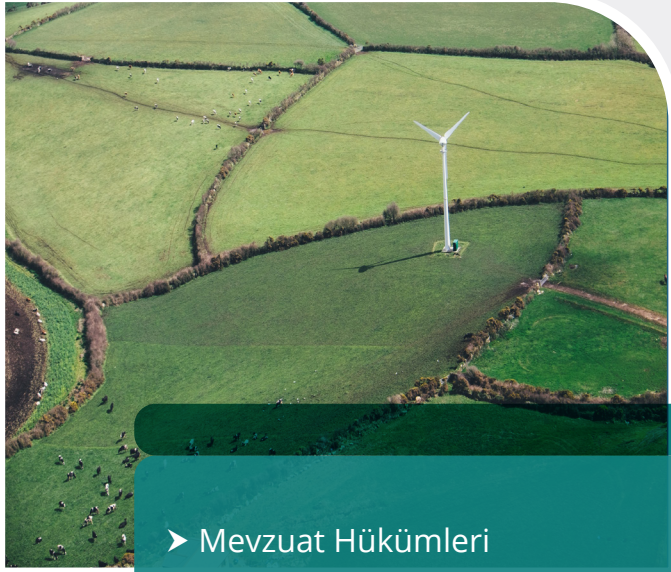




**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

KİRA



- Mevzuat Hükümleri
- Genel İşlemler
- Özellik Arz Eden İşlemler
 - Kıyı Protokolü / Rekreatif İskeleler
 - El Birliği ve Paylı Mülkiyet
- Tahsisli Taşınmazlardaki Ticari Ünitelerin Kiralanması



Fikri YILDIRIM

Millî Emlak Genel Müdür Yardımcısı

Nihat BAĞCI

Millî Emlak Daire Başkanı



Kitaba
Ulaşmak İçin
QR Kodu
Okutunuz

Ankara - 2022

www.milliemlak.gov.tr



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



www.milliemlak.gov.tr

“

Millî Emlak Genel Müdürlüğü Kira

Yayın, Tercüme ve İktibas Hakları



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

1909'dan Günümüze

Tarihçemiz

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

Hazine taşınmazlarına ilişkin işlemler;

1909-1923 Emlak-i Emiriye Müdüriyeti,
1923-1929 Emlak-i Millîye Müdürlüğü,
1929-1942 Millî Emlak Müdürlüğü,
1942-1945 Millî Emlak Umum Müdürlüğü (4286 sayılı Kanun),
1945-2018 Millî Emlak Genel Müdürlüğü (178 sayılı KHK),
2018-Millî Emlak Genel Müdürlüğü (1 numaralı Cumhurbaşkanlığı
Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi)

tarafından yürütülmektedir.

Misyonumuz

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.

Vizyonumuz

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.



Yayın, Tercüme ve İktibas Hakları

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

KÜNYE

YAYIN ADI

Kira / 2022

YAZARLAR

Fikri YILDIRIM

Millî Emlak Genel Müdür Yardımcısı

Nihat BAĞCI

Millî Emlak Daire Başkanı

TASARIM / MİZANPAJ

Millî Emlak Genel Müdürlüğü

Web ve Görsel İletişim Tasarımı Şubesi Müdürlüğü

Evren EROL

Şube Müdürü



Millî Emlak
Genel Müdürlüğü
Kira Kitabı
Yayın No - 2022 / 6

www.milliemlak.gov.tr

Adres: Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52 Çankaya / Ankara

SAYIN BAKAN SUNUŞU

Kamu hizmetleri için gerekli olmayan Hazinesin özel mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar ticari, spor, sosyal, eğitim ve sağlık gibi amaçlarla Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre gerçek ve tüzel kişilere kiralanmak suretiyle ekonomiye kazandırılmaktadır.

Bu kitapta, Kıyı Kanunu kapsamında kalan, elbirliği veya paylı mülkiyette bulunan Hazine taşınmazlarının kiraya verilmesi, hafriyat amaçlı kiralama, kamu idarelerine tahsisli taşınmazların içindeki büfe, kantin, çay ocağı gibi ticari ünitelerin kiralanması, çeşitli kamu idareleriyle yapılan protokollerle tahsisli taşınmazlardaki ticari ünitelerin kiralanması işlemlerine ve tabiat varlıkları, doğal sit alanları, özel çevre koruma bölgeleri ve maden ruhsat alanlarında yapılacak işlemlere yer verilmiştir.

Bu çalışmayla, Hazinesin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazları kiralamak isteyen gerçek ve tüzel kişiler ile tüm personelimizin bilgilendirilmesi amaçlanmıştır.

Millî Emlak Genel Müdürlüğünün yıllar içinde oluşan mevzuatın, bilgi birikiminin ve istatistiki bilgilerin kitaplaştırılarak kamuoyuyla paylaşılması fikrini hayata geçiren Genel Müdürümüz Sayın Tufan BÜYÜKUZUN'a katkılarından dolayı teşekkür ediyorum.

Ayrıca, bu kitabın hazırlanmasında emeği geçen Genel Müdür Yardımcısı Fikri YILDIRIM ve Daire Başkanı Nihat BAĞCI ile daire personeline ve ayrıca basım ve yayımında emeği geçenlere teşekkür ediyor, vatandaşlarımız ve tüm çalışanlarımız için amacına hizmet eden verimli bir kaynak olmasını temenni ediyorum.

Murat KURUM
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı



İçindekiler

SUNUŞ	I
İÇİNDEKİLER	II

BİRİNCİ KISIM

BİRİNCİ BÖLÜM MEVZUAT HÜKÜMLERİ	2
---------------------------------	---

1. 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu	2
---	---

2. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kiralamaya İlişkin Hükümleri	2
--	---

A. Kiranın Tanımı	2
B. Kira Sözleşmesinin Unsurları	3
C. Kira Sözleşmelerinde Şekil	4
Ç. Kira Sözleşmelerinde Süre	4
D. Kira Sözleşmesinden Doğan Hak ve Borçlar	4
E. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi	5
F. Genel Kira ile Ürün Kirası Arasındaki Farklar	6
G. Zamanaşımı Süreleri	7

3. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununa Göre Kiralama	7
--	---

İKİNCİ BÖLÜM HAZİNEYE AİT TAŞINMAZLARIN KİRAYA VERİLMESİ	10
--	----

1. Genel Hükümler	11
-------------------	----

A. Kiraya Verilemeyecek Taşınmazlar	11
B. Kiraya Verilebilecek Taşınmazlar	13
C. Kiralama Yöntemleri	13
Ç. Kira İhalelerinin Onayı	15
D. Kira Süresi	16
E. Bedel Tespiti	16
F. Kiralama İşlemlerinde Katma Değer Vergisi	18
G. Birden Fazla İlçede Olan Veya Birlikte Değerlendirilecek Taşınmazlarla İlgili İşlemler	18
Ğ. Şartnameler	19
H. Geçici Teminat	19
I. Kesin Teminat	20
İ. Kira Sözleşmelerinin Düzenlenmesi ve Yer Teslimi	20
J. Notere Tasdik ve Tescili Zorunlu Olmayan Kira Sözleşmeleri	20
K. Yer Teslimi	21
L. Kira Sözleşmelerinde Değişiklik Talebinde Bulunamama	21

İçindekiler

M. Kira Sözleşmelerinin Devri	22
N. Kira Bedellerinin Tahsili	24
O. 7326 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Kapsamında Kalan Kira Bedelleri	24
Ö. Kira Bedeli Artış Oranları	25
P. Alt Kiracılık Hakkı Verilmek Suretiyle Kiralama Yapılması	25
R. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Feshi	26
S. Tahliye	28
Ş. İhaleden Yasaklama	29

2. Yetki, İzin İşlemleri, Sürelerin Hesabı 29

A. Genel Hükümlere Göre Yapılan Kira İşlemlerinde Yetki	29
B. Özellik Arzeden Kiralama İşlemlerinde Yetki	31
C. İzin İşlemleri	32
Ç. Sürelerin Hesabı	32

İKİNCİ KISIM ÖZELLİK ARZ EDEN KİRALAMA İŞLEMLERİ

BİRİNCİ BÖLÜM KIYI KANUNU KAPSAMINDA KALAN YERLERİN KİRAYA VERİLMESİ 34

A. Genel Esaslar	34
B. Gerçek Veya Tüzel Kişilere Kiraya Verme	35
C. Rekreatif Amaçlı İskele Kira İşlemleri	35
Ç. Diğer Kira İşlemleri	37

İKİNCİ BÖLÜM HAZİNENİN ELBİRLİĞİ VEYA PAYLI MÜLKİYETİNDE BULUNAN TAŞINMAZLARIN KİRAYA VERİLMESİ 40

A. Genel Esaslar	40
B. Diğer İşlemler	41

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM 3213 SAYILI MADEN KANUNU KAPSAMINDA KALAN ALANLARDA YAPILACAK İŞLEMLER 44

A. Genel Esaslar	44
B. Diğer İşlemler	45

İçindekiler

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM TABİAT VARLIKLARI, DOĞAL SİT ALANLARI VE ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGELERİNDE KALAN TAŞINMAZLAR HAKKINDA YAPILACAK İŞLEMLER	48
A. Genel Esaslar	48
B. Kira İşlemleri	48

BEŞİNCİ BÖLÜM HAFRIYAT TOPRAĞI İLE İNŞAAT VE YIKINTI ATIKLARI DEPOLAMA ALANLARININ KİRAYA VERİLMESİ	50
A. Genel Esaslar	50
B. Kira İşlemleri	50

ÜÇÜNCÜ KISIM TAHSİSLİ TAŞINMAZLARIN KİRALAMA İŞLEMLERİ

BİRİNCİ BÖLÜM TAHSİSLİ TAŞINMAZLARIN KİRALAMA İŞLEMLERİ	54
--	-----------

İKİNCİ BÖLÜM MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞINA TAHSİSLİ TAŞINMAZLARDAKİ TİCARİ ÜNİTELERİN KİRAYA VERİLMESİ	56
A. Genel Esaslar	56
B. Okul Kooperatifleri	56
C. Diğer Hükümler	57

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM YÜKSEKÖĞRETİM KURUMLARINA TAHSİSLİ TAŞINMAZLARDAKİ TİCARİ ÜNİTELERİN KİRAYA VERİLMESİ	60
A. Protokolün Kapsamı	61
B. Kiraya Verme Yetkisi	61
C. Süre	61
Ç. Kira Gelirleri	61

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINA TAHSİSLİ OLUP DÖNER SERMAYE HİZMETLERİNDE KULLANILAN TAŞINMAZLARIN KİRAYA VERİLMESİ	64
A. Protokolün Kapsamı	64
B. Kiraya Verme Yetkisi	64
C. Süre	64
Ç. Kira Gelirleri	65

İçindekiler

BEŞİNCİ BÖLÜM SAĞLIK BAKANLIĞINA TAHSİSLİ TAŞINMAZLARDAKİ TİCARİ BÖLÜMLERİN KİRAYA VERİLMESİ 68

A. Protokolün Kapsamı	68
B. Kiraya Verme Yetkisi	68
C. Süre	68
Ç. Bedel	68
D- Sağlık Bakanlığı Birimlerince Yapılacak İşlemler	69

ALTINCI BÖLÜM ADALET BAKANLIĞINA TAHSİSLİ TAŞINMAZLARDAKİ TİCARİ BÖLÜMLERİN KİRAYA VERİLMESİ 72

A. Protokolün Kapsamı	72
B. Kiraya Verme Yetkisi	72
C. Süre	72
Ç. Hazine Payı	73
D- Süresinde Ödenmeyen bedeller	73

YEDİNCİ BÖLÜM GENÇLİK VE SPOR BAKANLIĞINA TAHSİSLİ TAŞINMAZLARDAKİ TİCARİ BÖLÜMLERİN KİRAYA VERİLMESİ 76

A. Protokolün Kapsamı	76
B. Kiraya Verme Yetkisi	76
C. Süre	76
Ç. Hasılat Payı	76
D- Süresinde Ödenmeyen bedeller	76

SEKİZİNCİ BÖLÜM TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA TAHSİSLİ TAŞINMAZLARDAKİ TİCARİ BÖLÜMLERİN KİRAYA VERİLMESİ 78

A. Protokolün Kapsamı	78
B. Kiraya Verme Yetkisi	78
C. Süre	78
Ç. Gelirler	78
D- Süresinde Ödenmeyen Bedeller	78

DOKUZUNCU BÖLÜM TİCARET BAKANLIĞINA TAHSİSLİ TAŞINMAZLARDAKİ TİCARİ BÖLÜMLERİN KİRAYA VERİLMESİ 80

A. Protokolün Kapsamı	80
B. Kiraya Verme Yetkisi	80
C. Süre	80
Ç. Hasılat Payı	80
D- Süresinde Ödenmeyen Bedeller	80

İçindekiler

ONUNCU BÖLÜM MİLLÎ SARAYLAR İDARESİ BAŞKANLIĞINA TAHSİSLİ TAŞINMAZLARDAKİ TİCARİ BÖLÜMLERİN KİRAYA VERİLMESİ 82

A. Protokolün Kapsamı	82
B. Kiraya Verme Yetkisi	82
C. Süre	82
Ç. Kira Geliri	82

ONBİRİNCİ BÖLÜM DİĞER KİRALAMA İŞLEMLERİ 84

A. Milli Savunma Bakanlığına Tahsisli Taşınmazlardaki Ticari Ünitelerin Kiraya Verilmesi	84
B. Karayolu Sınır Çizgisi İçerisinde Kalan Taşınmazların Kiraya Verilmesi	84
C. Tarihi Ve Bedii Değeri Olan Taşınmazların Kiraya Verilmesi	84
Ç. Kültür Yatırım ve Girişimlerine Konu Taşınmazların Kiralanması	85
D. 633 Sayılı Kanunun Ek 4 üncü Maddesi Kapsamındaki Alanların Kiraya Verilmesi	85
E. Belediyeler Tarafından Doldurulan Dolgu Sahaları Hakkında Yapılacak İşlemler	86
F. Geçici İş ve Hizmetler İçin Kullanılacak Yerlerin Kiraya Verilmesi	87
G. 5258 Sayılı Aile Hekimliği Kanunu Kapsamında Aile Hekimlerine Yapılan Kiralama İşlemleri	87
Ğ. Balıkçı Barınaklarının Kiraya Verilmesi	88
H. Su Ürünleri Üretim Yerlerinin Kiraya verilmesi	89
I. Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Yol Kiralama İşlemleri	90
İ. Organik Tarım Amaçlı Kiralama İşlemleri	91
J. 233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname Kapsamında Yapılacak Kiralama İşlemleri	91

ONİKİNCİ BÖLÜM KAMU KONUTLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER 94

A. Kamu Konutları Yönetiminde Yetkili Kuruluş ve Hukuki Dayanağı	94
B. Kapsam	94
C. Kamu Konutu Özelliğini Kazanma	95
Ç. Kamu Konutu Türleri	96
D. Kamu Konutlarının Tahsisi	97
E. Konut Tahsis Talebi ve Değerlendirilmesi	98
F. Konut Tahsisinin Bildirilmesi	99
G. Konutların Teslimi ve Konutlara Giriş	99
Ğ. Kamu Konutlarında Oturma Süreleri ve Konut Kira Bedelleri	99

Tablolar

Tablo 1 Milli Emlak Taşınmaz Kira Gelirlerinin Yıllara Göre Dağılımı (1000 TL)	10
Tablo 2 Genel Bütçeli Kuruluşlara Ait Lojman Adetlerinin Yıllara Göre Dağılımı	94

Şekiller

Şekil 1 Yıllar İtibariyle Milli Emlak Taşınmaz Kira Gelirleri (1000 TL)	11
---	----

Kaynakça

Kaynakça	103
----------	-----



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

BİRİNCİ KISIM BİRİNCİ BÖLÜM

Mevzuat Hükümleri



www.milliemlak.gov.tr



BİRİNCİ KISIM
BİRİNCİ BÖLÜM
MEVZUAT HÜKÜMLERİ

1. 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu

10/12/2003 tarih ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 44 üncü maddesinde; “Genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerince, taşınır ve taşınmaz edinilmesi, yönetilmesi, trampası, elden çıkarılması, ecrimisilin tahsil ve takibinde izlenecek yöntem, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin yönetimi ve korunması, işgalli malların tahliyesi gibi hususlar ilgili kanunlarında düzenlenir. (Değişik ikinci cümle: 22/12/2005-5436/10 md.) Bu malların kaydı ile taşınırların muhafazası, kullanımı, mal yönetim hesabının verilmesi ve mal yönetim sorumlularıyla bunlar adına görev yapacak olanların belirlenmesine ilişkin usûl ve esaslar, Cumhurbaşkanı tarafından çıkarılan yönetmeliklerle belirlenir...” Hükmü yer almaktadır.

Bu maddede, genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerince, taşınır ve taşınmaz edinilmesi, yönetilmesi, trampası, elden çıkarılması, ecrimisilin tahsil ve takibinde izlenecek yöntem, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin yönetimi ve korunması, işgalli malların tahliyesi gibi hususların ilgili kanunlarında düzenleneceği hüküm altına alınmış olup, Hazineye ait taşınmazların kiraya verilmesine ilişkin yasal düzenlemeler aşağıda ayrıca belirtilmiştir.

2. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kiralamaya İlişkin Hükümleri

A. Kiranın Tanımı

Kira genel olarak, bir bedel karşılığında bir şeyin kullanılmasını veya ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlenmesidir.

Kira sözleşmesi borçlandırıcı nitelikte bir hukuki işlemdir. Kiraya veren ve kiracının sözleşmenin konusu ve bedel üzerinde anlaşmalarıyla sözleşme meydana gelir.

Kira sözleşmesi her zaman ivazlıdır. İvaz, kiracının kiralananı yararlanmasının karşılığı olarak kiralayana ödeyeceği bedeldir.

Borçlar Kanununa göre üç çeşit kira sözleşmesi vardır. Bunlar “adi kira”, “konut ve çatılı işyeri kiralari” ve “ürün kirası”dır.

Borçlar Kanununun 299 uncu maddesinde, adi kira, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşme şeklinde tanımlanmıştır.

Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümler Kanunun 339 ile 356 ncı maddeleri arasında açıklanmıştır. 31/03/2011 tarihli ve 6217 sayılı Kanunla eklenen geçici 2 ncı madde ile, "Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 11/01/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddelerinin, 01/07/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacağı, bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümlerinin tatbik olacağı, kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir.

Ürün kirası ise; Kanunun 357 ile 378 inci maddeleri arasında düzenlenmiş olup, kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşme olarak tanımlanmıştır.

Madde metninden de anlaşılacağı üzere, ürün kirası; kiraya verenin, ürün veren bir şeyi ya da hakkı kullanmak ve semerelerinden yararlanmak üzere kiracıya devretmeyi veya ürünlerin toplanması (devşirilmesi) için kiracıya bırakmayı, buna karşılık da kiracının belirli ya da belirlenebilir olan kira bedelini ödemeyi üstlendiği bir sözleşmedir.

Ürün kirasında sözleşmenin kurulması için teslim şart olmayıp tarafların karşılıklı ve birbirlerine uygun irade beyanlarının varlığı yeterlidir. Açıklamalardan anlaşıldığı üzere ürün kirası rızâ bir sözleşmedir.

Ürün kirasının, Borçlar Kanununun genel hükümlerine göre sona erebileceği, kiranın bir sözleşme olmasından ileri gelmektedir. Ürün kirasına özgü sona erme ile sonlanacağı konusunda da kanun sistematığı çerçevesinde hiçbir şüphe yoktur. Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerine göre sona ermesi de 358 inci maddesinde yer alan: "Bu ayırmada ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır." hükmünden ileri gelmektedir.

Bu maddeye göre, ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, ürün kirasıyla ilgili özel hükümler ve ürün kirasının özüyle çelişmediği takdirde kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler ürün kirasına da uygulanacaktır.

Bu kapsamda ürün kirasına özgü olmayan ancak kira sözleşmesinin genel hükümlerinde yer alan sona erme sebepleri, şartlar varsa ürün kirası için de uygulanacaktır.

B. Kira Sözleşmesinin Unsurları

1. Kiracıyla kiralayan arasında bir anlaşma olmalıdır. Başka bir anlatımla kira sözleşmesi iki tarafın karşılıklı rızasına dayanır.
2. Kira konusu bir mal veya hak olmalıdır.
3. Belli bir kira bedeli belirlenmiş olmalıdır.

Bu unsurlardan birinin bulunmaması halinde bir kira sözleşmesinin varlığından söz edilemez.

C. Kira Sözleşmelerinde Şekil

Borçlar Kanununun 12 nci maddesinde, sözleşmelerin geçerliliği kanunda aksi öngörülmedikçe bir şekle bağlı tutulmamıştır. Buna göre, kira sözleşmeleri belli bir şekil şartına bağlı değildir. Kira sözleşmeleri yazılı veya sözlü olarak yapılabilir. Ancak, kira sözleşmesinin varlığının ispat edilmesi açısından yazılı yapılması uygundur.

Hazineye ait taşınmazlar kiraya verilirken Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik eki kira sözleşmeleri düzenlenir.

Ç. Kira Sözleşmelerinde Süre

Borçlar Kanununda kira sözleşmeleriyle ilgili bir süre kısıtlaması getirilmemiştir. Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir.

Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır.

D. Kira Sözleşmesinden Doğan Hak ve Borçlar

Kiracı kira sözleşmesinin yapılmasıyla bir şahsi hakka sahip olur. Kira sözleşmesinin yapılmasıyla kiracı ve kiralayan belli haklardan yararlanabilirken belli borçları da ifa yükümlülüğü altına girerler.

1. Kiraya Veren Hakları

- a.** Kira bedelinin ödenmesini istemek.
- b.** Kira alacağına karşı eşyayı hapsedmek.

2. Kiraya Veren Borçları

Kiraya verenin borçları, Borçlar Kanununun 301-312, 320, 322, 323, 324, 325, 326, 335, 336, 338 inci maddelerinde düzenlenmiştir:

- a.** Kira konusu eşyayı kullanmaya elverişli olarak eksiksiz teslim etmek.
- b.** Sözleşme süresince eşyayı kullanmaya elverişli halde bulundurmak.
- c.** Kiralanan şey üzerinde üçüncü kişilerin hak ileri sürmeleri durumunda buna karşı kiracıya teminat vermek ve zarar doğmuşsa ödemek.
- d.** Vergi ve büyük onarım giderlerini ödemek.

3. Kiracının Hakları

Kiracının hak ve borçları, Borçlar Kanununun 313-319 ve 321, 322, 323, 324, 325, 326, 334, 336, 338 inci maddelerinde düzenlenmiştir.

Kiracı adi kirada o şeyi kullanmak, ürün kirasında ise kiralananı işletmek ve semerelerinden yararlanmak hakkına sahiptir.

4. Kiracının Borçları

- a. Kiralananı iyi bir halde korumak için lazım gelen tedbirleri almak.
- b. Kiraladığı şeyi kiralama amacında kullanmak.
- c. Kiralanan şeyde kimlerin oturacağı sözleşme ile belirlenmiş ise, buna uymak.
- ç. Kiralanan şeyde esaslı tamirata zaruret olduğu yahut bir üçüncü şahsın şey üzerinde hak iddia ettiği takdirde durumu hemen kiraya verene bildirmek.
- d. Kira bedelini kararlaştırılan şekilde ödemek.
- e. Kiralanan şeyde tamirat ihtiyacı varsa veya üçüncü bir şahıs tarafından kiralanan üzerinde hak iddia ediliyorsa, kiracı durumu hemen kiraya verene ihbar etmek.
- f. Kira süresi sonunda, kiralananı kiralayana iade etmek.

E. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

Kira sözleşmesinin sona erdirilmesi Borçlar Kanununun 327-333 üncü maddelerinde düzenlenmiştir.

1. Süresi Belirli Kira Sözleşmelerinde Sona Erme

Sözleşmede kiranın sona ereceği bir tarih belirtilmişse, söz konusu sözleşmede belirtilen tarihte kira kendiliğinden hiçbir işleme gerek kalmaksızın sona erer. Bu durumda fesih ihbarına gerek yoktur.

2. Süresi Belirsiz Kira Sözleşmelerinde Sona Erme

Sözleşmede süre belirtilmemişse hem kiracı hem de kiralayan fesih ihbarı ile belli bir süre vererek sözleşmeyi sona erdirebilir.

- a. **Fesih;** hem belirli hem de belirsiz süreli olsun sözleşme hükümlerinin taraflarca hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesi veya gecikmelerle yerine getirilmesi halinde ortaya çıkan bir sözleşmeyi sona erdirmeye halidir.

- b. Fesh-i ihbar;** süresi belli olmayan kira sözleşmelerinin sona erdirilmesi yöntemidir.
- c. Önemli sebeplerden dolayı fesh- i ihbar;** bu yol hem belirli süreli hem de belirsiz süreli kira sözleşmeleri için geçerlidir. Buna göre, kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren sebepler ortaya çıktığı takdirde taraflardan biri diğerine tazminat vermek ve kanuni mehillere uymak şartıyla kira sözleşmesinin feshini talep edebilir.
- ç. Kira bedelinin ödenmemesi halinde;** kira sözleşmesi feshedilebilir.
- d. Kiracının ölümü halinde;** mirasçıları, yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler.
- e. Kiracının iflası halinde,** kiraya veren, güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre verir. Bu süre içinde kendisine güvence verilmezse kiraya veren, sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine umaksızın hemen feshedebilir.

F. Genel Kira ile Ürün Kirası Arasındaki Farklar

Genel kira ile ürün kirası arasındaki farkları şu şekilde belirtmek mümkündür.

- 1.** Genel kiranın konusu taşınır ve taşınmaz herhangi bir maddi mal olduğu halde; ürün kirasında kiranın konusunu ürün getiren bir taşınır veya taşınmaz, yada bir ticari işletme veya hak oluşturabilir.
- 2.** Genel kirada taşınır veya taşınmazın sadece kullanma hakkı kiracıya bırakıldığı halde, ürün kirasında, ürün veren bir mal veya hakkın kullanılması yanında, işletilmesi ve ürünlerinin elde edilmesi yetkileri de devredilmektedir.
- 3.** Genel kirada kiracı, kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı hâlinde, bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteyebilir. Ürün kirasında ise, tarımsal bir taşınmazın her zamanki verimi, olağanüstü felaket veya doğal olaylar yüzünden önemli ölçüde azalırsa kiracı, kira bedelinden orantılı bir miktarın indirilmesini isteyebilir.
- 4.** Ürün kirasında, kira bedeli ürün veya verimin bir kısmı veya hissesi olabilir.
- 5.** Genel kirada kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi, kullanım hakkını da başkasına devredebilir. Ürün kirasında ise, kiracı, kiraya verenin rızası umaksızın kiralananı başkasına kiraya veremeyeceği gibi, kullanım ve işletme hakkını da başkasına devredemez. Ancak kiracı, kiralanda bulunan bazı yerleri, kiraya veren için zarar doğuracak bir değişikliği gerektirmemek koşuluyla kiraya verebilir.

6. Genel kirada kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak en az on gün süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Ürün kirasında ise, kiracı, kiralananın tesliminden sonra vadesi gelmiş kira bedelini veya yan giderleri ödemezse kiraya veren, kiracıya yazılı olarak en az altmış günlük bir önel verip, bu önel içinde ödememesi durumunda sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir.
7. Ürün kirasında kira sözleşmesi, araç ve gereçleri, hayvanları, devredilen eşyayı veya stoklanmış malları da içeriyorsa taraflar, bunların değerlerini birlikte takdir ederek iki nüsha düzenleyecekleri tutanağa geçirip imzalayarak, birbirlerine vermekle yükümlüdürler. Tutanak düzenlenmesi, kiraya verenin teslim kiracının da geri verme borcunun kapsamını tayin bakımından önemlidir.

G. Zamanaşımı Süreleri

Borçlar Kanununun 146 ncı maddesinde “Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, her alacak on yıllık zamanaşımına tabidir.” hükmü bulunmaktadır.

Yani Kanunda öngörülen genel zaman aşımı süresi on yıldır.

Borçlar Kanununun 147 nci maddesinde, aşağıdaki alacaklar için beş yıllık zamanaşımının uygulanacağı belirtilmiştir:

1. Kira bedelleri, anapara faizleri ve ücret gibi diğer dönemsel edimler.
2. Otel, motel, pansiyon ve tatil köyü gibi yerlerdeki konaklama bedelleri ile lokanta ve benzeri yerlerdeki yeme içme bedelleri.
3. Küçük sanat işlerinden ve küçük çapta perakende satışlardan doğan alacaklar.
4. Bir ortaklıkta, ortaklık sözleşmesinden doğan ve ortakların birbirleri veya kendileri ile ortaklık arasındaki; bir ortaklığın müdürleri, temsilcileri, denetçileri ile ortaklık veya ortaklar arasındaki alacaklar.
5. Vekâlet, komisyon ve acentalık sözleşmelerinden, ticari simsarlık ücreti alacağı dışında, simsarlık sözleşmesinden doğan alacaklar.
6. Yüklenicinin yükümlülüklerini ağır kusuruyla hiç ya da gereği gibi ifa etmemesi dışında, eser sözleşmesinden doğan alacaklar.

Sözleşmeden doğan alacaklarda zamanaşımı, alacağın muaccel olmasıyla işlemeye başlar. (TBK.m.149) Asıl alacak zamanaşımına uğrayınca, ona bağlı faiz ve diğer alacaklar da zamanaşımına uğramış olur.

Alacağın muaccel olmasının bir bildirimle bağlı olduğu hâllerde, zamanaşımı bu bildirimin yapılabileceği günden işlemeye başlar. Süreler hesaplanırken zamanaşımının başladığı gün sayılmaz ve zamanaşımı ancak sürenin son günü de hak kullanılmaksızın geçince gerçekleşmiş olur.

3. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununa Göre Kiralama

08/09/1983 tarih ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 1 inci maddesinde genel bütçeye dâhil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin, kira işlerinin bu Kanun hükümlerine göre yürütüleceği belirtilmiştir.

Kanunun 53 üncü maddesinde de "Bütün ihaleler bir sözleşmeye bağlanır. Sözleşme idare adına ita amiri tarafından imzalanır. Bu Kanunda belirtilen özel hallerde sözleşme yapılması zorunlu değildir" hükmü bulunmaktadır. Bu nedenle bu Kanun uyarınca yapılan kira işlemlerinde sözleşme düzenlenmesi bir zorunluluktur.

Kiralama işlemlerine ilişkin hükümler genel olarak, 2886 sayılı Kanunun 51, 64, 65, 73, 74, 76 ve 79 uncu maddelerinde düzenlenmiştir.

2886 sayılı Kanunun 74 üncü maddesine dayanılarak çıkarılan ve 19/6/2007 tarih ve 26557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ile; Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi, ön izin verilmesi ve üzerlerinde irtifak hakkı kurulması, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiraya verilmesi, ön izin ve kullanma izni verilmesi ile ecrimisil ve tahliye işlemlerine ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiştir.

BİRİNCİ KISIM İKİNCİ BÖLÜM

Hazineye Ait
Taşınmazların Kiraya
Verilmesi

www.milliemlak.gov.tr



İKİNCİ BÖLÜM

HAZİNEYE AİT TAŞINMAZLARIN KİRAYA VERİLMESİ

Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların kiraya verilmesi işlemleri 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile bu Kanunun 73 ve 74 üncü maddelerine dayanılarak çıkarılan;

- 19/06/2007 tarih ve 26557 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik (bundan sonra Yönetmelik olarak anılacaktır),
- 16/12/1984 tarih ve 18607 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Tarihi ve Bedii Değeri Olan Taşınmazların Kiraya Verilmesi Hakkında Yönetmelik”,
- Kira işlemlerini düzenleyen Millî Emlak Genel Tebliğlerinde,

belirtilen hükümlere göre yürütülür. Kira işlemleri ile ilgili 2886 sayılı Kanunda yer almayan konularda Borçlar Kanununun ilgili hükümleri uygulanır.

Kira işlemlerini genel anlamda düzenleyen tebliğ, 20/10/2005 tarih ve 25972 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 300 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği olmakla birlikte, birçok genel tebliğ ve genelgede kiralama işlemlerine ait düzenlemeler bulunmaktadır.

Bakanlığımızca (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) Hazineye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların kiraya verilmesine ilişkin işlemler yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri çerçevesinde yürütülmektedir.

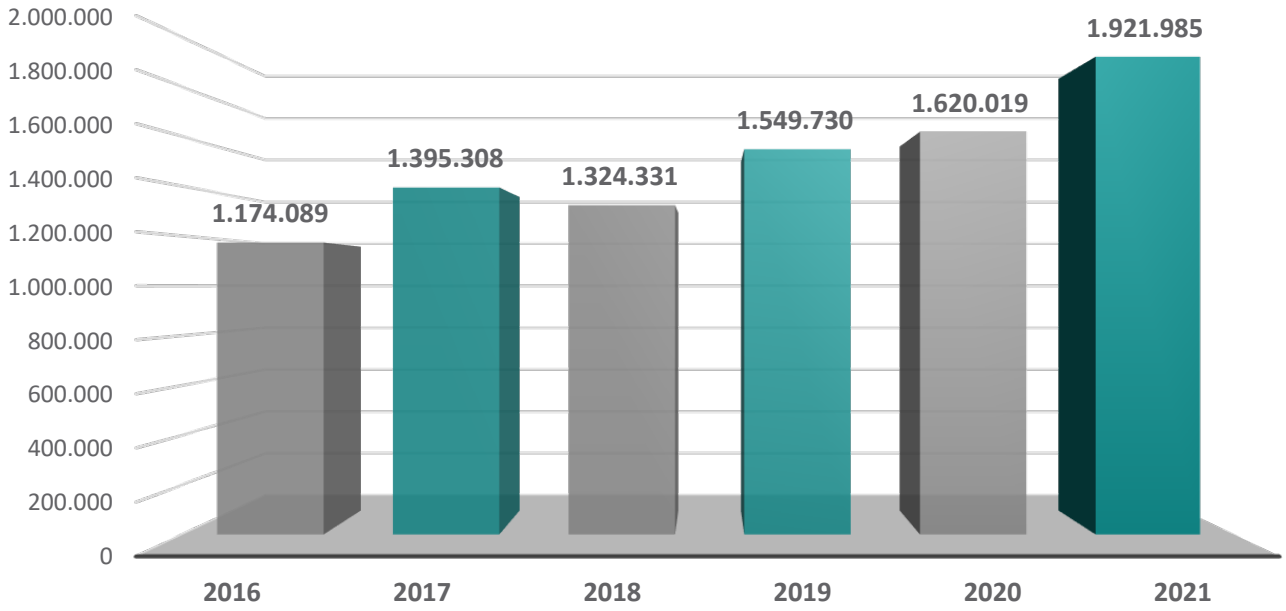
Kira işlemleri sonucu elde edilen “Kira ve Ecrimisil Gelirleri”, “Milli Emlak Gelirleri” arasında önemli bir yer tutmaktadır.

Buna göre, 2017-2021 yılları arasında Bakanlığımızca yapılan kiralama ve ecrimisil işlemleri sonucu elde edilen “Kira ve Ecrimisil Gelirleri” aşağıda yıllar itibariyle belirtilmiştir. (Tablo 1)

Tablo 1 Milli Emlak Taşınmaz Kira Gelirlerinin Yıllara Göre Dağılımı (1000 TL)

MİLLÎ EMLAK GELİR TÜRÜ	BÜTÇE GERÇEKLEŞMELERİ (BİN TL)					
	2017	2018	2019	2020	2021	GENEL TOPLAM
a) Lojman Kira Gelirleri	486.771	543.264	618.456	687.323	758.487	3.094.301
b) Ecrimisil Gelirleri	580.893	436.328	548.175	503.878	681.554	2.750.828
c) Sosyal Tesis Kira Gelirleri	57	113	1.079	904	520	2673
d) Diğer Taşınmaz Kira Gelirleri	327.587	344.626	382.020	427.914	481.424	1.963.571
Taşınmaz Kira Gelirler Toplam	1.395.308	1.324.331	1.549.730	1.620.019	1.921.985	7.811.373

Şekil 1 Yıllar İtibariyle Milli Emlak Taşınmaz Kira Gelirleri (1000 TL)



Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altına bulunan taşınmazların kiralama işlemlerine ilişkin hususlar aşağıda belirtilmiştir.

1. Genel Hükümler

A. Kiraya Verilemeyecek Taşınmazlar

Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlardan, çeşitli nedenlerle kiraya verilmeleri uygun görülmeyenler 300 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde belirtilmiştir.

Aşağıda belirtilen taşınmazların Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) kiraya verilmesi mümkün değildir.

1. Kamu hizmetlerine tahsisli olup tahsis amacıyla kullanılan taşınmazlar (Bu gibi taşınmazların içinde bulunan büfe, kantin, çay ocağı ve benzeri ticari üniteler hariç).
2. 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında bulunup, bu Kanunda belirtilen amaçlar dışında kullanılmak üzere kiralanması talep edilen taşınmazlar.
3. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olup, Kültür ve Turizm Bakanlığınca kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazlar.
4. 2873 sayılı Kanun uyarınca; millî park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiat koruma alanları içinde kalan ve Tarım ve Orman Bakanlığınca tahsisi gereken taşınmazlar.
5. 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamında olup, Tarım ve Orman Bakanlığınca kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazlar.

6. 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında olup, Genelkurmay Başkanlığınca kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazlar.
7. 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar.
8. 5393 sayılı Belediye Kanununun 79 uncu maddesinin 2 nci fıkrası kapsamında belediyelerin tasarrufuna bırakılan taşınmazlar.
9. İbadet yerleri.
10. Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da ilan edilmiş olan özel çevre koruma bölgesinde kalan taşınmazlar.
11. Özel kanunları gereğince hak sahiplerine devri gereken ve devrine yönelik işlemleri devam eden taşınmazlar (4071, 4072, 6292 sayılı Kanunlar gibi).
12. Tarım ve Orman Bakanlığınca kiraya verilmesi gereken su ürünü üretim yerleri ile ilgili kurumlar tarafından kiraya verilmesi gereken kaynak ve yer altı suları
13. 3213 sayılı Maden Kanunu kapsamında maden arama ya da işletme ruhsatlı sahada kalıp, madencilik faaliyetlerinde kullanılmak üzere kiralanması talep edilen yerler.
14. 5686 Jeotermal Kaynaklar ve Mineralli Sular Hakkında Kanun kapsamında ruhsatlandırılan yerler.

300 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde belirtilmemekle birlikte aşağıda belirtilen taşınmazların da Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca kiraya verilmesi mümkün değildir.
15. 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamındaki alanlar,
16. 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 8 inci maddesi uyarınca Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilen kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezleri sınırları içerisinde kalan ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca kiralanması uygun görülmeyen yerler,
17. 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun kapsamında kalanlar,
18. 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun, 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu vb. Kanunlar gereğince ön lisans/lisans veya ruhsat verilenler alanlar,
19. Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin gelecekteki ihtiyaçları için gerekli olduğu anlaşılanlar (rezerv taşınmaz),
20. Teferruğ yolu ile edinilen ve edinme tarihinden itibaren bir yıl geçmemiş olanlar,

21.Kamulaştırma yolu ile edinilen, amacında kullanılmadığı için boş kalan ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 23 üncü maddesinde yazılı süresi dolmamış olanlar,

22.Özel kanunlar gereğince, özel amaçlarla tahsisi, kamu kurum ve kuruluşlarına devri veya kullanımlarına verilmesi gerekenler.

Yukarıda (7), (8), (10), (12), (13), (14) ve (22) nci bentlerinde belirtilen taşınmazların kiralanmasına yönelik talepler ilgili kurumlara yönlendirilir, diğerleri ise reddedilir.

B. Kiraya Verilebilecek Taşınmazlar

Yukarıda belirtilenlerin dışında kalan Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların kiralanması yetki ve görevi Millî Emlak Genel Müdürlüğü ve devredilen yetki kapsamında Valiliklere (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) aittir.

C. Kiralama Yöntemleri

Hazinesinin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların kiraya verilmesi işlemlerinde; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile bu Kanunun 74 üncü maddesine istinaden çıkarılan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelerde kapalı teklif usulü, açık teklif usulü ve pazarlık usulü olmak üzere üç tür ihale yöntemi uygulanır.

Yönetmeliğin 67 nci maddesine göre, taşınmazların kiraya verilmesinde tahmin edilen yıllık kira bedeli, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 45 inci maddesine göre her yıl merkezî yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınıra kadar olan ihalelerde açık teklif usulü, bu sınırı aşarlarda ise kapalı teklif usulü uygulanır.

Kapalı veya açık teklif usulüyle kiraya verilemeyen taşınmazlar, uygun zamanda tekrar aynı usulle kira ihalesine çıkarılır ve bunlar 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 43 ve 49 uncu maddeleri uyarınca pazarlık ihalesine bırakılmaz.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51 inci maddesinin (a) bendine göre her yıl merkezî yönetim bütçe kanununda belirtilen parasal sınır içinde kalsa da kira ihalesi pazarlıkla yapılamaz.

Kullanışlarının özelliği veya İdareye yararlı olması nedeniyle kapalı veya açık teklif usulleriyle ihalesi uygun görülmeyen Hazine taşınmazları, 2886 sayılı Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendine, Hazinesinin paylı veya elbirliği mülkiyetinde olan taşınmazlardaki payları (f) bendine göre pazarlıkla kiraya verilebilir.

Taşınmazların kiraya verilmesi işlemlerinde; kullanışlarının özelliği veya İdareye yararlı olması hususlarının bulunup bulunmadığı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenir. Ancak, aşağıda belirtilen durumlarda bu özelliklerin varlığı kabul edilmiş olup, bu yerler 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendine göre pazarlıkla kiraya verilebilir.

- a.** Tarım arazilerinin kiraya verilmesi.
- b.** Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görölmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanan taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerinden Bakanlıkça belirlenenlerin dışında kalanların kiraya verilmesi.
- c.** Geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesi.
- ç.** Para çekme makineleri için kullanılacak yerlerin bankalara kiraya verilmesi.
- d.** Baz istasyonları, radyo ve televizyon vericileri ile radyolink vericileri gibi tesisler için ihtiyaç duyulan yerlerin kiraya verilmesi.
- e.** Taşınmazların genel bütçe kapsamı dışındaki kamu idarelerine kiraya verilmesi.
- f.** Taşınmazların ağaçlandırma veya özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla kiraya verilmesi.
- g.** Birlikte kullanılacağı parselin maliki veya kiracısı tarafından kiralınması talep edilen, bu parselle bütünlük arz eden ve müstakil kullanımı mümkün olmayan taşınmazların kiraya verilmesi. (Apartman önleri, ticari işletme ile bütünlük arz eden yerler vb.)
- h.** Reklam levhası konulmak üzere kiralınması talep edilen taşınmazların kiraya verilmesi.
- ı.** Balıkçı barınaklarının o yörede en az on iki aydan beri faaliyette bulunan su ürünü kooperatiflerine veya su ürünü kooperatif birliklerine kiraya verilmesi (01/01/2020 tarihinden itibaren Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından kiraya verilmektedir.)
- i.** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenen esaslar çerçevesinde ahşap iskelelerin kiraya verilmesi.
- j.** Taşınmazların; mevzuatında yer alan özel hükümler doğrultusunda doğrudan kiraya verilmesi öngörülen kişilere kiraya verilmesi.
- k.** Taşınmazların; kamu yararına çalışan dernekler ile vergi muafiyeti tanınan vakıflara; yönetim binası ile üyelerinin sosyal ve diğer ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik lokal, sosyal tesis gibi tesisler hariç olmak üzere sağlık ve eğitim amaçlı kiraya verilmesi.
- l.** Taşınmazların; vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumları ile kanunla kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, kendi kuruluş kanunlarında yer alan asli kuruluş gayelerine uygun olarak kullanılmak üzere kiraya verilmesi.
- m.** Taşınmazların geleneksel el sanatları faaliyetleri yapılması ile münhasıran yöresel ürünlerin üretilmesi ve pazarlanması amacıyla kiraya verilmesi.

- n. Sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getiren eski kiracısı tarafından kiralanması talep edilen ve idarece uygun görülen taşınmazların (tahsisli taşınmaz içerisinde yer almayan otoparklar hariç) ilk sözleşme tarihinden itibaren toplam kira süresi yirmi yılı geçmemek üzere kiraya verilmesi.

Diğer taraftan, mülga Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinin 65 inci maddesine dayanılarak, bazı kiralama işlemlerinin, 2886 sayılı Kanunun 51 inci maddesinin (g) fıkrasına göre pazarlık usulüyle yapılması, 20/10/2005 tarih ve 300 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği ile uygun görülmüştür. Tebliğde yer alan ve yukarıda belirtilenler dışında kalan kiralama işlemleri, aşağıda belirtilmiştir:¹

aa. Turizm yatırımı yapılacak yerler.

bb. Tarihi ve bedii değeri olan taşınmazlar.

cc. Hazineye ait olmakla birlikte diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından kiraya verilen ve kiracıları tarafından kiralanması talep edilen taşınmazlar.

dd. Projeye dayalı organize hayvancılık faaliyetlerinde kullanılmak üzere kiralanması talep edilen taşınmazlar.

Ç. Kira İhalelerinin Onayı

Bakanlıktan veya valilikten önceden alınan izne uygun olarak, Kanun hükümlerine göre, ihalesi yapılan taşınmazların, kiraya verilmesine ilişkin ihale komisyonu kararlarının, Kanunun 31 inci maddesi gereğince, ita amirlerince, 15 işgünü içinde onaylanması veya iptal edilmesi gerekmektedir. İta amirince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır. Yine Yönetmeliğin 41 inci maddesi uyarınca; komisyonların verdiği ihale kararlarından, her yıl genel bütçe kanununa bağlı (İ) cetvelinde, merkez ilçeler için tespit edilen parasal sınıra kadar olan ihaleler Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürünün, diğer ilçeler için tespit edilen parasal sınıra kadar olan ihaleler kaymakamın, bu parasal sınırı aşan ihaleler ise, Bakanlığın onay veya ret kararları ile kesinleşmektedir.

Mahallî ita amirlerinin parasal yetki sınırını aşan taşınmaz kiraya verme ihaleleri, onay için Bakanlığa bildirilecektir. Onay isteme yazıları, valiliklerce veya vilayet araya girmeden kaymakamlıklarca doğrudan Bakanlığa “ivedi” olarak bildirilecektir. Bu yazılarda:

1. Taşınmazın numarası, mahalle veya köyü, mevkii, pafta, ada ve parsel numaraları veya cilt, sayfa ve sıra numaraları, cinsi, yüzölçümü, varsa sokak adı ve kapı numarası, hisseli ise Hazine payının oranı,
2. Taşınmazın tahmin edilen kira bedeli ile teklif edilen bedellerin en yüksek; bu bedellerin bir metrekaareye mi yoksa taşınmazın tamamına mı ait olduğu,
3. İhale tarihi, ihaleye kaç kişinin katıldığı ve ihalenin kime yapıldığı,

¹ Salahâddin KARDEŞ, Millî Emlak, Ankara, 2010.

4. Taşınmazın kiraya verilmesine ilişkin ön izin, valilikten alınmış ise, bu konuyla ilgili valilik yazısının tarih ve sayısı,

belirtilir ve valilikten alınan ön izin yazısının bir örneği gönderilir.

Ayrıca, kaymakamlıklarca Bakanlığa onaya gönderilen ihalelerle ilgili olarak “İhalenin yapıldığı ve onay için Bakanlığa gönderildiği” konusunda valiliklere aynı günlü yazı ile bilgi verilir.

D. Kira Süresi

2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 64 üncü maddesinin birinci fıkrasında; “Kiraya verilecek taşınır ve taşınmazların kira süresi, on yıldan çok olamaz. Turistik tesis kurulacak yerlerin ve turistik tesislerin ve enerji üretimi tesisleri ile iletim ve dağıtım tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin ve doğal gaz iletim, dağıtım ve depolama tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin on yıldan fazla süre ile kiraya verilmesi mümkündür.” hükmü yer almaktadır.

Söz konusu hüküm gereğince, taşınmazlar 10 yıldan daha uzun süreyle kiraya verilemez, ancak;

1. Turistik tesis kurulacak yerler ile turistik tesislerin,
2. Enerji üretimi tesisleri ile iletim ve dağıtım tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin,
3. Doğal gaz iletim, dağıtım ve depolama tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin,

10 yıldan uzun süreli kiraya verilmesi mümkündür.

E. Bedel Tespiti

Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların kiraya verilmesinde tahmin edilen bedel 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 9 ve bu Kanunun 74 üncü maddesine istinaden çıkarılan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre tespit edilir. Bedelin tespitinde rayiç bedel esas alınır.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 9 uncu maddesinde “Tahmin edilen bedel, idarelerce tespit edilir veya ettirilir. İşin özelliğine göre gerektiğinde bu bedel veya bu bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar belediye, ticaret odası, sanayi odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulur.

Tahmin edilen bedel, bunun dayanaklarının da eklendiği bir hesap tutanağında gösterilir ve asıl evrak arasında saklanır. Bu bedel gerektiğinde ihale komisyonlarınca tahkik ettirilir” denilmektedir.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 11/09/2014 tarih ve 29116 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Yönetmelik ile değişik 12 nci maddesine göre tahmin edilen kira bedeli, bedel tespit komisyonunca tespit edilir ve karara bağlanır. Tahminî kira bedelinin tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır.

Ancak, bu bedel, kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesis edilmesinde ilk yıl için taşınmazın rayiç bedelinin %2’si, kiralamalarda ise %4’üdür.

Kamu yararına çalışan dernekler ile vergi muafiyeti tanınan vakıflara, yönetim binası ile üyelerinin sosyal ve diğer ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik lokal, sosyal tesis gibi tesisler ile tamamen gelir elde etmek amaçlı tesisler hariç olmak üzere tüzüklerinde veya senetlerinde yer alan asli kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere yapılacak kiralamalarda, ilk yıl kira bedeli taşınmazın rayiç bedelinin %2’si, eğitim amaçlı yapılacak kiralamalarda kira süresince, taşınmazın üzerinde yürütülen eğitim faaliyetlerinin toplam faaliyetlerin en az yüzde seksenini oluşturması ve bu faaliyetlerin asli faaliyet niteliği taşıması kaydıyla ilk yıl kira bedeli taşınmazın rayiç bedelinin %1’idir.

Vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumlarının kendi kuruluş kanunlarında yer alan asli kuruluş gayelerine uygun olarak kullanılmak üzere yapılacak kiralamalarda ilk yıl için taşınmazın rayiç bedelinin %1’idir.

Tarım ve hayvancılık ile sanayi amaçlı tesis edilecek kiralamalarda ilk yıl için, taşınmazın üzerinde yürütülen tarım ve hayvancılık ile sanayi faaliyetlerinin toplam faaliyetlerin en az yüzde seksenini oluşturması ve bu faaliyetlerin asli faaliyet niteliği taşıması kaydıyla, taşınmazın rayiç bedelinin %1,5’udur.

Geleneksel el sanatları faaliyetleri ile münhasıran yöresel ürünlerin üretilmesi ve pazarlanması için yapılacak kiralamalarda ilk yıl için; kira süresince, taşınmazın üzerinde yürütülen geleneksel el sanatları ile münhasıran yöresel ürünlerin üretilmesi ve pazarlanması faaliyetlerinin toplam faaliyetler içinde en az yüzde seksenini oluşturması ve bu faaliyetlerin asli faaliyet niteliği taşıması kaydıyla taşınmazın rayiç bedelinin %1’idir.

Diğer taraftan, 11/11/2020 tarih ve 7256 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek 9 uncu madde ile, elektronik haberleşme istasyonları için kamu kurum veya kuruluşları tarafından yer kullandırılması hâlinde; sözleşme uyarınca tahsil edilecek yıllık yer kullanım bedeli, büyükşehir belediyelerinde Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının yer seçim belgesi için belirlediği ücretin beş katını, diğer yerlerde üç katını geçemeyeceği, bu hükme aykırı yapılan sözleşmelerin geçersiz olduğu hüküm altına alınmıştır.

Bu konuda 81 İl Valiliğine (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yazılan 16/12/2020 tarih, 247404 ve 26/01/2021 tarih, 276814 sayılı genel yazılarımız ile, devam eden sözleşmeler hariç, sözleşme süresi sona eren veya bu amaçla yeni talep edilen kiralamalara ilişkin düzenlenecek sözleşmelerde kira bedellerinin bu hükümlere göre hesaplanması, bu bedeller üzerinde kira bedeli belirlenmemesi, ayrıca takdir edilecek bedellere KDV ilave edilmemesi gerektiği hususları bildirilmiştir.

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

Tespit ve hesaplamalar bunun dayanaklarının da eklendiği Yönetmelik eki "Ön İzin / Kira / Kullanma İzni / İrtifak Hakkı / Trampa / Satış Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağı"nda gösterilir, tutanak asıl evrak arasında saklanır.

Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanan taşınmazlarda, münhasıran büfe, kantin, çay ocağı olarak kullanılmak üzere kiraya verilecek yerlerin tahminî kira bedeli, yukarıdaki hükümlere tabi olmaksızın ilgili İdare yetkililerinden alınacak bilgiler de göz önünde tutularak İdarece tespit edilir.

Bu bedel, Yönetmelik eki "Büfe, Kantin, Çay Ocağı Gibi Yerlere Ait Tespit ve Tahmin Edilen Kira Bedeli Hesap Tutanağı"nda gösterilir. Bu yerlerin elektrik, su, doğalgaz, ısıtma tesisatı mümkünse binanın genel tesisatından ayrılır. Tesisatın teknik bakımdan müstakil hâle getirilmesinin mümkün olmaması hâlinde, tahmin edilen bedelin tespit ve takdirinde elektrik, su, doğalgaz ve ısıtma giderleri de ayrıca belirlenir.

Ayrıca, 29/06/2001 tarih ve 4706 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin altıncı fıkrasına göre tahmin edilen bedel; 04/01/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi olmaksızın, 28/07/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi ekspertiz şirketleri ile Bakanlık merkez denetim elemanlarına tespit ettirilebilir. Bu şekilde tespit ettirilen bedel, tahmin edilen bedel olarak dikkate alınır.

F. Kiralama İşlemlerinde Katma Değer vergisi

3065 sayılı Katma Değer vergisi Kanununun 17/4- p maddesinde 5228 ve 5793 sayılı Kanunlarla yapılan değişiklikle Hazinece yapılan gayrimenkul teslimleri ile irtifak hakkı tesisi işlemleri yanında 6/8/2008 tarihinden itibaren Hazinece yapılan gayrimenkul kiralama işlemleri, kullanma izni verilmesi işlemleri ve ön izin verilmesi işlemleri istisna kapsamına alınmıştır.

Gelir İdaresi Başkanlığının 23/9/2008 tarihli ve 95039 sayılı yazısında; 3065 sayılı Katma Değer vergisi Kanununun 17/4-p maddesi gereğince Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki gayrimenkuller üzerinde 6/8/2008 tarihinden itibaren tesis edilen kiralama işlemlerinin tamamının KDV'den istisna olduğu ve söz konusu kiralama bedelleri üzerinden KDV hesaplanmayacağı bildirilmiştir. Buna göre; 6/8/2008 tarihinden sonra; Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların kiraya verilmesi işlemlerinden KDV tahsil edilmemesi gerekmektedir.

G. Birden fazla ilçede olan veya birlikte değerlendirilecek taşınmazlarla ilgili işlemler

Birden fazla ilçe sınırları içinde bulunan taşınmazlarla ilgili işlemler, taşınmazların yüzölçümünün miktar olarak daha fazla bulunduğu yer Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü veya Milli Emlak Müdürlüğü /Milli Emlak Şefliği tarafından yapılır.

İmar planı veya fiilî durumu nedeniyle birlikte ihale edilmesinde Hazine yararı bulunan taşınmazlar hakkında tek ihale yapılabilir.

Ğ. Şartnameler

Kira ihaleleri için Yönetmelik ekinde yer alan “Kira Şartnamesi” hazırlanır. Taşınmazın niteliğı dikkate alınarak şartnameye ayrıca ilave edilmesi istenilen şartlar idarece özel şartlar bölümünde gösterilir.

Şartnameler kira sözleşmesinin ekini teşkil eder.

H. Geçici Teminat

Geçici teminat, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 25, 4706 sayılı Kanunun 7/A maddesi ve Yönetmeliğın 25 inci maddesinde düzenlenmiştir. Yönetmeliğē göre yapılacak ihalelerde, tahmin edilen bedelin % 10’undan az olmamak üzere % 30’una kadar, işın niteliğine göre ita amirince belirlenecek miktarda geçici teminat alınır. Ancak, tarım arazilerinin kiraya verilmesinde geçici teminat alınmayabilir.

Kiralama ihalelerinde tahmini kira bedelinin % 10’undan az olmamak üzere % 30’una kadar geçici teminat alınabilir.

Geçici teminat miktarı, kiraya verilecek taşınmazın tüm özellikleri ve taşınmaz kira ihalesine girmesi muhtemel kişilerin durumları da göz önünde tutularak tahmin edilen bedelin %10’undan az olmamak üzere %30’una kadar ita amirinin onayı ile belirlenir. Bu şekilde belirlenen geçici teminat oranı ve miktarı “Kira Şartnamesinde” gösterilir.

Geçici teminat oranı %30’a kadar yükseltilebileceğı için, Hazine taşınmazlarının kira ihalelerinde ayrıca ek teminat alınmasına gerek bulunmamaktadır. Tarım arazilerinin kiraya verilmesi ihalelerinde geçici teminat alınması zorunlu değildir.

Geçici veya kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.

1. Tedavüldeki Türk Parası,
2. Mevduat veya katılım bankalarının verecekleri süresiz teminat mektupları,
3. 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).

Mevzuata aykırı olarak düzenlenmiş teminat mektupları kabul edilmez. Üzerinde suç unsuru tespit edilen teminat mektupları, gerekli kovuşturma yapılması için Bakanlığa intikal ettirilir. Her teminat mektubunda daha önce ilgili banka şubesinde 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.

Mevduat veya katılım bankalarınca verilen teminat mektupları dışındaki teminatların istekliler tarafından ilgili 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.

Her ne suretle olursa olsun idarece alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyatî tedbir konulamaz.

I. Kesin Teminat

2886 sayılı Kanunun 54 ve Yönetmeliğin 48 inci maddesine göre, taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce bir yıllık kira bedeli üzerinden % 6 oranında kesin teminat alınır.

Bu zorunluluğa uyulmaması halinde, protesto çekmeğe ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve varsa geçici teminat Hazineye gelir kaydedilir.

Geçici teminat olarak kabul edilen değerler kesin teminat olarak da verilebilir. Verilen kesin teminat, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir.

Sözleşmenin yapılmasından sonra geçici teminat iade edilir

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.

İ. Kira Sözleşmelerinin Düzenlenmesi ve Yer Teslimi

300 Sıra Sayılı Genel Tebliğin XIII. bölümünde kira sözleşmesine ilişkin hükümler şu şekildedir:

İstekli onaylanan ihale kararının kendisine bildirilmesini izleyen günden itibaren 15 gün içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek noterlikçe tescil edilmiş "Taşınmaz Kira Sözleşmesini" idareye vermek zorundadır.

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

J. Notere Tasdik ve Tescili Zorunlu Olmayan Kira Sözleşmeleri

Yönetmeliğin 47 nci maddesine göre aşağıdaki kira sözleşmelerinin notere tasdik ve tescili zorunlu değildir.

1. İlk yıl kira bedeli, Kanunun 76 ncı maddesi gereğince her yıl merkezî yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınırın yüzde onunu aşmayan kira sözleşmeleri.
2. Kamu idareleriyle yapılacak kira sözleşmeleri.
3. Tarıma elverişli arazilerin kiraya verilmesine esas kira sözleşmeleri.
4. Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görölmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanan taşınmazlarda, münhasıran büfe, kantin, çay ocağı olarak kullanılmak üzere kiraya verilecek yerlere ait kira sözleşmeleri.
5. Geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesinde düzenlenecek sözleşmeler.

Tarıma elverişli arazilerin kiraya verilmesinde düzenlenecek sözleşmeler arazinin bulunduğu köy veya mahalle muhtarının veya azalarından birinin, büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlere ilişkin sözleşmeler, bunların bulunduğu yerin yetkilisi huzurunda düzenlenir, sözleşmeyi bunlar da imza eder.

K. Yer Teslimi

Usulüne uygun olarak hazırlanan sözleşmenin İdareye tesliminden itibaren, onbeş gün içerisinde İdare, taşınmazı kiracıya mahallinde tanzim edilecek tutanakla şartnamede belirtilen sınır ve evsafa göre teslim eder.

Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi hâlinde kiracı, sürenin bitiminden itibaren onbeş gün içinde, on gün müddetli bir noter ihtarnamesiyle bildirmek şartıyla taahhüdünden vazgeçebilir.

Bu takdirde kesin teminat geri verilir.

Tutanakta, taşınmaz bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler değerleri itibariyle gösterilir, teslim tutanağı ilgili memur ve kiracı tarafından imzalanır. Kira süresi, mahallinde yapılan yer teslimi tarihinde başlar.

L. Kira Sözleşmelerinde Değişiklik Talebinde Bulunamama

Tabii afetler (yangın, deprem su basması vs.), ülkede genel veya taşınmazın bulunduğu yerde kısmi seferberlik ilanı, genel veya kısmi grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkânsızlıkların 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 sözleşmenin devamı süresince kiracının, sözleşmenin niteliğinin değiştirilmesine, kira süresinin uzatılmasına, kira bedelinin indirilmesine, kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesine yönelik talepleri değerlendirilmeye alınmadan reddedilir.

M. Kira Sözleşmelerinin Devri

2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 66 ncı maddesinde; sözleşmelerin, ita amirinin yazılı izni ile başkasına devredilebileceği ancak, devir alacaklarda ilk ihaledeki şartların aranacağı ve izinsiz devir yapılması halinde, sözleşmenin bozularak, Kanunun 62 nci maddesine göre işlem yapılacağı belirtilmiştir.

Yönetmeliğin 53 üncü maddesine göre ihale süresiyle sınırlı olmak kaydıyla sözleşme, Bakanlığın izniyle başkasına devredilebilir veya sözleşmeye ortak alınabilir.

Ancak, devir alacaklarda ve ortak olacaklarda ilk ihaledeki şartlar aranır. İzinsiz devir yapılması hâlinde, sözleşme feshedilir ve müşteri hakkında Yönetmeliğin 52 nci maddesi hükümleri uygulanır.

Tarım arazilere ilişkin sözleşmeler devredilemez.

300 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde kira sözleşmelerinin devredilmesine ilişkin esaslar belirlenmiştir.

Buna göre:

1. Kira sözleşmeleri, kiracının yükümlülüklerini yerine getirmiş olması ve devir talebinde bulunduğu tarih itibarıyla sözleşmeden doğan herhangi bir borcunun olmaması kaydıyla ita amirinin yazılı izni ile devredilir. Ancak, Yönetmeliğin 53 üncü maddesine göre, tarım arazileriyle ilgili olan sözleşmeler devredilemez.
2. Devir alacaklarda ilk ihaledeki şartlar aranır.
3. Kira sözleşmeleri, devir talebinde bulunan kiracının söz konusu taşınmazı sözleşmeye dayalı olarak kullanmaya başladığı tarihten itibaren 3 yıl içinde ve sözleşmenin bitimine 6 ay kala devredilemez. Sözleşmeyi devralacak kişiler devir tarihinden itibaren 3 yıl geçmedikçe yeniden devir talebinde bulunamazlar. Ancak işletmenin nev'indeki (limited şirketin, anonim şirkete dönüşmesi gibi) değişiklikler nedeniyle yapılacak devirler ile kiracının %50 hissesinden fazlasına sahip olduğu şirketlere yapılacak devirlerde süre şartı aranmaz. Ticaret ünvanı değişikliklerinde ise sözleşme tadil edilebilir.

Kiracının %50 hissesinden fazlasına sahip olduğu şirketlere yapılacak devirlerde; sözleşme süresince kiracının şirketteki hissesinin %50'nin altına düşmemesi gerekir. Kira artışının yapılacağı dönemlerde, şirket ortaklarının hisse durumunu gösterir belge alınabilir.

İşletmenin nev'inde meydana gelen değişiklikler nedeniyle yapılacak devirlerde; yeni şirketin en az %50 hissesinin eski şirket ortaklarına ait olması ve sözleşme süresince bu oranın %50'nin altına düşmemesi gerekir. Kira artışının yapılacağı dönemlerde, şirket ortaklarının hisse durumunu gösterir belge alınabilir.

4. Kira sözleşmelerinin devrinde, sözleşme konusu taşınmaza günün emsal ve rayiç bedelleri dikkate alınmak suretiyle, kıymet takdir ettirilerek devre esas kira bedeli tespit edilir ve devir sözleşmesi sözleşmenin devredildiği tarihteki kira bedelinden az olmamak kaydıyla bu bedel üzerinden düzenlenir.

İşletmenin nev'indeki değişiklikler nedeniyle yapılacak devirler ile kiracının %50 hissesinden fazlasına sahip olduğu şirketlere yapılacak devirlerde devre esas kira bedeli, devredilen sözleşmede öngörülen kira bedelidir.

5. Devir taleplerinde aşağıdaki belgeler istenir.

- Kiracının devir talebini ve gerekçesini belirten dilekçesi.
- Sözleşmeyi devralacak kişinin devralınacak kira sözleşmesinin şartlarını ve devre esas kira bedelini kabul ettiğine dair taahhütnamesi.
- Sözleşmeyi devralanın gerçek kişi olması durumunda, ikametgâh ilmühaberi ve nüfus cüzdanı örneği, tüzel kişi olması halinde ise ticaret sicil gazetesi, talepte bulunanın tüzel kişiliği temsile yetkili olduğuna dair belge ve imza sirküleri.

6. Kira sözleşmelerinin devrinin uygun görüldüğünün ilgisine tebliğinden itibaren, belirtilen esaslara göre düzenlenecek yeni sözleşme onbeş gün içinde zorunlu olan hallerde notere de tescil ettirilerek İdareye teslim edilir.

Devir sözleşmeleri, devredilen kira sözleşmesinin tabi olduğu şekil şartlarına uygun olarak düzenlenir.

Düzenlenecek sözleşmelerin bir örneği Bakanlığa gönderilir.

Devralınan kira sözleşmesi, devredilen kira sözleşmesinin devamı niteliğinde olup kira süresi, kira artışlarının uygulanacağı tarih, yükümlülükler ve içerdiği özel şartlar açısından devredilen kira sözleşmesinin hükümlerine tabidir.

7. 327 sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinin III/Ç-2 bölümüne göre; devre esas kira bedeli anılan Tebliğin "F. Kira işlemlerinde yetki" bölümünde belirtilen parasal sınırları (bu bedeller dâhil) aşmayan kira sözleşmelerinin devirleri Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü); taşınmaz ilçede ise, Valilikten (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) izin alınmak suretiyle Kaymakamlıklarca (İlçe Milli Emlak Müdürlüğü/Milli Emlak Şefliği) yapılır.

Sözleşme devirlerine ilişkin olarak Valiliklere veya Bakanlığa gönderilecek yazılarda, kiracının sözleşmede öngörülen yükümlülüklerini yerine getirip getirmediği ve devir talebinde bulunduğu tarih itibarıyla herhangi bir borcunun bulunup bulunmadığı hususlarına yer verilir, ayrıca yukarıda beş numarada belirtilen belgeler eklenir.

8. Bu şartlara uygun olmayan kira sözleşmelerinin devrine ilişkin talepler valiliklere veya Bakanlığa iletilmeden reddedilir.
9. İta amirinden izin alınmadan kira sözleşmesinin devredildiğinin belirlenmesi halinde, Kanunun 62 nci maddesi gereğince sözleşme feshedilir ve sözleşmeyi izinsiz olarak devreden kiracı hakkında Kanunun 84 üncü maddesine göre işlem yapılmasını teminen Bakanlığa bilgi verilir.

N. Kira Bedellerinin Tahsili

İlk yıl için kira bedelinin dörtte biri ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde peşin olarak, kalanı üçer aylık dönemler hâlinde üç eşit taksitle, müteakip yıllar kira bedelleri ise, üçer aylık dönemler hâlinde dört eşit taksitle ödenir. (Ek cümle:RG-11/09/2014-29116)

Ancak, tarım arazilerinin kiraya verilmesinde peşinatın dışında kalan kira bedelleri, aynı yıl kira dönemi içinde olmak kaydıyla, dönemin son ayında ve tek seferde ödenebilir.

Kira bedelleri şartname ve sözleşmede belirtilen süre ve tutarlar üzerinden tahsil edilir. Süresinde ödenmeyen kira bedelleri sözleşmeden doğan bir alacak olduğu için 2004 sayılı İcra İflas Kanunu hükümleri uyarınca tahsil edilir.

O. 7326 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Kapsamında Kalan Kira Bedelleri

3/6/2021 tarihli ve 7326 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun 10 uncu maddesinin onüçüncü fıkrasında;

“29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun geçici 25 inci, geçici 26 ncı ve geçici 28 inci maddeleri kapsamında ertelenen bedeller hariç olmak üzere, ilgili kanunları uyarınca orman sayılan yerler, Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar hakkında yapılan kesin izin, kesin tahsis, kullandırma kararı, irtifak hakkı, kullanma izni ve kiralama işlemlerinden kaynaklanan ve vadesi 30/4/2021 tarihi itibarıyla geldiği halde bu Kanunun yayımlandığı tarih itibarıyla ödenmemiş olan kullanım bedelleri ve hasılat/ticari kâr payları asıllarının tamamı ile bu alacaklara ilişkin gecikme zammı, faiz gibi fer’ileri yerine bu Kanunun yayımlandığı tarihe kadar Yİ-ÜFE aylık değişim oranları esas alınarak hesaplanacak tutarın; bu Kanunda belirtilen süre ve şekilde başvurulması ve ödenmesi şartıyla, bu alacaklara hesaplanan gecikme zammı, faiz gibi fer’i alacakların tahsilinden vazgeçilir. Bu fıkra kapsamında olan ve bu Kanunun yayımlandığı tarihten önce dava konusu edilmiş ve/veya icra takibi başlatılmış alacaklar için borçluların bu fıkra hükümlerinden yararlanmak üzere bu Kanunda belirtilen sürede başvurmaları ve Kanunda öngörülen süre ve şekilde alacakların ödenmesi halinde bunlar için açılan davalar sonlandırılır ve icra takipleri durdurulur. Bu takdirde borçluların mahkeme ve icra masrafları ile vekâlet ücretini ilk taksit tutarı ile birlikte ödemeleri şarttır. Bu fıkroda belirtilen borçların süresi içerisinde ödenmemesi sebebiyle kesin izin, kesin tahsis, kullandırma kararı, irtifak hakkı, kullanma izni ve kiralama işlemleri iptal edilenler tarafından borçlar bu fıkroda belirtilen şekilde ödense dahi, iptal işlemi ihya edilmez ve geçerliliğini korur. Bu fıkranın uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yetkilidir.” hükmü bulunmaktadır.

7326 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinin onüçüncü fıkrasının uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar, 15/7/2021 tarih ve 31542 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 405 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde açıklanmıştır.

Kanunun 10 uncu maddesinin onüçüncü fıkrası kapsamındaki borçları için yapılandırmadan yararlanmak isteyenlerin, anılan fıkra kapsamındaki borçlarına ilişkin dava açmayacaklarına veya açılmış davalardan vazgeçeceklerine ilişkin iradelerini de içeren dilekçe ile birlikte 31 Ağustos 2021 tarihine (bu tarih dâhil) kadar;

1. Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar hakkında illerde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerine (Millî Emlak Dairesi Başkanlığı veya Millî Emlak Müdürlüğü) ve ilçelerde Millî Emlak Müdürlüklerine yoksa Millî Emlak Şefliklerine,
2. Tabiat varlıkları ve doğal sit alanları ile özel çevre koruma bölgelerinde yer alan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler hakkında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerine,
3. Orman sayılan yerler hakkında Orman Genel Müdürlüğüne bağlı Orman Bölge Müdürlüklerine,
4. Milli park ve tabiat parkları hakkında Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü merkez veya taşra birimlerine,

başvurmaları gerekmektedir.

27/8/2021 tarihli ve 31581 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 4420 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararının 1 inci maddesiyle, 7326 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinin onüçüncü fıkrasından yararlanmak için öngörülen ve 31/8/2021 tarihinde sona erecek olan başvuru, bildirim ve beyan süreleri ile bu başvuru, bildirim ve beyana ilişkin ilk taksit ödeme süresinin birer ay uzatılmasına karar verilmiştir.

Ö. Kira Bedeli Artış Oranları

Yönetmeliğin 14 üncü maddesine göre bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde, ikinci ve izleyen yıllar kira bedelleri, cari yıl kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında, tarımsal amaçlı sözleşmelerde ise ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, kanuni faiz oranında arttırılmak suretiyle hesaplanır.

P. Alt Kiracılık Hakkı Verilmek Suretiyle Kiralama Yapılması

Hazine taşınmazlarının, talepleri halinde kamu idarelerine, kanunla kendilerine verilen yetki ve görevleri yerine getirmek amacıyla alt kiracılık hakkı da tanınmak suretiyle kiraya verilmesi işlemi Yönetmeliğin 73/A maddesi uyarınca idarece yapılır.

Bu kiralama işlemlerinde;

1. 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 yirmibeşi Hazineye ayrıca ödenir.
2. Kira şartname ve sözleşmesine, “Kamu İdareleri Alt Kiracılık Özel Şartları” eklenir.

Gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince kiralanan taşınmazda alt kiracılık hakkı tanınmasının talep edilmesi halinde; taşınmazın kiralama amacının asli unsuru dışında kalan ve yüzölçümün yüzde yirmibeşini geçmeyen kısmının kiracı tarafından üçüncü kişilere kiraya verilmesine Bakanlıkça izin verilebilir.

Bu kiralama işlemlerinde, kira şartname ve sözleşmesine, "Gerçek ve Özel Hukuk Tüzel Kişileri Alt Kiracılık Özel Şartları" eklenir ve elde edilen kira gelirinin %25'i Hazineye ayrıca ödenir.

Bu madde uyarınca kendilerine alt kiracılık hakkı tanınan gerçek ve tüzel kişiler bu haklarını kısmen veya tamamen devredemez ve sözleşmelerine ortak alamaz.

R. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Feshi

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğe göre kira sözleşmesinin sona erme halleri şunlardır:

a.Sözleşme süresinin sona ermesi

Yönetmeliğin 74 üncü maddesine göre, kira sözleşmesi, sürenin bitimiyle sona erer. Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, üst üste iki taksidin vadesinde ödenmemesi, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya kiracı tarafından talep edilmesi hâlinde, sözleşme İdarece feshedilir.

Bu durumda, alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir.

Tarım arazilerinin kiraya verilmesine ilişkin sözleşmeler hariç kira sözleşmesinin feshedilmesi halinde, kiracıdan cari yıl kira bedelinin yüzde yirmibeşi tutarında ayrıca tazminat alınır.

Kiraya verilen taşınmazın İdarece kira süresi sona ermeden satılmak istenmesi durumunda, mevcut kiracının talebi dikkate alınarak kiracılık hakkının kira süresinin sonuna kadar devam etmesi yönünde satış şartname ve sözleşmesine şart konulabilir.

b. Kiracının sözleşmenin bozulmasına sebep olması

Yönetmeliğin 52 nci maddesine göre, sözleşme yapıldıktan sonra müşterinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya kiraya verilen taşınmazı sözleşmesinde öngörülen amaç dışında kullanması ve İdarenin en az on gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumu devam ettirmesi hâlinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı Hazineye gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

Gelir kaydedilen kesin teminat, müşterinin borcuna mahsup edilemez.

c. İdareden izin alınmadan sözleşmenin devredilmesi

Yönetmeliğin 53 üncü maddesine göre, ihale süresiyle sınırlı olmak kaydıyla sözleşme, Bakanlığın izniyle başkasına devredilebilir veya sözleşmeye ortak alınabilir. Ancak, devir alacaklarda ve ortak olacaklarda ilk ihaledeki şartlar aranır. İzinsiz devir yapılması hâlinde, sözleşme feshedilir ve müşteri hakkında Yönetmeliğin 52 nci maddesi hükümleri uyarınca kesin teminatı Hazineye gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

Tarım arazilerine ilişkin sözleşmeler devredilemez.

ç. Kiracının ölümü

Yönetmeliğin 54 üncü maddesine göre, müşterinin ölümü hâlinde, İdareye borcu varsa mahsup edildikten sonra teminatı kanunî mirasçılara verilir. Ancak İdare, ölüm tarihinden itibaren otuz gün içinde kesin teminatın verilmesi şartıyla kanunî mirasçılardan istekli olanlara sözleşmeyi devredebilir.

d. Kiracının iflası.

Yönetmeliğin 55 inci maddesine göre, müşterinin iflas etmesi hâlinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa Yönetmeliğin 52 nci maddesine göre işlem yapılır.

e. Kiracının ağır hastalığı, tutukluluk veya mahkûmiyet hali.

Yönetmeliğin 56 ncı maddesine göre, 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 hâllerin oluşundan itibaren otuz gün içinde İdarenin kabul edeceği birini vekil tayin etmek şartıyla taahhüdüne devam edebilir.

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.

Bu hükümlerin uygulanamaması hâlinde sözleşme feshedilir.

Bundan bir zarar doğarsa Yönetmeliğin 52 nci maddesine göre işlem yapılır.

Sözleşmenin feshedilmesinin sonuçları 300 Sıra Sayılı Genel Tebliğin XV. bölümünde açıklanmıştır. Buna göre; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 62 nci maddesi ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 52 nci maddesi gereğince sözleşme yapıldıktan sonra kiracının taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi üzerine, idarenin en az 10 gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın,

- a. Düzenlenen kira sözleşmesi feshedilir,
- b. Fesih tarihi itibarıyla varsa ödenmemiş kira bedelleri 6183 sayılı Kanuna göre hesaplanacak gecikme zammı ile birlikte tahsil edilir,
- c. Kiracıdan cari yıl kira bedelinin yüzde yirmibeşi tutarında ayrıca tazminat alınır.
- ç. Kesin teminat kiracının borcuna mahsup edilmeksizin, Hazineye gelir kaydedilir.
- d. Söz konusu taşınmaz kiracıdan teslim alınır.

Kira sözleşmelerinin feshi işlemleri, söz konusu taşınmazın kiraya verilmesine onay veren makamca yapılır.

S. Tahliye

Tahliye işlemlerinin nasıl yapılacağı Yönetmeliğin 89 uncu maddesi ile 300 Sıra Sayılı Genel Tebliğin XVI. bölümünde düzenlenmiştir:

Kiracı, kira süresinin sonunda veya sözleşmenin idarece feshedildiğinin bildirilmesini müteakip taşınmazı tahliye eder.

Kiraya verilen taşınmazlardan süresi dolduğu hâlde tahliye edilmeyen veya kira sözleşmesi feshedilen Hazine taşınmazlarının tahliyesi; hasat sezonu, iş ve hizmetlerin mevsimlik faaliyet dönemi de dikkate alınarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü veya İlçe Milli Emlak Müdürlüğü/Milli Emlak Şefliğinin talebi üzerine, bulunduğu yer mülki amirince en geç onbeş gün içinde sağlanarak, taşınmaz İdarece görevlendirilecek memurlara boş olarak teslim edilir.

Üzerinde sabit tesis bulunan taşınmazların tahliyesinden ve teslim alınmasından sonra, eski kiracısına 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 İdarece yapılacağı tebliğ olunur.

Verilen bu süre sonunda tesis yıktırılıp enkaz götürülmediği takdirde masrafları bilahare eski kiracıdan alınmak üzere bu işlem İdarece yapılır.

Kira süresinin sona ermesi nedeniyle kiracısı tarafından yeniden kiralama talebinde bulunulan taşınmazların, yeniden eski kiracısına kiraya verilinceye kadar geçen süre içindeki kullanımı için, yeni sözleşmede öngörülen bedel üzerinden kullanım bedeli tahsil edilir.

Kira sözleşmesi feshedilen, kira süresi sona erdiği halde yeniden kiralama talebinde bulunulmayan ve yeniden kiralanması talep edilip de kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazların tahliyeleri sağlanıncaya kadar geçen süre içindeki kullanımı nedeniyle ecrimisil tespit, takdir ve tahsili yapılır.

Ş. İhaleden Yasaklama

2886 sayılı Kanunun 83 üncü maddesinde belirtilen yasak fiil ve davranışlarda bulunanlar ile,

1. Üzerine ihale yapıldığı halde usulüne göre sözleşme yapmayan,
2. Sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçen,
3. Mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyen,

Kiracılar hakkında 1 (bir) yılı kadar Bakanlığımızca yapılacak ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilir. Ancak, sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçenler ile mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyenler (iki ve üçüncü bentte belirtilenler) hakkında bu süre Bakanlığımızca altı ay olarak uygulanmaktadır.

Yukarıda bahsedilen durumların tespit edilmesi halinde, tespit tarihinden (sözleşmenin feshini gerektiren durumlarda sözleşmenin feshi tarihinden) itibaren, 1 (bir) ay içerisinde 2005/14 Sıra Sayılı Genelge eki formun doldurularak Bakanlığa gönderilmesi gerekmektedir.

II. Yetki, İzin İşlemleri, Sürelerin Hesabı

A. Genel Hükümlere Göre Yapılan Kira İşlemlerinde Yetki

Kiraya verme yetkisi 327 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde² düzenlenmiştir. Buna göre, Hazine taşınmazlarının kiraya verilmesi işlemlerindeki yetkiler aşağıdaki şekilde kullanılacaktır:

1. Hâsılat paylaşımı esasına göre protokol ile yapılacak kiralama işlemlerinde Bakanlıktan izin alınmak suretiyle işlem yapılacaktır.
2. İlk yıl tahmini kira bedeli, Kanunun 76 ncı maddesi için;
 - a. Ankara, İstanbul ve İzmir illerinde; yılı merkezi yönetim bütçe kanununun (i) cetvelinde “Ankara, İstanbul ve İzmir illeri” için,
 - b. Diğer büyükşehir belediyesi olan illerde; yılı merkezi yönetim bütçe kanununun (i) cetvelinde “diğer büyükşehir belediyesi olan iller” için,
 - c. Diğer illerde ve nüfusu 50 bini geçen illerde; yılı merkezi yönetim bütçe kanununun (i) cetvelinde “Diğer illerde ve nüfusu 50 bini geçen ilçeler” için,
 - ç. Diğer ilçelerde; yılı merkezi yönetim bütçe kanununun (i) cetvelinde “diğer ilçeler” için,

2 24/3/2010 tarih ve 27531 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

Belirlenen parasal sınırları (bu bedeller dâhil) aşmayan taşınmazların beş yılı geçmemek üzere Kanunun 36 ve 45 inci maddeleri uyarınca kiraya verilmesi işlemleri Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü); taşınmaz ilçede ise, Valilikten (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) izin alınmak suretiyle Kaymakamlıklarca (Milli Emlak Müdürlüğü / Milli Emlak Şefliği) yapılacaktır.

- d.** Pazarlık usulüyle yapılabilecek kiralamalarda ise, bu fıkranın ikinci bendinin (a), (b) ve (c) numaralı alt bentlerinde belirtilen parasal sınırların yarısını aşmayan (bu bedeller dâhil) taşınmazların kiraya verilmesi işlemleri Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü); taşınmaz ilçede ise, Valilikten (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) izin alınmak suretiyle Kaymakamlıklarca (Milli Emlak Müdürlüğü / Milli Emlak Şefliği) yapılacaktır.

3. Tahmin edilen kira bedeline bakılmaksızın;

- a.** Tahsisli veya kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanan taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerinin,
- b.** Baz istasyonları, radyo ve televizyon vericileri ile radyolink vericileri gibi tesisler için ihtiyaç duyulan yerlerin,
- c.** Bankalar veya özel finans kurumları tarafından ATM kurulmak istenen yerlerin,
- ç.** Reklam levhası konulmak üzere kiralınması talep edilen yerlerin,
- d.** Rekreatif amaçlı iskelelere ilişkin yayımlanan genelgeler çerçevesinde düzenlenen protokol uyarınca kiralınması talep edilen rekreatif amaçlı iskelelerin Bakanlığımızdan izin alınmak suretiyle,

Beş yılı geçmemek üzere kiraya verilmesi,

İşlemleri Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yapılacaktır. Taşınmaz ilçede ise, kiralama işleminden önce tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanan taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümleri Valiliklerden (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) izin alınmaksızın, bunların dışındakiler ise Valiliklerden (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) izin alınmak suretiyle Kaymakamlıklarca (Milli Emlak Müdürlüğü / Milli Emlak Şefliği) yapılacaktır.

Kira süresine ve kira bedeline ilişkin yukarıda belirtilen yetki sınırlarının üstündeki kiralama işlemlerinden önce Bakanlıktan izin alınacak, tahmin edilen bedel itibariyle Valiliklerin (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yetkisinde kalan, ancak beş yıldan daha uzun süreli kiralınması talep edilen taşınmazlar, Bakanlığa iletmeksizin beş yıl süreyle Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) kiraya verilecek ve kira sözleşmesinin bitiminde yenileme şartlarının oluşması halinde yeniden kiralana bilecektir.

6/11/1967 tarihli ve 12743 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Suriye Uyruklu Gerçek (Özel) ve Tüzel Kişilerin Hazinece El Konulan Mallarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 29 uncu maddesi uyarınca; taşınır ve taşınmazların bir yıldan az süreyle kiraya verilmesi işlemleri Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yapılacaktır.

Sözleşme devrinde ve feshi işlemlerinde, devre esas kira bedeli 1 inci fıkranın (b) bendinde belirtilen parasal sınırları (bu bedeller dâhil) aşmayan kira sözleşmelerinin devirleri Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü); taşınmaz ilçede ise, Valilikten (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) izin alınmak suretiyle Kaymakamlıklarca (Milli Emlak Müdürlüğü / Milli Emlak Şefliği); kira sözleşmelerinin feshi işlemleri ise, taşınmazın kiraya verilmesine onay veren makam tarafından yapılacaktır.

B. Özellik Arzeden Kiralama İşlemlerinde Yetki

1. Kıyı ve sahil şeritleri ile dolgu alanlarında, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik ile onaylı imar planı hükümlerine uygun olarak düzenleme yapılması kaydıyla; Yönetmeliğin 81 inci maddesi uyarınca yapılacak protokolle, sırasıyla bu alanların sınırı içinde bulunduğu büyükşehir belediyelerine, belediyelere veya mahalli idare birliklerine kiraya verilmesine Bakanlık yetkilidir.

Karadenize kıyısı bulunan illerde, Karadeniz Kıyı Protokolü talepleri Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) değerlendirilerek sonuçlandırılır. Taraflar arasında Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik eki (Ek-18) protokol (7 nci madde uygulanmaksızın) imzalanır. Protokolün bir örneği Bakanlığa gönderilir.

2. Rekreatif amaçlı iskele yapımı ve kiralanması amacıyla Valiliklere (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) veya Kaymakamlıklara (Milli Emlak Müdürlüğü / Milli Emlak Şefliği) yapılan başvurular, ilgili müdürlüğe gönderilir. Bu taleplere ilişkin yer seçimi ve diğer hususlar İl’de kurulan komisyon marifetiyle değerlendirilir.

Rekreatif amaçlı iskele kiralanmasına ilişkin imzalanan karar tutanağı ve eki belgeler, sit alanlarında Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu/Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu kararı alınması suretiyle ve değerlendirilmek üzere; 2634 sayılı Kanun kapsamında kalan alanlarda Kültür ve Turizm Bakanlığı’na, diğer alanlarda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü veya Milli Emlak Genel Müdürlüğü) gönderilir. Kiralama talebi hakkında Bakanlıkça (Milli Emlak Genel Müdürlüğü veya Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) verilecek talimata göre işlem yapılır.

3. 6/11/2019 tarihli ve 7191 sayılı Kanun ile 1380 sayılı Su Ürünleri Kanununun 17 nci maddesinde yapılan değişiklikle, 1/1/2020 tarihinden itibaren balıkçı barınaklarının kiralama yetkisi Tarım ve Orman Bakanlığına verilmiştir. Bakanlığımızca (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) bu tarihten sonra herhangi bir kiralama işlemi yapılmayacaktır. Ancak, Tarım ve Orman Bakanlığınca kiralama işlemine ilişkin görüş sorulması halinde 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği hükümleri dikkate alınmak suretiyle Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) görüş bildirilecektir.

C. İzin İşlemleri

12/9/2018 tarihli ve 30533 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi ile 16/6/2012 tarihli ve 28325 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan kamu kurum ve kuruluşlarının taşınmazları ile ilgili yapılacak işlemler hakkında 2012/15 sayılı Genelge yürürlükten kaldırılmış olup anılan Cumhurbaşkanlığı Genelgesinde; “Kamu kurum ve kuruluşları (belediyeler ve il özel idareleri hariç) ile sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamu kurum ve kuruluşlarına ait şirketler, kendi mülkiyetlerinde veya tasarruflarında bulunan taşınmazları ile ilgili olarak; kamu kurum ve kuruluşları, vakıf, dernek veya bunların şirketlerine, gerçek veya tüzel kişilere; satış, kira, irtifak, takas, tahsis, devir ve benzeri her türlü tasarrufa yönelik işlemlerini, bakanlıklar ile bağlı, ilgili ve ilişkili kamu kurum ve kuruluşlarında bakan yardımcısı, diğer kamu kurum ve kuruluşlarında üst yönetici başkanlığında teşkil ettirilen komisyonlar vasıtasıyla yapacaklardır.

Söz konusu komisyonlarca izin başvuru ve sonuçları Ocak, Nisan, Temmuz ve Ekim aylarında Cumhurbaşkanlığına bildirilecektir.” denilmektedir. 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesine istinaden Bakanlığımızca 14/9/2018 tarihli ve 2018/11 sayılı İç Genelge yayımlanmıştır.

Bu İç Genelgede;

- Cumhurbaşkanlığı Genelgesi kapsamında yapılacak her türlü işlemin Bakan Yardımcısı başkanlığında teşkil ettirilen komisyon vasıtasıyla yapılması,
- 2012/15 sayılı Başbakanlık Genelgesinin uygulaması sürecinde Mülga Başbakanlıkça uygun görülen muafiyetlere yönelik izinlerle Cumhurbaşkanlığı Karar ve Kararnamelerine konu işlemler ve kamu kurum ve kuruluşları ile bağlı, ilgili ve ilişkili kamu kurum ve kuruluşları adına yapılacak işlemler hariç olmak üzere, Genelgeye konu izin taleplerinin ilgili birime gönderilmesi,
- İzin taleplere ilişkin bilgilerin Kamu Taşınmazları Bilgi Sistemine (KATBİS) titizlikle girilmesi,

gerektiği açıklanmıştır.

Buna göre; mülga Başbakanlık ve Bakanlık Makamından alınan muafiyet kapsamında, kamu kurum ve kuruluşlarına yapılacak kiralama işlemleri ile ilk yıl kira bedeli, yılı bütçe kanununun (I) cetvelinde belirtilen parasal limitlerin 1/3 üne kadar olan kiralama işlemleri hariç, Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yapılacak kiralamalardan önce, Bakan Yardımcısı başkanlığında teşkil ettirilen komisyondan alınacak izne esas olmak üzere, gerekli bilgi ve belgeler gönderilmek suretiyle Bakanlığımızdan izin alınması gerekmektedir.

Ç. Sürelerin Hesabı

Sürelerin hesaplanmasında, hüküm bulunmayan hâllerde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 6098 sayılı Borçlar Kanunu ve Yönetmelik hükümleri uygulanır.

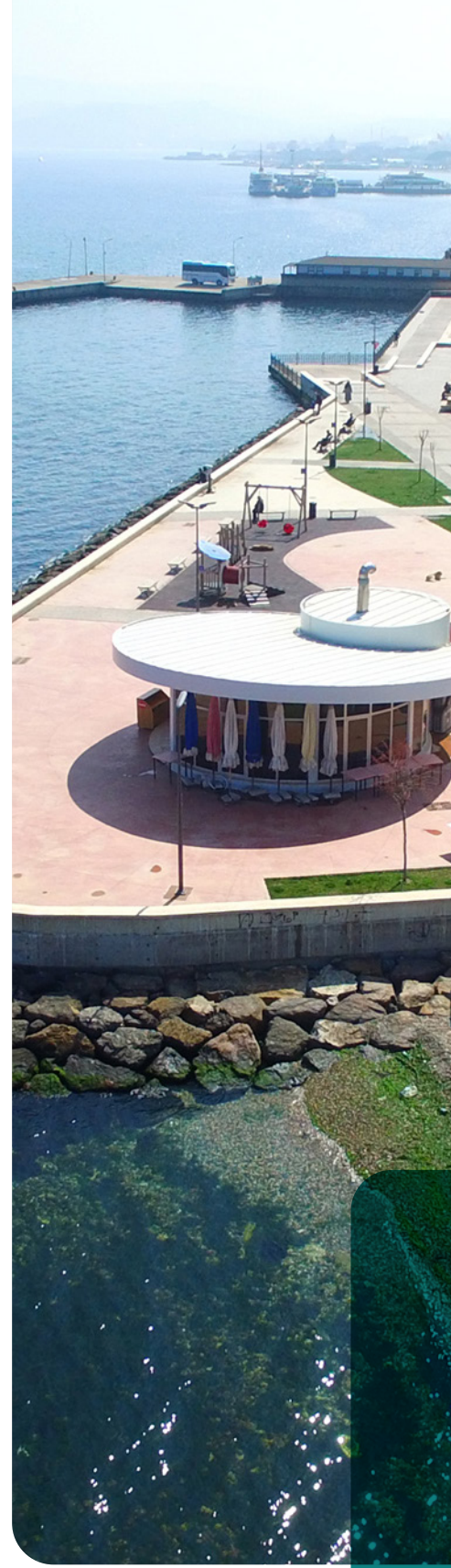
Ancak, ilanın veya yayının yapıldığı gün ile ihale günü sürelerin hesabında dikkate alınmaz.

İKİNCİ KISIM

Özellik Arzeden
Kiralama İşlemleri

BİRİNCİ BÖLÜM

Kıyı Kanunu
Kapsamında Kalan
Yerlerin Kiraya
Verilmesi



www.milliemlak.gov.tr



İKİNCİ KISIM **ÖZELLİK ARZEDEN KİRALAMA İŞLEMLERİ**

BİRİNCİ BÖLÜM **KIYI KANUNU KAPSAMINDA KALAN YERLERİN KİRAYA VERİLMESİ**

A. Genel Esaslar

Kıyı ve sahil şeritleri ile dolgu alanlarında, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik ile onaylı imar planı hükümlerine uygun olarak düzenleme yapılması kaydıyla; Yönetmeliğin 81 inci maddesi uyarınca yapılacak protokolle, sırasıyla bu alanların sınırı içinde bulunduğu büyükşehir belediyelerine, belediyelere veya mahalli idare birliklerine Bakanlıkça izin verilebilir.

Ancak, 2'nci fıkra uyarınca da; Bakanlıkça uygun görülecek kıyı ve sahil şeritlerinde, Yönetmeliğin 12 nci maddesinde belirtilen bedellere tabi olmaksızın hasılat ve/veya gelirden pay alınması suretiyle bu alanların sınırı içinde bulunduğu mahalli idarelere veya mahalli idare birliklerine izin verilebilir.

Kıyı, sahil şeridi ve dolgu alanları; protokol yapılmadan/kiraya verilmeden önce varsa tahakkuk ettirilen ecrimisil ile ödenmesi gereken diğer bedellerin itirazsız olarak İdareye ödenmesi, varsa Hazine aleyhine açılan davalardan kayıtsız ve şartsız olarak vazgeçilmesi ve 3621 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği hükümleri ile varsa onaylı imar planına uygun olarak kullanılması şartıyla;

1. Kıyı alanları üzerinde, anılan Yönetmeliğin 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca uygulama imar planı yapılmadan sabit olmayan şezlong ve gölgelik, soyunma kabini, duş ve aralarında en az yüz elli metre mesafe olmak kaydıyla altı metre kareyi geçmeyen büfe ve kirletici etkisi olmayan fosseptik yapımını gerektirmeyen seyyar tuvalet olarak kullanılacak ticari ünitelerin yanı sıra, kıyıya geliş geçişi sağlayacak yollar ile halkın ücretsiz kullanabileceği gölgelik ve ünite alanlarının hazırlanacak avan projesinde yerlerinin işaretlenerek, sadece, şezlong ve gölgelik, büfe, soyunma kabini, seyyar tuvalet ve duş ünitesi olarak kullanılacak ticari üniteleri,
2. 3621 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği hükümleri uyarınca sahil şeridi ve dolgu alanları üzerinde yapılabilecek ticari üniteleri içeren yapı, tesis ve düzenlemeleri,
3. 23/02/2011 tarihli ve 27855 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Turizm Amaçlı Sportif Faaliyet Yönetmeliği uyarınca Sportif Turizm Kurulu kararı ile belirlenen su sporu parkur alanları irtibat noktaları,

Yapılmak/yaptırılmak ve işletilmek/işlettirilmek üzere proje bütünlüğü içerisinde bir bütün olarak sırasıyla bu alanların sınırı içinde bulunduğu büyükşehir belediyelerine, belediyelere veya mahalli idare birliklerine düzenlenecek protokollerle on yıla kadar izin verilebilir.

Düzenlenecek Protokollere ilişkin olarak Bakanlığa veya Valiliğe gönderilecek izin talep yazılarına, bu bölümde belirtilen bilgi ve belgelere ilave olarak aşağıdaki bilgi ve belgeler eklenir:

1. Protokol kapsamında kiralanması talep edilen alan üzerinde yapılması planlanan yapı, tesis ve düzenlemelere ilişkin 3621 sayılı Kanun, Uygulama Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine ve varsa onaylı imar planına uygun olarak hazırlanacak olan avan projesinin/vaziyet planının (kıyı kenar çizgisi işlenmiş) bir örneği,
2. Avan projesinin/vaziyet planının uygun olup olmadığı hususunda tereddüde yer vermeyecek şekilde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünden ve gerektiği takdirde ilgili diğer kamu kurumlarından alınacak görüş yazısı,
3. Avan projesinin/vaziyet planının, ticari faaliyetlere ayrılan alanların kiraya esas kıymet takdir kararları (Karadeniz Kıyı Protokolü kapsamında kalan yerler hariç).
4. Karadenize kıyısı bulunan illerde, Karadeniz Kıyı Protokolü talepleri Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) değerlendirilerek sonuçlandırılır. Taraflar arasında Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik eki (Ek-18) protokol (7 nci madde uygulanmaksızın) imzalanır. Protokolün bir örneği Bakanlığa gönderilir.

B. Gerçek veya Tüzel Kişilere Kiraya Verme

İlgili büyükşehir belediyesi, belediye veya mahalli idare birliğinin talepte bulunmaması halinde, sahil şeridi ve dolgu alanlarında, genel hükümlere göre yapılacak ihale sonucunda beş yıla kadar diğer gerçek veya tüzel kişilere kiraya verilebilir.

Bu madde uyarınca yapılacak kiralamalarda; varsa tahakkuk ettirilen ecrimisil ile ödenmesi gereken diğer bedellerin itirazsız olarak İdareye ödenmesi, varsa Hazine aleyhine açılan davalardan kayıtsız ve şartsız olarak vazgeçilmesi ve 3621 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği hükümleri ile varsa onaylı imar planına uygun olarak kullanılması şartları birlikte aranır.

C. Rekreatif Amaçlı İskele Kira İşlemleri

1. Genel Esaslar

3621 sayılı Kıyı Kanununda 20/2/2020’de yapılan değişiklik ile; kıyının kumluk veya çakıllık olduğu alanlarda güneşlenme ve denize girme amaçlı iskele (rekreatif amaçlı iskele) yapılma imkanı ortadan kaldırılmış, doğal ya da fiziki nedenlerle denize girme imkanı olmayan istisnai alanlarda ise genişliği üç metreyi geçmeyen rekreatif amaçlı iskele yapım imkanı getirilmiştir.

3621 sayılı Kıyı Kanununda getirilen düzenleme sonrasında, Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 4 üncü ve 13 üncü maddelerinde de 24/10/2020 tarihinde değişiklik yapılmış ve Kanunda getirilen düzenleme çerçevesinde kıyı mevzuatına ilk kez “rekreatif amaçlı iskele” tanımı eklenerek, bu iskelelerin Kanunda belirtilen alanlarda ve imar planı onaylanmaksızın yapımı imkanı tanınmıştır.

3621 sayılı Kıyı Kanununun “Kıyının Korunması, Yapı Yasağı, Kıyı ve Denizde Yapılacak Yapılar” başlıklı 6 ncı maddesinde, 14/2/2020 tarih ve 7221 sayılı Kanun ile eklenen fıkra, “Kıyının kumluk veya çakıllık olduğu alanlarda denize girme,

güneşlenme, amatör su sporları gibi faaliyetlerin gerçekleştirilmesine yönelik rekreatif amaçlı iskele yapılamaz. Ancak, kıyının kayalık karakter gösterdiği ya da kıyının kumluk veya çakıllık olmasına rağmen niteliği gereği su alanından başka türlü faydalanmanın mümkün olmadığı zorunlu hallerde genişliği üç metreyi geçmeyen ve platform niteliği taşımayan rekreatif amaçlı iskeleler yapılabilir. Buna ilişkin usul ve esaslar; 2634 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından müştereken, diğer alanlarda ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenir.” hükmü yer almaktadır.

Bu madde kapsamında, rekreatif amaçlı iskelelerin yapımına ilişkin usul ve esaslar Bakanlığımız (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından yayımlanan 06/4/2021 tarihli ve 2021/5 sayılı Genelgede açıklanmıştır. Bu Genelge kapsamında Bakanlığımızca (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) yapılacak işlemler 81 İl Valiliğine (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yazılan tarih ve sayılı genel yazımız ile açıklanmıştır.

2. Kiralama İşlemleri

3621 sayılı Kıyı Kanununda yapılan düzenlemede; rekreatif amaçlı iskelelere dair usul ve esasların 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamındaki alanlarda Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Bakanlığımızca müştereken, diğer alanlarda ise Bakanlığımızca belirlenmesi gerektiği hüküm altına alınmış olup, bu doğrultuda Kültür ve Turizm Bakanlığı ile müştereken hazırlanarak 81 İl Valiliğine gönderilen “Rekreatif Amaçlı İskele Genelgesi”nde yer alan temel ilkeler şunlardır;

- Rekreatif amaçlı iskeleler, kıyının kayalık karakter gösterdiği ya da kıyının kumluk veya çakıllık olmasına rağmen niteliği gereği su alanından rekreatif amaçla başka türlü yararlanmanın mümkün olmadığı (deniz tabanının kayalık, balçık vb. olması ve denize girilememesi gibi zorunluluk halleri) alanlarda yapılabilir.
- Takılıp sökülebilir/dolgu niteliğinde olmayan malzemedan yapılabilir.
- Yalnızca denize girme, güneşlenme ve amatör su sporları gibi faaliyetleri gerçekleştirmek amacıyla kullanılabilir, hiçbir suretle deniz taşıtı yaşıtırlamaz, bağlanamaz.
- Kapalı alan oluşturulamaz, kıyının kamuya açık kullanımı engellenemez ve ticari faaliyet amacıyla kullanılamaz.
- Genişliği üç metreyi, kıyı çizgisinden itibaren toplam alanı 100m² yi aşamaz. Ancak, 2.20mt.lik deniz derinliğine ulaşılmaması durumunda, bu derinliği aşmamak koşuluyla toplam alanı en çok %20 oranında artırılabilir (en çok 120m²).
- Kıyının kayalık karakter gösterdiği ya da suyun tedrici değil de ani derinleştiği durumlarda; iskelenin genişliği kıyı çizgisine dik olarak da yapılabilir.
- Aralarında kuş uçuşu en az 150 metre mesafe bulunmak koşuluyla yapılabilir. Ancak, 2634 sayılı Kanun kapsamında kalan alanlar mesafe sınırlaması kapsamı dışındadır.

- Rekreatif amaçlı iskele teklif başvurusu Genelgede belirtilen bilgi ve belgelerle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne yapılır, yer seçimi ve diğer hususlar İl'de kurulan komisyon marifetiyle değerlendirilir.

Rekreatif amaçlı iskele kiralanaşına ilişkin imzalanan karar tutanağı ve eki belgeler, sit alanlarında Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu/Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu kararı alınması suretiyle ve değerlendirilmek üzere; 2634 sayılı Kanun kapsamında kalan alanlarda Kültür ve Turizm Bakanlığı'na, diğer alanlarda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü veya Milli Emlak Genel Müdürlüğü) gönderilir. Kiralama talebi hakkında Bakanlıkça (Milli Emlak Genel Müdürlüğü veya Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) verilecek talimata göre işlem yapılır.

3. Diğer Hususlar

Genelge yürürlük tarihi itibari ile;

- a. Mevcut imar planı veya protokole göre irtifak hakkı, kullanma izin sözleşmesi veya kiralaması yapılmış iskelelerden, kalan izin süresi; 31/12/2030 tarihinden önce sona erenler izin süresi sonuna kadar, 31/12/2030 tarihinden sonra olanlar ise en çok 31/12/2030 tarihine kadar kullanılabilir.
- b. Yapı kayıt belgesi bulunan iskelelerden, Genelgede belirtilen kurallara uygun olduğu komisyonca tespit edilenler; 3 ay içinde gerekli izinleri tamamlar ise en çok 31/12/2030'a kadar izinlendirilebilir.
- c. İmar planı onaylanmış, ön izinden kullanım iznine geçiş aşamasında olan iskelelerden Genelgede belirtilen kurallara uygun olanlar en çok 31/12/2030'a kadar izinlendirilebilir.
- d. Onaylı imar planı bulunmamakla birlikte ön izin sözleşmesi devam eden veya imar planı bulunsa bile ön izin/kullanım izni/irtifak hakkı sözleşmesi veya kira sözleşmesi bulunmayan iskeleler; Genelgede belirtilen kurallar kapsamında değerlendirilir, var ise imar planları veya protokolü iptal edilir.
- e. Ruhsatsız, ruhsat ve eklerine aykırı yapılmış, yapım amacına aykırı kullanılanlar hakkında 3621 sayılı Kıyı Kanunu gereğince yıkım işlemleri uygulanır.

Genelgenin yürürlüğe girdiğı tarih itibariyle 10/7/2007 gün ve 5028 sayılı (2007/7) "Ahşap İskeleler" konulu Genelge ile 19/1/2011 gün ve 504 sayılı (2011/1) "Ahşap İskeleler, Kum Tutucu Kıyı Yapıları" konulu Genelge iptal edilmiş olup, yürütölmekte olan tüm iş ve işlemler de dâhil, 6/4/2021 tarih ve 724322 sayılı (2021/5) "Rekreatif Amaçlı İskeleler" konulu Genelgede belirtilen hususlara uyulacaktır.

Ç. Diğer Kira İşlemleri

Akarsu, tabi ve suni göl kenarlarında kalan alanlar hakkında; kıyı kenar çizgisi, taşkın seddi ile su kotu tespit edildikten ve ilgisine göre İdare (ilgili Şube Müdürlüğü) ile Devlet Su İşleri Bölge Müdürlüğünün görüşleri alınarak kiralama işlemi yapılır.

Kıyıda kalan ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca tescil edilen ve kullanım kararları ve yapılaşma şartları Koruma Kurulları tarafından belirlenen ve onaylı imar planında gösterilen yapı ve tesisler, Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine göre uyarınca yapılacak pazarlık ihalesi sonucunda beş yıla kadar bu yapı ve tesis maliklerine, bu yapı ve tesisler Hazineye ait ise genel hükümlere göre gerçek ve tüzel kişilere kiralanabilir.

Kıyı ve sahil şeritlerinde, Yönetmelikte belirtilen bedellere tabi olmaksızın hasılat ve/veya gelirden pay alınması suretiyle bu alanların sınırı içinde bulunduğu mahalli idarelere veya mahalli idare birliklerine Bakanlıkça izin verilebilir.

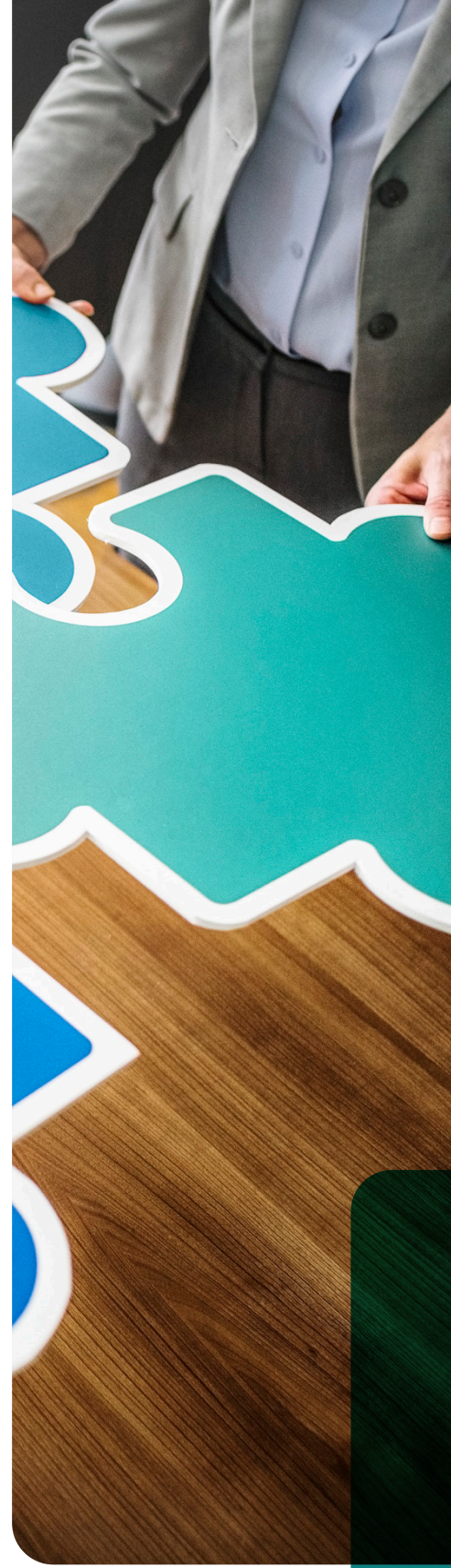
5393 sayılı Belediye Kanununun 79 uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında Belediye tarafından deniz, akarsu ve glden doldurma suretiyle kazanılan dolgu alanları kiraya verilmez.

İKİNCİ KISIM

Özellik Arzeden
Kiralama İşlemleri

İKİNCİ BÖLÜM

Hazinenin Elbirliği veya
Paylı Mülkiyetinde
Bulunan Taşınmazların
Kiraya Verilmesi



www.milliemlak.gov.tr



İKİNCİ BÖLÜM

HAZİNEİN ELBİRLİĞİ VEYA PAYLI MÜLKİYETİNDE BULUNAN TAŞINMAZLARIN KİRAYA VERİLMESİ

A. Genel Esaslar

Paylı mülkiyet, birden çok kimsenin, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla malik olması, elbirliği mülkiyeti ise, kanunlar veya kanunlarda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyetidir.

Hazinenin elbirliği veya paylı mülkiyetinde bulunan taşınmazların kiraya verilmesine yönelik olarak aşağıdaki şekilde işlem yapılacaktır.

Hazinenin elbirliği veya paylı mülkiyetinde bulunan taşınmazların kiraya verilmesine esas kıymet takdiri bu genel tebliğin ilgili bölümünde belirtildiği şekilde yapılır.

Taşınmazın bulunduğu yer Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce / Milli Emlak Müdürlüğünce / Milli Emlak Şefliğince pay veya paydaşların adreslerine yazılı tebligatla, Hazine ile paydaş olduğu taşınmazın yıllık kira bedeli belirtilmek suretiyle kendisinin kiralamak isteyip istemediği, diğer paydaşlara veya üçüncü kişilere kiraya verilmesine muvafakat edip etmeyeceği, muvafakat edilmemesi halinde kendisinin veya üçüncü kişilerin işgal veya tasarrufu olmasa dahi bu taşınmazdaki Hazine payının kiralanamamasından ötürü Hazinenin yoksun kaldığı gelirin kendisinden talep edileceği ve tebligat yapan İdareye onbeş gün içerisinde yazılı cevap verilmemesinin bu duruma muvafakat edildiği anlamını taşıyacağı hususları tebliğ edilir.

1. Taşınmaz biri Hazine olmak üzere iki kişiye ait ise İdarenin kiralama önerisini kabul etmesi halinde paydaşına,
2. İkiden fazla paydaşı olan taşınmazdaki Hazine payı, kabul etmeleri hâlinde payları oranında diğer paydaşlara veya pay ve paydaş çoğunluğunun vereceği karara göre diğer paydaşa,

Kanunun 51 nci maddesinin birinci fıkrasının (f) bendine göre pazarlık usulüyle İdarece kiraya verilebilir.

Hazinenin paydaşı olduğu taşınmazlardaki payının paydaşlar dışında üçüncü kişilerce kiralanasının talep edilmesi hâlinde, pay ve paydaş çoğunluğunun vereceği olumlu karara göre üçüncü kişilere 2886 sayılı Kanunun 36 veya 45 inci maddelerine göre ihale ile kiraya verilir.

Hazinenin elbirliği mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda diğer maliklerin tamamının muvafakatının alınması durumunda kiralama işlemi yapılır.

Pay veya paydaşlardan yukarıda açıklanan biçimde ve tebligatta belirtilen süre içerisinde muvafakat sağlanamadığı takdirde muvafakat etmeyen pay veya paydaşlardan Hazinenin bu taşınmazdaki payının kiralanamamasından ötürü yoksun kaldığı gelire tekabül edecek bir tazminat ecrimisil olarak tespit, takdir ve tahsil edilir.

B. Diğer İşlemler

Hazinenin paylı mülkiyetinde olan taşınmazlarda Hazine payının yüzde ellinin altında olması ve taşınmazın diğer paydaşça/paydaşlarca kiraya verilmesinin talep edilmesi halinde, İdarece Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre tespit edilecek tahmini kira bedelinden az olmamak üzere belirlenecek kira bedelinin Hazine payına düşen kısmının ilgili muhasebe birimine yatırılması kaydıyla taşınmazın ilgili paydaşlarca kiraya verilmesine muvafakat verilebilir.

Hazinenin paydaşı olduğu taşınmazın İdarenin bilgisi dışında diğer paydaşça/paydaşlara veya üçüncü kişiye kiraya verilmesi halinde, İdarece Yönetmeliğin 12 nci maddesi ile Genelgeye göre tespit edilecek tahmini kira bedelinden az olmamak üzere kira bedelinin Hazine payına düşen kısmı kiraya veren paydaştan/paydaşlardan tahsil edilir. Rızaen ödenmemesi halinde bu bedel, genel hükümlere göre takip ve tahsil edilir.



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

İKİNCİ KISIM

Özellik Arzeden
Kiralama İşlemleri

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3213 Sayılı Maden Kanunu
Kapsamında Kalan
Alanlarda Yapılacak
İşlemler



www.milliemlak.gov.tr



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3213 SAYILI MADEN KANUNU KAPSAMINDA KALAN ALANLARDA YAPILACAK İŞLEMLER

A. Genel Esaslar

3213 sayılı Maden Kanununu değiştiren 5177 sayılı Kanundan önce, mülga 178 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 543 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 13 ncü maddesi gereğince; taş, kum, çakıl ve toprak ocaklarının işletilmesinin kiraya verilmesi işlemleri Bakanlığımızca yürütülmekteydi. 5177 sayılı Kanunla yapılan değişiklik sonrası Bakanlığımızın bu görevi sona ermiş ve geçiş konusunda yapılacak işlemler mülga 280 sayılı Millî Emlak Genel Tebliği ile duyurulmuştur.³

Ayrıca, 3213 sayılı Maden Kanunu kapsamında kalan Hazineye ait taşınmazlar hakkında yapılacak işlemler 300 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin XIX/A bölümünde açıklanmıştır.

Buna göre; 5/6/2004 tarih ve 25483 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 26/5/2004 tarih ve 5177 sayılı Maden Kanununda ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun;

- 1 inci maddesiyle 3213 sayılı Maden Kanununun 2 nci maddesi değiştirilerek; “Yer kabuğunda ve su kaynaklarında tabii olarak bulunan, ekonomik ve ticari değeri olan petrol, doğal gaz, jeotermal ve su kaynakları dışında kalan her türlü madde bu Kanuna göre madendir.” hükmüne yer verilmiş, madenler 5 grupta sınıflandırılarak, 1 inci grup (a) bendinde, inşaat ile yol yapımında kullanılan ve tabiatta doğal olarak bulunan kum ve çakıl, (b) bendinde tuğla- kiremit kili, çimento kili, marn, puzolanik kayaç ile çimento ve seramik yapımında kullanılan ve diğer gruplarda yer almayan kayaçlar sayılmış, mermer, dekoratif taşlar, traverten, kalker, dolomit, kalsit, granit, siyenit, andezit, bazalt ve benzeri taşlar ise 2 nci grup madenler arasında sayılmıştır.

Ayrıca 5177 sayılı Kanunun;

- 10 uncu maddesiyle 3213 sayılı Kanunun 16 ncı maddesi değiştirilerek; inşaat ile yol yapımında kullanılan ve tabiatta doğal olarak bulunan kum ve çakılın il özel idarelerince ihale edilerek işletme ruhsatı verileceği, ancak özel mülkiyete tabi alanlardaki söz konusu madenlerin il özel idarelerince ihale edilemeyeceği,
- 20 nci maddesiyle 3213 sayılı Kanunun 46 ncı maddesinde yapılan değişiklikle; Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufundaki yerlerde yapılan madencilik faaliyetleri için bu Kanunun yürürlük tarihinden sonra kira ve ecrimisil alınmayacağı,

hüküm altına alınmıştır.

³ Salahâddin KARDEŞ, a.g.e, s.397.

B. Diğer İşlemler

Ruhsatlı sahada kalan Hazine taşınmazlarından izinsiz olarak kaçak malzeme alındığının tespiti halinde, malzeme bedelinin tahsiline yönelik İdarece herhangi bir işlem yapılmaz, ancak 3213 sayılı Maden Kanununun 12 nci maddesi uyarınca işlem yapılabilmesi için konu İl Özel İdaresine/Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığına intikal ettirilir. Kaçak malzeme alımına konu olan taşınmazların kullanımları nedeniyle İdarece kullanıcılar hakkında genel hükümlere göre ecrimisil takip ve tahsilatı yapılır.

5/6/2004 tarihinden sonra 3213 sayılı Maden Kanununun 14 üncü maddesine göre, Hazine taşınmazları üzerinde yapılacak madencilik faaliyetlerinden Devlet hakkı alınacağından; arama veya işletme ruhsatlı sahalarda kalan Hazine taşınmazlarından madencilik faaliyeti yapıldığı sürece kira ve ecrimisil alınmaz. Ayrıca, maden ruhsatlı saha içerisinde kalan ve madencilik faaliyeti için zorunlu olan tesis ve alt yapı tesisleri olarak kullanılacak taşınmazlara ilişkin İdarece kira veya ecrimisil işlemi yapılmaz.

Ruhsatlı sahada kalan Hazine taşınmazlarının madencilik faaliyetleri dışında kiraya verilebilmesi için; I. Grup (a) bendi ruhsat alanlarına yönelik taleplerde İl Özel İdaresinin/Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığının, diğer grup maden ruhsat alanlarına yönelik taleplerde ise Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı (Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü) uygun görüşü alınmak suretiyle İdarece işlem yapılır.

Ruhsatlı sahada kalan Hazine taşınmazlarının üçüncü fıkraya aykırı olarak madencilik faaliyeti kapsamı dışında kullanılması halinde İdarece ecrimisil takip ve tahsil edilir.

1 nci Grup (a) bendinde sayılan madenler için Hazine taşınmazlarından İdarece izin verilenlerin kullanılmasına/kiralanmasına yönelik talepler İl Özel İdaresine/Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığına, diğer madenler için Hazine taşınmazlarının kullanılmasına/kiralanmasına yönelik talepler ise Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığına (Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü) yönlendirilir.

Kamu kurum ve kuruluşlarınca yol, köprü, baraj, gölet, liman gibi projelerin inşasında kullanılacak yapı ve inşaat hammaddelerinin üretimi için Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına verilen izinler çerçevesinde, üretimin bizzat ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca veya 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Kanun kapsamında Yap-İşlet-Devret modeli ile yapılan kamu yatırımları için, ihale sözleşmelerinde hammadde temin sorumluluğunun görevli şirket tarafından hammadde üretim izni sözleşme konusu işte kullanılması şartıyla, Hazine taşınmazlarının bu amaçla kullanılmasından dolayı proje süresince kira ve ecrimisil alınmaz.

Madencilik faaliyeti kapsamındaki diğer işlemler, 3213 sayılı Maden Kanunu ile sair mevzuat hükümlerine göre yürütülür.



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

İKİNCİ KISIM

Özellik Arzeden
Kiralama İşlemleri

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Tabiat Varlıkları, Doğal
Sit Alanları ve Özel Çevre
Koruma Bölgelerinde
Kalan Taşınmazlar
Hakkında Yapılacak
İşlemler



www.milliemlak.gov.tr



DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

TABİAT VARLIKLARI, DOĞAL SİT ALANLARI VE ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGELERİNDE KALAN TAŞINMAZLAR HAKKINDA YAPILACAK İŞLEMLER

A. Genel Esaslar

Sınırları kesin olarak belirlenmiş tabiat varlıkları ve doğal sit alanları ile özel çevre koruma bölgelerinde yer alan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiraya verilmesi işlemleri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne yapılır.

B. Kira İşlemleri

Kısmen tabiat varlıkları ve doğal sit alanları ile özel çevre koruma bölgeleri dışında kalan Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü tarafından kiralanması konusunda uygun görüş verilmesi halinde İdarece kiraya verilir.

Tabiat varlıkları ve doğal sit alanları ile özel çevre koruma bölgelerinde kalan Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ise, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünden görüş alınmak suretiyle İdarece kiraya verilir.

Ancak, özel çevre koruma bölgelerinde yer almakla birlikte, uygulama imar planları onaylanmış alandaki Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların kiraya verilmesine ilişkin işlemler, plan kararlarına uyulması şartıyla görüş alınmadan sonuçlandırılır.

Tahsisleri kaldırılan veya özel çevre koruma bölgesinden çıkarılması nedeniyle tahsisleri sona eren taşınmazlardan daha önce Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü tarafından kiraya verilen veya işletilen/işlettirilenlerin sözleşmeleri süre sonuna kadar devam eder. Ancak, tahsisin sona ermesinden itibaren kira bedelleri İdarece tahsil edilir.

İKİNCİ KISIM

Özellik Arzeden
Kiralama İşlemleri

BEŞİNCİ BÖLÜM

Hafriyat Toprağı ile
İnşaat ve Yıkıntı Atıkları
Depolama Alanlarının
Kiraya Verilmesi



www.milliemlak.gov.tr



BEŞİNCİ BÖLÜM

HAFRIYAT TOPRAĞI İLE İNŞAAT VE YIKINTI ATIKLARI

DEPOLAMA ALANLARININ KİRAYA VERİLMESİ

A. Genel Esaslar

18/3/2004 tarihli ve 25406 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği hükümleri uyarınca depolama sahası olarak belirlenen alanlarda kalan Hazine taşınmazları; Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 74/A maddesi hükümleri gereğince talepleri halinde, varsa öncelikle büyükşehir belediyelerine, yoksa ilgili belediyelere gelirin paylaşımı, sona erme ve diğer konulara ilişkin düzenlemeler içeren “Protokol” düzenlenerek, belediyelerin talebinin olmaması halinde ise gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine genel hükümlere göre kiraya verilebilir.

Belediyelere protokol yapılmak suretiyle yapılacak kiralama işlemlerinde, taraflar arasında gelir paylaşımının oranının yüzde elli olması esastır.

Gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yapılacak kiralamalarda; sahaya dökülebilecek toplam malzeme miktarı ile birim bedelinin çarpımı sonucunda bulunan tahmini kira bedeli üzerinden malzemenin dökülebileceği süre de dikkate alınır ve sözleşmesine, “Depolama Sahası Olarak Belirlenen Alanlarda Kalan Hazine Taşınmazlarının Kira Sözleşmesine Eklenecek Özel Şartlar” eklenir.

B. Kira İşlemleri

Hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıklarının depolama sahası olarak belirlenen alanlara ilişkin kiralamalarda Bakanlığa veya Valiliğe (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) gönderilecek izin talep yazılarına, kiralama işlemine esas bilgi ve belgelere ilave olarak aşağıdaki bilgi ve belgeler eklenir:

1. Kiralamaya konu edilen taşınmaz/taşınmazların teknik elemanlarca fiili durumunun tespitine ilişkin tutanak/rapor.
2. Taşınmazın kiralanması talep edilen ve kiralanması uygun görülen kısımlarının işaretlenerek gösterildiği ölçekli bir kroki.
3. Kiralamaya ilişkin ilgili kurumların (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, ilgili belediyesi ve il özel idaresi vb.) görüş yazıları.
4. Sahanın rezerv miktarı ile ruhsatlandırılabilir rezerv miktarı.
5. Depolama yapılacak malzemenin niteliği ile bu malzemenin nereden sağlanacağı hususunda talep sahibinden alınacak yazılı bilgi.
6. Teknik elemanlarca, gerektiği takdirde ilgili kamu idarelerinden tespit edilmek suretiyle, talep konusu alana kaç metre küp malzeme depolanabileceği ve süresine ilişkin rapor.

3213 sayılı Maden Kanunu kapsamında ruhsatlı sahada kalan alanın tamamında veya bir kısmında faaliyeti biten ve çevre ile uyumlu hale getirilmesi gereken alana ruhsat sahası dışından malzeme getirilmesi talep edilmesi ve bu talebin Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca (Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü) uygun görülmesi ve varsa alınması gereken diğer izinlerin ilgili idarelerden alınması halinde, bu alanda bulunan Hazine taşınmazları, öncelikle ruhsat sahibine, Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine göre yapılacak pazarlık ihalesiyle, ruhsat sahibinin talep etmemesi halinde ise varsa öncelikle ilgili büyükşehir belediyesine, yoksa belediyesine protokol kapsamında, belediyenin talebinin olmaması halinde diğer gerçek ve tüzel kişilere genel hükümlere göre kiraya verilir.

Bu alanların ihale edilmesinden elde edilen gelirler genel bütçeye gelir kaydedilir. Ancak, bu taşınmazların kamu kurum ve kuruluşları tarafından talep edilmesi halinde ise bu talepler idarece öncelikle değerlendirilir.

3213 sayılı Maden Kanunu hükümlerine göre ruhsatın hükümden düşmesi ve terk edilen alanlarda alınacak tedbirler kapsamında Hazine taşınmazları üzerinde yapılacak çevre ile uyum çalışmaları Bakanlık ile Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca müştereken belirlenen usul ve esaslara göre yürütülür.



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

ÜÇÜNCÜ KISIM BİRİNCİ BÖLÜM

Tahsisli Taşınmazların
Kiralama İşlemleri



www.milliemlak.gov.tr



ÜÇÜNCÜ KISIM

BİRİNCİ BÖLÜM

TAHSİSLİ TAŞINMAZLARIN KİRALAMA İŞLEMLERİ

Tahsisli taşınmazların kiraya verilmesine ilişkin hükümler Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 70 inci maddesinde belirtilmiştir.

Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanmış olan taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan yerleri, tasarruf eden kuruluş amirinin görüşü alınmak suretiyle, ilde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği il müdürünün, ilçede kaymakamın onayı ile İdarece kiraya verilebilir.

Bu yerlerin elektrik, su, doğalgaz, ısıtma tesisatı mümkünse binanın genel tesisatından ayrılır. Tesisatın teknik bakımdan müstakil hâle getirilmesinin mümkün olmaması hâlinde, tahmin edilen bedelin tespit ve takdirinde elektrik, su, doğalgaz ve ısıtma giderleri de ayrıca belirlenir.

Belirtilen yerler, gizlilik ve güvenlik gibi faktörler de dikkate alınarak kuruluşça seçilip İdareye bildirilen kişi/ kişiler arasında 2886 sayılı Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendine göre pazarlık usulüyle yapılacak ihale sonucunda uygun bedeli teklif edene kiraya verilebilir. Tahsisli idare tarafından isim bildirilmemesi halinde anılan Kanunun 36 veya 45 inci maddelerine göre ihale ile kiralama işlemi yapılır.

Tahsisli taşınmazlardaki alanların kiraya verilmesinde özel hükümler saklıdır. Bakanlık, bu taşınmazların üçüncü kişilere kiraya verilmesine ilişkin olarak adına tahsis yapılan idarelerle protokol yapmaya yetkilidir.

Tahsisli veya kiralanmış yerlerin yetkili İdarenin bilgisi dışında kullanılması veya kullandırılması, ecrimisil alınmasını gerektirir.

ÜÇÜNCÜ KISIM İKİNCİ BÖLÜM

Milli Eğitim Bakanlığına
Tahsisli Taşınmazlardaki
Ticari Ünitelerin Kiraya
Verilmesi



www.milliemlak.gov.tr



İKİNCİ BÖLÜM

MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞINA TAHSİSLİ TAŞINMAZLARDAKİ TİCARİ ÜNİTELERİN KİRAYA VERİLMESİ

A. Genel Esaslar

14/6/1973 tarihli ve 1739 sayılı Millî Eğitim Temel Kanununun 16 ncı maddesine ve 09/2/2012 tarihli ve 28199 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Millî Eğitim Bakanlığı Okul-Aile Birliği Yönetmeliğine göre; 5/1/1961 tarihli ve 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanunu kapsamında ilgili kuruluşlara devredilen okullar hariç olmak üzere, mülkiyeti Hazineye ait olup Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli ve bu Bakanlığa bağlı okul ve kurumlardaki ticari alanlar (Yönetmelikte belirtilen ve tadadi olarak sayılan (büfe, kantin, çay ocağı, yemekhane ve kafeteryalar) ticari alanlar) okul aile birliklerince işletilir veya işlettirilir.

Bu maddenin birinci fıkrada belirtilen yerlerin okul aile birliğince kiralanmasının talep edilmesi halinde, okulun bulunduğu yerdeki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü veya Milli Emlak Müdürlüğü/Milli Emlak Şefliği ile okul aile birliği arasında bedelsiz olarak kira sözleşmesi düzenlenir.

Birlik; bu yerlerin, ilgili Valiliklerden (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) veya Kaymakamlıklardan (Milli Emlak Müdürlüğü/Milli Emlak Şefliği) kiralanmasını müteakip, öncelikle işletmecilere kiralama usulü ile işlettirir veya işletmecinin bulunmadığı durumlarda bizzat işletir.

Bu yerlerin işletilmesi veya işlettirilmesinden elde edilen gelirlerden Millî Eğitim Bakanlığı Okul-Aile Birliği Yönetmeliğinde belirlenen oranlarda arz bedeli ilgisine göre kiracı veya birlik tarafından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği il müdürlüğü / milli emlak müdürlüğü / milli emlak şefliği hesabına ödenir.

Her ne kadar, 1739 sayılı Milli Eğitim Temel Kanunun 16 ncı maddesinde, okul aile birlikleri okulların bünyesinde bulunan açık alan, kantin, salon ve benzeri yerleri işlettirebilir veya işletebilirler hükmü bulunmakla ise de, Okul-Aile Birliği Yönetmeliğinde sadece okulların bünyesindeki kantin ve benzeri yerlerin işlettirilebileceğinin belirtilmesi nedeniyle, bu yerler dışındaki açık alan, salon vb yerlerin okul aile birliklerince işletilmesi veya işlettirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Bu nedenle bu yerler, tahsisli idarenin görüşü alınmak suretiyle Yönetmeliğin 70 inci maddesi gereğince ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği il müdürlüğü veya milli emlak müdürlüğü/milli emlak şefliğince kiraya verilir ve kira gelirleri genel bütçeye kaydedilir.

B. Okul Kooperatifleri

Öğrencilerde kooperatifçilik bilincini geliştiren, tamamen eğitsel amaçla ve gözetici öğretmen veya öğretmenler nezaretinde ekonomik ve sosyal çalışmalar yapmak üzere bizzat öğrenciler tarafından işletilip, öğrencileri nazarî bilgileri yanında, tatbikî olarak eğitmek niteliğini taşıyan, statüsü içinde faaliyetlerini sürdüren ve

Sınırlı Sorumlu Okul Kooperatifleri Ana Sözleşmesi kapsamında kurulan okul kooperatiflerinden, bu etkinliklerinden dolayı anılan Bakanlığa bağı okul içerisinde kullandıkları yerler için kira bedeli tahsil edilmez.

C. Diğer Hükümler

Söz konusu alanların okul aile birliklerince, işletilmesine veya işlettilmesine yanaşılmmaması halinde söz konusu yerler, Yönetmeliğın 70 inci maddesi gereğince ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değışikliğı İl Müdürlüğü veya Milli Emlak Müdürlüğü/Milli Emlak Şefliğince kiraya verilir ve kira gelirleri genel bütçeye kaydedilir.



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

ÜÇÜNCÜ KISIM ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Yükseköğretim
Kurumlarına Tahsisli
Taşınmazlardaki Ticari
Ünitelerin Kiraya
Verilmesi



www.milliemlak.gov.tr



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

YÜKSEKÖĞRETİM KURUMLARINA TAHSİSLİ TAŞINMAZLARDAKİ TİCARİ ÜNİTELERİN KİRAYA VERİLMESİ

2547 sayılı Yükseköğretim Kanununun ek 25 inci maddesinin birinci fıkrasında; "...yüksek öğretim kurumları adına tapuda kayıtlı taşınmazların kiralanması, satılması ve işletilmesi suretiyle elde edilecek gelirler ile Hazine adına kayıtlı olup, yüksek öğretim kurumlarına tahsis edilmiş taşınmaz malların üzerinde herhangi bir inşaat yapılmamak ve irtifak hakkı tesisine konu edilmemek şartıyla eğitim, sağlık ve sosyal amaçlı kiralanması ve işletilmesi suretiyle elde edilecek gelirlerin tamamını ilgili yüksek öğretim kurumunun her çeşit mal ve hizmet alımlarında ve sermaye harcamalarında (yüksek öğretim kurumları adına tapuda kayıtlı taşınmazların satılması suretiyle elde edilen gelirlerin tamamı sadece sermaye harcamalarında) kullanılmak üzere bir yandan özel gelir, diğer yandan mevcut veya yeni açılacak tertibe özel ödenek kaydetmeye Maliye Bakanı yetkilidir...." Hükmü bulunmaktadır.

Buna göre; üniversitelerin kendi mülklerinin yanı sıra mülkiyeti Hazineye ait veya Hazine ile hisseli olup üniversitelere tahsisli bulunan ve birlikte tasarruf edilmesi gereken taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerinin eğitim, sağlık ve sosyal amaçlı kullanılmak amacıyla işletilmesi veya işlettilmesine ilişkin işlemlerin 2547 sayılı Yükseköğretim Kanununun ek 25 inci maddesi ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 70 inci maddesi uyarınca düzenlenen ekli protokol çerçevesinde ilgili Üniversite tarafından yürütülmesi Bakanlık Makamının 30/6/2010 tarih ve 643 sayılı Olurları ile uygun görülmüş ve protokol örneği Valiliklere (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerine) gönderilmiştir.⁴

Söz konusu taşınmazların eğitim, sağlık ve sosyal amaçlı kullanılmak amacıyla işletilmesi veya işlettilmesine ilişkin işlemlerin düzenlendiği, 10 yıl süreli protokolün ilk defa düzenlenmesi halinde, Bakanlığımızca yapılan değişiklikler de dikkate alınmak suretiyle talepte bulunan üniversite ile ilgili Valilik (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) arasında imzalanacaktır.

Üniversite ile üçüncü kişiler arasında düzenlenen sözleşmenin bir örneği, üniversite tarafından sözleşmenin düzenlenmesinden itibaren 1 (Bir) ay içinde İdareye verilir.

Bu yerlerin kiraya verilmesine ilişkin esaslar 300 Sıra Sayılı Genel Tebliğin XVIII/D bölümünde düzenlenmiştir. Buna göre; yüksek öğretim kurumlarına tahsisli olan ve protokol kapsamında kalan taşınmazların;

- Üzerinde herhangi bir inşaat yapılmaması ve irtifak hakkına konu edilmemesi,
- Eğitim, sağlık ve sosyal amaçlı kullanılması,
- Elde edilen gelirin tamamının ilgili yüksek öğretim kurumunun her çeşit mal ve hizmet alımlarında ve sermaye harcamalarında kullanılması,

Gerekmektedir.

⁴ Söz konusu protokol Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının (Millî Emlak Genel Müdürlüğü) 5/7/2010 tarih ve 23872 sayılı genel yazısı ile valiliklere gönderilmiştir. Ayrıca, anılan protokolde yapılan değişiklikler 16/2/2012 tarih, 4780 ve 11/5/2015 tarih, 11740 sayılı genel yazılarımız ile valiliklere bildirilmiştir.

A. Protokolün Kapsamı

Üniversitelerin kendi mülklerinin yanı sıra mülkiyeti Hazineye ait veya Hazine ile hisseli olup üniversitelere tahsisli bulunan ve birlikte tasarruf edilmesi gereken taşınmazların kafeterya, büfe, kantin, çay ocağı, berber, çiçekçi, lokanta, bayan kuaförü, taksi durağı, ayakkabı tamir yeri, market, ATM ve PTT şubesi vb. ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerinin eğitim, sağlık ve sosyal amaçlı kullanılmak amacıyla işletilmesi veya işlettirilmesine ilişkin işlemleri kapsar.

B. Kiraya Verme Yetkisi

Protokol kapsamındaki yerler, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile bu Kanunun 74 üncü maddesine istinaden çıkarılan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak ilgili Üniversite tarafından kiraya verilir.

C. Süre

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Yüksek Öğretim Kurumu Başkanlığı arasında düzenlenen çerçeve Protokol hükümlerine göre, ilgili valilikler ile üniversiteler arasında düzenlenecek protokolün süresi ile Üniversite ile üçüncü kişiler arasında düzenlenen sözleşmenin süresi 10 yıldan fazla olamaz.

Üniversite ile üçüncü kişiler arasında düzenlenen sözleşmenin bir örneği, Üniversite tarafından sözleşmenin düzenlenmesinden itibaren 1 (Bir) ay içinde İdareye verilir.

Protokol süresinin sona ermesi ve ilgili üniversite tarafından protokol süresinin uzatılmasının talep edilmesi halinde, protokolün 5 inci maddesine göre, talep Bakanlığımıza iletilir ve alınacak uygun görüş üzerine yeni protokol düzenlenir.

Ç. Kira Gelirleri

2547 sayılı Yükseköğretim Kanununun Ek 25 inci maddesi uyarınca, mülkiyeti Hazineye ait olup yükseköğretim kurumlarına tahsisli taşınmazların üzerinde herhangi bir inşaat yapılmamak ve irtifak hakkına konu edilmemek şartıyla eğitim, sağlık ve sosyal amaçlı değerlendirilmesi ve elde edilen gelirin tamamının ilgili yüksek öğretim kurumunun her çeşit mal ve hizmet alımlarında ve sermaye harcamalarında kullanılması şartıyla; ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ile Üniversiteler arasında düzenlenecek "Protokol" uyarınca ilgili Üniversite tarafından, Üniversitenin talebinin bulunmaması halinde ise İdare tarafından kiraya verilir. Bu şekilde elde edilen gelirler, yılı bütçe kanununda/ilgili kanunda belirtildiği şekilde ilgili yükseköğretim kurumu bütçesine özel ödenek kaydedilir.

Üniversitenin kendi çalışanları ile öğrencileri dışında üçüncü kişilere hizmet veren ünitelerin kiraya verilmesi işlemleri sosyal amaçlı kiralamar kapsamında değerlendirilmeyecektir. Bu alanların kiraya verilmesinde elde edilen gelirler genel bütçeye gelir kaydedilir.



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

ÜÇÜNCÜ KISIM DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Kültür ve Turizm
Bakanlığına Tahsisli
Olup Döner Sermaye
Hizmetlerinde Kullanılan
Taşınmazların Kiraya
Verilmesi



www.milliemlak.gov.tr



DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINA TAHSİSLİ OLUP
DÖNER SERMAYE HİZMETLERİNDE KULLANILAN
TAŞINMAZLARIN KİRAYA VERİLMESİ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı arasında düzenlenen 10/5/2005 tarihli protokol ile Hazineye ait olup Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsis edilen ve döner sermaye hizmetlerinde kullanılmak üzere ayrılan taşınmazların Kültür ve Turizm Bakanlığı (Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü) tarafından kiralanması, işletilmesi veya işlettilmesine ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiş ve protokol örneği Valiliklere (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerine) gönderilmiştir.⁵

Buna göre;

Söz konusu taşınmazların kiraya verilmesi işlemleri 300 Sıra Sayılı Genel Tebliğin XVIII/E bölümünde düzenlendiği şekilde aşağıdaki esaslar çerçevesinde yürütülmektedir.

A. Protokolün Kapsamı

Bu düzenleme, Hazinenin özel mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsis edilen ve döner sermaye hizmetlerinde kullanılmak üzere ayrılan taşınmazlar ile tesislerdeki, sergi, yeme, içme, satış, hizmet, kültürel etkinlik ve dinlenme yerleri ile salon, büfe ve otoparkları kapsar.

Döner sermaye hizmetlerinde kullanılmayan taşınmazlar bu kapsamda değerlendirilmeyecektir.

B. Kiraya Verme Yetkisi

Söz konusu taşınmazlar 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile bu Kanunun 74 üncü maddesine istinaden çıkarılan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığınca (Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü) kiraya verilir.

C. Süre

Protokolün süresi, protokolün imzalandığı 16/9/2013 tarihinden itibaren on yıldır. Bu süre, Kültür ve Turizm Bakanlığının talebi üzerine Bakanlığımız tarafından önce 31/12/2026 tarihine, daha sonra 19/11/2020 tarihli Bakanlık Makamı Onayı ile 31/12/2036 tarihine kadar uzatılmıştır.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca (Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü) yapılacak işlemlerde kira süresi, bu tarihi geçemez.

⁵ Söz konusu protokol Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının (Millî Emlak Genel Müdürlüğü) 13/02/2006 tarih ve 5508 sayılı genel yazısı ile valiliklere gönderilmiştir.

Ç. Kira Gelirleri

2252 sayılı Kültür Bakanlığı Döner Sermaye Kanununun 5/c maddesinde, taşınır mallarla Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsis edilen ve döner sermaye hizmetlerinde kullanılan taşınmazların ve tesislerin sergi, yeme, içme, dinlenme yerleri ile salon büfe ve otoparklarının işletme ve kira gelirleri döner sermaye gelirleri arasında sayılmaktadır.

Bu nedenle söz konusu alanların kiraya verilmesinden elde edilen gelir, Kültür ve Turizm Bakanlığınca (Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü) tahsil edilecektir.



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

ÜÇÜNCÜ KISIM BEŞİNCİ BÖLÜM

Sağlık Bakanlığına
Tahsisli Taşınmazlardaki
Ticari Bölümlerin
Kiraya Verilmesi



www.milliemlak.gov.tr



BEŞİNCİ BÖLÜM

SAĞLIK BAKANLIĞINA TAHSİSLİ TAŞINMAZLARDAKİ TİCARİ BÖLÜMLERİN KİRAYA VERİLMESİ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Sağlık Bakanlığı arasında düzenlenen 15/6/2011 tarihli protokol ile, mülkiyeti Hazineye ait/Hazine ile hisseli/üst yapı Hazineye ait ya da zemini Hazineye ait olup, Sağlık Bakanlığına tahsisli olan yerler ile, Sağlık Bakanlığınca kiralanmış ve kira bedelleri merkezi yönetim bütçesinden karşılanan hastane ve birinci basamak sağlık kurumlarındaki ticari amaçla kullanılması mümkün olan yerlerin (söz konusu taşınmazların Aile Hekimlerine kiralanması dahil olmak üzere) Sağlık Bakanlığı Döner Sermaye İşletmelerince işletilmesi veya işlettilmesine ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiş ve protokol örneği Valiliklere (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerine) gönderilmiştir.⁶

A. Protokolün Kapsamı

Bu protokol, ek listelerde yer alan hastaneler kapsamındaki ticari üniteler ile protokolün yürürlüğe girmesinden sonra Sağlık Bakanlığınca oluşturulacak ticari üniteleri kapsar. Protokolün yürürlüğe girmesinden sonra protokol kapsamındaki hastane ve birinci basamak sağlık kurumlarından herhangi birisinin faaliyetine son verilmesi halinde bu kurum protokol eki listeden çıkarılacaktır. Ancak söz konusu kurumun faaliyetinin kısmen dahi olsa devam etmesi veya sadece ticari ünitenin kapatılmasına dayerinin değiştirilmesi durumundaki kapsamından çıkarılmayacaktır. Protokolün yürürlüğe girmesinden sonra Sağlık Bakanlığınca oluşturulacak yeni ticari üniteler protokol kapsamına dahil olacaktır.

B. Kiraya Verme Yetkisi

Protokol kapsamındaki yerler 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile bu Kanunun 74 üncü maddesine istinaden çıkarılan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak (bedel, süre vd.) Sağlık Bakanlığınca Döner Sermaye İşletmelerince kiraya verilir.

C. Süre

Protokolün süresi, protokolün imzalandığı 15/6/2011 tarihinden itibaren on yıldır. Bu süre, Sağlık Bakanlığının talebi üzerine Bakanlığımız tarafından 15/6/2021 tarihinden itibaren 15/6/2031 tarihine kadar on yıl süre ile uzatılmıştır.

Sağlık Bakanlığınca yapılacak işlemlerde kira süresi, bu tarihi geçemez.

Ç. Bedel

Protokol kapsamındaki mevcut ticari üniteler için ilk yıl protokol bedeli, protokol eki listede yer alan ticari üniteler için belirlenen maktu bedeldir.

⁶ Söz konusu protokol Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının (Millî Emlak Genel Müdürlüğü) 17/06/2011 tarih ve 18671 sayılı genel yazısı ile valiliklere gönderilmiştir.

Müteakip yıllar bedelleri ise bu bedelin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Türetici Fiyat Endeksi (TÜFE-on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle belirlenir.

Ayrıca, Sağlık Bakanlığı Döner Sermaye İşletmelerince yapılan kiralama işlemlerinden bir yılda elde edilen gelirlerin, cari yıl protokol bedelinden fazla olması halinde, fazla olan kısmın yüzde otuzu, müteakip mart ayı içinde defaten Bakanlığımız Merkez Saymanlık Müdürlüğüne ödenir.

D- Sağlık Bakanlığı Birimlerince Yapılacak İşlemler

Sağlık Bakanlığı Döner Sermaye İşletmeleri ile üçüncü kişiler arasında düzenlenen sözleşmelerin bir örneği ile protokol kapsamında yeni oluşturulacak ticari üniteler ve protokol eki listede yer alan hastane ve birinci basamak sağlık kurumlarından kapatılanlar bir ay içinde ilgili Valiliğe (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) bildirilecektir.

Bu nedenle, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri ile İlçe Milli Emlak Müdürlüğü/Milli Emlak Şefliklerince ticari ünitelerin kiraya verilip verilmediği hususu takip edilecek ve MEOP'un ilgili bölümüne veri girişlerinin yapılması sağlanacaktır.



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

ÜÇÜNCÜ KISIM ALTINCI BÖLÜM

Adalet Bakanlığına
Tahsisli Taşınmazlardaki
Ticari Bölümlerin
Kiraya Verilmesi



www.milliemlak.gov.tr



ALTINCI BÖLÜM

ADALET BAKANLIĞINA TAHSİSLİ TAŞINMAZLARDAKİ TİCARİ BÖLÜMLERİN KİRAYA VERİLMESİ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Adalet Bakanlığı arasında düzenlenen 4/10/2013 tarihli protokol ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan taşınmazlar dahil olmak üzere zemini ve üzerindeki yapıların tamamı Hazineye ait, Hazine ile paylı, sadece zemini veya sadece üzerindeki yapıların tamamı Hazineye ait olan taşınmazlardan Adalet Bakanlığına tahsisli olanlar, 28/3/2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 7/A maddesinde kalanlar ile mülkiyeti gerçek ve tüzel kişilere ait olan ve Adalet Bakanlığınca kiralanan taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan yerlerin, Adalet Bakanlığı tarafından Ceza İnfaz kurumları ile Tutukevleri İşyurtları Kurumu tarafından işletilmesi ya da Kurum tarafından üçüncü kişilere kiralanmak suretiyle işlettirilmesine ilişkin usul ve esasların düzenlenmiş ve protokol örneği Valiliklere (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerine) gönderilmiştir.⁷

A. Protokolün Kapsamı

Bu protokol, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan taşınmazlar dahil olmak üzere zemini ve üzerindeki yapıların tamamı Hazineye ait, Hazine ile paylı, sadece zemini veya sadece üzerindeki yapıların tamamı Hazineye ait olan taşınmazlardan Adalet Bakanlığına tahsisli olanlar, 28/3/2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 7/A maddesinde kalanlar ile mülkiyeti gerçek ve tüzel kişilere ait olan ve Adalet Bakanlığınca kiralanan taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan yerlerin, Adalet Bakanlığı tarafından Ceza İnfaz Kurumları ile Tutukevleri İşyurtları Kurumu tarafından işletilen ya da Kurum tarafından üçüncü kişilere kiralanmak suretiyle işlettirilen yerleri kapsar.

Ancak, bu yerlerden İşyurdu Müdürlükleri tarafından tutuklu ve yükümlü çalıştırmak suretiyle işyurdu amaçları doğrultusunda işletilenler bu protokolün kapsamı dışındadır.

B. Kiraya Verme Yetkisi

Protokol kapsamındaki taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümleri 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile bu Kanunun 74 üncü maddesine istinaden çıkarılan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak (bedel, süre vd.) Adalet Bakanlığı Ceza İnfaz Kurumları ile Tutukevleri İşyurtları Kurumu tarafından kiraya verilir.

C. Süre

Protokolün süresi, protokolün imzalandığı 4/10/2013 tarihinden itibaren on yıldır. Bu süre, Adalet Bakanlığının talebi üzerine Bakanlığımız tarafından uzatılabilir.

⁷ Söz konusu protokol Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 09/10/2013 tarih ve 38743 sayılı genel yazısı ile valiliklere gönderilmiştir.

Adalet Bakanlığı Ceza İnfaz Kurumları ile Tutukevleri İşyurtları Kurumu tarafından yapılacak işlemlerde kira süresi, bu tarihi geçemez.

Ç. Hazine Payı

Protokol kapsamındaki taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerinin, Adalet Bakanlığı Ceza İnfaz Kurumları ile Tutukevleri İşyurtları Kurumu tarafından işletilmesi veya üçüncü kişilere kiralanması suretiyle işlettilmesi halinde elde edilecek olan kira, hasılat, tazminat, cezai şart, teminat faiz geliri gibi gelirlerin KDV hariç toplamının yüzde otuzu, hasılat payı olarak tahsilini müteakip iki ay içerisinde anılan Kurum tarafından Bakanlığımız merkez muhasebe birimine ödenir.

D- Süresinde Ödenmeyen bedeller

Adalet Bakanlığı Ceza İnfaz Kurumları ile Tutukevleri İşyurtları Kurumu tarafından süresi içerisinde ödenmeyen hasılat paylarına 6183 sayılı Amme alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesinde belirtilen oranda gecikme zammı uygulanır.



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

ÜÇÜNCÜ KISIM YEDİNCİ BÖLÜM

Gençlik ve Spor
Bakanlığına Tahsisli
Taşınmazlardaki
Ticari Bölümlerin
Kiraya Verilmesi



www.milliemlak.gov.tr



YEDİNCİ BÖLÜM

GENÇLİK VE SPOR BAKANLIĞINA TAHSİSLİ TAŞINMAZLARDAKİ TİCARİ BÖLÜMLERİN KİRAYA VERİLMESİ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Gençlik ve Spor Bakanlığı arasında düzenlenen 18/9/2019 tarihli protokol ile mülkiyeti Hazineye ait olup Gençlik ve Spor Bakanlığına tahsis edilen taşınmazlar üzerinde yer alan yapı ve tesislerde bulunan ve ticari amaçla kullanılması mümkün olan yerlerin bu Bakanlık tarafından işletilmesi veya üçüncü kişilere kiralanması suretiyle işlettilmesine ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiş ve protokol örneği Valiliklere (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerine) gönderilmiştir.⁸

A. Protokolün Kapsamı

Bu protokol, mülkiyeti Hazineye ait olup Gençlik ve Spor Bakanlığına tahsis edilen taşınmazlar üzerinde yer alan yapı ve tesislerde bulunan ve ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümleri kapsar.

B. Kiraya Verme Yetkisi

Protokol kapsamındaki taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümleri 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile bu Kanunun 74 üncü maddesine istinaden çıkarılan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak (bedel, süre vd.) Gençlik ve Spor Bakanlığınca kiraya verilir.

C. Süre

Protokolün süresi, protokolün imzalandığı 18/9/2019 tarihinden itibaren on yıldır. Bu süre, Gençlik ve Spor Bakanlığının talebi üzerine Bakanlığımız tarafından uzatılabilir.

Gençlik ve Spor Bakanlığınca yapılacak işlemlerde kira süresi, bu tarihi geçemez.

Ç. Hasılat Payı

Protokol kapsamındaki taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerinin, Gençlik ve Spor Bakanlığı tarafından işletilmesi veya üçüncü kişilere kiralanması suretiyle işlettilmesi halinde elde edilecek olan kira, hasılat, tazminat, cezai şart, teminat faiz geliri gibi gelirlerin KDV hariç toplamının %30'u, hasılat payı olarak tahsilini müteakip otuz gün içerisinde anılan Bakanlık tarafından Bakanlığımız merkez muhasebe birimine ödenir.

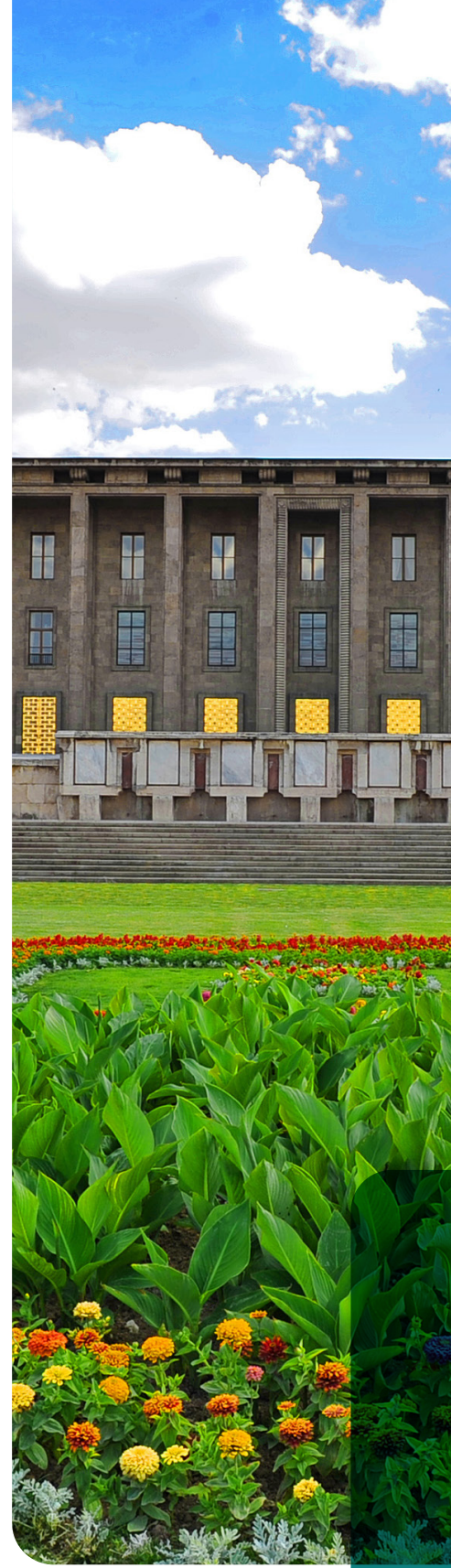
D- Süresinde Ödenmeyen bedeller

Gençlik ve Spor Bakanlığı tarafından süresi içerisinde ödenmeyen hasılat paylarına 6183 sayılı Amme alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesinde belirtilen oranda gecikme zammı uygulanır.

⁸ Söz konusu protokol Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının (Millî Emlak Genel Müdürlüğü) 23/09/2019 tarih ve 219553 sayılı genel yazısı ile valiliklere gönderilmiştir.

ÜÇÜNCÜ KISIM SEKİZİNCİ BÖLÜM

Türkiye Büyük Millet
Meclisi Başkanlığına
Tahsisli Taşınmazlardaki
Ticari Bölümlerin
Kiraya Verilmesi



www.milliemlak.gov.tr



SEKİZİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA TAHSİSLİ TAŞINMAZLARDAKİ TİCARİ BÖLÜMLERİN KİRAYA VERİLMESİ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığı arasında düzenlenen 10/11/2014 tarihli protokol ile mülkiyeti Hazineye ait olup, Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına tahsis edilen ve ticari amaçla kullanılması mümkün olan yerlerin kiralanması, işletilmesi veya işlettilmesine ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiş ve protokol örneği Valiliklere (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerine) gönderilmiştir.⁹

A. Protokolün Kapsamı

Bu protokol, mülkiyeti Hazineye ait olup Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına tahsis edilen ve ticari amaçla kullanılması mümkün olan yerleri kapsar.

B. Kiraya Verme Yetkisi

Protokol kapsamındaki taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümleri 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile bu Kanunun 74 üncü maddesine istinaden çıkarılan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak (bedel, süre vd.) Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığı İdari, Mali ve Teknik Hizmetlerden Sorumlu Genel Sekreter Yardımcılığı İşletme ve Yapım Başkanlığınca kiraya verilir.

C. Süre

Protokolün süresi, protokolün imzalandığı 10/11/2014 tarihinden itibaren on yıldır. Bu süre, Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığının talebi üzerine Bakanlığımız tarafından uzatılabilir.

Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığınca yapılacak işlemlerde kira süresi, bu tarihi geçemez.

Ç. Gelirler

Protokol kapsamındaki taşınmazların ticari ünitelerin işletilmesi/işlettilmesi neticesinde elde edilecek kira gelirleri vade tarihinde taşınmazın bulunduğu yer Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ya da İlçe Milli Emlak Müdürlüğü/Milli Emlak Şefliğine ödenecektir.

D- Süresinde Ödenmeyen Bedeller

Kira alacaklarının süresi içinde tahsil edilememesi halinde, süresinden sonra rızaen ödemeler ile cebri yollarla tahsilinde, tahsil edilecek bedelin taşınmazın bulunduğu yer Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ya da İlçe Milli Emlak Müdürlüğü/Milli Emlak Şefliğine ödenmesi sağlanacaktır.

⁹ Söz konusu protokol Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 15/12/2014 tarih ve 42639 sayılı genel yazısı ile valiliklere gönderilmiştir.

ÜÇÜNCÜ KISIM

DOKUZUNCU BÖLÜM

Ticaret Bakanlığına
Tahsisli Taşınmazlardaki
Ticari Bölümlerin
Kiraya Verilmesi



www.milliemlak.gov.tr



DOKUZUNCU BÖLÜM

TİCARET BAKANLIĞINA TAHSİSLİ TAŞINMAZLARDAKİ

TİCARİ BÖLÜMLERİN KİRAYA VERİLMESİ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Ticaret Bakanlığı arasında düzenlenen 13/12/2021 tarihli protokol ile, mülkiyeti Hazineye ait olup Ticaret Bakanlığına tahsis edilen hizmet binaları / taşınmazlar üzerinde yer alan yapı ve tesislerin bünyesinde bulunan ve ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerin ihtiyaç duyulması halinde Ticaret Bakanlığı tarafından üçüncü kişilere kiralanması suretiyle işlettilirilmesi ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiş ve protokol örneği Valiliklere (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerine) gönderilmiştir.¹⁰

A. Protokolün Kapsamı

Bu protokol, mülkiyeti Hazineye ait olup Ticaret Bakanlığına tahsis edilen taşınmazlar üzerinde yer alan yapı ve tesislerde bulunan ve ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümleri kapsar.

B. Kiraya Verme Yetkisi

Protokol kapsamındaki taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümleri 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile bu Kanunun 74 üncü maddesine istinaden çıkarılan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak (bedel, süre vd.) Ticaret Bakanlığınca kiraya verilir.

C. Süre

Protokolün süresi, protokolün imzalandığı 13/12/2021 tarihinden itibaren on yıldır. Bu süre, Ticaret Bakanlığının talebi üzerine Bakanlığımız tarafından uzatılabilir.

Ticaret Bakanlığınca yapılacak işlemlerde kira süresi, bu tarihi geçemez.

Ç. Hasılat Payı

Protokol kapsamındaki taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerinin, Ticaret Bakanlığı tarafından üçüncü kişilere kiralanması suretiyle işlettilirilmesi halinde elde edilecek olan kira, hasılat, tazminat, cezai şart, teminat faiz geliri gibi gelirlerin KDV hariç toplamının %30'u, hasılat payı olarak tahsilini müteakip otuz gün içerisinde anılan Bakanlık tarafından Bakanlığımız merkez muhasebe birimine ödenir.

D- Süresinde Ödenmeyen bedeller

Ticaret Bakanlığı tarafından süresi içerisinde ödenmeyen hasılat paylarına 6183 sayılı Amme alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesinde belirtilen oranda gecikme zammı uygulanır.

¹⁰ Söz konusu protokol Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının (Millî Emlak Genel Müdürlüğü) 14/12/2021 tarih ve 2441948 sayılı genel yazısı ile valiliklere gönderilmiştir.

ÜÇÜNCÜ KISIM ONUNCU BÖLÜM

Milli Saraylar İdaresi
Başkanlığına Tahsisli
Taşınmazlardaki
Ticari Bölümlerin
Kiraya Verilmesi



www.milliemlak.gov.tr



ONUNCU BÖLÜM

MİLLİ SARAYLAR İDARESİ BAŞKANLIĞINA TAHSİSLİ TAŞINMAZLARDAKİ TİCARİ BÖLÜMLERİN KİRAYA VERİLMESİ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Milli Saraylar İdaresi Başkanlığı arasında düzenlenen 17/12/2021 tarihli protokol ile, mülkiyeti Hazineye ait olup Milli Saraylar İdaresi Başkanlığına tahsis edilen Cumhurbaşkanlığına bağlı saray, köşk, kasır ve müzelerde yer alan ve ticari amaçla kullanılması mümkün olan yerlerin bu Başkanlık tarafından işletilmesi veya üçüncü kişilere kiralanması suretiyle işlettilmesine ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiş ve protokol örneği Valiliklere (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerine) gönderilmiştir.¹¹

A. Protokolün Kapsamı

Bu protokol, mülkiyeti Hazineye ait olup Milli Saraylar İdaresi Başkanlığına tahsis edilen Cumhurbaşkanlığına bağlı saray, köşk, kasır ve müzelerde yer alan ve ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümleri kapsar.

B. Kiraya Verme Yetkisi

Protokol kapsamındaki taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümleri 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine uygun olarak (bedel, süre vd.) Milli Saraylar İdaresi Başkanlığınca kiraya verilir.

C. Süre

Protokolün süresi, protokolün imzalandığı 17/12/2021 tarihinden itibaren on yıldır. Bu süre, Milli Saraylar İdaresi Başkanlığının talebi üzerine Bakanlığımız tarafından uzatılabilir.

Milli Saraylar İdaresi Başkanlığınca yapılacak işlemlerde kira süresi, bu tarihi geçemez.

Ç. Kira Geliri

Protokol kapsamındaki taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerinin, Milli Saraylar İdaresi Başkanlığı tarafından üçüncü kişilere kiralanması halinde elde edilecek gelir, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun "Diğer Hükümler" başlıklı Ek 7 nci maddesi hükmü uyarınca Milli Saraylar İdaresi Başkanlığınca tahsil edilecektir.

¹¹ Söz konusu protokol Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 17/12/2021 tarih ve 2487594 sayılı genel yazısı ile valiliklere gönderilmiştir.

ÜÇÜNCÜ KISIM ONBİRİNCİ BÖLÜM Diğer Kiralama İşlemleri



www.milliemlak.gov.tr



ONBİRİNCİ BÖLÜM

DiĞER KİRALAMA İŞLEMLERİ

A. Milli Savunma Bakanlığına Tahsisli Taşınmazlardaki Ticari Ünitelerin Kiraya Verilmesi

Milli Savunma Bakanlığı ile Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmazlarda sadece banka (şube, uydu şube, ATM), PTT şubesi, sigorta acentesi, baz istasyonu kiralamaları ile Milli Savunma Bakanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı tarafından uygun görülen alanların kiraya verme işlemleri Bakanlığımızca yapılır. Bunun dışında kalan ve ticari faaliyete konu olabilecek alanların kiraya verilmesi açısından Bakanlığımızca herhangi bir işlem yapılmaz.

Bakanlığımızca yapılacak kiralamalarda ilgili birlikler tarafından belirtilen özel şartlar, kira sözleşmelerinin özel şartlar bölümüne ilave edilir.

B. Karayolu Sınır Çizgisi İçerisinde Kalan Taşınmazların Kiraya Verilmesi

25/6/2010 tarihli ve 6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun ile 30/5/2018 tarihli ve 30436 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Karayolları Genel Müdürlüğünün Mülkiyetindeki Taşınmazlar İle Kullanımındaki Alanların İdaresine İlişkin Yönetmelik hükümleri çerçevesinde; Hazine taşınmazlarının tamamının veya yarısından fazlasının karayolları sınır çizgisi içerisinde kalması halinde bu taşınmazlar Karayolları Genel Müdürlüğünce, yarısından fazlasının karayolları sınır çizgisi dışında kalması halinde ise bu taşınmazlar İdarece kiraya verilebilir.

3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalan kıyı, dolgu alanı ve sahil şeritlerindeki, otoyol, Devlet ve il yollarında karayolu sınır çizgisi içinde yer alan Hazine taşınmazları; 3621 sayılı Kanun, Uygulama Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun olmak kaydıyla birinci fıkrada belirtilen esaslar çerçevesinde Karayolları Genel Müdürlüğünce kiraya verilebilir.

C. Tarihi ve Bedii Değeri Olan Taşınmazların Kiraya Verilmesi

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına giren tarihi ve bedii değeri olan taşınmazlar; anılan Kanunun 73 üncü maddesi uyarınca, Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü üzerine 16/12/1984 tarihli ve 18607 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Tarihi ve Bedii Değeri Olan Taşınmazların Kiraya Verilmesi Hakkında Yönetmelik hükümleri esas alınarak kiraya verilmektedir.

Yönetmeliğin 3 üncü maddesine göre, bu yerler 2886 sayılı Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendine göre, pazarlık usulü ile kiraya verilir.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca, Yönetmeliğin 5 inci maddesine göre, bu Yönetmelik kapsamına giren taşınmazlardan tamamen veya kısmen hangilerinin kiraya verileceği ve kira sözleşmesinde yer alacak hususlar mahalli teşkilatına duyurulur.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü veya İlçe Milli Emlak Müdürlüğü/ Milli Emlak Şefliği, bu hususları, Kültür ve Turizm Bakanlığı yerel kuruluşundan bir yazı ile ister. Bu taşınmazlar kiraya verilirken, tahmin edilen kira bedeline bakılmaksızın, ihaleye çıkarılmadan önce Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından izin alınır.

Diğer taraftan, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 14 üncü maddesi gereğince, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının kiraya verilmesi Kültür ve Turizm Bakanlığının iznine tabidir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı ile İdarece belirlenen ve kiracı tarafından yerine getirilmesi istenen hususlar “Kira Şartnamesi” ve “Kira Sözleşmesine” özel şart olarak konulur.

Kiralamalarla ilgili diğer hususlar genel hükümlere tabidir.¹²

Ç. Kültür Yatırım ve Girişimlerine Konu Taşınmazların Kiralanması

Kültür yatırımı veya girişimlerini teşvik amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsis edilen ve 14/7/2004 tarihli ve 5225 sayılı Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu ile 20/10/2005 tarihli ve 25972 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kültür Yatırım ve Girişimlerine Taşınmaz Kullandırılması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre bu Bakanlıkça kiralama suretiyle kullandırılması uygun görülen taşınmazlar, kullandırma kararında belirtilen yatırımcı veya girişimciye yine bu kararda belirtilen süre, bedel ve şartlarla Bakanlığımızca kiraya verilir.

D. 633 sayılı Kanunun Ek 4 üncü Maddesi Kapsamındaki Alanların Kiraya Verilmesi

Hazineye ait taşınmazların üzerinde dernek veya vakıflarca kendi kaynaklarından ve/veya toplanan bağış ve yardımlarla yaptırılan cami ve mescitler ile Kur’an kurslarının bir kısmında veya eklentisi ya da bütünleyici parçasında bulunan ve ticari faaliyetlerde kullandırılması öngörülen kısımları; irtifak hakkı tesisine konu edilmemek şartıyla ve elde edilen gelirlerin yüzde onu pay olarak Diyanet İşleri Başkanlığına aktarılacak, kalan kısmın en az üçte ikisi öncelikle gelirlerin elde edildiği cami, mescit ve Kur’an kurslarının münhasıran yapımı, bakımı, onarımı ve işletilmesine (ısıtma, aydınlatma vb.) ilişkin giderlerde, kalanı ise tüzüklerinde veya vakfiye ya da vakıf senedinde belirtilen amaçlarda kullanılmak şartıyla, işletilmek, işlettirilmek veya kiraya verilmek üzere ilgili dernek veya vakfın bedelsiz olarak tasarrufuna bırakılır.

Hazineye ait taşınmazların üzerinde dernek veya vakıflarca kendi kaynaklarıyla ve/veya toplanan bağış ve yardımlarla yaptırılanların dışında kalan cami ve mescitler ile Kur’an kurslarının bir kısmında veya eklentisi ya da bütünleyici parçasında bulunan ve ticari faaliyetlerde kullandırılması öngörülen kısımları, irtifak hakkı tesisine konu edilmemek şartıyla Diyanet İşleri Başkanlığınca işletilebilir veya 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendi uyarınca pazarlık usulüyle yapılacak ihaleyle işlettirilebilir ya da kiralanabilir.

¹² Salahâddin KARDEŞ, a.g.e, s.379

E. Belediyeler Tarafından Doldurulan Dolgu Sahaları Hakkında Yapılacak İşlemler

3/7/2005 tarih ve 5393 sayılı Belediye Kanununun “Belediye tasarrufundaki yerler” başlıklı 79 uncu maddesinin 2 nci fıkrasında; “Belediye tarafından deniz, akarsu ve gölden doldurma suretiyle kazanılan alanlar, Kıyı Kanunu ve ilgili mevzuata uygun olarak kullanılmak şartıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belediyelerin, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerinin tasarrufuna bırakılır” hükmü yer almaktadır.

300 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinin XIX/B bölümünde, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile getirilen hükümler çerçevesinde 5393 sayılı Belediye Kanununun 79 uncu maddesinin 2 nci fıkrasına ilişkin olarak yapılacak işlemler aşağıda sıralanmıştır.

Buna göre;

1. Belediyelerce deniz, akarsu, tabii ve suni göllerden doldurma suretiyle kazanılan ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler, mücavir alan sınırları dikkate alınarak ilgili belediyelerin tasarrufuna geçer. Büyükşehir belediyesi bulunan yerlerde ise dolgu alanları, hangi büyükşehir ilçe belediyesi sınırları içinde olduğuna bakılmaksızın büyükşehir belediyelerinin tasarrufuna bırakılır.
2. 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmakla birlikte dolgu vasfında olmayan yerlerin (kumluk, çakıllık vs.) idaresi eskiden olduğu gibi Bakanlığımızca yürütülür.
3. Dolgu vasıflı olmakla birlikte bir kamu hizmetine tahsisli olan veya kiraya verilenlerle üzerindeki kullanımı tesis edilen yerlerin idaresi sözleşmelerinde öngörülen süre sonuna kadar Bakanlığımızca yürütülür.
4. Bu esaslar çerçevesinde belediyelerin tasarrufuna bırakılması gereken ancak, Bakanlığımızca gelirin paylaşımı esasına dayalı olarak belediyelere kiraya verilen alanların kira sözleşmeleri, bu alanlarla sınırlı olmak üzere ilgili belediyelerin talepleri halinde feshedilir.
5. Belediyelerin tasarrufuna bırakılacak yerler, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine uygun olarak kullanılır.
6. 5393 sayılı Kanun hükümlerine göre Belediyelerin tasarrufuna bırakılan dolgu sahalarındaki, herhangi bir hukuki nedene dayalı olmayan kullanımlara yönelik tahliye işlemleri sonuçlandırılıncaya kadar ecrimisil tahakkuk ve tahsilâtı işlemleri Bakanlığımızca yürütülür.

Bakanlığımızın 11/11/2010 tarihli ve 37985 sayılı yazısı ile, 5393 sayılı Kanunun 79 uncu maddesinin 2 nci fıkrası uyarınca belediyelerin/büyükşehir belediyelerinin tasarrufuna bırakılan dolgu vasıflı alanlara ilişkin; ecrimisil işlemlerinin dolgu vasıflı

alanların tasarrufa bırakıldığı tarihten itibaren ilgili belediye/büyükşehir belediyesi tarafından yürütüleceği, söz konusu alanların 3621 sayılı Kanun ve ilgili mevzuata uygun olarak kullanılması, aykırı kullanımlarının ise ilgili büyükşehir belediyeleri/belediyeleri tarafından giderilmesi gerektiği, aksi halde anılan yerlere ilişkin cezai ve idari sorumluluğun ilgili büyükşehir belediyesi/belediye görevlilerine ait olacağı bildirilmiştir.

F. Geçici İş ve Hizmetler İçin Kullanılacak Yerlerin Kiraya Verilmesi

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 71 inci maddesine göre;

- Fuar, panayır, sergi,
- Gezici tiyatro,
- Sirk, lunapark,
- Konser, şantiye yerleri,

gibi geçici iş ve hizmetlerde kullanılmak üzere bir yıldan az süreler için kiralanması talep edilen taşınmazlar, isteklisine, birden fazla isteklisi olması hâlinde, aralarında yapılacak pazarlık sonunda en yüksek bedeli teklif edene ihale edilir.

327 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde; kira süresi bir yıldan kısa olmak kaydıyla geçici iş ve hizmetler için kiraya verilecek taşınmazların, kiralama işlemlerinin tahmini kira bedeline bakılmaksızın Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yapılacağı, şayet taşınmaz ilçede ise kiralama işleminden önce Valilikten (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) izin alınacağı belirtilmiştir.

G. 5258 sayılı Aile Hekimliği Kanunu Kapsamında Aile Hekimlerine Yapılan Kiralama İşlemleri

24/11/2004 tarih ve 5258 sayılı Aile Hekimliği Kanunun kamuya ait taşınmazların kullanımı başlıklı 4 üncü maddesi; “Hazine, belediye veya il özel idaresine ait taşınmazlardan aile sağlığı merkezi olarak kullanılması uygun görülenler, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, belediye veya il özel idarelerince bu amaçla kullanılmak üzere doğrudan aile hekimine kiraya verilebilir” hükmündedir.

Buna göre; mülkiyeti başka kurumlara ait olmakla beraber genel bütçe imkânları ile yapılan söz konusu alanlardan Sağlık Bakanlığı ile düzenlenen protokol kapsamı dışında kalanların kiraya verilmesine yönelik aşağıdaki şekilde işlem yapılır.

1. Mevcut sağlık tesislerinin kiralanmasında her aile hekimi için ayrı ayrı kiralama sözleşmesi düzenlenir, kiralanan yerler ile birlikte genel kullanım alanları ve zorunlu kullanım alanlarından da paylarına isabet edecek kısma ilişkin tek sözleşme düzenlenir, kira bedellerinin kira şartnamesine özel hüküm konulmak suretiyle 2946 sayılı Kamu Konutları Kanununda belirtildiği gibi personelin aylık veya ücretinden peşin olarak bordro üzerinden kesilmek suretiyle tahsil edilir.

2. Söz konusu sağlık tesislerinde bulunan ve aile hekimlerince ortak kullanılan demirbaş ve malzemelerin, 2886 sayılı Kanunun 9 uncu maddesinde belirtilen yerlerden sorularak ve amortisman değerleri dūřıldükten sonra aynı Kanunun 13 üncü maddesinde belirtilen komisyonca değer tespitleri yapılır, kira şartnamelerine "teslim alınan demirbaş ve malzemelerin teslim alındığı şekliyle tam ve çalışır durumda kira dönemi sonunda ilgili İdareye teslim edileceğı" şeklinde özel hüküm konulur.
3. Aile hekimlerine kiraya verilen alanlara isabet eden elektrik, doğalgaz, su ve ısınma gibi cari giderlerin merkezi yönetim bütçesi ödeneklerinden karşılanması halinde Valiliklerce (evre, şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) uygun görülecek aralıklarla ayrıca tahsil edilir.
4. Aile hekimleri ile düzenlenen kira sözleşmelerinin notere tescili hususu, 2886 sayılı Kanun ve bu Kanunun 74 üncü maddesine istinaden çıkartılan Yönetmeliğin 47 nci maddesi çerçevesinde değerlendirilir.
5. 5258 sayılı Aile Hekimliği Kanunu gereğince, demirbaş ve malzemeler ile taşınmazlar 2886 sayılı Kanunun 51/g maddesi uyarınca pazarlık usulü ile aile hekimlerine kiralanır.
6. Söz konusu taşınmazların aile hekimlerince kullanıldığı tarihten kira sözleşmesinin düzenlendiğı tarihe kadar geçen süre için ecrimisil takibati yapılır.

Ğ. Balıkçı Barınaklarının Kiraya Verilmesi

Balıkçı barınaklarının kiraya verilmesine ve işletilmesine ilişkin esas ve usuller 13/12/1996 tarihli ve 22846 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Balıkçı Barınakları Yönetmeliğı ve 300 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde (XVIII/F) düzenlenmiştir.

Balıkçı barınağı, her türlü balıkçı gemilerine hizmet vermek maksadı ile mendireklerle korunmuş, yeterli havuz ve geri saha ile barınacak gemilerin manevra yapabilecekleri su alanı ve derinliğe sahip, yükleme, boşaltma, bağlama rıhtımları ile suyu, elektriğı, ağı kurutma sahası, satış yeri, idare binası, ön soğutma ve çekek yeri bulunan, büyüklüğüne ve sağladığı imkânlarla göre balıkçı limanı, barınma yeri veya çekek yeri olarak adlandırılan kıyı yapılarını ifade etmektedir.

22/11/2019 tarih ve 30956 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7191 sayılı Su Ürünleri Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 3 üncü maddesi ile, 1380 sayılı Su Ürünleri Kanununun 17 nci maddesinin mevcut ikinci fıkrası, "....Balıkçı barınakları ve bunlara ait üst yapı tesislerinden faydalanma hakkı Milli Emlak Genel Müdürlüğünün görüşü alınarak, Tarım ve Orman Bakanlığınca süresi on yıldan fazla olmamak üzere su ürünleri ile ilgili kooperatif veya kooperatif birliklerine 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabi olmaksızın pazarlıkla kiraya verilir. İlan edilen otuz günlük süre içinde kooperatifler veya kooperatif birliklerinden ya da üretici birliklerinden talep vaki olmazsa 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu gereğince tarım ve Orman Bakanlığınca gerçek ve tüzel kişilere ihale ile verilir....",

Ayrıca, söz konusu Kanunun 18 inci maddesi, "Bu Kanun 1/1/2020 tarihinde yürürlüğe girer." şeklinde düzenlenmiştir.

Buna göre; 7191 sayılı Su Ürünleri Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 1380 sayılı Su Ürünleri Kanununda yapılan değişiklik uyarınca, 1/1/2020 tarihi itibarıyla balıkçı barınaklarının kiralanması işlemlerini yerine getirmek görevi Tarım ve Orman Bakanlığına verildiğinden, 31/12/2019 tarihine kadar yapılmış/yapılacak kiralama taleplerinin barınağın bulunduğu Tarım ve Orman Bakanlığı İl/İlçe Müdürlüklerine yönlendirilmesi, barınakların dosyalarında bulunan bilgi ve belgelerin de gönderilmesi vb. diğer hususlar 12/12/2019 tarih ve 276120 sayılı genel yazımız ile 81 İl Valiliğine (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) bildirilmiştir.

H. Su Ürünleri Üretim Yerlerinin Kiraya verilmesi

1380 sayılı Su Ürünleri Kanununun 4 üncü maddesi; 6/11/2019 tarih ve 7191 sayılı Kanunun 2 nci maddesi ile; "Hazinenin veya Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan deniz ve içsularda veya bu yerlerden su alınarak karada yapılacak su ürünleri üretim tesislerinde veya bu alanları ıslah etmek suretiyle projeye dayalı olarak yapılacak su ürünleri yetiştiriciliği yatırımlarında, ihtiyaç duyulan su ve su alanları ile deniz ve içsulardaki su ürünleri istihsal hakkının kira yöntem ve teknik şartları, süreleri ve yıllık bedelleri, üretim yerlerinin özellikleri dikkate alınarak Tarım ve Orman Bakanlığınca tespit edilir.

Bu yerler gerçek veya tüzel kişilere, gelirleri il özel idarelerine, il özel idareleri kaldırılan illerde ise yatırım izleme ve koordinasyon başkanlıklarına ait olmak üzere, Tarım ve Orman Bakanlığınca kiraya verilebilir.

Bu yerlerden Tarım ve Orman Bakanlığınca belirlenen alanlarda avcılık yoluyla istihsal hakkı, başkalarına devredilmemesi şartıyla, öncelikle istihsalin yapılacağı yerde kurulan, üyeleri beş yıldan az olmamak üzere üretim bölgesinde ikamet eden, münhasıran su ürünleri istihsalı veya pazarlaması ile iştigal eden su ürünleri kooperatiflerine veya birliklerine, bunların kiralamaması halinde ise gerçek veya tüzel kişilere Tarım ve Orman Bakanlığınca kiralanabilir.

Projeli olarak yapılacak yatırımlarda ihtiyaç duyulacak karasal alanların kiralama işlemleri bu madde hükümleri çerçevesinde; taşınmazın tescilli olması durumunda maliki kuruluş tarafından, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlardan olması durumunda ise Milli Emlak Genel Müdürlüğü birimleri marifetiyle yapılır.

Deniz ve içsularda veya bu yerlerden su alınarak karada su ürünleri yetiştiricilik bölgeleri belirlenirken Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığının uygun görüşü alınır; altmış gün içerisinde cevap verilmemesi halinde uygun görüş verilmiş sayılır."

Şeklinde değiştirilerek, Hazinenin veya Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan deniz ve içsularda veya bu yerlerden su alınarak karada yapılacak su ürünleri üretim tesislerinde veya bu alanları ıslah etmek suretiyle projeye dayalı olarak yapılacak su ürünleri yetiştiriciliği yatırımlarında, ihtiyaç duyulan su ve su alanları ile deniz ve içsulardaki su ürünleri

istihsal hakkının kiralama yetkisi gelirleri il özel idarelerine, il özel idareleri kaldırılan illerde ise yatırım izleme ve koordinasyon başkanlıklarına ait olmak üzere, Tarım ve Orman Bakanlığına verilmiştir.

Projeli olarak yapılacak yatırımlarda ihtiyaç duyulacak karasal alanların kiralama işlemleri bu madde hükümleri çerçevesinde; taşınmazın tescilli olması durumunda maliki kuruluş tarafından, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlardan olması durumunda ise Milli Emlak Genel Müdürlüğü birimleri marifetiyle yapılacağı hükmü getirilmiştir.

Ayrıca 4916 sayılı Kanunun 20 ve 7191 sayılı Kanunun 17 nci maddeleri ile 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (h) bendi "Hazinenin veya Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerdeki baraj, dalyan, voli yerleri, göller, havuzlar, nehirler ve nehir ağızlarındaki av yerleri ile deniz ve iç sularda belirlenmiş yerlerdeki su ürünleri üretim hakkının, 1380 sayılı Su Ürünleri Kanununa göre Tarım ve Orman Bakanlığınca kiraya verilmesi," şeklinde değiştirilerek su ürünleri üretim hakkının Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından pazarlık usulü ile kiraya verileceği hükmüne bağlanmıştır.

Ancak, bu yerlerin karadaki kullanımları ile karada yapılacak su ürünü üretim yerlerinin ve projeli olarak yapılacak yatırımlarda ihtiyaç duyulacak karasal alanların kiralama hususu genel esaslar çerçevesinde Bakanlığımızca yapılacaktır.

I. Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Yol Kiralama İşlemleri

6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 19 uncu maddesi, 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanunun 8 inci maddesi, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanununun (Elektrik Piyasası Kanununda Değişiklik Yapılması ve Doğal Gaz Piyasası Hakkında Kanunun) 12 nci maddesi uyarınca elektrik, doğalgaz ve yenilenebilir enerji üretim, iletim ve dağıtım yerlerinde ruhsatlı alan içerisinde kalan yerlerde bulunan yol vb. ile tesisin kurulması öncesi ölçüm istatistiklerinin tutulmasında kullanılacak istasyon yerlerinin Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca lisans verilen tüzel kişiler lehine kararda belirtilen süreyle sınırlı olmak üzere 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51/g maddesine göre pazarlıkla kiralama, kira sözleşmelerinin feshedilmesi ve tadil edilmesi vb. işlemleri Bakanlığımızdan (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) izin alınmak suretiyle Valilikler (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) tarafından yürütülmektedir.

Kiralama işlemlerinin irtifak işlemleri ile birlikte daha hızlı ve eş zamanlı yürütülebilmesi ve kısa sürede sonuçlandırılmasını teminen; elektrik, doğalgaz ve yenilenebilir enerji üretim, iletim ve dağıtım yerlerinde ruhsatlı alan içerisinde kalan yerlerde bulunan yol vb. ile tesisin kurulması öncesi ölçüm istatistiklerinin tutulmasında kullanılacak istasyon yerlerinin, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca lisans verilen tüzel kişiler lehine lisans süresiyle sınırlı olmak üzere, anılan Kurum tarafından kiralama uygun görülen Hazineye ait taşınmazların 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51/g maddesine göre pazarlıkla kiralama, sözleşme tadilatı, kira sözleşmelerinin feshedilmesi, vb. işlemlerinin yürütülmesi hususunda Valiliklere (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yetki devredilmesi Bakanlık

Makamının 19/11/2020 tarih, 246616 sayılı olurları ile uygun görülmüş ve Valiliklere (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerine) bildirilmiştir.¹³

İ. Organik Tarım Amaçlı Kiralama İşlemleri

21/7/2010 tarih ve 2010/05 sayılı Millî Emlak Genelgesi gereğince; gerçek ve tüzel kişilerin, mülkiyeti Hazineye ait ve/veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve Tarım ve Orman Bakanlığı il müdürlükleri ile sertifikasyon şirketlerinin uygun gördüğü taşınmazlar üzerinde sabit tesis (yapı ruhsatı gerektirmeyen yapı ve tesisler) yapılmasını gerektirmeyen ve imar planı yapılamayan, organik tarım amaçlı irtifak hakkı tesisi taleplerinin; 01/12/2004 tarih ve 5262 sayılı Organik Tarım Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği hükümlerine uymak kaydıyla, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ve 300 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği uyarınca 10 (on) yıl süreyle kiraya verilmek suretiyle karşılanması uygun görülmüştür.

J. 233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname Kapsamında Yapılacak Kiralama İşlemleri

8/6/1984 tarih ve 18435 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 54 üncü maddesinde;

“Maliye Bakanlığınca belirlenecek rayiç bedeli üzerinden Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların; kamu iktisadi teşebbüsleri, müesseseler ve bağlı ortaklıklara sermaye olarak konulmasına, ödenmemiş sermayelerine mahsup edilmesine veya sermaye artırımına ilişkin taahhütlerin karşılanmasında kullanılmak üzere mülkiyetlerinin bunlara devrine, ilgili kamu iktisadi teşebbüsünün talebi ve Hazine Müsteşarlığının görüşü üzerine Maliye Bakanı yetkilidir. Maliye Bakanlığınca bu taşınmazların mülkiyetlerinin devrini müteakip yapılması gereken diğer işlemler Hazine Müsteşarlığı tarafından yerine getirilir.

Ayrıca, Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, talepleri halinde, kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden ve satış amacı dışında kullanılamayacağına dair tapu kütüğüne şerh konulmak kaydıyla bunlara doğrudan satılabilir veya bu taşınmazlar üzerinde ilk yıl için emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde biri tutarındaki bedel üzerinden bunlar lehine pazarlık usulüyle sınırlı aynı hak tesis edilebilir ya da tarımsal amaçlı kiralamalarda ilk yıl için emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde biri, diğer amaçlarla yapılan kiralamalarda ise yüzde ikisi tutarındaki bedel üzerinden pazarlık usulüyle bunlara kiralanabilir.” hükmü bulunmaktadır.

Buna göre, Kamu İktisadi Teşebbüsleri tarafından Hazineye ait taşınmazların kiralanmasının talep edilmesi halinde taşınmazların kiralanmasına ilişkin işlemler Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerince devredilen yetki kapsamında incelenerek sonuçlandırılacaktır. Yetki kapsamında kalmaması halinde ise gerekli bilgi ve belgeler izin alınmak üzere Bakanlığımıza gönderilecektir.

¹³ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının (Millî Emlak Genel Müdürlüğü) 20/11/2020 tarih ve 247982 sayılı yazısı ile Valiliklere bildirilmiştir.



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

ÜÇÜNCÜ KISIM ONİKİNCİ BÖLÜM

Kamu Konutları İle
İlgili Hükümler



www.milliemlak.gov.tr



ONİKİNCİ BÖLÜM

KAMU KONUTLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

A. Kamu Konutları Yönetiminde Yetkili Kuruluş ve Hukuki Dayanağı

1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101 inci maddesinin (d) bendine göre; “Devlete ait konutları yönetmek ve kamu idarelerine ait konutların yönetimi konusundaki politikaları belirlemek, her yıl yurt içi ve yurt dışındaki kamu konutlarının kira ve yakıt bedelleri ile işletme, bakım ve onarım esaslarını tespit etmek görevi Millî Emlak Genel Müdürlüğüne verilmiştir.

Kamu konutlarının tahsis biçimi, oturma süresi, kira, bakım, onarım ve yönetimine ilişkin temel ilkeleri belirlemek amacıyla 9/11/1983 tarih ve 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu ve uygulamaya ilişkin olarak 23/9/1984 tarih ve 18524 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan *Kamu Konutları Yönetmeliği* çıkarılmıştır. Söz konusu Kanunun uygulanmasına ilişkin olarak çıkarılan 136, 192, 239, 249, 294, 327, 331, 339, 365, 366, 370 ve 407 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği yürürlükte bulunmaktadır.

Ayrıca, Bakanlığımızca (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) Kamu Konutları Yönetmeliğinde, kamu konutlarının tahsisinde şehit yakınları, gaziler ve engellilere öncelik sağlanmasına ilişkin 11/7/2020 tarihinde, mevzuat düzenlemesi yapılmış ve kamu kurumlarında çalışan şehit yakınları, gaziler ve engellilere ilave puan verilmesi suretiyle kamu konutu tahsisinde öncelik tanınmasına imkan sağlanmıştır.

Tablo 2 Genel Bütçeli Kuruluşlara Ait Lojman Adetlerinin Yıllara Göre Dağılımı

Yıllar	Lojman Adedi
2016	209.139
2017	207.435
2018	207.812
2019	218.575
2020	238.037
2021	195.114

B. Kapsam

9/11/1983 tarih ve 2946 sayılı Kanunun 2 nci maddesine göre,

1. Genel bütçeye giren daireler, katma bütçeli kurumlar, il özel idareleri, belediyeler, il özel idareleri ve belediyelerin kurdukları birlikler ile bunlara bağlı döner sermayeli kuruluşlar,
2. İktisadi devlet teşekkülleri, kamu iktisadi kuruluşları, sermayesinin tamamı bu kamu teşebbüslerine ait müesseseler, sermayesinin yüzde ellisinden fazlası iktisadi devlet teşekkülleri ve kamu iktisadi kuruluşlarına ait olan bağlı ortaklıklar,

3. Kamu Kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları hariç olmak üzere, özel kanunlarla veya özel kanunların verdiği yetkiye dayanılarak kurulan bankalar ile kamu kurum ve kuruluşları,
4. Kanunlarla kurulan fonlar, kefalet sandıkları, beden terbiyesi bölge müdürlükleri,

Tarafından yurt içinde ve yurt dışında inşa ettirme, satın alma, kiralama suretiyle temin olunan ve bu kurum ve kuruluşlar personelinin yararlanması için ayrılan kamu konutlarını kapsar. Ancak kiralama zaruri hallerde ve kısıtlı olarak yapılabilir. Bunun uygulaması yönetmelikte belirtilir.

Yönetmeliğin 2 nci maddesinde de kapsam düzenlenmiştir. Buna göre, 2946 sayılı Kamu Konutları Kanununun 2 nci maddesinde sayılan Kamu Kurum ve Kuruluşları personelinin yararlanması için yurt içinde ve yurt dışında inşa ettirme, satın alma ve kiralama suretiyle sağlanan kamu konutları kapsam dâhilindedir.

Ayrıca Yönetmeliğin 2 nci maddesi gereğince, kurum ve kuruluşlarınca bir bölümü kamu konutuna tahsis edilen hizmet binalarındaki konutlar hakkında da bu Yönetmelik hükümleri uygulanmaktadır.

C. Kamu Konutu Özelliğini Kazanma

Yönetmeliğin 6 ncı maddesine göre; “Kamu Konutları, Kamu kurum ve kuruluşlarının yetkili makamlarınca, mevcut konutlarının, kamu konut türlerine göre belirlenip, bu amaçta kullanılmak üzere ayrımının yapılması ile bu konutlar kamu konutu özelliğini kazanır.” hükmü yer almaktadır.

Genel bütçe bağlı dairelerin konutları, 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101 inci maddesinin (d) bendi ile 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 47 inci maddesi uyarınca, ilgili idareye tahsis edildiği tarihte kamu konutu özelliğini kazanmış olur. Konutların ilgili idareye tahsisi, talep tarihinden itibaren en geç bir ay içinde yapılır.

Kamu Konutlarının görev unvan gruplarına göre ne miktarda veya hangi oranda tahsis edileceği yetkili Makamca tespit edilebilir.”

Bakanlığımıza tahsisli kamu konutlarının ayrımına ilişkin yetki 10/2/1994 tarihine kadar Bakanlığımızca kullanılmakta idi. Konutların ayrımının Bakanlığımızca yapılmasının zaman kaybına yol açması ve uygulama nedeniyle konutların uzun süre boş kaldığı belirlendiğinden, Bakanlığımıza tahsisli kamu konutlarının görev ve unvan gruplarına göre ayrımı konusunda 327 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerine yetki verilmiştir. Buna göre;

İlk defa edinilen ve kamu konutu olarak, Bakanlığımıza tahsis edilen konutların türlerine veya görev ve unvan gruplarına göre ilk olarak yapılacak ayrımları ile Bakanlığımız merkez denetim elemanlarına tahsis edilmiş veya edilecek konutlar hakkındaki tüm işlemler eskiden olduğu gibi yine Bakanlığımızca yapılacaktır.

Ancak; Bakanlığımızca ayrımları yapılmış olan konutların yeniden türlerine veya görevve unvan gruplarına göre ayrımına ihtiyaç duyulması halinde, ayrımlarda değişiklik yapmaya 2946 sayılı Kamu Konutları Kanununa istinaden çıkarılan Yönetmeliğin 6 ncı maddesinin 3 üncü fıkrası uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri yetkili kılınmıştır.

Ayrıca; Bakanlığımıza tahsisli konutların misafirhane, lokal, kreş vb. sosyal hizmetlere yönelik ayrımından veya kapıcı, kaloriferci dairesi bulunmayan binalarda kapıcı ve kaloriferci için hizmet tahsisli konut ayrımından önce Bakanlığımızdan izin alınacaktır.

Ç. Kamu Konutu Türleri

Kanunun 3 ncü maddesi ve Yönetmeliğin 5 nci maddesine göre kamu konutları, tahsis esasına göre dört gruba ayrılır.

1. Özel Tahsisli Konutlar

Kamu Konutları Yönetmeliğine ekli (1) sayılı cetvelde gösterilen ve temsil özelliği olan makam ve rütbe sahiplerine tahsis edilen özel nitelikteki konutlardır.

2. Görev Tahsisli Konutlar

Yönetmeliğe ekli (2) sayılı cetvelde belirtilen makam ve rütbe sahiplerine, görevlerinin önemi ve özelliği ile yetki ve sorumlulukları gereği tahsis edilen konutlardır.

239 Sıra No.lu Millî Emlak Genel Tebliğine göre; Takdir Komisyonu Başkanı unvanındaki personel de görev tahsisli konut tahsis edilecek unvanlar arasında sayılmıştır.

136 Sıra No.lu Millî Emlak Genel Tebliği ile Bakanlığımız taşra teşkilatında görev tahsisli konut tahsis edilecek görev unvanları düzenlenmiştir.

3. Sıra Tahsisli Konutlar

Yönetmeliğe ekli (4) sayılı cetvelde gösterilen, hizmet süresi, daha önce kamu konutlarından yararlanma durumu ve süresi, çocuklarının ve bakmakla mükellef olduğu aile fertlerinin sayısı, aile fertlerinin gelir durumu, konuttan yararlanma için bekleme süresi, eşinin de bu Kanun kapsamına giren kurum ve kuruluşlarda çalışan personel olması gibi hususlar dikkate alınarak yönetmelikte belirlenecek puanlama esasına göre tahsis edilen konutlardır.

4. Hizmet Tahsisli Konutlar

Hudut karakolu, istasyon, haberleşme, gözlem, araştırma, inşaat mahalli gibi, meskun yerlerden uzak, sosyal ve ekonomik zorlukları olan ulaşım ve iskân imkanları kısıtlı yerlerde, normal çalışma saatleriyle sınırlandırılması kabil olmadan görev

başında bulundurulması gerekli olan personel ve koruma görevlisi, makam şoförü, kapıcı, kaloriferci gibi personel için inşa veya tefrik edilerek tahsis edilen bina, baraka, prefabrik yapı, şantiye eklentisi, tadil edilmiş veya edilmemiş karavan, kulübe ve benzeri konutlardır.

D. Kamu Konutlarının Tahsisi

Konut tahsisinin yapılmasına ilişkin usul ve esaslar yönetmelikte düzenlenmiştir.

1. Özel Tahsisli Konutların Tahsis Şekli

Yönetmeliğin 7 nci maddesine göre; özel tahsisli konutlar Yönetmeliğe ekli (1) sayılı cetvelde gösterilen makam ve rütbe sahiplerine tahsis edilir. Bu konutların tahsisinde ayrıca tahsis kararı alınmaz, bu göreve seçilme veya atanma yeterlidir.

2. Görev Tahsisli Konutların Tahsis Şekli

Yönetmeliğin 8 inci maddesine göre; bu konutlar Yönetmeliğe ekli (2) sayılı cetvelde belirtilenlere, cetveldeki sıraya göre, yetkili konut dağıtım komisyonu tarafından tahsis edilir. Ancak (3) sayılı cetvelde (Eşyalı Görev Tahsisli Konutlar) gösterilen makam ve rütbe sahiplerine tahsiste ayrıca tahsis kararı alınmaz, atama kararı aynı zamanda tahsis kararını da kapsar. Merkezde görevli personele, merkez konut dağıtım komisyonunca, görev tahsisli konut tahsisi yapılır.

Kamu kurum ve kuruluşlarında, ataması merkezden yapılan personele, merkezde kurulan yetkili konut dağıtım komisyonunca görev tahsisli konut tahsis edilebilir. Yeteri kadar görev tahsisli konutun olmaması halinde konut tahsisi talebinde bulunanlar (2) sayılı cetvelde belirtilen sıra esas alınarak Yönetmeliğin ekli (4) sayılı cetvelindeki esaslara göre, kendi aralarında puanlamaya tabi tutulur.

Görev tahsisli konutta oturmakta iken görev unvanı değişen personelin yeni görevi, Yönetmeliğe ekli (2) sayılı cetvelde gösterilmiş ise, kendisi için tekrar tahsis kararı alınmaz. Atanma kararı, son duruma göre konut tahsis kararı yerine geçer.

Boşalan görev tahsisli konutların, fiilen boşaltılması tarihinden itibaren en geç (30) gün içinde, Yönetmelik hükümlerine göre hak sahiplerine tahsisi gerekir. Ancak, önceden belli bir görev için ayrıldığı halde, bu göreve atama yapılmadığından boş bulunan görev tahsisli konutlar hakkında bu hüküm uygulanmaz.

3. Sıra Tahsisli Konutların Tahsis Şekli

Yönetmeliğin 9 uncu maddesine göre bu konutlar yönetmeliğe ekli (4) sayılı puanlama cetveli esas alınarak konut dağıtım komisyonunca hak sahiplerine tahsis edilir.

Hak sahiplerinin puanlarının eşit olması halinde, hizmet süresi fazla olana, hizmet süresi de eşit ise yetkili ev dağıtım komisyonunca ad çekme yoluyla, konut tahsis edilir.

4. Hizmet Tahsisli Konutların Tahsis Şekli

Yönetmeliğin 10 uncu maddesine göre bu konutlar yetkili makam tarafından tahsis edilir.

Yönetmeliğin 3 üncü maddesine göre yetkili makam; kamu kurum ve kuruluşlarının merkez teşkilatında bulunan en üst amir veya organ ile yetki devrettiği makam veya rütbe sahibini ifade etmektedir.

E. Konut Tahsis Talebi ve Değerlendirilmesi

Yönetmeliğin 14 üncü maddesine göre; kendisine konut tahsisini isteyen personel, bir örneği Yönetmeliğe ekli (EK-5) beyanname ile bağlı bulunduğu en yakın sicil amirine başvurur. Amir tarafından beyanname tetkik edilerek, konut tahsis komisyonlarına sunulmak üzere, konut tahsis işlemlerini yürütmekle görevlendirilen birime gönderilmesi sağlanır. Bu birim beyannameleri Mal Bildiriminde Bulunulması Hakkında Yönetmelik uyarınca verilen mal bildirimleriyle karşılaştırılması için mal bildirimlerinin verileceği mercilere gönderir. Karşılaştırma işlemi sonuçlandıktan sonra, konut tahsis işlerini yürütmekle görevlendirilen birimde, beyannamedeki bilgileri göre ek (4) sayılı cetveldeki puanlar dikkate alınır ve her yıl Ocak ayı içinde gerekli değerlendirme bilgisayar ortamında yapılarak toplam puana göre sıra cetveli düzenlenir. Sonuç bir yazı ile ilgili personele veya bu personele duyurulmak üzere görev yaptığı birime bildirilir. Beyanname, sıra cetveli ve diğer belgeler saklanır.

Ancak, birinci fıkraya göre puan sıralaması yapılanlardan, kendisine konut tahsis edilmeden başka bir il veya ilçeye atananlar, bulundukları son görev itibarıyla, yeniden puanlamaya tabi tutulur ve o yılın puan sıra cetvelinde gösterilir.

Göreve yeniden veya ilk defa atananların konut tahsis talepleri, ataması Ocak ayı içinde yapılmış ise o yıl, aksi halde boş konut yok ise müteakip yılda değerlendirilir ve puanlaması yapılır.

Beyannameyi kasten noksan veya yanlış doldurduğu anlaşılanlar hakkında kanuni kovuşturma yapılır ve bunlara konut tahsis edilemez.

Özel tahsisli, (3) sayılı cetvelde belirtilen makam ve rütbe sahiplerine tahsis edilen görev tahsisli ve hizmet tahsisli konutların tahsisinde bu hüküm uygulanmaz. Görev tahsisli konutlarda ise beyanname alınarak, yetkili makamca değerlendirilir.

Türk Silahlı Kuvvetleri personelinin konut tahsis talebi ve değerlendirilmesine dair usul ve esaslar (4) sayılı cetveldeki puanlama ve bu madde hükümleri göz önünde bulundurularak Millî Savunma ve İçişleri Bakanlıklarınca ayrıca düzenlenir.

Yönetmeliğin 15 inci maddesine göre, konut tahsis talebinde bulunan personelin durumunda bir değişiklik olduğu takdirde bu değişiklik tarihinden itibaren en geç bir ay içinde, değişikliği gösteren belgeler ile birlikte ek bir beyanname ile ilgili amire bildirilir.

F. Konut Tahsisinin Bildirilmesi

Yönetmeliğin 16 ncı maddesine göre; yetkili makamın veya ilgili konut dağıtım Komisyonunun konut tahsis kararı, tahsisin yapıldığı tarihten itibaren en geç on gün içinde, görevli birim tarafından bir yazı ile konut tahsis edilen personele bildirilir.

G. Konutların Teslimi ve Konutlara Giriş

Konut tahsis edilen personele, konutun teslim tarihinden itibaren hesaplanacak kira bedeli, müteakip ayın aylık veya ücretinden bu ayın kirası ile birlikte bordro üzerinde gösterilmek suretiyle tahsil edilir.

Konutlar, konut yönetimine yetkili birimce, “Kamu Konutları Giriş Tutanağı” düzenlenerek teslim edilir. Bu tutanakların aslı konut tahsis dosyasında saklanır ve bir örneği de kiracıya verilir. Tutanağa, konutta bulunan demirbaş eşya ve mefruşatın hazırlanan bir listesi eklenir. Bu tutanak, konuta girişte kira sözleşmesi ve çıkışta ise, geri alma ve bütün borçlarından ve dava haklarından kurtulma yerine geçer. Konut tahsis edilmeden ve tahsis kararı bildirilmeden, konutun anahtarı teslim edilmez ve konuta girilemez. Konut tahsis edilenler, konutu teslim aldıkları tarihten itibaren kira öder.

Kendisine konut tahsis edilen personel, tahsis kararının tebliğ tarihinden itibaren, meşru mazeret dışında, en geç 15 gün içinde Yönetmeliğe ekli kamu konutları tutanağını imzalayıp konuta girmediği takdirde, konut tahsis kararı iptal edilir. Bu takdirde, konutun boş kaldığı süre için tahakkuk eden kira bedeli kendisinden tahsil edilir.

Ğ. Kamu Konutlarında Oturma Süreleri ve Konut Kira Bedelleri

1. Konutlarda Oturma Süreleri

Yönetmeliğin 20 nci maddesine göre; özel, görev ve hizmet tahsisli konutlarda, tahsise esas olan görev veya hizmetin devamınca oturulabilir.

Sıra tahsisli konutlarda oturma süresi beş yıldır. Ancak bu sürenin tamamlanmasından sonra, konuttan yararlanacak başka personelin olmaması halinde, belli bir süre verilmeksizin ve şartlı olarak konutta oturmaya devam edilmesine izin verilebilir. Konuta girmek için sıra bekleyen bulunduğu takdirde, beş yıldan fazla oturma süresi en fazla olandan başlamak üzere, tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde konut boşaltılır.

Görevi gereği hizmet veya görev tahsisli konut tahsis edilenler, bu görevlerinden ayrıldıkları takdirde, kendilerine yapılacak tebliğ tarihinden itibaren iki ay içinde konut boşaltılır. Bunlara Yönetmelik hükümleri çerçevesinde sıra tahsisli konut tahsis edilir.

Eşyalı görev tahsisli konutlar, boşaltıldıkları tarihte bu konutlardan yararlanacak kişilerin mevcut olmaması halinde, (2) sayılı cetvelde görev unvanları belirtilen kişilere eşyalı olarak tahsis olunabilir.

2. Konutlarda Kira Bedeli

a) Aylık Kira Bedelinin Tespitinde Yasal Prosedür

Kamu konutlarının, Yönetmeliğin 21 inci maddesinde belirtilen kamu konutu tiplerine göre aylık kira bedellerinin hesaplanmasına esas olacak aylık kira ve yakıt birim bedelleri anılan Yönetmelik hükümlerine göre, "sosyal yardım amacı da göz önünde bulundurularak, Maliye Bakanlığının koordinatörlüğünde, Millî Savunma, İçişleri, Dışişleri, Bayındırlık ve İskân, Sanayi ve Ticaret ve Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlıkları temsilcilerinden teşekkül eden komisyon tarafından her takvim yılının başlangıcından en az üç ay önceden belirlenir. Başbakanın onayı ile yılbaşından itibaren uygulanmak üzere Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe konulur." denilmektedir.

Ancak, Kanunun kira bedelleri ile ilgili 5 inci maddesinin 1-4 üncü fıkraları, 516 sayılı K.H.K. ile yürürlükten kaldırılmış ve Kamu konutlarının aylık kira ve yakıt bedellerini tespit etmek görevi, 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101 inci maddesinin (d) bendine göre Bakanlığımıza (Millî Emlak Genel Müdürlüğü) verilmiştir. Bakanlık bu yetkiye dayanarak yurt içi ve yurt dışındaki kira ve yakıt bedelleri ile işletme, bakım ve onarım giderleri hakkında yapılacak işlemlere ilişkin esas ve usulleri yayımladığı Millî Emlak Genel Tebliği ile belirlemektedir.

Yurt dışındaki kamu konutlarının bulunduğu şehirler itibariyle aylık kira birim bedelleri 30.6.1989 tarihli ve 20211 sayılı mükerrer Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 1'inci maddesinin (B) fıkrasının (3) numaralı alt bendinin Bakanlığımıza verdiği yetkiye dayanılarak tespit edilmektedir.

Kamu Konutları Kanununun 5 inci maddesine göre; yurt içinde Cumhurbaşkanı, T.B.M.M. Başkanı ve Başbakan, yurt dışında ise büyükelçiler, daimi delegeler, maslahatgözarlar, askeri temsil heyetleri başkanları ve başkonsoloslar için tahsis edilen özel tahsisli konutlardan ve hizmet tahsisli konutlardan kira bedeli alınmaz. Bu maddenin son fıkrası gereğince konutların aylık kira bedelleri, personelin aylığından peşin olarak bordro üzerinden kesilmek suretiyle tahsil edilir.

b) Aylık Kira Bedelinin Tespit ve Tahsili

Yönetmeliğin 23 üncü maddesine göre; konutların aylık kira bedeli, o yıl için belirlenen aylık kira birim bedelinin, konutun brüt inşaat alanı ile çarpılması suretiyle, ilgili kurum ve kuruluşça tespit edilir. Brüt inşaat alanının yüz yirmi metrekareden fazlası dikkate alınmaz.

1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101 inci maddesinin (d) bendindeki yetkiye dayanılarak, 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu kapsamındaki kamu kurum ve kuruluşlarının yurt içinde ve yurt dışında bulunan kamu konutlarının kira bedeli, yakıt giderleri ile işletme, bakım ve onarım giderleri hakkında yapılacak işlemleri belirlemek üzere çıkarılan 294 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde brüt inşaat alanı, müstakil bir evin veya apartman dairesinin dış duvarlar dâhil olmak üzere, bu duvarlar içinde kalan metrekare cinsinden

toplam alanı olarak tanımlanmış, brüt inşaat alanının tespitinde ölçülerin dıştan alınacağı, balkon alanlarının 1/2'si brüt inşaat alanına ekleneceği, merdiven, asansör, havalandırma ve aydınlık boşlukları ile ortak kullanılan benzeri alanların hesaplamada dikkate alınmayacağı, metrekarenin kesirlerinin tama iblağ edileceği belirtilmiştir.

Kira bedeli konutun teslim tarihinden itibaren hesaplanmaktadır. Konutların aylık kira bedelleri personelin aylık veya ücretinden peşin olarak ve bordro üzerinden kesilmek suretiyle tahsil edilerek genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerinde Hazineye ve diğerlerinde ise kendi bütçelerine irat kaydedilmektedir.

3713 sayılı Terörle Mücadele Kanununun 10/3/1993 tarih ve 3871 sayılı Kanunla değişik 20 nci maddesi gereğince, korunmaya alınmış emekli personelden, meskende korunmaları mutlak surette zorunlu bulunanların konut kira bedellerini belirleme yetkisi Maliye Bakanlığına verilmiştir.

Bu yetkiye dayanarak, söz konusu personelin yararlandığı konutlardan alınacak kira bedeli, konutların yakıt bedelleri ile tüm giderlerinin emekli personel tarafından karşılanması kaydıyla, yürürlükte bulunan aylık kira birim bedellerini belirleyen Genel Tebliğlerdeki bedellerin iki katı olarak tespit edilmiştir.

2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu ile Kamu Konutları Yönetmeliği kapsamındaki kamu konutlarının 2021 yılı aylık kira bedellerinin tespitine ilişkin usul ve esaslar 31/12/2021 tarih ve 31706 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 407 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel tebliğinde açıklanmıştır.

294 ve 407 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğlerinde belirtilen şekilde hesaplanan kira bedelleri asgari olup, kurumlar konutların nitelik ve özelliklerini de dikkate alarak gerektiğinde daha yüksek kira bedeli belirleyebilmektedir. Bununla birlikte, kira bedelinden yapılacak indirimler de söz konusudur. Bodrum katlarda oturanlardan, hesaplanan aylık kira bedelinin %50'si indirilir. Zemin katın altındaki bölümler bodrum kat sayılır. Ancak, zemin kattan aşağıda birden fazla kat varsa, bu indirim yalnız en alttaki bir kat için uygulanır.

2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu kapsamındaki konutların aylık kira bedellerinin tespitine yönelik yürürlükteki Millî Emlak Genel Tebliğinde belirtilen "Yurtiçinde bulunan kamu konutlarının aylık her bir metrekare için" kira bedelleri, bu Genel Tebliğin 1.2. ve 1.4.1. bölümleri dikkate alınarak hesaplanan aylık kira bedelleri toplamından;

1. EK: 1'de yer alan illerde % 50,
2. EK: 2'de yer alan illerde % 45,
3. EK: 3'de yer alan illerde % 30,
4. EK: 3'de olup da son nüfus sayımında belirlenen nüfusu 10.000'den az olan yerleşim yerlerinde % 40,
5. Meskûn yerlerden uzak, ulaşım ve İskân imkânları kısıtlı olan yerlerde % 70,

oranında indirim yapılır.

Ancak, EK:2 ve EK:3'de yer alan illerde olup, her yıl Ekim ayı verileri göz önünde bulundurularak hesaplanan doluluk oranının; kamu konutlarının tahsisli bulunduğu İdarenin personelinin konut talebinin yetersiz olması nedeniyle % 60'ın altına düştüğünün tahsisli İdarece tespit edilmesi üzerine, belirtilen illerdeki kamu konutlarının aylık kira bedellerine uygulanacak indirim oranlarının arttırılması bu İdarelerce talep edilebilir. Bu talep üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yapılan inceleme sonucunda uygun görülmesi halinde, EK: 2 ve EK: 3'de yer alan illerde belirlenen indirim oranları bu Bakanlık tarafından % 50'ye kadar arttırılabilir. Yeniden belirlenen indirim oranı, doluluk oranının % 60'ın altına düştüğünün tespit edilip Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylandığı tarihi takip eden aybaşından itibaren beş yıl boyunca geçerli olur, bu sürenin sonunda doluluk oranları yeniden tespit edilir. Bu fıkra uyarınca tespit edilen indirim oranları belirtilen illerdeki kamu konutunda ikamet eden mevcut personele de uygulanır."

Konutun bulunduğu yer de dikkate alınarak bu tebliğin 1.4.2 bölümündeki indirimlerden sadece birisi uygulanır. Yürürlükteki Millî Emlak Genel Tebliği ile belirlenen ilave kira bedelleri indirime tabi değildir.

c) Hizmet Binalarındaki Konutların Aylık Kira Bedellerinin Tespiti

Yönetmeliğin 24 üncü maddesine göre; su, elektrik ve havagazı sayaçları ayrı olan hizmet binalarındaki konutların aylık kira bedelleri Yönetmeliğin 23 üncü maddesine göre tespit edilir. Konutun ayrı sayacı yoksa su, elektrik ve havagazı bedeli olarak aylık kira bedeline ilave edilecek miktarlar Yönetmeliğin 21 inci maddesi uyarınca, ilgili komisyon tarafından belirlenir.

Bu miktarların tespitinde günlük bulunduğu takdirde komisyonun belirleyeceği ortalama emsal bedelleri aylık kira bedeli ile birlikte tahsil edilir.

ç) Aylık Kira Bedeli Alınmayacak Konutlar

Yönetmeliğin 25 inci maddesine göre; yurt içinde Cumhurbaşkanı Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanı, Başbakan ve Millî Güvenlik Konseyi yönetimi dönemindeki Başbakan, Yurt Dışında Büyükelçiler, daimi delegeler, Maslahatgüzarlar, askeri temsil heyetleri başkanları ve başkonsoloslar için tahsis edilen özel tahsisli konutlar ile Yönetmeliğin 5 inci maddesinin (d) bendinde belirtilen hizmet tahsisli konutlardan aylık kira bedeli alınmaz.

3.Kamu Konutlarının Yönetimi

Yönetmeliğin 35'inci maddesine göre; Devletçe yaptırılan memur konutları, 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101 inci maddesinin (d) bendi uyarınca, Millî Emlâk Genel Müdürlüğünce yönetilir. Ancak, kanunlar gereğince ve bu Yönetmelik hükümlerine göre, Millî Emlâk Genel Müdürlüğünce yürütülmesi gerekli görevler dışında, genel bütçeye bağlı dairelere tahsisli konutların yönetimi, konut tahsisine dair usul ve esasların uygulanması, işletme, bakım, onarım ve benzeri işlerinin yapılması ve bunlara ait giderlerin ödenmesi gibi işler, konutların tahsis edildiği Bakanlıklara aittir.

Genel bütçe dışındaki kurum ve kuruluşların konutlarının yönetimi, bu idarelere aittir. Kamu kurum ve kuruluşlarının 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa tabi yapılardaki konutların müşterek hizmet ve giderleriyle ilgili işleri, mezkûr Kanun hükümleri ile bu Yönetmelikle tespit edilen esaslara göre yürütülür.

KAYNAKÇA

1. İlgili Kanunlar ve Yönetmelikler,
2. Milli Emlak Genel Müdürlüğü Genel Tebliğleri,
3. Millî Emlak Genel Müdürlüğü, Devlet Malları Edinim-Yönetim-Elden Çıkarma, Ankara 2006,
4. KARDEŞ, Salâhaddin, Millî Emlak, Ankara 2010,
5. Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayınları.



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

“

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



www.milliemlak.gov.tr

Adres: Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52 Çankaya / Ankara