

Hazineye Ait Taşınmazların Satış İşlemleri

Bu tebliğ, Hazineye ait taşınmazların satış işlemlerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektedir. Tebliğ, satış yöntemleri, bedel tespiti, ihale usulleri, ödeme şekilleri ve diğer önemli hususları kapsamlı bir şekilde ele almaktadır. Hazine taşınmazlarının etkin ve verimli bir şekilde değerlendirilmesi, kamu yararının gözetilmesi ve şeffaflığın sağlanması amaçlanmaktadır.



by ali sinkay





Satılamayacak Taşınmazlar

Bazı Hazine taşınmazları satışa konu edilemez. Bunlar arasında kamu hizmetlerine tahsisli, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki, kıyı kanunu kapsamındaki, kültür ve tabiat varlıkları, milli parklar, askeri yasak bölgeler, orman alanları ve turizm bölgeleri gibi özel statülü alanlar yer almaktadır. Ayrıca, imar planlarında kamu hizmetine ayrılmış yerler de satılamaz.

Kamu Hizmetine Tahsisli Alanlar

Devlet kurumlarının kullanımında olan taşınmazlar satılamaz.

İmar Planında Kamu Hizmetine Ayrılan Yerler

Gelecekteki kamu yatırımları için ayrılmış alanlar satılamaz.

1

2

3

Özel Statülü Alanlar

Milli parklar, ormanlar, kıyılar gibi özel koruma altındaki yerler satış dışıdır.

Satışa Çıkarma Yetkisi

Hazine taşınmazlarının satışa çıkarılması konusunda yetki, tahmini satış bedeline göre belirlenmektedir. Merkezi Yönetim Bütçe Kanununda belirtilen sınırlara göre, dört kata kadar olan taşınmazlar için Valilikler (Defterdarlıklar) yetkilidir. Bu yetki çerçevesinde, ilçelerden gelen talepler en geç 1 ay içinde karara bağlanır. Daha yüksek bedelli taşınmazlar için Bakanlık onayı gereklidir.

1

Talep Alınması

İlçelerden gelen satış talepleri Valiliklere iletilir.

2

Yetki Kontrolü

Tahmini satış bedeli kontrol edilerek yetki belirlenir.

3

Karar Verme

Valilik yetkisindeki talepler 1 ay içinde sonuçlandırılır.

4

Bakanlık Onayı

Yüksek bedelli taşınmazlar için Bakanlık onayı alınır.

Tahmin Edilen Bedelin Tespiti

Taşınmazların tahmin edilen bedeli, çeşitli faktörler göz önünde bulundurularak tespit edilir. Bu faktörler arasında taşınmazın konumu, imar durumu, kullanım şekli, gelir getirme potansiyeli ve benzer taşınmazların emsal değerleri yer alır. Bedel tespitinde ayrıca, üzerindeki yapıların değeri, arazi niteliği ve çevredeki diğer satış işlemleri de dikkate alınır.

Konum ve İmar Durumu

Taşınmazın bulunduğu yer ve imar planındaki konumu değeri etkiler.

Kullanım Şekli ve Gelir Potansiyeli

Mevcut ve potansiyel kullanım alanları değerlendirmeye alınır.

Emsal Değerler ve Piyasa Koşulları

Benzer taşınmazların satış bedelleri ve güncel piyasa şartları incelenir.

Taşınmaz Satış Şartnamesi

Taşınmaz satış işlemlerinde, standart bir şartname kullanılır. Bu şartname, satışın genel koşullarını, tarafların hak ve yükümlölüklerini, ödeme şartlarını ve diğer önemli hususları içerir. Taşınmazın özel durumuna göre, ek şartlar "özel şartlar" bölümünde belirtilir. Şartnamenin açık ve anlaşılır olması, ihaleye katılacakların tüm koşulları önceden bilmesi açısından önemlidir.

Genel Koşullar

Satışın temel şartları ve prosedürler belirtilir.

Tarafların Yükümlölükleri

Alıcı ve satıcının sorumlulukları açıkça tanımlanır.

Ödeme Şartları

Bedelin ödenme şekli ve zamanı detaylandırılır.

Özel Şartlar

Taşınmaza özgü ek koşullar bu bölümde belirtilir.



Geçici Teminat

Taşınmaz satış ihalelerinde, tahmin edilen bedelin yüzde onundan az olmamak üzere yüzde otuzuna kadar geçici teminat alınır. Teminat miktarı, işin niteliğine göre ihale yetkilisince belirlenir. Geçici teminat olarak nakit para, banka teminat mektubu veya devlet iç borçlanma senetleri kabul edilir. Teminat, ihale sonuçlanana kadar muhafaza edilir ve kazanamayanlara iade edilir.



Nakit Teminat

Türk Lirası olarak yatırılabilir.



Banka Teminat Mektubu

Bankalardan alınan teminat mektupları kabul edilir.



Devlet İç Borçlanma Senetleri

Hazine tarafından ihraç edilen senetler teminat olarak kullanılabilir.

Satış İzin Taleplerinde Gönderilecek Belgeler

Satış izni talep edilirken, Bakanlığa veya Valiliğe gönderilecek belgeler arasında tapu kayıt örneği, imar durum belgesi, taşınmazın krokisi, tespit tutanağı ve kıymet takdir kararı yer alır. Bu belgeler, taşınmazın hukuki durumunu, fiziki özelliklerini ve değerini ortaya koymak için gereklidir. Ayrıca, kadastro görmemiş yerlerde bulunan taşınmazlar için yüzölçümü hatasına ilişkin teknik rapor da istenir.

Belge Türü	Açıklama
Tapu Kayıt Örneği	Taşınmazın mülkiyet bilgilerini gösterir
İmar Durum Belgesi	Taşınmazın imar planındaki durumunu belirtir
Kroki	Taşınmazın yerini ve sınırlarını gösteren çizim
Tespit Tutanağı	Taşınmazın mevcut durumunu açıklayan belge
Kıymet Takdir Kararı	Taşınmazın değerini gösteren resmi belge





İhale Onayına Yetkili Merciler

İhale onayı yetkisi, taşınmazın tahmin edilen bedeline göre belirlenir. Bütçe Kanununda belirtilen sınırların dört katına kadar olan ihaleler, yerel ihale yetkilileri tarafından onaylanır. Bu sınırı aşan ihaleler için Bakanlık onayı gereklidir. Onay için gönderilecek belgelerde, satış izni, kıymet takdir kararı ve ihale tutanağı yer almalıdır. İhale onay yazıları, hızlı işlem için doğrudan kaymakamlıklarca Bakanlığa iletilir.

1

Yerel Yetkililer

Belirli bir bedel sınırına kadar olan ihaleleri onaylayabilir.

2

Bakanlık Onayı

Yüksek bedelli ihaleler için Bakanlık onayı gereklidir.

3

Gerekli Belgeler

Onay için satış izni, kıymet takdiri ve ihale tutanağı sunulmalıdır.

4

Hızlı İşlem

Onay talepleri doğrudan kaymakamlıklarca Bakanlığa iletilir.

Özel Ödeme Araçları ve Satış Bedelinin Tahsili

Satış bedelleri genellikle Türk Lirası ile ödenir, ancak bazı özel ödeme araçları da kabul edilebilir. Bunlar arasında Devlet İç Borçlanma Senetleri ve sit alanlarındaki taşınmazlar için verilen belgeler yer alır. Ödeme peşin veya taksitle yapılabilir. Taksitli ödemelerde, bedelin en az dörtte biri peşin, kalanı iki yıla kadar taksitlendirilir. Taksit ödemelerinde kanuni faiz uygulanır ve tapu devri için tüm bedelin ödenmesi veya teminat verilmesi gerekir.



Nakit Ödeme

Türk Lirası ile yapılan ödemeler en yaygın yöntemdir.



Devlet İç Borçlanma Senetleri

Hazine tarafından ihraç edilen senetler ödeme aracı olarak kullanılabilir.



Taksitli Ödeme

Satış bedeli belirli bir plan dahilinde taksitler halinde ödenebilir.

İhalede Yasaklama

Bazı durumlarda kişiler ihalelere katılmaktan yasaklanabilir. Bu durumlar arasında, ihale üzerinde kalıp sözleşme yapmamak, taahhüdünden vazgeçmek veya sözleşme hükümlerine uymamak sayılabilir. Yasaklama kararı, bir yıla kadar ihalelere katılmaktan men etme şeklinde uygulanır. Bu yaptırım, ihale süreçlerinin ciddiyetini korumak ve kamu yararını gözetmek amacıyla uygulanmaktadır.

1

İhale Kurallarına Uymama

Sözleşme yapmama veya taahhütten vazgeçme durumları

2

Yasaklama Kararı

İlgili merciler tarafından yasaklama kararı verilmesi

3

Yasaklama Süresi

Bir yıla kadar ihalelere katılmaktan men edilme

4

Kamu Yararının Korunması

İhale süreçlerinin ciddiyetinin ve güvenilirliğinin sağlanması

Satış Usulleri

Hazine taşınmazlarının satışında farklı usuller uygulanır. Bunlar arasında 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre açık teklif ve kapalı teklif usulleri ile doğrudan satış yöntemi bulunmaktadır. Açık teklif usulü, düşük bedelli taşınmazlar için kullanılırken, yüksek bedelli taşınmazlar için kapalı teklif usulü tercih edilir. Doğrudan satış ise belirli durumlarda ve özel şartlarda uygulanır.

Açık Teklif Usulü

Düşük bedelli taşınmazlar için kullanılır. İstekliler açık artırma ile tekliflerini sunar.

Kapalı Teklif Usulü

Yüksek bedelli taşınmazlar için tercih edilir. Teklifler kapalı zarfla sunulur.

Doğrudan Satış

Özel durumlarda, belirli kişi veya kurumlara doğrudan satış yapılabilir.

Özel Kanun Hükümlerine Göre Satış

Bazı taşınmazlar, özel kanun hükümlerine göre satılabilir. Örneğin, 4070 sayılı Kanun kapsamında Hazineye ait tarım arazilerinin satışı, 4071 sayılı Kanun ile bazı taşınmazların zilyetlerine devri ve 4072 sayılı Kanun ile miktar fazlalıklarının ilgililerine devri gibi özel durumlar söz konusudur. Bu satışlarda, ilgili kanunların öngördüğü şartlar ve prosedürler uygulanır. Özel kanunlara göre yapılan satışlarda, genel satış hükümlerinden farklı uygulamalar olabilir.



Tarım Arazileri Satışı

4070 sayılı Kanun kapsamında yapılır.



Zilyetlere Devir

4071 sayılı Kanun hükümlerine göre gerçekleştirilir.



Miktar Fazlalıkları Devri

4072 sayılı Kanun çerçevesinde işlem yapılır.





Belediyelere Taşınmaz Devir İşlemleri

4706 sayılı Kanunun 5. maddesine göre, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki bazı Hazine taşınmazları belediyelere devredilebilir. Bu taşınmazlar, 31.12.2000 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanları kapsar. Devir işlemi bedelsiz olarak yapılır ve öncelikle yapı sahiplerine veya haleflerine satılmak üzere gerçekleştirilir. Belediyeler, devralınan taşınmazları satarken özel şartlara uymak zorundadır. Devir ve satış sürecinde şeffaflık ve kamu yararı gözetilir.

Devir Talebi

Belediye, uygun taşınmazlar için devir talebinde bulunur.

Devir İşlemi

Uygun görülen taşınmazlar bedelsiz olarak belediyeye devredilir.

1

2

3

4

Değerlendirme

Talep, ilgili kurumlar tarafından incelenir ve değerlendirilir.

Satış Süreci

Belediye, devralınan taşınmazları belirli şartlarla satışa çıkarır.

Son Hükümler ve Yürürlük

Tebliğin son bölümünde, uygulamaya ilişkin çeşitli hususlar ele alınmaktadır. Örneğin, satış işlemlerinde vergi, resim ve harç muafiyeti, ihale yasaklılığı durumları, ecrimisil uygulamaları gibi konular açıklanmaktadır. Ayrıca, tebliğin yürürlüğe girmesiyle birlikte önceki bazı genel tebliğ ve genelgelerin yürürlükten kaldırıldığı belirtilmektedir. Bu bölüm, tebliğin uygulanmasında dikkat edilmesi gereken son noktaları ve geçiş sürecini düzenlemektedir.

Muafiyetler

Satış işlemlerinde vergi, resim ve harç muafiyetleri açıklanır.

İhale Yasaklılığı

İhalelere katılım yasağı durumları belirtilir.

Ecrimisil Uygulamaları

Taşınmazların haksız kullanımına ilişkin bedel tahsili açıklanır.

Yürürlükten Kaldırılan Mevzuat

Önceki tebliğ ve genelgelerin durumu belirtilir.

