

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

Hazine Taşınmazlarının İhale İle Satış İşlemleri El Rehberi

- 5 Yıl Emlak Vergisi Muafiyeti
- 2 Yıl Taksit İmkânı
- KDV'siz Ödeme
- Harçsız Tapu



www.milliemlak.gov.tr

Ankara - 2018

MİSYONUMUZ

Devlet malları ile Devlete intikali gereken malları, milli çıkarlara en uygun, etkin ve verimli biçimde, diğer kuruluşlar ile işbirliği halinde, bilimsel ve toplumsal gelişmeler de dikkate alınarak yönetmektir.

VİZYONUMUZ

Devlete ait taşınmazları, tarihten gelen sorumluluğun bilincinde, zamanın ötesinde ve standartların üstünde bir anlayışla, etkin ve etkili şekilde yöneten, sektörde öncü ve yeni ufuklar açan bir kurum olmaktır.

TARİHÇE

Devlet mallarının idaresi, Osmanlı İmparatorluğundan günümüz Türkiye'sine "Devlet yönetiminin" stratejik ve önemli bir unsuru olagelmiştir.

Hazine taşınmazlarına ilişkin işlemler;

1909-1942 Emlak-i Emiriye Müdüriyeti,
1942-1983 Milli Emlak Umum Müdürlüğü
(4286 sayılı Kanun),

1983-2018 Millî Emlak Genel Müdürlüğü
(178 sayılı KHK),

2018-Millî Emlak Genel Müdürlüğü
(1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında
Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi)

tarafından yürütülmektedir.



1909'dan Günümüze

Millî Emlak Genel Müdürlüğünün yüklendiği misyon ve sahip olduğu vizyon kapsamında fonksiyonu; gerek kamu hizmetlerinin yürütülmesi gerekse kamu ve özel yatırımlar için gerekli olan taşınmaz desteğinin bedelli/bedelsiz olarak karşılanması, Hazine taşınmazlarının idaresinde etkinliği artırmak suretiyle bütçeye gelir desteği ile kırsal ve kentsel yaşam kalitesinin artırılmasına katkı sağlanmasıdır.





Millî Emlak Genel Müdürlüğü

Yayın No - 2018 / 6

Tasarım ve Mizanpaj

Millî Emlak Genel Müdürlüğü
Araştırma ve Geliştirme Dairesi Başkanlığı
Web ve Görsel İletişim Tasarımı Müdürlüğü

Yayın, Tercüme ve İktisab Hakları

05/12/1951 tarihli ve 5846 sayılı
Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa göre
bu eserin bütün yayın,
tercüme ve iktibas hakları,
Millî Emlak Genel Müdürlüğüne aittir.

Bu rehber elektronik ortamda

www.milliemlak.gov.tr
internet sayfasından ulaşabilirsiniz.



Etkin ve
Verimli



Sektörde
Öncü

S U N U Ş



Gerçek ve tüzel kişilerin ekonominin gerektirdiği yatırımlara uygun taşınmazları piyasa rayicine göre hızlı bir şekilde satın alabilmesi, bütçeye gelir sağlanması ve atıl taşınmazların ekonomiye kazandırılması amacıyla Hazine taşınmazları satış ihalesine çıkartılmaktadır.

Son yıllarda yapılan yasal mevzuat çalışmalarının yürürlüğe girmesi ile birlikte Hazine taşınmazlarının satışında alıcılara taksitlendirme ve vergiden muaf tutma kolaylıkları sağlanmış ve böylece Hazine taşınmazlarının vatandaşlar tarafından satın alınması cazip hale getirilmiştir.

Bu el rehberi, Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların ihale yoluyla satışında izlenecek sürecin sağlıklı bir şekilde başlaması, yürütülmesi ve tamamlanması noktasında gerçek veya tüzel kişilere önemli bir rehber olacaktır.

Bu çalışmanın tüm vatandaşlarımıza faydalı olmasını temenni ederim.

Murat KURUM
Çevre ve Şehircilik Bakanı

HAZİNE TAŞINMAZLARININ İHALE İLE SATIŞ İŞLEMLERİNDE;

- Düzenlenen belgelerin vergi, resim ve harçtan muafiyeti,
- Satışı yapılan taşınmazın, satışı takip eden yıldan itibaren 5 yıl süreyle emlak vergisinden muafiyeti,
- Satışı yapılan taşınmazların Katma Değer Vergisi muafiyeti,
- ¼'ü peşin alınan Taşınmazın satış bedelinin geriye kalan kısmının azami iki yıl içerisinde ve üçer aylık dönemler itibariyle sekiz eşit taksitte ödenebilme imkânı,

FIRSATLARINDAN YARARLANABİLİRSİNİZ.

İ Ç İ N D E K İ L E R

Sunuş	5
İçindekiler	7
Hazine Taşınmazlarının Satış İşlemlerindeki Mevzuat Düzenlemeleri Nelerdir?	9
Hazine Taşınmazını Satın Almak Ne Tür Avantajlar Sağlamaktadır?	10
Satışı Mümkün Olan Hazine Taşınmazları Nelerdir?	10
Satışı Mümkün Olmayan Hazine Taşınmazları Nelerdir?	11
Hazine Taşınmazları Satışa Nasıl Çıkarılmakta ve Satış Bilgilerine Nasıl Ulaşılmaktadır?	12
Hazine Taşınmazlarının Satın Alınmasında Başvuru Nasıl ve Nereye Yapılmalıdır?	12
Hazine Taşınmazları Hangi Bedel Üzerinden İhaleye Çıkarılmaktadır?	12
Taşınmaz Satış İhalelerine Bizzat Katılmak Zorunlu Mudur?	13
Hazine Taşınmazlarının Satış İhalesine İştirak Şartları Nelerdir?	13
Satış İlanları Nasıl Yapılmakta ve Bu İlanlara Nasıl Ulaşılmaktadır?	14
Hazine Taşınmazlarının Satış İhalelerine Kimler Katılamaz?	15
Hazine Taşınmazlarının Satışında İhale Öncesi Alınan Geçici Teminat Nedir?	15
Geçici Teminat Olarak Kabul Edilebilecek Değerler Nelerdir?	16
Geçici Teminatın, Tahsili ve İadesi Nasıl Yapılmaktadır?	17
Hazine Taşınmazlarının Satışında Uygulanan İhale Usulleri Nelerdir?	18
Açık Teklif Usulü İle İhale Nasıl Yapılmaktadır?	18
Kapalı Teklif Usulü İle İhale Nasıl Yapılmaktadır?	19

İ Ç İ N D E K İ L E R

Kapalı Teklif Usulü İle Yapılan Bir İhale İçin	
Teklif Mektubu Nasıl Hazırlanır?_____	21
İhale Kararı Nasıl Kesinleşir?_____	24
İhale Sonrası Satış İhale Kararının Sonucu	
Müşteriye Ne Şekilde Bildirilmektedir?_____	24
Satış İhale Kararı Tebliğ Edilen Müşteri Öncelikle	
Hangi Yükümlülükleri Yerine Getirmelidir?_____	24
Hazine Taşınmazlarının Satış Bedeli Ne Zaman	
ve Nereye Ödenmelidir?_____	25
Satın Alınan Taşınmazın Bedelini Ödeme	
Araçları Nelerdir?_____	25
Taşınmaz Satış İhalesi Sonrasında Yapılacak	
Taksitlendirme Şartları Nelerdir?_____	25
Taksitlendirme İşlemi Nasıl Yapılmaktadır?_____	26
Hazine Taşınmazını Satın Alan Müşteri	
Öncelikli Yükümlülüklerini Yerine Getirdikten	
Sonra Ne Yapmalıdır?_____	26
İhale Sonrası Satın Alınan Taşınmazın Müşteri	
Adına Tapuda Tescil İşlemi Hangi Şartlarla	
Yapılmaktadır?_____	26
Taksitli Satışlarda Satış Bedelinin Tamamı	
Ödenmeden Tapu Alınabilir mi?_____	27
İpotek Tesis Edilerek Müşteri Adına Tapuda	
Tescil Edilmiş Taşınmaza Ait Borcun Tamamı	
Ödenmeden Başkasına Devredilebilir mi?_____	27
Hazine Taşınmazının Satışından Sonra	
İdare Neler Yapmalıdır?_____	28
Müşteri Satın Aldığı Taşınmaza Ait Borcunu	
Ödemediği Takdirde İdare Ne Tür	
İşlem Yapmaktadır?_____	28
İhalelerde Yasak Fiil ve Davranışlar Nelerdir?_____	29
İhalelere Katılmaktan Yasaklama Kararı	
Nasıl Verilir?_____	30
Ekler_____	31

Hazine Taşınmazlarının Satış İşlemlerindeki Mevzuat Düzenlemeleri Nelerdir?

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

-6098 sayılı 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.

Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışına ilişkin mevzuat düzenlemelerine;

www.milliemlak.gov.tr

adresinden ulaşılabilmektedir.

Hazine Taşınmazını Satın Almak Ne Tür Avantajlar Sağlamaktadır?

Hazineye ait taşınmazların yapılan satış işlemleri ve bu işlemler sırasında düzenlenen belgeler vergi, resim ve harçtan muaftır.

Satışı yapılan taşınmaz, satışı takip eden yıldan itibaren 5 yıl süreyle emlak vergisine tabi değildir.

Satışı yapılan taşınmazlardan Katma Değer Vergisi alınmamaktadır.

Taşınmazın satış bedelinin $\frac{1}{4}$ 'ü peşin alınmakta geriye kalan kısmı ise azami iki yıl içerisinde ve üçer aylık dönemler itibariyle sekiz eşit taksitte 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,

-Mera'lar,

-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 re'sen ya da talep üzerine ihaleye çıkarılabilmektedir.

Türkiye genelinde satışa çıkarılan taşınmazların ihale ve diğer bilgileri ile varsa resimlerine;

www.milliemlak.gov.tr web adresinden ve taşınmazın bulunduğu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü web adreslerinden ulaşılabilmektedir.

Hazine Taşınmazlarının Satın Alınmasında Başvuru Nasıl ve Nereye Yapılmalıdır?

Satın alma talepleri, il, ilçe, mevki, pafta, ada, parsel numarasının da belirtildiği bir dilekçe ile taşınmazın bulunduğu il ve ilçelerde;

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne (Emlak Müdürlükleri, Millî Emlak Müdürlükleri, Millî Emlak Şeflikleri) müracaat edilebilmektedir.

Hazine Taşınmazları Hangi Bedel Üzerinden İhaleye Çıkarılmaktadır?

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar, ihaleye çıkarılırken tespit edilen tahmini bedel, taşınmazın bulunduğu yerdeki piyasa alım satım rayıcı dikkate alınarak tespit ve 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 İştirak 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 İhale saatinden önce (tahmin edilen bedelin %10’undan az olmamak üzere %30’una kadar) geçici teminatı yatırmış olmaları,
- İşin gereğine göre Çevre ve Şehircilik 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 İlde Basın İlân Kurumuna yayınlatılır.

Buna göre;

- 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 aşılırsa diğer şehirlerde çıkan gazetelerden birinde bir defa,

ilân ettirilir,

- Tahmin edilen bedeli her yıl Merkezi Yönetim Bütçe Kanunda belirtilen bedelin 3 katını aşılırsa diğer şehirlerde çıkan gazetelerden birinde bir defa ve ayrıca Resmi Gazetede bir defa yayımlattırılır.

ilaveten;

- İlânların bir örneği Google görüntüleri ve fotoğraflarıyla birlikte (www.milliemlak.gov.tr) web adresinde,
- Taşınmazın bulunduğu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü web adreslerinde,
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü veya Hükümet Konağı ilân tahtalarında,
- Taşınmazın bulunduğu köy veya mahalle muhtarlığı ile belediye ilân panolarında asılmak suretiyle ve hoparlörler aracılığıyla,

Duyurulur.

Ayrıca; ihale konusu taşınmazın varsa hissedarına, işgalcisine, 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 İhalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar,

İhaleye katılamazlar.

Hazine Taşınmazlarının Satışında İhale Öncesi Alınan Geçici Teminat Nedir?

Geçici Teminat; Devlet 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 Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler (Nominal bedele faiz dâhil edilerek ihraç edilmiş ise, bu işlemlerde anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır.),

-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 (yüzde on)'undan aşağı olmamak üzere %30 (yüzde otuz)'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 $\frac{1}{4}$ 'ünün ödenmesinden sonra iade edilmektedir. Ancak ihale konusu taşınmaz için, ihale öncesi ödenen geçici teminat miktarı, ihale sonrası oluşan ihale bedelinin $\frac{1}{4}$ 'ünden fazla ise geçici teminatın $\frac{1}{4}$ 'lük 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 ilgisine 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 katılacaklarındışındakiler ihale odasından çıkarılır. Ancak, ihale komisyonları, gerektiğinde basın ve yayın organlarının satış işlemlerini izlemesinde 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.

İÇ ZARF

TEKLİF MEKTUBU ÖRNEĞİ

..... ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
İL MÜDÜRLÜĞÜNE

.....
EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ/ MİLLÎ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ/
MİLLÎ EMLAK ŞEFLİĞİ

SATIŞ İHALE KOMİSYONU BAŞKANLIĞINA

..... İli, İlçesi, Mahallesinde / Köyünde
bulunan Hazineye ait pafta,..... parsel sayılı, m2
yüzölçümlü taşınmaz için.....-TL(Yalnız...TürkLirası)
teklif ediyorum.

Şartname ve eklerini tamamen okudum, aynen kabul
ediyorum. / /

Adı Soyadı

**UYARI: Üzerinde kazıntı, silinti veya düzeltme bulunan
teklif mektupları geçersiz olup işleme konulmaz.**



Teklif Mektubu İç Zarfa Konulur



İç Zarf Kapatılarak Zarfı Yapıştırdığınız
Bölümüne İmza veya Mühür Eklenir



İç Zarfın Dış Bölümüne Ad, Soyad, Adres Bilgileri
Eklenir

**DİKKAT: Yukarıdaki Zarfın içerisine yalnızca
“Teklif Mektubu” konulacaktır.**

B DIŞ ZARF

DIŞ ZARFIN İÇERİSİNE KONULACAK BELGELER



1 Teklif Mektubu İç Zarfa Konularak İç Zarf;
"A" Bölümünde Açıklanan Şekilde Hazırlanır



2 Taşınmaz İhale Komisyonunca İstenen
Diğer Belgeler (İkametgah vb.)



3 Geçici Teminata Ait
Belge



4 Tüm Belgeler
Dış Zarfa Konularak Arka Yüz Yapıştırılır



5 Dış Zarfın Ön Bölümüne;
- Taşınmaz İhalesini Yapacak Çevre ve Şehircilik Birimi ve Adresi
- Başvuru Sahibinin Adı, Soyadı ve Tebligata Esas Adresi
- Başvuruda Bulunulan Taşınmaz Bilgileri Yazılır.



6 TAŞINMAZ İHALESİNİ YAPACAK ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BİRİMİNE TESLİM EDİLİR
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Millî Emlak Şefliği/Millî Emlak Servisi)

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 ilgili ita amirinin 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 yapılan veya vekiline imza karşılığı tebliğ edilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine gönderilir. Mektubun postaya verildiği tarihi izleyen yedinci gün, ihale kararının taşınmazı satın alan müşteriye veya vekiline tebliğ edilmiş sayıldığı gün olarak kabul edilir.

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?

Hazineden satın alınan taşınmazların ihale bedeli, ihale kararının veya satışın uygun görüldüğünün bildirilmesini izleyen günden itibaren 15 gün içinde ilgili defterdarlık ya da malmüdürlükleri muhasebe birimine yatırılabilir. Satış bedelinin idarece bildirilen banka hesap numaralarına da yatırılması mümkündür. Bu durumda banka dekontunun ya da örneğinin idareye ulaştırılması gerekmektedir.

Satın Alınan Taşınmazın Bedelini Ödeme Araçları Nelerdir?

İhale sonrası taşınmazın satın alma bedelinin, tedavüldeki Türk Parası ile ödenmesi esastır.

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

Taşınmaz Satış İhalesi Sonrasında Yapılacak Taksitlendirme Şartları Nelerdir?

İhaleye çıkarılan taşınmazın tahmini ihale bedeli;
**Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde;
5.000.-(Beşbin)TL,**
**Belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise;
1.000.-(Bin)TL,**

Tutarı geçen miktarlar, taksitlendirilmektedir.

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 da 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.

Tebliğata 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?

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 kırarak söz söylemek ve istekliler arasında anlaşmaya çağırma 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 Maliye Bakanlığı dâhil 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 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 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.

Ekler

(SATINALMA TALEBİNE İLİŞKİN DİLEKÇE ÖRNEĞİ)

.....ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE

.....EMLAK MÜDÜRLÜĞÜNE

.....MİLLÎ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜNE

.....MİLLÎ EMLAK ŞEFLİĞİNE

..... İli, İlçesi,.....
Mahallesinde bulunan mülkiyeti Hazineye ait pafta,
..... ada, parsel numaralı ve
.....m² yüzölçümlü taşınmazı/taşınmazları ihale ile
satın almak istiyorum.

Gereğini arz ve sonucundan da bilgilendirilmemi talep ederim./...../.....

Dilekçe sahibinin

Adı-soyadı

İmzası

Dilekçe sahibinin

Yazışma/İkametgah Adresi

Telefonları:



**T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu
(Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278 Çankaya / Ankara**

**“Hazine Taşınmazları İhale
İle Satışa Çıkarılıyor”**

