**MİLLİ EMLAK SATIŞ**

**Milli Emlak Arazisi Nedir?**

Milli emlak arazileri, kaba tabirle Milli Emlak Genel Müdürlüğü’nün yönetiminde bulunan arazilerdir. Halk harasında hazineye ait araziler olarak da bilinmektedir. Bu araziler özellikle satış bedellerinin rayiç bedel üzerinden belirlenmesi sebebiyle piyasa şartlarından daha uygun fiyatlarda satılmaları nedeniyle önemlidir. Kişiler hazineye ait bir arazinin kendilerine devredilmesi hususunda idareye başvuru yapabilirler. Arazilerin satışa çıkarılmalarının ana sebebi, kişilerin çeşitli alanlarda ticari faaliyet gösterebilmesi amacıyla teşvik sağlanmasıdır. Özellikle tarım arazilerinin satışında,

* En az üç yıldan beri kiralayan ve kira sözleşmesi halen devam eden kiracıları,
* En az üç yıldan beri tarımsal amaçla kullanan ve kullanımı halen devam eden kullanıcıları ile,
* Kullanım şartı aranmaksızın paydaşları(hissedarları)

süresi içinde doğrudan başvurmaları ve satış bedelini itiraz etmeksizin kabul etmeleri halinde doğrudan satın almaya hak kazanmaktadırlar. Buna ek olarak diğer taşınmazlardan farklı olarak tarım arazilerinde bedel tespiti rayiç bedelin %50’si olarak belirlenmiştir.

**Milli Emlak Arazilerinin Tespiti**

Milli emlak arazilerinin tespiti, arazilerin bulunduğu yerlere fiili olarak gidilerek arazilerin durumuna ilişkin özelliklerin belirlemesinin yapılmasıdır. Bu belirlemenin nasıl yapılacağı Hazine Taşınmazlarının İdaresine İlişkin Yönetmelik’te ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Bu yönetmeliğe göre hazineye ait taşınmazlardan kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen taşınmazlar hariç tüm taşınmazların tespitinin yapılması gerekmektedir. Bu tespit özellikle bu taşınmazlar üzerindeki işgal veya diğer eylemler sebebiyle ecrimisil takibi açısından önem taşımaktadır.

Taşınmaz tespit işlemleri, taşra teşkilatında bulunan görevli memurlarca yapılmaktadır. Tüm tespit işlemleri sırasında ilgili memurlarca taşınmaz tespit tutanağının tutulması zorunludur. Özellikle anılan yönetmelik hükümlerince tutanağın taşınmazın bulunduğu yerde tutulması ve tutanakta bulunan tüm soruların cevaplanması zorunlu kılınmıştır. Ayrıca bu tutanakta taşınmaza ait krokinin yer alması zorunludur. Taşınmazın tespiti sırasında birden fazla kişinin işgali altında olduğu tespit edilmişse her kişi için ayrıca tutanak tutulması gerekmektedir.

Davalı taşınmazlar içinse tespit usul işlemleri değişiklik göstermektedir. Bu usuller 117 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği’nde ayrıntılı olarak açıklanmıştır. Davalı taşınmazlarda tutulması gereken tutanak, taşınmaz tespit tutanağı değil idari tahkikat tutanağıdır. İdari tahkikatta özellikle önem arz eden hususlar davacının bu taşınmaza zilyet olup olmadığıdır. Milli Emlak memurlarınca davacının zilyetlik durumunun ayrıntılı bir şekilde araştırılması, arazinin çevresinde bulunan kişilere sorulması, gerektiğinde bu kişilerin dava süresine tanık olarak dinletilmesi amacıyla iletişim bilgilerine ulaşılması gerekmektedir.

**Milli Emlak Arazilerinde Ecrimisil**

Ecrimisil genel olarak taşınmazın sahibinin izni bulunmaksızın kullanım sonucu malik tarafından hak kazanılan tazminattır. Ecrimisil bedelinin talebi için işgal eden kişinin kusuruna gerek yoktur. Milli emlak arazilerinde ise durum hazineye ait taşınmazların Milli Emlak Genel Müdürlüğünce gerekli izinler verilmeden kullanılması bakımından önem taşımaktadır. Hazineye ait taşınmazların gerekli birimlerin izni olmaksızın işgal edilmesi durumunda Milli Emlak Genel Müdürlüğünce kişilerden ecrimisil bedeli talep edilebilmektedir.

Ecrimisil, geçmişe yönelik bir tazminat bedelidir. Bu tazminat bedeli kamuya ait taşınmazın fuzuli olarak işgalinden kaynaklanmaktadır. İşgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaz ve idarenin bir zarara uğraması şartı aranmamaktadır. Ecrimisil bedellerinin takdirinde taşınmazın izinsiz kullanımından önceki halinin muhtemel kazandırabileceği gelir esas alınmaktadır. Devlet İhale Kanunu’na göre ecrimisil istenebilecek taşınmazlar belirtilmiştir. Bunlar;

* Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malları,
* Özel bütçeli idarelerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallar
* Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmaz mallardır.

Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlardan dolayı işgallerin önlenmesi adına kontrollerin yapılması ve ecrimisil bedellerinin talebiyle Milli Emlak Genel Müdürlüğü görevlendirilmiştir. Ecrimisil hususunda özellikle gecekondular kapsamında yapılan özel düzenlemeler dikkat çekmektedir. Bu düzenlemelere göre mevzuat kapsamında gecekondu olarak nitelendirilen taşınmazlar hakkında ecrimisil tahakkuk ettirilemez. Öncesinde tahsil edilmiş olan ecrimisil bedelleri ise arsa bedeline mahsup edilecektir. Yine imar barışı kapsamında kalan taşınmazlar bakımından da ecrimisil bedeli talep edilemeyecektir.

Ecrimisil bedelinin takdir edilmesi bedel tespit komisyonları tarafından takdir edilecektir. Bu bedel tespiti sırasında belediye, sanayi odaları, ticaret odaları gibi kurum ve kuruluşlardan görüş alınması gerekmektedir. Aynı zamanda işgalcinin taşınmazı kullanım şekli, taşınmazın fiili ve hukuki durumu da ecrimisil bedelinde önem arz etmektedir. Yine tarımsal arazi olarak kullanılıp belediye sınırlarının genişlemesi sonucunda belediye sınırlarının içinde kalan araziler için de aynı usuller uygulanmaktadır. Ecrimisil bedeli olarak alınabilecek en az tutar ise bakanlıkça belirlenmektedir. Ecrimisil bedeli belirlendikten sonra 15 gün içerisinde ihbarname yoluyla işgal eden kişiye bildirilir.  Bu ihbarnameye 30 gün içerisinde itiraz edilebilmektedir. İtiraz ilçelerde milli emlak şefliklerine, ilde ise milli emlak müdürlüklerin yapılır. Yapılan itirazlar en geç 30 gün içerisinde karara bağlanır. İtiraz sonucunda verilen kararlar kesindir.

**Milli Emlak Arazilerinde Tahliye ve El Atmanın Önlenmesi**

Milli emlak arazilerinin işgal veya tecavüze uğramaları durumunda ilk olarak başvurulması gereken usul Devlet İhale Kanunu’nun 75. maddesinde açıklanmıştır. Bu maddeye göre işgal edilen taşınmaz idarenin tebliğiyle, taşınmazın bulunduğu yer mülkiye amirince en geç 15 gün içerisinde tahliye ettirilmelidir. Bu hususta özellikle kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan taşınmazlardan kullanım süresi dolmasına rağmen tahliye edilmeyen taşınmazlar önem taşımaktadır.

Bir diğer usul ise 3091 sayılı kanun kapsamında öngörülen usullerdir. Bu kanuna göre ise taşınmazlara tecavüz veya müdahale edilmesi halinde illerde vali veya vali yardımcısı, ilçelerde ise kaymakamlar tarafından karar verilerek taşınmaz zilyedine iade edilir.  Bu kanuna göre yapılacak başvurular tecavüzün ya da müdahalenin öğrenildiği tarihten 60 gün içerisinde yapılmalıdır. Başvuru üzerinde görevli memurlu tarafından soruşturma yapılır ve yapılan bu soruşturma sonrasında karar verilir.

**Hazine Arazisi Nasıl Alınır?**

1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi gereğince hazineye ait özel mülkiyete tabii taşınmazların satışı hususunda Milli Emlak Genel Müdürlüğü yetkilendirilmiştir. Milli Emlak Genel Müdürlüğü’nün 313 sayılı Tebliği’ne göre satışı mümkün olmayan taşınmazlar;

* Kamu hizmetlerine tahsisli bulunan taşınmazlar,
* Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup tescili mümkün olmayan taşınmazlar,
* 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanununa göre kıyıda kalan yerler,
* 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olup, Kültür ve Turizm Bakanlığınca satılması uygun görülmeyen taşınmazlar,
* 9/8/1983 tarihli ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanları içinde kalması nedeniyle Çevre ve Orman Bakanlığına tahsisi gereken taşınmazlar,
* 22/11/1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa göre uygulama alanı ilan edilen bölgelerde kalan ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğünce satışı uygun görülmeyen taşınmazlar,
* 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında kalıp Genelkurmay Başkanlığınca satılması uygun görülmeyen taşınmazlar,
* 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar ile 17/10/1983 tarih ve 2924 sayılı Kanun gereğince Çevre ve Orman Bakanlığı emrine geçen taşınmazlar,
* 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalması nedeniyle Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsisi gereken taşınmazlar (Hazineye ait olmayanlarla tevhit şartı olanlar ile Hazinenin hissedar olduğu taşınmazlar hariç),
* 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre tapu tahsis belgesi verilen taşınmazlar,
* 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında kalması nedeniyle Bayındırlık ve İskan Bakanlığına tahsisi gereken taşınmazlar,
* 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,
* Teferruğ yoluyla edinilen ve edinme tarihinden itibaren bir yıl geçmemiş taşınmazlar,
* Kamulaştırma yoluyla edinilip 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 23 üncü maddesinde yazılı süresi dolmamış taşınmazlar,
* Özel kanun hükümleri gereği kamu kurum ve kuruluşlarına tahsisi, devri, terki ve kullanım hakkı verilmesi gereken taşınmazlar,
* Elbirliği halindeki mülkiyet durumu paylı mülkiyete dönüştürülmemiş taşınmazlar,
* İmar planlarında bir kamu hizmeti için ayrılmış olan taşınmazlar (ilgili idare tarafından bu hizmette kullanılmayacağı belirtilen taşınmazlar hariç),
* Kısmi satın alma talebi olan ancak, ifrazı Hazine lehine olmayan taşınmazlar.

Bu taşınmazlar haricinde Milli Emlak teşkilatının satış işlemleriyle görevlendirilmiş olduğu taşınmazların satışı mümkündür. Kişiler halihazırda satışa sunulan arazileri satın alabilecekleri gibi ihtiyaç duydukları arazilerin kendilerine satışı konusunda müracaatta bulunabilirler. Satın alma hususunda başvuru için talep konusu arazinin il, ilçe, mahalle ya da köy, ada, parsel numarasını içeren dilekçenin yetkili makamlara verilmesi gerekmektedir. Satış işlemleri ise ihale usullerine uygun olarak yapılmaktadır. Satış işlemleri, taşınmazın bedeli esas alınarak açık veya kapalı teklif usulüyle yapılabilmektedir. Satış bedelinin tespiti ise yine bedel tespit komisyonu tarafından yapılmaktadır. Bedelin tespitinde taşınmazın özellikleri dikkate alınmaktadır. Arazinin tarım arazisi olması durumunda bedel tespitinde tarım arazisinin getirileri de dikkate alınmaktadır.

Bedel tespit işlemleri sonrasında valiliklere verilen yetkileri aşan taşınmazlar bakımından satış işlemlerinin devamı için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’ndan izin alınması gerekebilmektedir. Gerekli izinler tamamlandıktan sonra satış şartnamesi hazırlanmaktadır. Daha sonrasında satış işlemleri başlatılmaktadır. İhale onayının ilgilisine tebliğ edilmesinden itibaren 15 gün içinde satış bedelinin ödenmesi gerekmektedir. Satış bedelinin en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla iki yılda, eşit taksitlerle ve üçer aylık dilimler halinde yalnızca kanuni faiz uygulanacak biçimde taksitle de ödenebilmektedir. Aynı zamanda satış bedelinin peşin ödenmesi durumunda ise satış bedelinden %20 indirim yapılmaktadır. Hazineye ait taşınmazların satış işlemleri sırasında düzenlenen belgeler vergi, resim ve harçtan muaftır. Aynı zamanda bu taşınmazlar, satış tarihinden itibaren 5 yıl süreyle emlak vergisinden de muaf tutulmaktadır.

Tapu işlemlerinin tamamlanabilmesi için ödemenin peşin yapılmasına karar verilmesi durumunda ödemenin yapılması, taksitle yapılmasına karar verilmesi durumunda taksit ödemelerin tamamlanması gerekmektedir. Taksitle ödeme yolunun seçilmesi durumunda istisnai olarak teminat mektubu sunulması ya da ipotek tesis edilmesi gerekmektedir. Buna ek olarak satış işlemleri tamamlandıktan sonra, kişinin ihale şartnamesinde belirtilen süre içerisinde satın alınan taşınmazın tapu tescil işlemlerinin tamamlanması gerekmektedir. Aksi takdirde, tescil işlemleri tamamlanmadığı müddetçe taşınmazda meydana gelen hasarlardan idare sorumlu tutulamamaktadır.

İhaleye katılım sağlayan kişilerden ödemeyi garanti altına almak amacıyla geçici teminat alınmaktadır. Geçici teminat miktarı idare tarafından belirlenen bedelin %10’undan az olmamak üzere %30’una kadar alınabilmektedir. İhalede satışa hak kazanmayan kişilere yatırmış oldukları teminat aynen geri iade edilmektedir. İhale yolu ile taşınmazı almaya hak kazanan kişiye iade ise bedel ödendikten sonra iade edilmektedir. Satış ihalesine katılım için kişinin;

* Yasal yerleşim yeri sahibi olmaları,
* Gerçek ve tüzel kişilerin tebligat için Türkiye’de adres göstermeleri,
* Gerçek kişilerin T.C. kimlik numarasını, tüzel kişilerin ise vergi kimlik numarasını bildirmeleri,
* Gerçek ve tüzel kişilerin ihale saatinden önce (tahmin edilen bedelin %10’undan az olmamak üzere %30’una kadar) geçici teminatı yatırmış olmaları,
* İşin gereğine göre Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü veya Emlak/Millî Emlak Müdürlüğünce tespit edilecek diğer belgeleri vermeleri,
* Tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişiler, tüzel kişiliği temsile tam yetkili olduklarını gösterir noterlikçe tasdik edilmiş imza sirkülerini veya vekâletnameyi vermeleri,
* Kamu tüzel kişilerinin ise, tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile yetkili olduğunu belirtir belge vermeleri gerekmektedir.

**HAZİNE TAŞINMAZLARININ İHALE İLE SATIŞ İŞLEMLERİNDE;**

* Satış bedelinin peşin olarak ödenmesi halinde satış bedeline %20 indirim,
* %25’i peşin alınan taşınmazın satış bedelinin geriye kalan kısmının azami iki yıl içerisinde ve üçer aylık dönemler itibariyle sekiz eşit taksitte ödenebilme,
* Satış işleminde KDV muafiyeti,
* Düzenlenen belgelerin vergi, resim ve harçtan muafiyeti,
* Satışı yapılan taşınmazın, satışı takip eden yıldan itibaren 5 yıl süreyle emlâk vergisinden muafiyeti,

İMKÂNLARINDAN YARARLANABİLİRSİNİZ.

**Hazine Taşınmazlarının Satış İşlemlerindeki Mevzuat Düzenlemeleri Nelerdir?**

Millî Emlak Genel Müdürlüğü tarafından Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satış işlemleri,

* 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, -2886 sayılı Devlet İhale Kanunu,
* 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmazların Değerlendirilmesi ve KDV Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun,
* Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik,
* 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği, Hükümleri çerçevesinde yürütülerek sonuçlandırılmaktadır. Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışına ilişkin mevzuat düzenlemelerine bakanlık sitesinden  ulaşılabilmektedir.

**Hazine Taşınmazını Satın Almak Ne Tür Avantajlar Sağlamaktadır?**

Hazineye ait taşınmazların satış işlemleri ve bu işlemler sırasında düzenlenen belgeler vergi, resim ve harçtan muaftır. Satışı yapılan taşınmaz, satışı takip eden yıldan itibaren 5 yıl süreyle emlâk vergisine tabi değildir. Hazine taşınmazlarının satışından katma değer vergisi alınmamaktadır. Satış bedelinin peşin olarak ödenmesi halinde satış bedeline %20 indirim uygulanır. Taşınmazın satış bedelinin %25’i peşin alınmakta geriye kalan kısmı ise azami iki yıl içerisinde ve üçer aylık dönemler itibariyle 8 eşit taksite kadar ödenebilmektedir. Bu taksitlere satışın yapıldığı yılda geçerli olan “kanuni faiz oranı” uygulanmaktadır. Taksitlerin vadesinden önce ödenmesi halinde faiz hesabı, tahsil tarihi itibariyle hesaplanmaktadır. Taksitlendirilen taşınmazlarda satış borcu bitmeden banka teminat mektubu veya ipotek tesis edilmesi halinde tapu verilme imkânı bulunmaktadır.

**Satışı Mümkün Olan Hazine Taşınmazları Nelerdir?**

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan, herhangi bir kamu hizmeti için gerekli olmayan ve hukuken ihaleye çıkarılmasında herhangi bir sakınca bulunmayan taşınmazlar satışa çıkarılabilmektedir.

**Satışı Mümkün Olmayan Hazine Taşınmazları Nelerdir?**

Özel mevzuatı gereğince satışı mümkün olmayan taşınmazlar ile;

* Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar,
* Kıyıda kalan taşınmazlar,
* Ormanlar,
* Meralar,
* Kamu hizmetine tahsisli taşınmazlar,
* İmar planı ile kullanım amacı kamu hizmeti niteliği taşıyan taşınmazlar (park, yeşil alan, resmi kurum alanı vb.)
* İlgili kamu idaresince satışına izin verilmeyen taşınmazlar,
* Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde bulunan ancak nazım veya uygulama imar planı dışında (plansız alanda) kalan taşınmazlar, Satılamamaktadır.

**Hazine Taşınmazları Satışa Nasıl Çıkarılmakta ve Satış Bilgilerine Nasıl Ulaşılmaktadır?**

Hazineye ait taşınmazlar idarece, re’sen ya da talep üzerine ihaleye çıkarılabilmektedir. Türkiye genelinde satışa çıkarılan taşınmazların ihale ve diğer bilgileri ile resimlerine; ilgili bakanlığın web adresinden ve taşınmazın bulunduğu bakanlığın İl Müdürlüğü web adreslerinden ulaşılabilmektedir.

**Hazine Taşınmazlarının Satın Alınmasında Başvuru Nasıl ve Nereye Yapılmalıdır?**

Satın alma talebinde bulunmak için il, ilçe, mahalle/köy, ada, parsel numarasının da belirtildiği bir dilekçe ile taşınmazın bulunduğu il ve ilçelerde; müdürlüklere veya İlçelerde en üst merciye müracaat edilebilmektedir. Ayrıca web sitesine şifresiyle giriş yapılmak suretiyle elektronik başvuruda bulunabilmektedir.

**Hazine Taşınmazları Hangi Bedel Üzerinden İhaleye Çıkarılmaktadır?**

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar, ihaleye çıkarılırken tespit edilen tahmini bedel, taşınmazın bulunduğu yerdeki piyasa alım satım rayici dikkate alınarak takdir edilmektedir.

**Taşınmaz Satış İhalelerine Bizzat Katılmak Zorunlu Mudur?**

Gerçek kişiler ihalelere bizzat katılabileceği gibi ihale saatine kadar komisyon başkanlığına ulaşmak üzere iadeli taahhütlü posta ile de teklif gönderebilirler ya da noterde düzenlenecek vekâlet sözleşmesi ile temsilcilerinin iştirak etmesini sağlayabilirler.

**Hazine Taşınmazlarının Satış İhalesine Katılma Şartları Nelerdir?**

İhalelere katılacakların;

Yasal yerleşim yeri sahibi olmaları,

* Gerçek ve tüzel kişilerin tebligat için Türkiye’de adres göstermeleri,
* Gerçek kişilerin T.C. kimlik numarasını, tüzel kişilerin ise vergi kimlik numarasını bildirmeleri,
* Gerçek ve tüzel kişilerin ihale saatinden önce (tahmin edilen bedelin %10’undan az olmamak üzere %30’una kadar) geçici teminatı yatırmış olmaları,
* İşin gereğine göre Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü veya Emlak/Millî Emlak Müdürlüğünce tespit edilecek diğer belgeleri vermeleri,
* Tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişiler, tüzel kişiliği temsile tam yetkili olduklarını gösterir noterlikçe tasdik edilmiş imza sirkülerini veya vekâletnameyi vermeleri,
* Kamu tüzel kişilerinin ise, tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile yetkili olduğunu belirtir belge vermeleri Gerekmektedir.

**Satış İlanları Nasıl Yapılmakta ve Bu İlanlara Nasıl Ulaşılmaktadır?**

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satış ilânları tahmini satış bedelleri dikkate alınmak suretiyle;

* Günlük gazete çıkıyorsa iki defa,
* Günlük gazete çıkmayan yerlerdeki ihalelerde, en çok 7 gün aralıkla gazete çıkıyorsa bir defa, – Hükümet ve belediye binalarının ilan tahtalarına asılarak, -Tahmin edilen bedeli her yıl Merkezi Yönetim Bütçe Kanunda belirtilen bedeli aşıyorsa diğer şehirlerde çıkan gazetelerden birinde bir defa, ilân ettirilir,
* Tahmin edilen bedeli her yıl Merkezi Yönetim Bütçe Kanunda belirtilen bedelin 3 katını aşıyorsa diğer şehirlerde çıkan gazetelerden birinde bir defa ve ayrıca Resmi Gazetede bir defa yayımlattırılır. ilaveten;
* İlânların bir örneği Google görüntüleri ve fotoğraflarıyla birlikte  ilgili bakanlığın web adresinde,
* Taşınmazın bulunduğu  İl Müdürlüğü web adreslerinde,
* İl Müdürlüğü  ilân tahtalarında,
* Taşınmazın bulunduğu yerin ilgili mercilerindeki ilân panolarında asılmak suretiyle ve hoparlörler aracılığıyla, Duyurulur. Ayrıca; ihale konusu taşınmazın varsa hissedarına, kullanıcısına, isteklisine, daha önceden ihale yapıldıysa ihaleye iştirak edenlere posta yolu ile iadeli taahhütlü olarak tebligat yapılır.

**Hazine Taşınmazlarının Satış İhalelerine Kimler Katılamaz?**

İhaleyi yapan idarenin;

a-İta amirleri,

b-İhale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar,

c-(a) ve (b)’ de belirtilen şahısların eşleri ve 2 nci dereceye kadar (2 nci derece dâhil) kan ve sıhrî hısımları,

d-(a), (b), ve (c)’de belirtilen şahısların ortakları (bu şahısların yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç)

e-İhaleye iştirak edecek gerçek ve tüzel kişiler yönünden ise; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve diğer Kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar, İhaleye katılamazlar.

**Hazine Taşınmazlarının Satışında İhale Öncesi Alınan Geçici Teminat Nedir?**

Geçici Teminat; Hazine taşınmazlarının satış ihalelerine iştirak edecek isteklilerden, ihale öncesi ihaleye katılımdaki isteklilerin belirlenmesine, daha sonra ihalenin isteklinin üzerinde kalması sonucu ihale bedelini ödemesini ve yükümlülüklerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesini sağlamak amacıyla alınan bir değerdir.

.

**Geçici Teminat Olarak Kabul Edilebilecek Değerler Nelerdir?**

Tedavüldeki Türk Parası,

* Mevduat veya katılım bankalarının verecekleri süresiz teminat mektupları,
* Hazine ve Maliye Bakanlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler (Nominal bedele faiz dâhil edilerek ihraç edilmiş ise, bu işlemlerde anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır.),
* Dışarıda yerleşik kişiler ile geçimini yurt dışında temin eden Türk vatandaşlarından, teminat olarak Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasınca belirlenen konvertibl döviz, Hazine taşınmazlarının satışında geçici teminat olarak kabul edilir.

**Geçici Teminatın, Tahsili ve İadesi Nasıl Yapılmaktadır?**

**Geçici Teminat miktarı;** taşınmazın niteliğine göre idarece ihaleye çıkarılacak taşınmaz için belirlenen tahmini bedelin, %10’undan aşağı olmamak üzere %30’una kadar alınabilmektedir

**Geçici Teminatın Yatırılacağı Yerler;** Taşınmazın ihalesinin yapılacağı illerde Defterdarlık muhasebe birimlerine, ilçelerde malmüdürlüklerindeki muhasebe servislerine muhasebe işlem fişi ile yatırılmaktadır.

**Geçici Teminatın İadesi;**

1)İhalenin üzerinde kaldığı istekliler nezdinde yapılacak iadede;

a)Taşınmaz peşin olarak satın alınmış ise satış bedelinin ödenmesinden sonra,

b)Taksitle satın alınmış ise taşınmazın ihale bedelinin, peşinat tutarını karşılığı olan %25’inin ödenmesinden sonra iade edilmektedir. Ancak ihale konusu taşınmaz için, ihale öncesi ödenen geçici teminat miktarı, ihale sonrası oluşan ihale bedelinin %25’inden fazla ise geçici teminatın %25’lik peşinat tutarına karşılık gelen kısmı ödenmekte kalan kısım ise yeni bir taksit ödenmesi veya taşınmazın ferağının verilmesi sırasında ödenmektedir.

2)Üzerinde ihale kalmayan isteklilere ait teminatlar ihale sonrası hemen ilgilisine iade edilmektedir.

3)İhale üzerinde kalan istekli tarafından yükümlülükleri yerine getirilmediği takdirde geçici teminat iade edilmeksizin Hazineye gelir kaydedilmektedir.

**Hazine Taşınmazlarının Satışında Uygulanan İhale Usulleri Nelerdir?**

Taşınmaz satışlarında, tahmin edilen bedeli her yıl merkezi yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınıra kadar olanlarda **“açık teklif usulü”,** bu sınırı geçenlerde ise **“kapalı teklif usulü”** uygulanmaktadır. Kapalı veya açık teklif usulüyle satılamayan taşınmazlar, uygun zamanda tekrar aynı usulle satışı için ihaleye çıkarılır.

**Satış ihaleleri pazarlıkla yapılamaz.**

**Açık Teklif Usulü İle İhale Nasıl Yapılmaktadır?**

Bu ihale usulü, isteklilerin komisyon önünde tekliflerini sözlü olarak belirtmeleri suretiyle yapılır.

Ancak, istekliler ilânda belirtilen ihale saatine kadar komisyon başkanlığına ulaşmış olmak kaydıyla, kapalı teklif usulüne göre düzenlenen teklif mektubu esaslarına uygun olarak düzenleyecekleri tekliflerini iadeli taahhütlü bir mektupla da gönderebilirler.

Açık teklif usulü ile yapılan ihalelerde; istekliler önce şartnameyi imzaya ve daha sonra, sıra ile tekliflerini belirtmeye çağrılır. Yapılacak teklifler ihaleye ait artırma kâğıdına yazılır ve teklif sahipleri tarafından imzalanır.

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

İhaleden çekilenler, yeniden teklifte bulunamazlar.

Teklifler yapıldığı sırada, yapılan artırımların işi uzatacağı kanaati komisyonda oluşursa, isteklilerden komisyon huzurunda son tekliflerini yazılı olarak bildirmeleri istenebilir. Daha önce ihaleden çekilmiş olanlar bu durumda yazılı teklif veremezler.

**Kapalı Teklif Usulü İle İhale Nasıl Yapılmaktadır?**

Kapalı teklif usulü ile yapılan ihalelerde; teklifler yazılıdır.

Teklifler ilânda belirtilen saate kadar, sıra numaralı alındılar karşılığında ihale komisyonu başkanlığına verilir. 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 ilânda belirtilen saate kadar komisyon başkanlığına ulaşması şarttır.

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.

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.

Teklif mektuplarını taşıyan iç zarflar açılmadan önce, ihaleye katılacakların dışındakiler ihale odasından çıkarılır. Ancak, ihale komisyonları, gerektiğinde basın ve yayın organlarının satış işlemlerini izlemeside dahil olmak üzere, ihalenin rekabet ve açıklık ilkelerine uygun şekilde yapılmasını sağlayan her türlü tedbiri alır. Bundan sonra, postayla gelen teklifler de dâhil olmak üzere zarflar numara sırasıyla açılarak, teklifler komisyon başkanı tarafından okunur veya okutulur ve bir listesi yapılır.

Şartnameye uymayan veya başka şartlar taşıyan ya da Yönetmeliğe uygun olmayan teklif mektupları kabul edilmez.

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

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

Komisyon, uygun gördüğü her aşamada daha önce ihaleden çekilenler hariç oturumda hazır bulunan isteklilerden yazılı son tekliflerini alarak ihaleyi sonuçlandırabilir.

**Kapalı Teklif Usulü İle Yapılan Bir İhale İçin Teklif Mektubu Nasıl Hazırlanır?**

Teklif mektubu, bir zarfa konulup kapatıldıktan sonra, zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı ve tebligata esas açık adresi yazılır.

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

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

İhale Komisyonu Başkanlığına verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınamaz.

4**İhale Kararı Nasıl Kesinleşir?**

Satış ihalesinin yapılmasını müteakip komisyon tarafından alınan geçici ihale kararı, ihalenin yapıldığı tarihten itibaren 15 iş günü içerisinde ihale bedeline göre ita amirinin veya Bakanlığın onay veya ret kararı ile kesinleşir.

**İhale Sonrası Satış İhale Kararının Sonucu Müşteriye Ne Şekilde Bildirilmektedir?**

Kesinleştirilen ihale kararları, kesinleştiği günden itibaren en geç beş işgünü içinde, üzerine ihale yapılana veya vekiline imza karşılığı tebliğ edilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine gönderilir.

**Satış İhale Kararı Tebliğ Edilen Müşteri Öncelikle Hangi Yükümlülükleri Yerine      Getirmelidir?**

Müşteri, ihale kararının kendisine tebliğ edildiği günden itibaren **on beş gün** içerisinde;

Sözleşme yapılması gerekli olan hallerde,

* Sözleşmeyi imzalamak,
* İhale bedelini ödemek,
* İhale bedeli taksitle ödenecekse, taksitli satış sözleşmesi imzalamak,
* Varsa diğer yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır.

Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat Hazineye gelir kaydedilir.

**Hazine Taşınmazlarının Satış Bedeli Ne Zaman ve Nereye Ödenmelidir?**

Satış bedelinin peşin olarak ödenmesi halinde satış bedeline %20 indirim uygulanır. Hazineden satın alınan taşınmazların ihale bedeli, ihale kararının veya satışın uygun görüldüğünün bildirilmesini izleyen günden itibaren 15 gün içinde ilgili defterdarlık ya da mal müdürlükleri muhasebe birimine yatırılabilir. Satış bedelinin idarece bildirilen banka hesap numaralarına da yatırılması mümkündür. Bu durumda banka dekontunun ya da örneğinin idareye ulaştırılması gerekmektedir.

Ancak yukarıdaki genel kuralın istisnası olarak; Hazine ve Maliye Bakanlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler nominal değeri üzerinden (Bu senet ve belgelerin nominal bedele faiz dâhil edilerek ihraç edilmiş olması hâlinde, bu işlemlerde anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır) ödeme aracı olarak kabul edilebilmektedir.

**Taksitlendirme İşlemi Nasıl Yapılmaktadır?**

Satış ihalesinin yapılmasını müteakip komisyon tarafından alınan geçici ihale kararı, ihalenin yapıldığı tarihten itibaren 15 iş günü içerisinde ihale bedeline göre ilgili ita amirinin onay veya ret kararı ile kesinleşir.

**Hazine Taşınmazını Satın Alan Müşteri Öncelikli Yükümlülüklerini Yerine Getirdikten Sonra Ne Yapmalıdır?**

Müşteri, yukarıda belirtilen öncelikli yükümlülüklerini yerine getirdikten sonra, taşınmaz satış şartnamesinde belirtilen süre içerisinde taşınmazı tapuda adına tescil ettirmeye mecburdur.

Aksi takdirde müşteri, meydana gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebepler nedeniyle idareden bir talepte bulunamaz.

**İhale Sonrası Satın Alınan Taşınmazın Müşteri Adına Tapuda Tescil İşlemi Hangi Şartlarla Yapılmaktadır?**

İhalenin müşteri adına kesinleşmesinden sonra tapuda tescil işleminin yapılabilmesi için;

Taşınmazın ihale bedelinin tamamının süresinde ve peşin yatırılması,

Satış bedelinde taksit yapılmış ise taksitlerin tamamının süresi içerisinde yatırılması, gerekmektedir.

**Taksitli Satışlarda Satış Bedelinin Tamamı Ödenmeden Tapu Alınabilir mi?**

Taksitlendirilmiş satışlarda kalan taksit tutarı ile kanuni faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi,

Satın alınan taşınmazın tapu kaydına kalan taksit tutarı ile kanuni faizlerini karşılayacak miktarda Hazine lehine kanuni ipotek tesis edilmesi, hallerinde müşteri adına tescil işlemi yapılmaktadır.

**İpotek Tesis Edilerek Müşteri Adına Tapuda Tescil Edilmiş Taşınmaza Ait Borcun Tamamı Ödenmeden Başkasına Devredilebilir mi?**

İpotek tesisi suretiyle alıcı adına tapuda tescil edilen taşınmazların başkasına devredilmesi mümkün olmakla birlikte sözleşme hükümleri gereğince borçludan taksit ve faizlerin tahsiline devam edilir.

Ancak, yeni malik noter tasdikli taahhütname ile borcu yüklendiği takdirde, idare tarafından, önceki borçluya borcu yüklenen yeni malikin borcu ödememesi halinde kendisine başvurma hakkının saklı tutulacağı yönünde bir yazı ile bildirimde bulunulur ve taşınmaza ait borcun yeni malikten tahsiline devam olunur.

**Hazine Taşınmazının Satışından Sonra İdare Neler Yapmalıdır?**

İdare, ihale kararlarının bildirilmesini izleyen **15 gün içinde;**

Taksitli Satışlarda Taksitli Satış Sözleşmesi düzenlemek,

İhale sonrası müşteri adına tapuda tescil işlemlerini tamamlamak,

Şartnamede belirtilen sınır ve vasıflardaki taşınmazı teslim etmek,

ile yükümlüdür.

**Müşteri Satın Aldığı Taşınmaza Ait Borcunu Ödemediği Takdirde İdare Ne Tür İşlem Yapmaktadır?**

Hazine taşınmazını satın alan müşteri, üst üste iki taksitini vadesinde ödememesi halinde, idare, müşteriye, borcunu hesaplanacak faiziyle birlikte **15 gün içerisinde** ödemesini, bu süre içerisinde de ödemediği takdirde, sözleşmenin fesih edileceğini tebliğ eder.

Tebligata rağmen bildirilen süre içerisinde borcun ödenmemesi halinde;

**a)Tapuda alıcı adına tescil edilmemiş Hazine mülkiyetindeki taşınmazlar için;** sözleşme feshedilerek, satın alınan taşınmaz için ihale öncesi geçici teminat olarak belirlenmiş tutar, satış bedeli olarak tahsil edilen tutarlardan mahsup edilerek bütçeye irat kaydedilir ve kalan tutar faizsiz olarak müşteriye iade edilir.

**b)Taşınmaz, banka teminat mektubu alınarak veya ipotek tesis edilerek alıcı adına tapuda tescil** **edilmiş ise;** idare tarafından, teminat mektubu veya ipotekli taşınmaz paraya çevrilerek kalan borç faiziyle birlikte tahsil edilir.

**İhalelerde Yasak Fiil ve Davranışlar Nelerdir?**

**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 çağrıyı ima edecek işaret ve davranışlarda bulunmak veya ihalenin doğruluğunu bozacak biçimde görüşme ve tartışma yapmak,

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

**İhalelere Katılmaktan Yasaklama Kararı Nasıl Verilir?**

Yukarıda belirtilen fiil ve davranışlar ihale safhasında vaki olmuşsa bunları yapanlar İdarece, ihaleye iştirak ettirilmeyecekleri gibi fiil veya davranışlarının özelliğine göre, haklarında bir yıla kadar bütün kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan tüm ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilir.

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

İdarece kendisine süresi içerisinde tebligat yapıldığı halde postadaki gecikmelerden dolayı tebligatı alamaması halinde, ilgilinin başvurması durumunda iki ay süreyle Bakanlık ihalelerinden yasaklama kararı verilir.

Yasaklama kararları, Resmî Gazete’de ilan ettirilir. Haklarında yasaklama işlemi yapılmış kişilerin sermayesinin çoğunluğuna sahip bulunduğu tüzel kişilere de aynı müeyyide uygulanır.