GENEL SATIŞ İŞLEMLERİ

**Taşınmaz Satışı**

Mülkiyeti devir borcu doğuran işlemlerin başında gelen satış, bir sözleşme sonucu meydana gelir. Satış konusu genel olarak, 11.01.2011 tarihli ve 6098 sayılı Borçlar Kanununda düzenlenmiştir. Özel kanunlarda düzenleme olmayan konularda, Borçlar Kanunu hükümleri uygulanmaktadır.

**Milli Emlak Açısından Taşınmaz Satışı**

5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun "Taşınır ve Taşınmaz Satışı" başlıklı 46 ncı maddesinde ''Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin her türlü taşınır ve taşınmazlarının satışına Maliye Bakanlığı yetkilidir. Satış bedelleri genel bütçeye gelir kaydedilir…'' hükmü yer almaktadır.

178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 13 üncü maddesinin (b) bendinde; Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satış…. işlemlerini yapmak yetkisinin, Genel Müdürlüğümüzde olduğu belirtilmiştir.

Bu işlemler; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve bu kanunun 74 üncü maddesine istinaden çıkarılan "Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik" hükümlerine göre Genel Müdürlüğümüz tarafından yürütülmektedir.

Milli Emlak Genel Müdürlüğü Birim Yönergesinin "Genel Satış Dairesi" başlıklı 16 ncı maddesinde; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre Hazineye ait taşınmazların ihale usulü ile satışına ilişkin işlemleri yürütmek Dairenin görevleri arasında sayılmaktadır.

**Genel Hükümlere Göre Yapılan Satış İhalelerine Kimler Katılabilir?**

İhalelere katılacakların;

a) Yasal yerleşim yeri sahibi olmaları,

b) Tebligat için Türkiye'de adres göstermeleri,

c) Gerçek kişilerce T.C. kimlik numarasını, tüzel kişilerce ise vergi kimlik numarasını bildirmeleri,

ç)  İlanda belirtilen geçici teminat miktarını yatırmış olmaları,

d) İşin gereğine göre defterdarlık veya malmüdürlüğünce tespit edilecek diğer belgeleri vermeleri,

e) Özel hukuk tüzel kişilerce 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, 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 gerekmektedir.

**Satılacak Hazine Taşınmazına Nasıl Kıymet Takdiri Yapılır?**

Satılacak taşınmaz için idarece bedel takdir edilir veya ettirilir. Bedel tespit komisyonunca karara bağlanır.

Satışta; bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurularak, gerektiğinde bedel veya bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar, ilgili kuruluş veya bilirkişilerden de araştırılarak (taşınmazın imar durumu, bina ve inşaat sahası büyüklüğü, işyerlerine, meskun yerlere yakınlığı ve ulaştırma durumu, belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı, bitki örtüsü, toprak cinsi ve yapısı vb. itibariyle en iyi kullanım alternatiflerinin göz önünde bulundurularak emsal satışlar da dikkate alınmak suretiyle), emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinden az olmamak üzere  rayiç bedel esas alınarak taşınmazın kıymet takdiri yapılır.

**Satış İhalelerinde Uygulanan İhale Usulü Nedir?**

Satış ihalelerinde açık teklif, kapalı teklif usulü uygulanmaktadır. Özel kanunlar gereği hak sahiplerine doğrudan satış da yapılabilmektedir. Her yıl Genel Bütçe Kanunu ile tespit edilecek tutarı (bu tutar 2014 yılı için 10.000 000 TL' dir ve bu tutarı yirmi katına kadar artırmaya Maliye Bakanı yetkilidir.) geçmeyen ihaleler açık teklif usulüyle gerçekleştirilebilir. Bu tutarı geçen ihaleler ise kapalı teklif usulüyle yapılmaktadır.

**İhale Üzerinde Kalan Mükellef Ne Yapmalıdır?**

Kesinleşen ihale kararı kendisine tebliğ eden mükellef, 15 gün içerisinde taşınmazın satış bedelini idareye yatırarak taşınmazın tapusunu kendi üzerine alabilmektedir.

**Satış Bedeli Peşin Mi Ödenecektir?**

Taşınmazların satış bedeli, ihale kararının veya satışın uygun görüldüğünün bildirilmesini izleyen günden itibaren onbeş gün içinde peşin veya taksitle ödenebilmektedir. Satış bedelinin taksitle ödenmesi halinde; bedelin en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla iki yılda, eşit taksitlerle ve üçer aylık dilimler halinde kanunî faizi ile birlikte tahsil edilmektedir. Bedelin taksitle ödenmesi halinde idare ile alıcı arasında "Taksitli Satış Sözleşmesi" düzenlenmekte ve sözleşmenin bir örneği alıcıya verilmektedir.

**Satış Bedelinin Tamamı Taksitlendirilebilir Mi?**

 Satış tutarı belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde 5.000,00 TL, bu sınırlar dışında ise 1.000,00 TL sini geçtiği takdirde, alıcının belirteceği tarihler de dikkate alınarak taksitlendirme yapılabilmektedir.

**Vergi, Resim ve Harç Ödenir Mi?**

Hazineye ait taşınmaz malların satış ve devir işlemleri ve bu işlemler sırasında düzenlenen belgeler vergi, resim ve harçtan müstesnadır. Satışı yapılan taşınmaz mallar, satış tarihini takip eden yıldan itibaren beş yıl süre ile emlak vergisine tabi tutulmamaktadır.

**Hazine Taşınmazlarının Kullanıcılarına Ve Hissedarlarına Doğrudan Satışı Mümkün Müdür?**

-Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, köy ve mezraların yerleşme alanı içinde bulunan ve yüzölçümü 5.000 m2'ye kadar olan Hazineye ait taşınmazlar kullanıcılarına,

-Hisse oranı % 40'ı veya hisse miktarı uygulama imar planı sınırları içinde 400, dışında ise 4.000 m2'yi aşmamak kaydıyla, hisseli Hazine taşınmazları talepte bulunan diğer hissedarlarına rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilir.

**ÖZEL SATIŞ VE TEŞVİK İŞLEMLERİ**

Özel Satış ve Teşvik Dairesince yürütülen işlemler aşağıdaki şekilde özetlenebilir:

-        4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (a) fıkrasına göre Yabancı devletlere satış işlemlerini gerçekleştirmek.

-        4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (b) fıkrasına göre üzerinde çeşitli amaçlarla kişiler lehine sınırlı ayni hak tesis edilmiş taşınmazlar ile üzerindeki bina ve tesislerin hazineye geçmesi gereken kısmının hak lehdarlarına satış işlemlerini gerçekleştirmek.

-        4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (e) fıkrasına göre 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre kurulan vakıflara satış işlemlerini gerçekleştirmek.

-        4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (f) fıkrasına göre Kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere kamu kurum ve kuruluşlarına doğrudan satış işlemlerini gerçekleştirmek.

-        4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (g) fıkrasına göre Tapu fazlalıklarının satış işlemlerini gerçekleştirmek.

-        4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (h) fıkrasına göre serbest bölge olarak kullanılmak üzere, bu amaçla tahsis edilmiş taşınmazlar da dahil, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine satış işlemlerini gerçekleştirmek.

-        4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (i) fıkrasına göre Toplu konut amaçlı olarak kullanılmak üzere protokolle belediyelere satış işlemlerini gerçekleştirmek.

-        4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin son fıkrasına göre yapılan satış işlemlerini gerçekleştirmek.

-        4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin altıncı fıkrasına göre Belediyelere devir işlemlerini gerçekleştirmek.

-        5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesine göre kentsel dönüşüm alanlarında Belediyelere devir işlemlerini gerçekleştirmek.

-        2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 72 nci maddesine göre Kamu Yararına çalışan Derneklere Satış işlemlerini gerçekleştirmek.

-        4562 Sayılı O.S.B. Kanunu kapsamında yapılan satış işlemlerini gerçekleştirmek.

-        4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin 3 üncü fıkrası kapsamında Ticaret Borsası yapılmak üzere satış işlemlerini gerçekleştirmek.

-        4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin 3 üncü fıkrası kapsamında Küçük Sanayi Sitesi yapılmak üzere satış işlemlerini gerçekleştirmek.

-        4706 sayılı Kanunun 2 nci madddesi uyarınca sosyal tesislerin ekonomiye kazandırılması amacıyla yapılan satış işlemlerini gerçekleştirmek.

-        2942 Sayılı Kanunun 30 uncu maddesine göre Kamu Kurum ve Kuruluşlarına devir suretiyle satış işlemlerini gerçekleştirmek.

-        6111 sayılı Kanunun 95 nci maddesi ile değiştirilen 233 sayılı KHK'nin 54 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasına göre KİT' lere satış ve sermeyelerinden mahsup edilmek üzere devir işlemlerini gerçekleştirmek.

-        3646 sayılı Kanunun 4 üncü maddesine (Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğü Adına Tescil Edilecek Taşınmaz Mallar Hakkında Kanun) göre TİGEM'e devir işlemlerini gerçekleştirmek.

-        3385 sayılı Küçük Sanayi Bölgeleri İçinde Devletçe İnşa Edilmiş Örnek Sanayi Sitesi İşyerlerinin Mülkiyetinin Devredilmesi Hakkında Kanuna göre ilgili Tüzel Kişiliğe satış işlemlerini gerçekleştirmek.

-        6111 sayılı Kanunun 95 nci maddesi ile değiştirilen 233 sayılı KHK'nin 54 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasına göre KİT' lere satış ve sermeyelerinden mahsup edilmek üzere devir işlemlerini gerçekleştirmek.

-        5957 sayılı Kanuna göre Toptancı hali yerlerinin üretici örgütlerine, gerçek veya tüzel kişilere satış işlemlerini gerçekleştirmek.

-        4071 sayılı Kanun kapsamında yapılan satış işlemlerini gerçekleştirmek.

-        4072 sayılı Kanun kapsamında yapılan satış işlemlerini gerçekleştirmek.

-        4706 sayılı Kanunun Ek 3 üncü maddesine göre teşvik amaçlı satış işlemlerini gerçekleştirmek.

-        178 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 13. Md. (c) ve (i) bentleri kapsamında Devlete intikali gereken taşınır mallar ile Genel Bütçeye dahil dairelerin hizmet dışı kalan taşınır mallarının satış işlemlerini gerçekleştirmek.

-        4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında Serbest Bölge olarak kullanılmak üzere, bu amaçla daha önce tahsis edilmiş taşınmazlar da dâhil, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına satış işlemlerini gerçekleştirmek.

-        4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında Teknoloji Geliştirme Bölgelerinde Yönetici Şirkete satış işlemlerini gerçekleştirmek.

-        6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu kapsamında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda belirtilen esaslar dahilinde üretim faaliyetlerinde bulunan önlisans veya lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri için yapılacak kamulaştırma işlemlerini gerçekleştirmek.

-        2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesi kapsamında Kamu Kurum ve Kuruluşlarının taleplerine ilişkin işlemleri gerçekleştirmek.

-        Büyük ölçekli,  katma değeri yüksek, yeni teknoloji getiren ve özellik arzeden yatırımlara konu olabilecek Hazine taşınmazlarının tespiti, sektörler itibariyle sınıflandırılarak portföy oluşturulması ve bir plan dahilinde yatırım amaçlı değerlendirilmesine ilişkin işlemleri gerçekleştirmek.