**MADDE 60** – (1) Trampa ve arsa veya kat karşılığı inşaat ihalesi yapılabilmesi için Genel Müdürlükten önceden izin alınır.

### **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

#### **Kiralama İşlemleri**

##### **İhale usulleri**

**MADDE 61** – (1) Genel Müdürlük taşınmazlarının kiraya verilmesinde tahmin edilen yıllık kira bedeli, Kanunun 45 inci maddesine göre her yıl merkezi yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınıra kadar olan ihalelerde açık teklif usulü, bu sınırı aşanlarda ise kapalı teklif usulü uygulanır. Kapalı veya açık teklif usulüyle kiraya verilemeyen taşınmazlar, uygun zamanda tekrar aynı usulle kira ihalesine çıkarılır ve bunlar Kanunun 43 üncü ve 49 uncu maddeleri uyarınca pazarlık ihalesine bırakılmaz.

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

(3) 6831 sayılı Orman Kanununun geçici 3 üncü ve geçici 9 uncu maddesi kapsamında olan fabrika veya ticarethane niteliğindeki tesisler kullanıcılarına pazarlıkla kiraya verilebilir.

(4) Kullanışlarının özelliği veya idareye yararlı olması nedeniyle kapalı veya açık teklif usulleriyle ihalesi uygun görülmeyen Genel Müdürlük taşınmazları Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendine Genel Müdürlüğün paylı veya elbirliği şeklinde özel mülkiyetinde olan taşınmazlardaki payları ise Kanunun 51 inci maddesinin (f) bendine göre pazarlıkla kiraya verilebilir.

(5) Genel Müdürlük taşınmazlarının kiraya verilmesi işlemlerinde; kullanışlarının özelliği veya idareye yararlı olması hususlarının bulunup bulunmadığı Genel Müdürlükçe belirlenir. Ancak, aşağıda belirtilen durumlarda bu özelliklerin varlığı kabul edilir ve Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendine göre pazarlıkla kiraya verilebilir.

a) Kamu hizmeti görülmek üzere kamu idarelerine kiralanan taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerinin yeni bedel ve koşullarla, kiracı kamu idaresince belirlenen ve idarece uygun görülen üçüncü kişilerle kiraya verilmesi,

b) Geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesi,

c) Para çekme makineleri için kullanılacak yerlerin bankalara kiraya verilmesi,

ç) Baz istasyonları, radyo ve televizyon vericileri ile radyolink vericileri gibi tesisler için ihtiyaç duyulan yerlerin kiraya verilmesi,

d) Taşınmazların kamu idarelerine kiraya verilmesi,

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

f) Sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getiren eski kiracısı tarafından kiralanması talep edilen otoparklar dışındaki taşınmazların kiraya verilmesi,

g) Reklam levhası konulmak üzere kiralanması talep edilen taşınmazların kiraya verilmesi.

##### **Kiralarda sözleşme süresi**

**MADDE 62** – (1) Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmazların kira süresi on yıldan çok olamaz. Ancak, turistik tesis kurulacak yerlerin ve turistik tesislerin, enerji üretimi tesisleri ile iletim ve dağıtım, doğalgaz iletim, dağıtım ve depolama tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin on yıldan fazla süreyle kiraya verilmesi mümkündür.

(2) Orman sayılan alanlarda bulunan yapı ve tesisler yirmidokuz yıla kadar kiraya verilebilir.

(3) Kiracının kusuru dışında kamudan kaynaklanan, hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukuki veya fiili bir imkansızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerin varlığı halinde, kiracının talebi üzerine kira süresi, birinci ve ikinci fıkralardaki süreleri geçmemek koşuluyla;

kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkansızlık 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.

#### **Kira izni**

**MADDE 63 – (1)** Genel Müdürlük taşınmazlarının kiraya verilmesinden önce Genel Müdürlükten izin alınır.

(2) Üç yıldan fazla süreyle kiraya verme işlerinde Bakanlıktan izin alınır.

#### **Kamu hizmeti görülmek üzere kamu idarelerine kiralanan yerlere ilişkin işlemler**

**MADDE 64 – (1)** İdarece kamu hizmeti görülmek üzere kamu idarelerine kiralanan taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan yerleri, tasarruf eden kuruluş amirinin görüşü alınmak suretiyle, Genel Müdürlüğün onayı ile kiraya verilebilir.

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

(3) Kiralanmış yerlerin idarenin bilgisi dışında kullanılması veya kullandırılması halinde ecrimisil alınır.

#### **Geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesi**

**MADDE 65 – (1)** Fuar, panayır, sergi, gezici tiyatro, sirk, lunapark, konser, şantiye yerleri gibi geçici iş ve hizmetlerde kullanılmak üzere bir yıldan az süreler için kiralınması talep edilen taşınmazlar, isteklisine, birden fazla istekli olması halinde, aralarında yapılacak pazarlık sonunda en yüksek bedeli teklif edene ihale edilir.

**Genel Müdürlüğün paylı veya elbirliği şeklindeki özel mülkiyetinde olan taşınmazlardaki paylarının kiraya verilmesi**

**MADDE 66 – (1)** Taşınmaz, biri Genel Müdürlük olmak üzere iki kişiye ait ise, idarenin kiralama önerisini kabul etmesi halinde paydaşına pazarlıkla kiraya verilebilir.

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

(3) Genel Müdürlüğün paydaşı olduğu taşınmazlardaki payının paydaşlar dışında üçüncü kişilerce kiralınmasının talep edilmesi hâlinde, pay ve paydaş çoğunluğunun vereceği olumlu karara göre Yönetmeliğin 61 inci maddesindeki esaslar çerçevesinde kiraya verilebilir.

#### **Alt kiracılık**

**MADDE 67 – (1)** Genel Müdürlük 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 idareye ayrıca ödenmesi kaydıyla alt kiracılık hakkı da tanınmak suretiyle kiralama yapılabilir.

(2) Alt kiracı, bu hakkı gerçek ve tüzel kişilere kısmen veya tamamen devredemez ve sözleşmelerine ortak alamaz.

#### **Kira sözleşmesinin sona ermesi ve feshi**

**MADDE 68 – (1)** Kira sözleşmesi, sürenin bitimiyle sona erer.

(2) Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya kiracı tarafından talep edilmesi halinde, sözleşme idarece feshedilir. Bu durumda, alınan teminatlar idareye gelir kaydedilir.

(3) Kira sözleşmesinin feshedilmesi halinde, kiracıdan cari yıl kira bedelinin yüzde yirmibeşi tutarında ayrıca tazminat alınır.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **İrtifak Hakkı İşlemleri**

#### **İrtifak hakkı kurulması**

**MADDE 69 – (1)** Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununa göre en fazla yirmidokuz yıla kadar, oturma hakkı hariç olmak üzere irtifak hakkı kurulabilir. Bu taşınmazlar üzerinde taşınmaz yükü ve taşınmaz rehni tesis edilemez.

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

(3) İrtifak hakkı kurulmasında kanunlardaki ve diğer ilgili mevzuattaki özel hükümler saklıdır.

### **İrtifak hakkı tesisinde izin**

**MADDE 70 – (1)** Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı kurulmasından önce Genel Müdürlükten izin alınır.

### **İrtifak hakkı kurulması usulü**

**MADDE 71 – (1)** İrtifak hakkı kurulması, Kanununun 51 inci maddesinin (g) bendi uyarınca pazarlık usulü ile yapılır.

### **İrtifak hakkı sona ermesi ve feshi**

**MADDE 72 – (1)** İrtifak hakkı sözleşmesi, sözleşme süresinin bitiminde sona erer.

(2) Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması, lehine irtifak hakkı kurulan tarafından talep edilmesi halinde sözleşme idarece feshedilir. Bu durumda hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmibeşi tutarında tazminat alınır ve ayrıca, alınan teminatlar idareye gelir kaydedilir.

(3) İrtifak hakkı sözleşmesinin sona ermesi veya feshedilmesi halinde, özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmazın üzerindeki tüm sabit yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin idareye intikal eder, idarenin sökülmesini istediği geçici yapılar ve makine teçhizat irtifak hakkı sahibi tarafından sahadan çıkarılır. Bu işlemlerden dolayı lehine irtifak hakkı kurulan tarafından veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

## **DÖRDÜNCÜ KISIM**

### **Ecrimisil ve Tahliye İşlemleri**

#### **Ecrimisilin tespit ve takdir edilmesi**

**MADDE 73 – (1)** Genel Müdürlük taşınmazlarının kişilerce işgale uğradığının tespit edilmesi halinde idarece görevlendirilen bedel tespit komisyonunca; tespit tarihinden itibaren onbeş gün içinde taşınmaz tespit tutanağına dayanılarak, tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere ecrimisil tespit ve takdir edilir.

(2) Taşınmazın mahallinde düzenlenecek taşınmaz tespit tutanağında (ek-7); işgalin başlangıç tarihi, taşınmazın işgale veya kullanıma konu olan yüzölçümü, işgalcileri, kullanım amacı, ecrimisil takdirinde yararlanılabilecek bilgiler ile bilinmesinde yarar görülen diğer bilgilere yer verilir.

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

(4) Kiraya verilen ve irtifak hakkı kurulan taşınmazlarda kira sözleşmesinin veya irtifak hakkının bitiminden sonra kullanımın devam etmesi halinde, varsa sözleşme veya resmi senetteki hükme göre işlem yapılır. Aksi takdirde işgalciler hakkında ecrimisil tespit, takdir ve tahsilatı yapılır.

(5) Genel Müdürlüğün paylı veya elbirliği şeklinde özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların işgali halinde, Genel Müdürlük payına tekabül eden miktar esas alınarak ecrimisil takip ve tahsilatı yapılır.

(6) Genel Müdürlük, uygulamada birliği sağlamak amacıyla, ecrimisilin tespit ve takdirine ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.

#### **Ecrimisil ihbarnamesinin tebliği ve itiraz**

**MADDE 74 – (1)** Takdir edilen ecrimisiller idarece; takdir tarihinden itibaren onbeş gün içinde ecrimisil ihbarnamesi (ek-8) düzenlenerek fuzuli şağile, 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre öncelikle elden veya iadeli taahhütlü mektupla, bu şekilde tebliğ edilemeyenler diğer usullere göre tebliğ edilir. Ecrimisil işleminde maddi, kişide, işgal edilen alanda veya yüzölçümde ya da benzer şekilde hata olduğunun belirlenmesi halinde, bu hata idarece hangi aşamada olursa olsun re'sen düzeltilir ve yeniden ecrimisil ihbarnamesi düzenlenerek ilgililerine tebliğ edilir.

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

(3) Düzeltme talepleri, talep tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde bu amaçla oluşturulacak komisyonlarca karara bağlanır ve sonucu karar tarihinden itibaren en geç onbeş gün içinde düzenlenecek ecrimisil düzeltme ihbarnamesi ile ilgisine tebliğ edilir. Ecrimisil ihbarnamesine yapılan itiraz veya açılan dava ile ecrimisil düzeltme ihbarnamesine (ek-9) açılan dava idarece yapılan ve re'sen düzeltilmesi gereken hatalara ilişkin ve bu hata idarece düzeltilir ise; bu durumda da açılan davadan kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilmesi halinde yüzde yirmi indirim uygulanır.

(4) Düzeltme talepleri ecrimisil tespit ve takdirini yapan komisyon tarafından incelenip karara bağlanır.

#### **Ecrimisilin kesinleşmesi, vade tarihi ve tahsili**

**MADDE 75 – (1)** Ecrimisil; ecrimisil ihbarnamesinin düzeltme talebinde bulunulmuş ise ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin ilgisine tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içinde idareye ödenir. Ecrimisil borçlusunun ödeme güçlüğü nedeniyle yazılı olarak talep etmesi hâlinde ecrimisil, en az yüzde yirmibeşi peşin, kalan kısmı ise idarenin uygun göreceği taksit zamanlarında ve en fazla üç yıl içinde taksitler halinde ödenebilir. Alacağın kalan kısmına kanuni faiz uygulanır.

(2) Ecrimisil ihbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içinde rızaca ödenmeyen ecrimisil, idare tarafından 6183 sayılı Kanunun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oran üzerinden takip ve tahsil edilir.

(3) Ecrimisil taksitlerinden birinin vadesinde ödenmemesi durumunda kalan ecrimisil alacağının tamamı muaccel hale gelir ve ecrimisil ihbarnamesinin muhatabına tebliğ tarihini takip eden altmışıncı günün bitiminden itibaren gecikme zammı uygulanmak suretiyle takip ve tahsil edilir.

(4) Fuzuli şağiller tarafından dava açılmış olması, ecrimisilin takip ve tahsil edilmesi işlemini durdurmaz.

#### **İşgalin devamı**

**MADDE 76 – (1)** Fuzuli şağilin işgal veya tasarruf ettiği taşınmazın tahliyesinin herhangi bir nedenle sağlanamamış olması, aynı taşınmazdan ikinci ve müteakip defa ecrimisil istenmesine engel teşkil etmez. Ecrimisilin tahsil edilmesi, taşınmazdaki kullanımın devamı hakkını vermez.

#### **Tahliye**

**MADDE 77 – (1)** Kiraya verilen ve irtifak hakkı kurulan taşınmazlardan süresi dolduğu halde tahliye edilmeyen, sözleşmesi feshedilen veya herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın fuzuli olarak işgal edilen Genel Müdürlük taşınmazlarının tahliye işlemleri genel hükümlere göre yürütülür.

(2) Genel Müdürlük özel mülkiyetindeki taşınmazın üzerinde bulunan sabit tesis niteliğindeki taşınmazların tahliyesinden ve teslim alınmasından sonra, eski kiracısı veya fuzuli şağıline bu tesisler kendilerine ait ise yıktırılıp enkazının en geç otuz gün içinde götürülmesi, aksi hâlde masrafları kendisinden tahsil edilmek üzere yıkım ve enkaz götürme işinin idarece yapılacağı tebliğ olunur. Verilen bu süre sonunda tesis yıktırılıp enkaz götürülmediği takdirde masrafları bilahare eski kiracı veya fuzuli şağılden alınmak üzere bu işlem idarece yapılır.

### **BEŞİNCİ KISIM**

#### **İhale İşlerinde Yasaklar ve Sorumluluklar**

##### **Yasak fiil ve davranışlar**

**MADDE 78 – (1)** İhale işlemlerinin hazırlanması, yürütülmesi ve sonuçlandırılması sırasında;

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

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

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

##### **İhalelere katılmaktan geçici yasaklama**

**MADDE 79 – (1)** Yönetmeliğin 78 inci maddesinde belirtilen fiil ve davranışlar ihale safhasında vaki olmuşsa bunları yapanlar idarece, ihaleye iştirak ettirilmeyecekleri gibi fiil veya davranışlarının özelliğine göre Genel Müdürlüğün teklifi üzerine Bakanlık tarafından, haklarında bir yıla kadar Bakanlık ve Genel Müdürlük dahil bütün kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan bütün ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilir.

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

(3) Yasaklama kararları, Genel Müdürlüğün teklifi üzerine Bakanlık tarafından Resmî Gazete’de ilan edilir.

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

(5) İlgili orman bölge müdürlüğü veya işletme müdürlükleri, ihalelere katılmaktan yasaklamayı gerektirir bir durumla karşılaştığı takdirde, gereğinin yapılması için bu durumu en geç bir ay içinde Genel Müdürlüğe bildirmekle yükümlüdür.

(6) Yönetmeliğin 78 inci maddesinde belirtilen fiil veya davranışlarda bulunanlar hariç olmak üzere, Türkiye genelinde faaliyet gösteren tüzel kişilerden; şube personeli, vekil, mümessil gibi yetkili temsilcilerin şahsi kusurlarından kaynaklanan ve bu maddenin ikinci fıkrasında belirtilen fiil veya davranışları sebebiyle haklarında

ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilmesi gerektiği idarece tespit edilenlerden, verilecek bir aylık süre içinde ihale bedelinin üç katı tutarında tazminatı peşin olarak ödeyenler hakkında ihaleden yasaklama kararı verilmez.

#### **Görevlilerin sorumluluğu**

**MADDE 80 – (1)** İhale komisyonu başkanı ve üyeleri ile diğer ilgililerin, görevlerini kanuni gereklere göre tarafsızlıkla yapmadıkları veya taraflardan birinin zararına yol açacak ihmal veya kusurlu hareketlerde bulduklarının tespiti hâlinde, haklarında disiplin cezası uygulanacağı gibi, fiil ve davranışlarının özelliğine göre ceza kovuşturması da yapılır. Ayrıca, tarafların bu yüzden uğradıkları zarar ve ziyan da kendilerine ödettilir.

### **ALTINCI KISIM**

#### **Çeşitli ve Son Hükümler**

#### **BİRİNCİ BÖLÜM**

##### **Sürelerin Hesabı, Tebligat, Kullanılacak Formlar, İzin ve Görüş Alınması**

#### **Sürelerin hesabı**

**MADDE 81 – (1)** Sürelerin hesaplanmasında, Yönetmelikte hüküm bulunmayan hallerde 6098 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

#### **Tebliğat**

**MADDE 82 – (1)** Yönetmelikte hüküm bulunmayan hallerde yapılacak tebliğler hakkında 7201 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

#### **Kullanılacak formlar**

**MADDE 83 – (1)** Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin formlar, Yönetmeliğe eklenmiş ve aşağıda sayılmıştır.

- a) Satış şartnamesi (ek-1),
- b) Taksitli satış sözleşmesi (ek-2),
- c) Kira şartnamesi (ek-3),
- ç) Kira sözleşmesi (ek-4),
- d) İrtifak hakkına ilişkin resmi senede yazılacak hükümler (ek-5),
- e) Kira/irtifak hakkı/trampa/arsa veya kat karşılığı inşaat/satış bedeli tespitine ait hesap tutanağı (ek-6),
- f) Taşınmaz tespit tutanağı (ek-7),
- g) Ecrimisil ihbarnamesi (ek-8),
- ğ) Ecrimisil düzeltme ihbarnamesi (ek-9),
- h) Tahmin edilen bedel tespit raporu (ek-10),
- ı) Büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlere ait tespit ve tahmin edilen kira bedeli hesap tutanağı (ek-11),
- i) İrtifak hakkı şartnamesi (ek-12).

#### **İzin ve görüş alınması**

**MADDE 84 – (1)** Bu Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin olarak mevzuat gereği alınması gereken izin ve görüşler ilgili kurum ve kuruluşlardan alınır.

### **İKİNCİ BÖLÜM**

#### **Son Hükümler**

#### **Yürürlük**

**MADDE 85 – (1)** Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

#### **Yürütme**

**MADDE 86 – (1)** Bu Yönetmelik hükümlerini Orman Genel Müdürü yürütür.

**Ekleri için tıklayınız.**

## SATIŞ ŞARTNAMESİ

## I-GENEL ŞARTLAR

**MADDE 1-Satışı yapılacak Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmazın:**

İli :  
 İlçesi :  
 Mahallesi/Köyü :  
 Mevkii :  
 Pafta No / Cilt No :  
 Ada No / Sayfa No :  
 Parsel No / Sıra No :  
 Yüzölçümü :  
 Genel Müdürlük Payı :  
 Cinsi :  
 Tapudaki şerhler :  
 Sınırları :  
 Niteliği : (Taşınmazın cinsine göre, bina ise müştemilatı, değilse

üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır.)

**MADDE 2-** Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz ..... Orman Bölge Müdürlüğünce / Orman İşletme Müdürlüğünce ...../...../..... tarihine tesadüf eden .....günü saat ..... de yapılacak ihale ile satılacaktır.

**MADDE 3-** İhale, ..... Orman Bölge Müdürlüğünce / Orman İşletme Müdürlüğünde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri çerçevesinde ..... usulü ile yapılacaktır.

**MADDE 4-** Taşınmazın tahmin edilen bedeli ..... TL'dir ve geçici teminat miktarı ..... TL'dir.

**MADDE 5-** İhaleye katılabilmek için; 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve Orman Genel Müdürlüğü Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte belirtilen niteliklere haiz olmak ve anılan Kanun ve Yönetmelikte açıklanan biçimde teklifte bulunmak, geçici teminatı yatırmak şarttır.

**MADDE 6-** İhale komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.

**MADDE 7-** İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları ita amirlerince, karar tarihinden itibaren en geç onbeş iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirlerince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

İta amirlerince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç beş işgünü içinde, müşteriye veya vekiline imzası alınmak suretiyle elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 31 inci maddesine göre onaylanan ihale kararının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren onbeş gün içinde müşteri ihale bedelini peşin ödeyebileceği gibi, Genel Müdürlükçe belirlenecek parasal sınırlar dikkate alınarak taksitle de ödeyebilir.

Peşin ödeme halinde, müşteri bu süre içerisinde ihale bedelini yatırmak, varsa ihale ile ilgili tüm vergi, harç ve giderleri peşin ödemek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat İdareye irat kaydedilir. Satış bedelinin tamamının ödenmesinden sonra müşteri, taşınmazı adına tescil ettirmek zorundadır. Aksi takdirde, meydana gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerle idareden bir talepte bulunamaz.

Müşteri, taksitle ödeme talebinde bulunduğu takdirde; sözleşme düzenlemek suretiyle ihale bedelinin dörtte birini peşin, kalanını en fazla bir yılda, taksitlerle ve hesaplanacak kanuni faizi ile birlikte yatırmak zorundadır.

Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin tamamı ödenmeden tapuda ferağ verilmez. Ancak, taksit tutarlarını ve kanuni faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi halinde, taşınmaz alıcısı adına devredilir.

Müşterinin sözleşme hükümlerine uymaması durumunda, sözleşmenin feshedileceği bildirilir. Tebligata rağmen borcun ödenmemesi halinde, sözleşme feshedilerek, geçici teminat olarak belirlenmiş tutar, İdareye / Genel Müdürlüğe irat kaydedilir ve satış bedeli olarak tahsil edilen tutarlardan mahsup edilerek kalanı faizsiz olarak alıcıya aynen iade edilir. Taşınmaz, banka teminat mektubu alınarak alıcı adına tescil edilmiş ise teminat mektubu paraya çevrilerek, kalan borç faizi ile birlikte tahsil edilir.

İdare de bu süre içinde ferağ işlemlerini tamamlamak, şartnamede belirtilen sınır ve niteliğe göre satılan taşınmazı müşteriye teslim etmekle yükümlüdür.

**MADDE 8-** Taşınmazın fuzuli işgal altında bulunması halinde; İdare, fuzuli şağili bu taşınmazdan tahliye için hiç bir sorumluluk yüklenmez ve müşteri bunu İdareden isteyemez. Taşınmaz, işgal edilmiş hali ile alıcı adına İdarece tescil ettirilmek suretiyle mahallinde satışı yapan İdare yetkilileri ile alıcı arasında bir tutanak düzenlenerek alıcıya teslim edilir. Taşınmaz ile birlikte satışa konu muhdesat varsa teslim tutanağında bunlar da ayrı ayrı belirtilir.

**MADDE 9-** İhtilafların çözüm yeri ..... icra daireleri ve mahkemeleridir.

## II- ÖZEL ŞARTLAR

**MADDE 10-** Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir.

Müşterinin (Tüzel kişiliklerde yetkili temsilcinin)

Adı, soyadı :

Tebliğat adresi :

İmza tarihi :

İmzası :

### NOT:

- 1) Şartnamede ...../..... şeklinde gösterilen yerlerde, uygun olmayan kelime çizilecektir.
- 2) Şartnameye konulması gerekli görülen "Özel Şartlar" İdarece önceden tespit edilerek 10 uncu ve müteakip maddeler halinde şartnameye ilave edilecektir.



**TAKSİTLİ SATIŞ SÖZLEŞMESİ****MADDE 1-Satışı yapılan Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmazın:**

İli :  
İlçesi :  
Mahallesi/Köyü :  
Mevkii :  
Pafta No / Cilt No :  
Ada No / Sayfa No :  
Parsel No / Sıra No :  
Yüzölçümü :  
Genel Müdürlük Payı :  
Satış Bedeli :

**Alıcının:**

Adı-Soyadı, Unvanı :  
T.C. Kimlik No /  
Vergi Kimlik No :  
Telefon Numarası :  
Adresi :

Alıcı, bu sözleşmede yazılı olan adresi tebligat adresi olarak kabul etmiştir. İdare tarafından alıcıya yapılacak her türlü ihbar ve tebligat bu adrese gönderilir. Adres değişikliğinin İdareye yazılı olarak bildirilmesi zorunlu olup, adres değişikliği nedeniyle alıcıya ulaşmayan tebligattan dolayı İdare sorumlu değildir.

**MADDE 2- SATIŞ BEDELİNİN TAHSİLİ VE ÖDENME ŞEKLİ**

Satış bedelinin ..... TL peşin, kalan ..... TL ise aşağıdaki taksit tablosunda belirtilen taksitler halinde ve kanuni faizi ile birlikte tahsil edilir.

Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin en az dörtte biri, vergi, harç ve giderleri peşin, kalan en fazla bir yılda eşit taksitlerle ödenir. Satış bedelinin tamamı ödenmeden tapuda ferağ verilmez. Ancak, taksit tutarlarını ve kanuni faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi halinde, taşınmaz alıcısı adına devredilir.

Üst üste iki taksitin vadesinde ödenmemesi durumunda, alıcıya borcunu ödeme tarihine kadar tahakkuk edecek faizi ile birlikte onbeş gün içinde ödemesi, aksi takdirde sözleşmenin feshedileceği İdarece bildirilir.

## TAKSİT TABLOSU

TAKSİT SAYISI	TAKSİT TARİHİ	KALAN TUTAR	TAKSİT MİKTARI	FAİZ MİKTARI	ÖDENECEK TOPLAM TUTAR
1					
2					

### MADDE 3- FAİZ ORANININ DEĞİŞMESİ

Sözleşme süresi içinde kanuni faiz oranının değişmesi halinde, kalan borç tutarı, faiz oranı değişikliğinin yapıldığı tarihten itibaren yeni faiz oranları esas alınarak hesaplanır.

### MADDE 4- SÖZLEŞMENİN FESHİ

Tebliğata rağmen borcun ödenmemesi halinde, sözleşme feshedilerek, ihale ile yapılan satışlarda geçici teminat olarak belirlenmiş tutar, doğrudan satışlarda ise satış bedelinin yüzde onu, İdareye irat kaydedilir ve satış bedeli olarak tahsil edilen tutarlardan mahsup edilerek kalan faizsiz olarak alıcıya aynen iade edilir. Taşınmaz, teminat mektubu alınarak alıcı adına tescil edilmiş ise teminat mektubu paraya çevrilerek, kalan borç faizi ile birlikte tahsil edilir.

### MADDE 5- UYGULANACAK HÜKÜMLER

Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde, Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmazların satışına ilişkin mevzuat hükümleri uygulanır.

### MADDE 6- İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM YERİ

İhtilaf halinde ..... Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

### MADDE 7-DİĞER HÜKÜMLER

(Sözleşmeye konulması uygun görülen diğer hususlar yazılacaktır.)

İşbu sözleşme ..... maddeden ibaret olup, ..... nüsha halinde düzenlenerek, birlikte imza altına alınmıştır. .... / ..... / 20....

## TARAFLAR

İTA AMİRİ

ALICI

## KİRA ŞARTNAMESİ

## I- GENEL ŞARTLAR

**MADDE 1 - Kiraya verilecek Genel Müdürlük taşınmazının:**

İli :  
 İlçesi :  
 Mahallesi/Köyü :  
 Mevkii :  
 Pafta No./Cilt No. :  
 Ada No./Sayfa No. :  
 Parsel No./Sıra No. :  
 Yüzölçümü :  
 İdare Payı :  
 Cinsi :  
 Sınırları :  
 İmar Durumu :

Niteliği : (Taşınmazın cinsine göre, bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır.)

**MADDE 2-** Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz ..... Orman Bölge Müdürlüğünce / Orman İşletme Müdürlüğünce, ..... tarihinde ..... günü saat ..... de yapılacak ihale ile kiraya verilecektir.

**MADDE 3-** İhale ..... Orman Bölge Müdürlüğünde / Orman İşletme Müdürlüğünde, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri çerçevesinde ..... usulü ile yapılacaktır.

**MADDE 4-** Taşınmazın kira süresi ..... ay/yıldır.

**MADDE 5-** Taşınmazın tahmin edilen bedeli (ilk yıl kira bedeli) ..... TL ve geçici teminat miktarı ..... TL'dir.

**MADDE 6-** Bir yıllık ihale bedeli üzerinden yüzde altı oranında kesin teminat alınır.

**MADDE 7-** İlk yıl kira bedeli ihale bedeli olup, kira bedelinin tamamı, tüm vergiler, harçlar ve giderleri peşin alınmak suretiyle, onaylanan ihale kararının ilgisine tebliğ edildiği tarihten itibaren on beş gün içinde peşin ödenir. Takip eden yıllar kira bedelleri ise bir önceki yıl kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle bulunacak bedel olup, sözleşmesinde belirtilen tarihte peşin olarak ödenir. Kira bedelleri, Genel Müdürlükçe lüzum görülen hallerde sözleşmesinde belirtilen tarihte bir defa peşin olarak da ödenebilir.

On yılı geçen kiralamalarda sözleşmenin onuncu yılının sonunda, İdarece gerek görülürse bedel, cari bedelin altında kalmamak kaydıyla yeniden belirlenebilir.

Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesi gereğince belirlenen gecikme zammı oranında gecikme faizi uygulanır.

**MADDE 8-** İhaleye katılabilmek için; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve Orman Genel Müdürlüğü Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte belirtilen nitelikleri haiz olmak, anılan Kanun ve Yönetmelikte açıklanan biçimde teklifte bulunmak ve geçici teminatı yatırmak şarttır.

**MADDE 9-** İhale komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.

**MADDE 10-** İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları ita amirlerince, karar tarihinden itibaren en geç onbeş iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirlerince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

İta amirlerince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç beş işgünü içinde, kiracıya veya vekiline imzası alınmak suretiyle elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir.

2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 31 inci maddesine göre onaylanan ihale kararlarının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren onbeş gün içinde kiracı, kesin teminatı yatırmak, sözleşmeyi düzenlemek ve sözleşmenin notere tescili gereken hallerde notere tescil ettirmek, ihaleyle ilgili vergi, resim, harç ve diğer giderleri ödemek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat İdareye gelir kaydedilir ve ayrıca, müşteri hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 84 üncü maddesi uyarınca işlem yapılır.

İdare de aynı süre içerisinde taşınmazı kiracıya mahallinde düzenlenecek tutanakla şartnamede belirtilen sınır ve niteliğe göre teslim eder. Tutanakta, taşınmaz bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler değerleri itibariyle gösterilir, teslim tutanağı ilgili memur ve kiracı tarafından imzalanır.

Kira sözleşmesinin süresi, mahallinde yapılan yer teslimi tarihinde başlar.

**MADDE 11-** Tabii afetler (yangın, deprem, su basması vs.), ülkede genel veya tesisin bulunduğu yerde kısmi seferberlik ilanı, genel veya kısmi grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkansızlıkların meydana gelmesi, bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması ve benzeri haller gibi mücbir sebepler ile sözleşmenin düzenlenmesinden sonra ortaya çıkan ve kamudan kaynaklanan hakkın kullanımını engelleyen sebepler hariç olmak üzere, kiracı sözleşmenin devamı süresince, kira süresinin uzatımı, kira bedelinin indirilmesi, kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi vb. talebinde bulunamaz.

Kiracının kusuru dışında kamudan kaynaklanan, hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukuki veya fiili bir imkansızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerin varlığı halinde, kiracının talebi üzerine kira süresi, Kanunda kira süreleriyle ilgili öngörülen üst sınırları aşmamak koşuluyla; kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkansızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar dondurulur. Dondurulan süre için bedel alınmaz. Sürenin yeniden işlemeye başladığı tarihte alınacak bedel, dondurulan yıl bedelinin geçen süre kadar sözleşmesinde belirtilen oranda artırılması suretiyle tespit edilir. Ancak, dondurulan yıl için ödenmiş olan bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmı sözleşmesinde belirtilen oranda artırılmak suretiyle yeni tespit edilen bedelden mahsup edilir. Dondurulan süre sözleşme süresine eklenir.

**MADDE 12-** Kiraya verilen yer; bina ise kiracı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri almak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya, badana gibi onarımını yapmak, arsa veya arazi ise değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyanı İdareye ödemek zorundadır.

**MADDE 13-** Kiracı, Genel Müdürlüğün izni olmadan sözleşmenin bir kısmını veya tamamını devredemez, ortak alamaz, kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez ve amacı dışında kullanamaz. Kiraya verilecek taşınmazlar üzerinde sabit tesis yapılamaz. Ancak, kiralama süresi sonunda kaldırılmak ve kiralama amacına uygun olmak kaydıyla takılıp sökülebilir malzemelerle kapalı alan oluşturulabilir.

Orman Genel Müdürlüğü Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 67 nci maddesi uyarınca kendilerine alt kiracılık hakkı tanınan gerçek ve tüzel kişiler bu haklarını kısmen veya tamamen devredemez ve sözleşmelerine ortak alamaz.

**MADDE 14-** Taşınmaza Genel Müdürlükçe ya da kamu idarelerince ihtiyaç duyulması veya taşınmazın satışı halinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilecek, kiracı İdareden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunmadan, yapılacak tebligatı takip eden onbeş gün içerisinde taşınmazı tahliye edecektir.

**MADDE 15-** Kiracının taahhüdünden vazgeçmesi, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, kiralananı amacı dışında kullanması, taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya işletme ruhsatının her ne sebeple olursa olsun iptal edilmesi ve İdarenin en az on gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumu devam ettirmesi halinde ve ayrıca, kiracının fesih talebinde bulunması durumunda kira sözleşmesi, idarece feshedilerek, kesin teminatı gelir kaydedilir ve cari yıl kira bedelinin yüzde yirmibeşi tazminat olarak tahsil edilir. Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa kira bedeli öncelikle kiracıdan alınacak tazminata mahsup edilir.

**MADDE 16-** Kira sözleşmesi sona erdiğinde kiraya verilen yer, kiracı tarafından herhangi bir tebligata gerek kalmadan taşınmazı kiraya veren İdare yetkililerine bir tutanakla teslim edilir. Bu tutanakta; kiraya verilen yer teslim edilirken bu yerlerle birlikte kiracının tasarrufuna bırakılan ve teslim tutanağında belirlenen müştemilat veya üzerindeki muhdesat ile dikili şeylerinde tam ve sağlam olup olmadığı yazılır. Noksan olan, kırılan veya kaybolan malzeme ve muhdesat kiracı tarafından aynen temin edilir veya bedeli muhasebe birimine yatırılır.

**MADDE 17-** Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi hâlinde taşınmaz idareye teslim edilmezse, geçen her gün için, cari yıl kira bedelinin yüzde biri oranında ceza, itirazsız olarak ödenir ve bunlardan ayrıca ecrimisil alınmaz.

Ancak, kiracı tarafından kira süresinin sona ermesinden en az üç ay önce taşınmazın yeniden kiralanmasının talep edilmesine rağmen, bu talebin idarece uygun görülmemesi halinde; kira süresinin sona erdiği tarih ile taşınmazın kiraya verilmesinin uygun görülmediğinin bildirildiği tarih arasında kalan sürede cezai şart alınmaz, bu süre için kullanım bedeli tahsil edilir.

Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılmasına ve tahliyenin geciktirilmesine neden olamaz. Sonradan sözleşme ve şartnamede yazılı hususlara yapılan itirazlar kabul edilmez.

**MADDE 18-** Kiracı kira süresinin bitiminde derhal, sözleşmenin feshi halinde ise, tebligatı müteakip onbeş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır. Kiracının kiralananı rızaen tahliye etmemesi halinde genel hükümlere göre kiracı tahliye edilir.

**MADDE 19-** Bu şartnamede yer alan, kiraya veren idarece belirlenen ve kira sözleşmesine konulan kurallara kiracı tarafından riayet edilmediği takdirde, bu şartnamenin 15 inci maddesine göre işlem yapılır.

**MADDE 20-** Bu şartname, belirlenecek özel şartlarla birlikte sözleşmenin ekini teşkil eder.

**MADDE 21-** Bu şartnamede hüküm bulunmayan hallerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Orman Genel Müdürlüğü Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

**MADDE 22-** İhtilafların çözüm yeri ..... İcra Daireleri ve Mahkemeleridir.

## II- ÖZEL ŞARTLAR

### MADDE 23-

“Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir.”

Müşterinin (Tüzel kişiliklerde yetkili temsilcinin)

Adı, Soyadı :

Tebliğat Adresi :

İmza Tarihi :

İmzası :

### NOT:

- 1) Şartnamede .../... şeklinde gösterilen yerlerde, uygun olmayan kelime çizilecektir.
- 2) Şartnameye konulması gerekli görülen “Özel Şartlar” İdarece önceden tespit edilerek 23 üncü ve müteakip maddeler hâlinde ilave edilecektir.

## KİRA SÖZLEŞMESİ

**MADDE 1- Kiraya verilen Genel Müdürlük taşınmazının**

İli :  
 İlçesi :  
 Mahallesi/Köyü :  
 Mevkii :  
 Pafta No./Cilt No. :  
 Ada No./Sayfa No. :  
 Parsel No./Sıra No. :  
 Yüzölçümü :  
 Genel Müdürlük Payı :  
 İlk Yıl Kira Bedeli :  
 Kiralama Amacı :  
 Kiraya Veren :

**Kiracının;**

Adı-Soyadı, Unvanı :  
 T.C. Kimlik No./  
 Vergi Kimlik No. :  
 Telefon Numarası :  
 Adresi :

**Kiralamaya Konu Yapı ve Tesisler:**

**MADDE 2-** Kira süresi yer tesliminin yapıldığı tarihten itibaren ..... ay/yıldır.

**MADDE 3-** İlk yıl kira bedeli ..... TL olup, bedelin tamamı; tüm vergiler, harçlar ve giderleri peşin alınmak suretiyle, onaylanan ihale kararının ilgisine tebliğ edildiği tarihten itibaren on beş gün içinde peşin ödenir. Müteakip yıllar kira bedelleri, bir önceki yıl kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle bulunacak bedeldir ve takip eden ayın son mesai gününe kadar peşin olarak ödenir.

On yılı geçen kiralamalarda sözleşmenin onuncu yılının sonunda, İdarece gerek görülürse bedel, cari bedelin altında kalmamak kaydıyla yeniden belirlenebilir.

Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesi gereğince belirlenen gecikme zammı oranında gecikme faizi uygulanır.

**MADDE 4-** Kiraya verilecek taşınmaz, kiracıya bulunduğu yerdeki orman bölge müdürlüğü / orman işletme müdürlüğüne mahallinde tanzim edilecek tutanakla sözleşme tarihinden itibaren onbeş gün içinde üzerindeki muhdesat ve müstemilat da gösterilmek suretiyle imzalanacak bir tutanakla teslim edilir.

**MADDE 5-** Kiraya verilecek taşınmazlar üzerinde sabit tesis yapılamaz. Ancak, İdarenin izni ve ilgili orman bölge müdürlüğüne onaylı projeler ile ilgili kurumlardan izin ve ruhsat almak kaydıyla kiralama öncesi mevcut olan ve vaziyet planında gösterilen (sözleşme eki vaziyet planı) beton zemin üzerine kiralama süresi sonunda kaldırılmak ve kiralama amacına matuf olmak kaydıyla takılıp sökülebilir malzemelerle kapalı alan oluşturulabilir.

**MADDE 6-** Kiralanan taşınmazın kullanılması sırasında çevre kirliliğinin önlenmesi için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulacaktır.

**MADDE 7-** Kiraya verilen yer; bina ise kiracı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri almak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya, badana gibi onarımını yapmak, arsa veya arazi ise değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmâl, kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyânı İdareye ödemek zorundadır.

Ayrıca kiracı taşınmazı teslim aldığı tarihten, İdareye teslim ettiği güne kadar çevreye veya üçüncü kişilere vereceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dahil) sorumlu olacaktır.

**MADDE 8-** Tabii afetler (yangın, deprem, su basması vs.), ülkede genel veya tesisin bulunduğu yerde kısmi seferberlik ilanı, genel veya kısmi grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkansızlıkların meydana gelmesi, bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması ve benzeri haller gibi mücbir sebepler ile sözleşmenin düzenlenmesinden sonra ortaya çıkan ve kamudan kaynaklanan hakkın kullanımını engelleyen sebepler hariç olmak üzere, kiracı sözleşmenin devamı süresince, kira süresinin uzatımı, kira bedelinin indirilmesi, kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi vb. talebinde bulunamaz.

Kiracının kusuru dışında kamudan kaynaklanan, hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukuki veya fiili bir imkansızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerin varlığı halinde, kiracının talebi üzerine kira süresi, Kanunda kira süreleriyle ilgili öngörülen üst sınırları aşmamak koşuluyla; kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkansızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar dondurulur. Dondurulan süre için bedel alınmaz. Sürenin yeniden işlemeye başladığı tarihte alınacak bedel, dondurulan yıl bedelinin geçen süre kadar sözleşmesinde belirtilen oranda artırılması suretiyle tespit edilir. Ancak, dondurulan yıl için ödenmiş olan bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmı sözleşmesinde belirtilen oranda artırılmak suretiyle yeni tespit edilen bedelden mahsup edilir. Dondurulan süre sözleşme süresine eklenir.

**MADDE 9-** Kiracı, Genel Müdürlüğün izni olmadan sözleşmenin bir kısmını veya tamamını devredemez, ortak alamaz, kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez ve amacı dışında kullanamaz.

Orman Genel Müdürlüğü Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 67 nci maddesi uyarınca kendilerine alt kiracılık hakkı tanınan gerçek ve tüzel kişiler bu haklarını kısmen veya tamamen devredemez ve sözleşmelerine ortak alamaz.

**MADDE 10-** Kiracı kira süresinin bitiminde derhal, sözleşmenin feshi halinde ise tebligatı müteakip onbeş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır.

Kiracı taşınmazı tahliye etmezse, genel hükümlere göre kiracının tahliyesi sağlanır.

**MADDE 11-**Taşınmaza Genel Müdürlükçe ya da kamu idarelerince ihtiyaç duyulması veya taşınmazın Genel Müdürlük mülkiyetinden çıkması hallerinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilir, kiracı İdareden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunamaz.

Kiracının taahhüdünden vazgeçmesi, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, kiralananı amacı dışında kullanması, taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, işletme ruhsatı alamaması her ne sebeple olursa olsun işletme ruhsatının iptal edilmesi ve İdarenin en az on gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumu devam ettirmesi halinde ve ayrıca, kiracının fesih talebinde bulunması durumunda kira sözleşmesi, idarece feshedilerek, kesin teminatı gelir kaydedilir ve cari yıl kira bedelinin yüzde yirmibeşi tazminat olarak tahsil edilir. Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa kira bedeli öncelikle kiracıdan alınacak tazminata mahsup edilir.

Ayrıca, sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçen ve mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyen kiracı hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 84 üncü maddesi uyarınca işlem yapılır.



**MADDE 12-** Kira süresi sona erdiğinde veya sözleşme feshedildiğinde taşınmaz bir tutanakla teslim edilir.

Bu 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.

Noksan olan, kırılan, kaybolan veya bozulan maddeler kiracı tarafından ya aynen temin edilerek teslim ya da idareye teslim edildiği tarihteki rayiç değeri üzerinden başkaca hükme gerek kalmaksızın tazmin edilir.

Kiracı tarafından şartnameye uygun olarak yapılan her türlü kalıcı yatırım en son hali ile idareye aynen teslim edilir ve bu da yukarıda belirtilen tutanakta yer alır. Sökülebilir makine ve teçhizat kira süresi sonunda kiracı tarafından sökülerek tesisten uzaklaştırılacaktır.

**MADDE 13-** Taşınmazın amacında ve sözleşmede belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığını idare her zaman denetleyebilir.

İdarece yapılacak denetimler sonucunda tespit edilen eksiklikler yine İdarece belirlenecek süre içinde giderilmediği takdirde sözleşme tek taraflı olarak feshedilir.

**MADDE 14-** Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi halinde taşınmaz İdareye teslim edilmezse, geçen her gün için, cari yıl kira bedelinin yüzde biri oranında ceza, itirazsız olarak ödenir ve bunlardan ayrıca ecrimisil alınmaz.

Ancak, kiracı tarafından kira süresinin sona ermesinden en az üç ay önce taşınmazın yeniden kiralanmasının talep edilmesine rağmen, bu talebin İdarece uygun görülmemesi halinde; kira süresinin sona erdiği tarih ile taşınmazın kiraya verilmesinin uygun görülmediğinin bildirildiği tarih arasında kalan sürede cezai şart alınmaz, bu süre için kullanım bedeli tahsil edilir.

Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılmasına ve tahliyenin geciktirilmesine neden olamaz. Sonradan sözleşme ve şartnamede yazılı hususlara yapılan itirazlar kabul edilmez.

**MADDE 15-** Kiracı kira dönemi boyunca yapılacak imalat ve satış faaliyetleri dolayısıyla, 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununda öngörülen belge düzenine uymak zorundadır. Kira dönemi boyunca çeşitli tarihlerde üç kez bu zorunluluğa uyulmadığının tespit edilmesi halinde, sözleşme İdarece tek taraflı olarak feshedilir.

Mahalli idareler, sosyal sigortalar, vergi daireleri, meslek odaları ve benzeri kuruluşlara ödenmesi gereken vergi, resim, harç, prim ve eğitime katkı payı ile benzeri yükümlülüklerden dolayı İdare hiçbir zaman sorumlu tutulmayacak, bu yükümlülükler kiracı tarafından karşılanacaktır. Bu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde sözleşme feshedilir.

**MADDE 16-** Bu sözleşme konusu iş için yapılacak her türlü tebligat kiracının göstermiş olduğu adrese veya varsa sözleşme konusu yer adresine yapılacaktır. Adres değişikliği olup da kiracı tarafından bildirilmediği takdirde, gösterilen adrese veya varsa sözleşme konusu taşınmaz adresine yapılan tebligat geçerlidir.

**MADDE 17-** Kira şartnamesi bu sözleşmenin ekidir.

**MADDE 18-** Kiraya verilen yapı ve tesislerde kullanılacak elektrik, su ve vb ihtiyaçlar için abonelik alınması kiracıya aittir.

**MADDE 19-** Kiraya konu alan dahilinde yapılacak çalışmalar nedeniyle, çevre halkının kazaya uğramalarını, zarar görmelerini önleyici tedbirlerin alınmasından kiracı sorumludur.

Kiracı, iş yerinde güvenlik ve düzenin sağlanması için idare tarafından verilen talimata uymak zorundadır.

İşyeri ve çevresindeki bölgede, yeterli güvenlik önleminin alınmaması sebebiyle doğabilecek hasar ve zararın ödenmesinden kiracı sorumludur. Kiracı, kazaların, zarar ve kayıpların meydana gelmesini önlemek amacı ile gerekli bütün tedbirleri almak ve denetim görevlisi tarafından, kaza, zarar ve kayıp ihtimallerini azaltmak için verilecek talimatlara uymak zorundadır. Ayrıca kiracı, işyerinde kullanılan araç, gereç ve makinelerin yol açabileceği kazalardan korunma usullerini ve tedbirlerini çalışanlarına öğretmek zorundadır.

**MADDE 20-** Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Orman Genel Müdürlüğü Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

**MADDE 21-** İhtilafların çözüm yeri ..... İcra Daireleri ve Mahkemeleridir.

**MADDE 22-** (İdarece ilave edilecek diğer hususlar)

## TARAFLAR

**İTA AMİRİ**

**KİRACI**

## İRTİFAK HAKKINA İLİŞKİN RESMİ SENEDE YAZILACAK HÜKÜMLER

### MADDE 1-

İrtifak hakkı kurulacak Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmazın:

İli :  
 İlçesi :  
 Mahallesi/Köyü :  
 Mevkii :  
 Pafta No / Cilt No :  
 Ada No / Sayfa No :  
 Parsel No / Sıra No :  
 Yüzölçümü :  
 Genel Müdürlük Payı :  
 Cinsi :  
 Tapudaki şerhler :  
 Sınırları :  
 Niteliği : (Taşınmazın cinsine göre, bina ise müstemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır.)

### MADDE 2- İRTİFAK HAKKININ SÜRESİ, BAŞLAMA VE BİTİŞ TARİHİ

Birinci maddede nitelikleri belirtilen taşınmazın üzerinde aşağıdaki koşullarla irtifak hakkı kurulmuştur.

Hakkın Süresi: .....(.....) yıldır.

Bu hak tapuya tescil tarihinde başlayacaktır.

### MADDE 3- HAK SAHİBİ VE ADRESİ

Adres değişiklikleri, idareye bildirilecektir. Aksi hâlde, her türlü tebligatta bu adres geçerli olarak kabul edilecektir.

### MADDE 4- İRTİFAK HAKKININ AMACI VE İRTİFAK HAKKINA KONU TAŞINMAZIN KULLANIM ŞEKLİ

Birinci maddede belirtilen taşınmazın üzerinde, ..... amacıyla irtifak hakkı kurulmuş olup, bu taşınmazın üzerinde ..... yapılacaktır.

İrtifak hakkı süresince, idarece izin verilmedikçe, hak lehtarını irtifak hakkının ve taşınmazın kullanım amacını değiştiremez ve amaç dışı kullanamaz, irtifak hakkı kurulan alanın sınırlarını genişletemez ve değiştiremez.

### MADDE 5- İNŞAATA BAŞLAMA VE BİTİM TARİHLERİ

İrtifak hakkı tesis edilen taşınmazın hak lehtarına veya temsilcisine tesliminden itibaren altı ay içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaat başlanır ve inşaat iki yıl içinde bitirilir. Hak lehtarınca talep edilmesi ve bu talebin Genel Müdürlük tarafından uygun görülmesi halinde inşaat süresi, ruhsat alma süresi dahil toplamı beş yılı geçmemek üzere uzatılabilir. Ancak, zorunlu hallerde beş yıllık süre; uzatılan her yıl için mahrum kalınan hasılat bedelinin karşılığı olarak o yıla ait irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmisi tutarında bedel alınması kaydıyla uzatılabilir.

### MADDE 6- İRTİFAK HAKKI BEDELİ

İlk yıl irtifak hakkı bedelinin tamamı; tüm vergiler, harçlar ve giderleri peşin alınmak suretiyle, onaylanan ihale kararının ilgisine tebliğ edildiği tarihten itibaren on beş gün içinde peşin ödenir. Müteakip yıllar irtifak hakkı bedelleri, bir önceki yıla ait bedelin, Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle hesaplanır ve resmi senette belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

On yılı geçen irtifak hakkı tesisinde sözleşmenin onuncu yılının sonunda, İdarece gerek görülürse bedel, cari bedelin altında kalmamak kaydıyla yeniden belirlenebilir.

Vadesinde ödenmeyen irtifak hakkı bedelleri ve diğere alacaklara 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen gecikme zammı oranında gecikme faizi uygulanır.

İrtifak hakkı bedelinin iki yıl üst üste vadesinden itibaren otuz gün içinde yatırılmaması halinde irtifak hakkı iptal ve tapudan terkin edilir.

#### **MADDE 7- PLAN VE PROJEYE UYGUNLUK**

İrtifak hakkı konusu taşınmazın üzerinde inşa edilecek yapı ve tesisler hak lehtarları tarafından plan ve projesine uygun olarak yaptırılacaktır.

Taşınmazın imar planına göre ilave yapılaşmaya müsait olması durumunda idarenin izni ile yeni bedel ve şartlarla inşaat yapılabilir.

İrtifak hakkı kurulan alan sınırları dışında kalan; Genel Müdürlük taşınmazları üzerinde inşaat yapılmayacak, arazi veya doğanın görünüşü ve doğal yapısı değiştirilmeyecektir.

#### **MADDE 8- İNŞAATIN VE İŞLETMENİN KONTROLÜ**

İdare, inşaat aşamasında ve işletme süresince irtifak hakkı konusu taşınmazın üzerindeki bütün yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir. Bu sırada belirlenecek hata ve noksanlıklar idarece saptanacak süre ve şartlarla hak lehtarları tarafından tamamlanacaktır.

İnşaatın projede belirtilen süre içerisinde projeye uygun olarak tamamlanmasını müteakip, her üç yılda bir ilgili idarelerin yöresinde yapacağı kontrollerde tesisin onarımının gerektiği saptandığı takdirde masrafi hak lehtarları tarafından karşılanmak koşuluyla gerekli onarım hak lehtarınca yapılacak ve İdareden hiçbir bedel talebinde bulunulmayacaktır.

#### **MADDE 9- ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER**

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

#### **MADDE 10- ÇEVRE VE KIYININ KORUNMASI VE KULLANILMASI**

İrtifak hakkı kurulan taşınmazın kullanılması sırasında çevre ve deniz kirliliğinin önlenmesi ile ormanların korunması için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulacaktır.

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

İrtifak hakkının tapuya tescili, devri ve terkinini, yapı ve tesislerin inşası ve kullanımı için İdare, mahalli idareler ve benzeri kuruluşlara ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç, prim ve benzeri yükümlülükler hak lehtarları tarafından karşılanacaktır.

#### **MADDE 12- ALTYAPI GİDERLERİNE KATILMA**

İrtifak hakkına konu taşınmazın bulunduğu alanlarda ilgili kamu idarelerince yürütülecek hizmetler karşılığı talep edilecek katılma payları ile varsa bu hizmetlerin görülmesi amacıyla kurulmuş birliklerce yürütülecek hizmetler karşılığında bu birliklerce talep edilecek katılma payları hak lehtarınca ödenecektir.

### **MADDE 13- DEVİR**

İrtifak hakkı lehtarını tarafından, irtifak hakkının üçüncü kişilere devrinin talep edilmesi halinde; varsa, idareye olan borçların gecikme faizi ile birlikte ödenmesi, sözleşme hükümlerine aykırılıkların idarece verilen süre içerisinde giderilmesi, irtifak hakkından dolayı idare aleyhine açılmış davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi, idarece belirlenecek yeni bedel ve koşulların kabul edilmesi kaydıyla ve yeni resmi senet düzenlenmesi şartıyla, irtifak hakkının devrine Genel Müdürlükçe izin verilebilir.

6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi olan ve payları borsada işlem gören şirketler hariç olmak üzere, irtifak hakkı lehtarının şirket olması halinde; şirketin, irtifak hakkı tesis edilen tarihteki ortaklık yapısına göre daha sonra yapılacak ve şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının devri sonucunu doğuracak işlemler, irtifak hakkının devri olarak kabul edilir ve birinci fıkraya göre işlem yapılır.

### **MADDE 14- İRTİFAK HAKKININ SONA ERMESİ VE İPTALİ**

İrtifak hakkı, sürenin bitimi ile sona erer. Ayrıca, resmi senet hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın irtifak hakkı amacı dışında kullanılması veya hak lehtarını tarafından talep edilmesi halinde irtifak hakkı iptal ve tapudan terkin edilir. Bu durumda, hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmibeşi tutarında tazminat alınır ve ayrıca, alınan teminatlar İdareye gelir kaydedilir.

İrtifak hakkının sona ermesi veya iptali halinde, diğer kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, Genel Müdürlüğün özel mülkiyetindeki taşınmaz üzerindeki tüm sabit yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin İdareye intikal eder, idarenin sökülmesini istediği geçici yapılar ve makine teçhizat irtifak hakkı sahibi tarafından sahadan çıkarılır. Bu işlemlerden dolayı lehine irtifak hakkı kurulan tarafından veya üçüncü kişilerce her hangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

İrtifak hakkı lehtarının taahhüdünden vazgeçmesi, fesih talebinde bulunması, irtifak hakkı dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, irtifak hakkına konu taşınmazı amacı dışında kullanması, taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, işletme ruhsatı alamaması her ne sebeple olursa olsun işletme ruhsatının iptal edilmesi ve İdarenin en az on gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumu devam ettirmesi halinde hallerinde ve ayrıca, İrtifak hakkı lehtarının fesih talebinde bulunması durumunda irtifak hakkı sözleşmesi, 2886 sayılı Kanunun 62 nci maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın idarece feshedilerek, kesin teminatı gelir kaydedilir ve cari yıl kira bedelinin yüzde yirmibeşi tazminat olarak tahsil edilir. Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa irtifak hakkı bedeli öncelikle irtifak hakkı lehtarından alınacak tazminata mahsup edilir.

İrtifak hakkı süresi sona ermeden hak lehtarının faaliyetini durdurması veya irtifak hakkının iptaline neden olması hâlinde, faaliyetin durdurulduğu veya iptal tarihine kadar olan irtifak hakkı bedeli tahsil edilir.

Ancak, bu hakka konu taşınmazın kullanılmasını kısmen veya tamamen ortadan kaldıran mücbir sebebin, hak lehtarının kusur veya şahsından kaynaklanmaması hâlinde, irtifak hakkı tazminat alınmaksızın karşılıklı olarak iptal ve tapudan terkin edilir ve iptal tarihinden sonraki döneme ait bedeller iade edilir.

### **MADDE 15- TAHLİYE**

Hak lehtarını, hak süresi sonunda veya bu resmi senette belirtilen veya belirtilmeyen diğer nedenlerden dolayı hakkın son bulması halinde, İdarece yapılacak tebligattan itibaren on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmez ve bu resmi senette yazılı şartlarla tüm yapı ve tesisleri İdareye teslim etmez ise, 6 ncı maddeye göre alınacak bedellere ilave olarak her geçen gün için ilgili yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde biri kadar ceza ödemek zorundadır. Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılması ve tahliyenin geciktirilmesi nedeni sayılamaz.

## **MADDE 16- SORUMLULUK**

Hak lehtarını hakkın tapuya tescil edildiği tarihten itibaren taşınmazın İdareye fiilen teslim edileceği güne kadar çevreye verebileceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dahi olsa) idari, mali ve cezai açıdan sorumludur.

**MADDE 17-** Hak lehtarını, irtifak hakkı süresinin uzatılması talebinde bulunamaz. Ancak;

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

hallerinde, kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar, irtifak hakkı süresinin dondurulması suretiyle uzatımı talebinde bulunulabilir.

İrtifak hakkı lehtarının kusuru dışında kamudan kaynaklanan, hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukuki veya fiili bir imkansızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerin varlığı halinde, irtifak hakkı lehtarının talebi üzerine irtifak hakkı süresi, kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkansızlık 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 resmi senette belirtilen oranda artırılması suretiyle tespit edilir. Ancak, dondurulan yıl için ödenmiş olan bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmı resmi senette belirtilen oranda artırılmak suretiyle yeni tespit edilen bedelden mahsup edilir. Dondurulan süre irtifak hakkı süresine eklenir.

## **MADDE 18- UYGULANACAK HÜKÜMLER**

Bu resmi senette hüküm bulunmayan hallerde, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Orman Genel Müdürlüğü Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

## **MADDE 19- DAVALARLA İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLER**

İrtifak hakkı ile ilgili olarak açılmış ya da açılacak her türlü davaya ilişkin husumeti hak lehtarını karşılayacak, açılan davaları öğrendiği tarihten itibaren on beş gün içinde yazılı olarak idareye bildirilecektir. Bildirilmemesinden dolayı İdare aleyhine doğabilecek her türlü zarar ziyandan hak lehtarını İdareye karşı sorumlu olacaktır. Davaya İdare katılsın katılmasın dava İdare veya hak lehtarını aleyhine sonuçlanacak olursa hak lehtarını İdareden uğradığı veya uğrayacağı zarar ziyana ve kar kaybına karşı herhangi bir tazminat, hak, bedel ve benzeri bir şey istemeyecektir.

Ayrıca, üzerinde irtifak hakkı tesis edilen taşınmazla ilgili olarak hak lehtarını aleyhine açılacak her türlü dava hak lehtarını tarafından 12/1/2011 tarihli ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu hükümleri uyarınca on beş gün içinde İdareye ihbar edilecektir.

## **MADDE 20- İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM YERİ**

İhtilafların çözüm yeri ..... İcra Daireleri ve Mahkemelerdir.

## **TARAFLAR**

**İTA AMİRİ**

**İRTİFAK HAKKI LEHTARI**

**KİRA / İRTİFAK HAKKI / TRAMPA / ARSA VEYA KAT KARŞILIĞI  
İNŞAAT/SATIŞ BEDELİ TESPİTİNE AİT HESAP TUTANAĞI**

**BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ :**  
**İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ :**  
**İŞLETME ŞEFLİĞİ :**

DOSYA

NO

:.....

<b>TABLO I- TAŞINMAZLA İLGİLİ BİLGİLER VE EMSAL DEĞER</b>		
	Emsal Taşınmaz	Değerlemeye Tabi Genel Müdürlük Taşınmazı
İli		
İlçesi		
Bulunduğu mahalle veya köy		
Cadde veya sokağı		
Taşınmazın cinsi		
Pafta / Cilt, Ada / Sahife, Parsel / Sıra No		
Yüzölçümü		
Kullanım şekli		
Emlak vergisine esas asgari değer		
Beyan edilen rayiç bedel		
Varsa kesinleşen rayiç bedel		

**BİNA**

Bina taban alanı ve kat sayısı		
Bağımsız bölüm sayısı		
İnşaatin türü ve sınıfı		
İnşaatin bitim tarihi		

**ARSA VE ARAZİ**

Arsanın imar durumu		
Arazinin kullanım durumu ve verimliliği		
Taşınmazın emsaline göre hesaplanan değeri		

**TABLO II - TESPİTİN İDARECE DOĞRUDAN YAPILMASI**

Tablo I' deki bilgiler de dikkate alınarak kira / irtifak hakkı / trampa / arsa veya kat karşılığı inşaat/ satış bedeli olarak ..... TL tahmini bedel tespit ve hesap edilmiştir.

**TABLO III - TESPİTİN İLGİLİ KURULUŞ VEYA BİLİRKİŞİDEN  
SORUŞTURULMASI SURETİYLE YAPILMASI**

.....Belediyesinden/Odasından veya bilirkişi ..... den alınan ve bu hesap tutanağına ekli olan ..... tarihli ve ..... sayılı yazıda/bilirkişi raporunda/ tutanakta yer alan bilgiler de dikkate alınmak suretiyle ..... bedeli olarak ..... TL tahmini bedel tespit ve hesap edilmiştir.

**TESPİTİ YAPANIN: ADI VE SOYADI UNVANI İMZASI**

**ONAYLAYANIN: ADI VE SOYADI UNVANI İMZASI**



T.C.  
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI

.....ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ  
.....ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ

... / ... / 20....

TAŞINMAZ TESPİT TUTANAĞI

İL-İLÇE:

DOSYA NO:

TABLO I - VARSA FUZULİ ŞAĞİL VEYA ŞAĞİLLERİN	
Adı, Soyadı veya Unvanı	
T.C. Kimlik No / Vergi Kimlik No	
Adresi	

TABLO II - TAPU BİLGİLERİ		
1	Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı	
2	Tapuda Kayıtlı Olduğu	Pafta, Ada, Parsel
		Cilt, Sahife Ve Sıra No
		Tapu Tarihi
3	Cinsi ve Yüzölçümü	
4	Hisse Durumu ve Oranı	
5	Mevkii ve Sokağı	
6	Sınırları	

TABLO III - ÜZERİNDE MUHDESAT VARSA	
1	Cinsi ve Niteliği
2	Miktarı
3	Kime Ait Olduğu

TABLO IV - ARAZİ İSE	
1	Arazinin Verim Gücü
2	Sulanabilirlik Durumu

TABLO V - BİNA İSE	
1	İnşaatın Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
2	İnşaatın Sınıfı
3	İnşaatın Türü
4	Yıpranma Oranı
5	Kullanılabilirlik Durumu

TABLO VI - TESPİTE İLİŞKİN BİLGİLER	
1	İşgal veya Tasarrufun Başlangıç Tarihi ve Süresi
2	İşgal veya Tasarruf Edilen Miktar
3	İşgal veya Tasarrufun Amaç ve Biçimi
4	Kamu Hizmetlerine Gerekli Olup Olmadığı

TABLO VII - TAŞINMAZA AİT TESPİT VE TAHMİN EDİLEN BEDEL	
1	

TABLO VIII - TAŞINMAZA AİT TESPİT VE TAHMİN EDİLEN BEDEL HESAP TUTANAĞI	
1	İşgal veya Tasarrufun Başlangıcından Tespit Tarihine Kadar Yıllar İtibariyle Getirebileceği Ayrı Ayrı Ecrimisil Miktarı
2	Toplam Ecrimisil Tutarı
3	Tespitten Sonra Satış, Trampa, Kiraya Verme, Arsa veya Kat Karşılığı İnşaat veya İrtifak Hakkı Kurulması Gereken Hallerde Bu İşlemler İçin İhtiyaç Duyulan Sahanın Yüzölçümü İle Rayiç Satış ve Trampa Bedeli İle Bir Yıllık Kira, Arsa veya Kat Karşılığı İnşaat veya İrtifak Hakkı Bedeli

**TESPİTİ YAPANIN ADI SOYADI UNVANI İMZASI**

**BİLİRKİŞİLERİN ADI SOYADI ADRESİ İMZASI**

**İŞGALCİLERİN ADI SOYADI ADRESİ İMZASI**

NOT:

1) Tablo I'nın 2 numaralı bölümü gerçek kişiler için T.C. Kimlik Numarası, tüzel kişiler için Vergi Kimlik Numarası esas alınarak doldurulur.

2) Tespiti yapılacak taşınmaz tescilli değilse önceden çizilmiş ölçekli krokisi varsa bunda, yoksa çizilecek basit kroki üzerinde sınırları, komşu taşınmazlar ve malikleri veya kullananları ile yer verilmesi istenen diğer bilgiler gösterilir ve Tablo II'nin 2 ve 4 numaralı bölümleri hariç diğer bölümleri doldurulur.

3) Tespiti yapılacak ve tahmin edilen bedeli hesap edilecek taşınmaz tapuda tescilli olsa dahi, satış, trampa ve gereken diğer hallerde tespit anında taşınmazın alanı yeniden ölçülür, noksanlık veya fazlalık olup olmadığı, İdarenin yer vermek istediği diğer bilgilerle birlikte Tablo VII'de gösterilir.

**T.C.**  
**ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI**  
**ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

..... BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ  
..... İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ

**CİLT NO** : .....  
**SIRA NO** : .....  
**DOSYA NO** : .....

**ECRİMİSİL İHBARNAMESİ**

Fuzuli Şagilin	Adı, Soyadı veya Unvanı	
	T.C. Kimlik No/Vergi Kimlik No	
	Adresi	
İşgal veya Tasarrufun Başladığı Tarih		
İşgal ve Tasarrufun Sona Erdiği Tarih		
Toplam İşgal veya Tasarrufun Süresi		
Tespit ve Takdir Edilen Ecrimisil Tutarı		

**ECRİMİSİLİ GEREKTİREN NEDENLER**

--

...../...../20.....  
DÜZENLEYEN  
ADI, SOYADI VEYA UNVANI

...../...../20.....  
UYGUNDUR  
BÖLGE MÜDÜRÜ / İŞLETME MÜDÜRÜ

Bu ihbarname iki örnek olarak düzenlenir biri dosyasında saklanır, diğeri fuzuli şagile verilir.

## AÇIKLAMALAR

- 1) Bu ihbarnamede belirtilen ecrimisil, ihbarnamenin tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içinde İdarenin ilgili muhasebe birimine ödenir.
- 2) 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.
- 3) Ecrimisil işlemine karşı, ihbarnamenin tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili idareye dilekçe ile müracaat edilerek düzeltme talebinde bulunulabilir.
- 4) Düzeltme talepleri, talep tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde bu amaçla oluşturulacak komisyonlarca karara bağlanır ve sonucu karar tarihinden itibaren en geç on beş gün içinde düzenlenecek ecrimisil düzeltme ihbarnamesi ile ilgisine tebliğ edilir.
- 5) Otuz gün içerisinde ecrimisil işlemine karşı düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmemesi veya itiraz edilmesine rağmen otuz gün içerisinde bu itirazdan kayıtsız ve şartsız olarak vazgeçilmesi ya da yine bu süre içerisinde dava açılmış ise otuz gün içerisinde davadan kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilmesi halinde; tebliğ edilen ecrimisil bedeli üzerinden yüzde yirmi indirim uygulanır.
- 6) Ecrimisil ihbarnamesine yapılan itiraz veya açılan dava ile ecrimisil düzeltme ihbarnamesine açılan dava İdarece yapılan ve resen düzeltilmesi gereken hatalara ilişkin ve bu hata İdarece düzeltilir ise; bu durumda da açılan davadan kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilmesi halinde yüzde yirmi indirim uygulanır.
- 7) Ecrimisil borçlusunun ödeme güçlüğü nedeniyle yazılı olarak talep etmesi halinde; ecrimisil en az yüzde yirmi beşi peşin, kalan kısmı ise İdarenin uygun göreceği taksit zamanlarında ve en fazla üç yıl içinde taksitler halinde ödenebilir. Alacağın kalan kısmına kanuni faiz uygulanır.
- 8) Ecrimisil ihbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içinde İdarenin ilgili muhasebe birimlerine rızacın ödenmeyen ecrimisil, İdare tarafından 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesinde belirtilen gecikme zammı oranı üzerinden hesaplanan gecikme faizi ile birlikte genel hükümlere göre takip ve tahsil edilir.
- 9) Fuzuli şağiller tarafından dava açılmış olması ecrimisilin takip ve tahsil edilmesi işlemini durdurmaz.
- 10) Fuzuli şağilin işgal veya tasarruf ettiği taşınmazdan tahliyesinin herhangi bir nedenle sağlanamamış olması, aynı taşınmazdan ikinci ve müteakip defa ecrimisil istenmesine engel teşkil etmez. Ecrimisilin tahsil edilmesi, taşınmazdaki kullanımın devamı hakkını vermez.

T.C.  
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI  
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

..... BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ  
..... İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ

CİLT NO : .....  
SIRA NO : .....  
DOSYA NO : .....

**ECRİMİSİL DÜZELTME İHBARNAMESİ**

Fuzuli Şağilin	Adı, Soyadı veya Unvanı	
	T.C. Kimlik No/Vergi Kimlik No	
	Adresi	

	YANLIŐI	DOĐRUSU
İŞgal veya tasarrufun başladığı tarih		
İŞgal ve tasarrufun sona erdiği tarih		
Toplam İŞgal veya tasarrufun süresi		
Tespit ve takdir edilen ecrimisil tutarı		
Düzeltilme sonunda alınacak ecrimisil tutarı		

**DÜZELTMEYİ GEREKTİREN NEDENLER**

--

...../...../20.....  
DÜZENLEYEN  
ADI, SOYADI VEYA UNVANI

...../...../20.....  
UYGUNDUR  
..... BÖLGE MÜDÜRÜ  
..... İŞLETME MÜDÜRÜ

Bu ihbarname iki örnek olarak düzenlenir biri dosyasında saklanır, diğeri fuzuli Şağile verilir.