



## ÇAYCUMA BELEDİYESİ TAŞINMAZLARININ İDARESİ HAKKINDA YÖNETMELİK

### BİRİNCİ KISIM GENEL ESASLAR BİRİNCİ BÖLÜM

#### Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar

#### Amaç

**MADDE 1 –** (1) Bu Yönetmeliğin amacı; Çaycuma Belediyesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi, ön izin verilmesi ve üzerlerinde irtifak hakkı kurulması ve diğer kamu kurum ve kuruluşları dernek ve vakıflar tarafından Çaycuma Belediyesine kiralanana, tahsis edilen ya da irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların kiraya verilmesi, ön izin verilmesi ile ecrimisil ve tahliye işlemlerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

#### Kapsam

**MADDE 2 –** (1) Bu Yönetmelik; Çaycuma Belediyesinin özel mülkiyetindeki ve Belediyenin Hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazları kapsar.

#### Dayanak

**MADDE 3 –** (1) Bu Yönetmelik, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi Ve Kontrol Kanunu, 6183 sayılı Amme Alacakları T.U.H. Kanun, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 19.06.2007 tarih ve 26557 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 18 nci maddesinin (m) bendine dayanılarak hazırlanmıştır.

#### Tanımlar

**MADDE 4 –** (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Arsa karşılığı inşaat: Belediye taşınmazları üzerinde yapılacak yapı bedeline karşılık Belediyenin özel mülkiyetindeki başka bir taşınmazın verilmesini,
- b) Bedel tespit komisyonu: Bu Yönetmelikte yer alan, tahmin edilen bedel tespit raporu işlemlerini yapmak, ecrimisili tespit ve takdir etmek ve İdarece verilecek diğer görevleri yürütmek üzere ita amiri tarafından İdarenin taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı olan memurları arasından seçilen ve üç kişiden oluşan komisyonu,
- c) Belediye: Çaycuma Belediyesini,
- ç) Belediyenin hüküm ve tasarrufu altındaki yer; diğer kamu kurum ve kuruluşları ile dernek ve vakıflar tarafından Belediyeye kiralanana, tahsis edilen irtifak hakkı tesis edilen, kullanma izni verilen yerler ile belediyenin sorumluluğundaki kamusal alanlarda kalan yerleri,
- d) Belediyenin özel mülkiyetindeki taşınmaz: Tapuda Belediye adına tescilli taşınmazları,
- e) Belediye Taşınmazı: Belediyenin özel mülkiyetindeki ve hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri,
- f) Müdürlük: Çaycuma Belediyesi Muhtarlık İşleri Müdürlüğü'nü,
- g) Ecrimisil: Belediyenin özel mülkiyetinde ya da hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri, İdarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, İdarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın İdarece talep edilen tazminatı,
- ğ) Fuzuli şağil (İşgalci): Kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, Belediyenin özel mülkiyetindeki ya da hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların zilyetliğini, İdarenin izni

dışında eline geçiren, elinde tutan veya her ne şekilde olursa olsun bu malı kullanan veya tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişileri,

h) İdare: Çaycuma Belediyesini,

i) İhale: Kanunda ve bu Yönetmelikte yazılı usul ve şartlarla, işin istekliler arasından seçilecek birisi üzerine bırakıldığını gösteren ve yetkili mercilerin onayı ile tamamlanan sözleşmeden önceki işlemleri,

ii) İhale komisyonu: Bu Yönetmelikte belirtilen ihale ile ilgili işleri yürütmek üzere Çaycuma Belediyesi Encümenini,

j) İrtifak hakkı: Bir taşınmaz üzerinde yararlanmaya ve kullanıma rıza göstermeyi veya mülkiyete ilişkin bazı hakların kullanılmasından vazgeçmeyi kapsayan ve diğer bir taşınmaz veya kişi lehine aynî hak olarak kurulan yükümlülüğü,

k) İstekli: İhaleye katılan gerçek veya tüzel kişileri,

l) İtâ amiri: Çaycuma Belediye Başkanı veya yetki devri yapılan kişiyi,

m) Kanun: 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununu,

n) Kat karşılığı inşaat: Belediyenin özel mülkiyetindeki taşınmazları üzerinde yaptırılacak yapı veya yapıların Belediyeye bırakılacak kısmının ya da bağımsız bölümlerinin bedeline karşılık, Belediye özel mülkiyetindeki taşınmazından belirli bir arsa payının verilmesini,

o) Kiraya verme: Belediye taşınmazlarının ve bunlarla ilgili hakların kiraya verilmesini,

ö) Muhasebe Birimi: Çaycuma Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü'nü,

p) Müşteri: Kendisine ihale yapılan istekli veya isteklileri,

r) Ön izin: İrtifak hakkı kurulmadan önce, tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için İdarece verilen izni,

s) Satış: Taşınmaz satışını,

ş) Sözleşme: İdare ile müşteri arasında yapılan ve ita amirince imzalanan yazılı anlaşmayı, irtifak hakkı tesisinde ise İdare ile müşteri arasında irtifak hakkına ilişkin hükümleri içerecek şekilde doğrudan tapu müdürlüğünde düzenlenen resmi senedi,

t) Şartname: İhale Konusu işlerin genel, özel, teknik ve idarî usul ve esaslarını gösteren bilgi veya belgeleri,

u) Tahmin edilen bedel: İhale konusu olan işlerin tahmin edilen bedelini,

ü) Tahsis: Belediyenin Özel Mülkiyetindeki taşınmazların, Belediye Birimlerine veya diğer kamu kurum ve kuruluşlarına İlgili mevzuatlardan doğan görevlerinin ifası amacıyla 25 yıl süreyle verilmesidir.

v) Toplam yatırım maliyeti: Taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek yatırımın ilgili kamu idarelerince belirlenecek birim maliyetlere göre hesaplanacak toplam tutarını,

y) Trampa: Borçlar Kanununun trampa ile ilgili maddelerinde gösterilen işlemleri,

z) Uygun bedel: Tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere, teklif edilen bedellerin en yüksekini,

aa) Yönetmelik: Bu Yönetmeliği,

ifade eder.

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **Diğer Genel Esaslar**

#### **Tapu işlemine yetkililer**

MADDE 5 – (1) Belediye Taşınmazları ile ilgili olarak tapu sicilinde işlem yapmaya, Belediye Başkanı ve/veya görevlendireceği vekili ile İdare çalışanı memur yetkilidir.

## **Birlikte değerlendirilecek taşınmazlarla ilgili işlemler**

MADDE 6 – (1) İmar planı veya fiilî durumu nedeniyle birlikte ihale edilmesinde Belediye yararını bulan taşınmazlar hakkında tek ihale yapılabilir.

## **İhale yetkilisi**

MADDE 7 – (1) Yönetmelikte yazılı işleri yaptırmaya ve ihaleye ita amirleri yetkilidir.

(2) Yönetmelikle ita amirine verilen yetkilerin devri ve/veya yetkinin hangi personel tarafından kullanılacağı Belediye Başkanınca belirlenir.

## **İhaleye katılabilme şartları**

MADDE 8 – (1) Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelere katılacaklarını;

- a) Yasal yerleşim yeri sahibi olmaları,
- b) Tebligat için Türkiye'de adres göstermeleri,
- c) Gerçek kişilerin T.C. kimlik numarasını, tüzel kişilerin ise vergi kimlik numarasını bildirmeleri,
- ç) Yönetmelikte istisna edilen işler dışında geçici teminatı yatırmış olmaları,
- d) İşin gereğine göre İdare tarafından tespit edilecek diğer belgeleri vermeleri,
- e) Özel hukuk tüzel kişilerinin, yukarıda belirtilen şartlardan ayrı olarak, idare merkezlerinin bulunduğu yer mahkemesinden veya siciline kayıtlı bulunduğu ticaret veya sanayi odasından yahut benzeri meslekî kuruluştan, ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış sicil kayıt belgesi ile tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile tam yetkili olduklarını gösterir noterlikçe tasdik edilmiş imza sirküleri veya vekâletnameyi vermeleri; kamu tüzel kişilerinin ise, yukarıdaki (b), (ç) ve (d) bentlerinde belirtilen şartlardan ayrı olarak tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile yetkili olduğunu belirtir belgeyi vermeleri, şarttır.

## **İhalelere katılmayacak olanlar**

MADDE 9 – (1) Aşağıdaki kişiler, doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar.

- a) İdarenin;
  - 1) İta amirleri,
  - 2) İhale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar,
  - 3) (1) ve (2) numaralı alt bentlerde belirtilen kişilerin eşleri ve ikinci dereceye kadar (ikinci derece dâhil) kan ve kayın hısımları,
  - 4) (1), (2) ve (3) numaralı alt bentlerde belirtilen kişilerin ortakları (bu kişilerin yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç),
- b) Kanunun 83, 84 ve 85 inci maddeleri ve diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar.

## **Şartnameler**

MADDE 10 – (1) İhale konusu işlerin her türlü özelliğini gösteren şartname ve varsa ekleri idare tarafından hazırlanır.

(2) Bu şartnamelerde işin mahiyetine göre konulacak özel ve teknik şartlardan başka genel olarak aşağıdaki hususların da gösterilmesi zorunludur.

- a) İşin niteliği, nevi ve miktarı,
- b) Taşınmaz tapuda kayıtlı ise, bu kayda göre mahalle, mevki, sokağı, cinsi, yüzölçümü, hisse ve imar durumu, varsa tapu tarihi, pafta, ada, parsel veya cilt, sahife ve sıra numaraları ve fiilî durumu, taşınmaz tapuda kayıtlı değil ise, ölçekli krokisi, yüzölçümü ve fiilî durumu,

- c) Tahmin edilen bedeli, geçici teminat miktarı ve kesin teminata ait şartlar,
  - ç) Taşınmazın teslim şekli ve şartları,
  - d) İşe başlama ve işi bitirme tarihi, gecikme hâlinde alınacak cezalar,
  - e) İsteklilerde aranılan şartlar ve belgeler,
  - f) İhaleyi yapıp yapmamakta İdarenin serbest olduğu,
  - g) İhale kararının karar tarihinden itibaren en geç on beş iş günü içinde ita amirince onaylanacağı veya feshedilebileceği,
  - ğ) Vergi, resim ve harçlarla sözleşme giderlerinin kimin tarafından ödeneceği,
  - h) Ödeme yeri ve şartları,
  - ı) İhtilafların çözüm şekli ve yeri.
- (3) Şartnamelerde tekniğe uygun olmayan veya gerçekleşmesi mümkün bulunmayan kayıt ve şartların bulunduğu anlaşıldığı takdirde ihale komisyonu, İdareye şartnameyi düzelttirmek üzere ihaleyi erteler. Bu durumda ihale, yeniden düzenlenecek şartnameye ve Yönetmeliğin 19 uncu maddesi uyarınca yapılacak ilana göre yürütülür.
- (4) Şartname ve varsa eklerinin tasdikli örnekleri bedelsiz veya özelliklerine göre İdarece takdir edilecek bir bedel karşılığında isteyenlere verilir ya da İdarede bedelsiz görülebilir.

**İKİNCİ KISIM**  
**Ortak Hükümler**  
**BİRİNCİ BÖLÜM**  
**İhaleye Hazırlık**

**İhale işlem dosyasının düzenlenmesi**

MADDE 11 – (1) İhaleye konu olan taşınmazın işlem gördüğü dosyaya; onay belgesi, tahmin edilen bedele ilişkin hesap tutanağı, şartname ve ekleri, ilana ilişkin belge ve gazete nüshaları, sözleşme tasarısı ile saklanması yarar görülen diğer belgeler konulur.

**Tahmin edilen bedel tespiti**

MADDE 12 – (1) Tahmin edilen bedel, bedel tespit komisyonunca tespit edilir ve ihale komisyonunca tahkik edilir. Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır.

(2) Ancak bu bedel;

a) Satış, trampa, arsa karşılığı veya kat karşılığı inşaatta; üzerinde bulunan ve mevcut durumu itibarıyla kullanılması ekonomik olmayan binaların yıkım masrafını aşan asgari levazım bedeli ve varsa bu nitelikte olmayan diğer binaların Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yapı yaklaşık birim maliyetlerinden az olmamak üzere aşınma payı da dikkate alınarak belirlenecek rayiç bedel ile taşınmazın zemininin rayiç değerinin toplamıdır.

b) 4706 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesine göre irtifak hakkı tesis edilecek taşınmazlarda ön izin verilmesinden itibaren beş yıl içerisinde taahhüt edilen yatırımı tamamlayarak aynı süre içerisinde taşınmazı doğrudan satın almak için başvuruda bulunan hak sahiplerine yapılacak satışlarda satış bedeli; ilana çıkılmadan önce irtifak hakkı tesisi amacı da dikkate alınarak taşınmaz için belirlenen rayiç bedelin her yıl Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında, tarımsal amaçlı sözleşmelerde ise Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle bulunan değerdir. (Bu madde güncel mevzuata göre değerlendirilir.)

c) İrtifak hakkı tesis edilmesinde ilk yıl için taşınmazın rayiç bedelinin sanayi ve turizm yatırımlarında yüzde üç tarım ve hayvancılık yatırımlarında yüzde ikisi, kiralamalarda ise yüzde dördüdür.

ç) Kamu yararına çalışan dernekler ile vergi muafiyeti tanınan vakıflar lehine; 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 ihtiyaç duydukları taşınmazlar üzerinde tesis edilecek irtifak hakları ile verilecek kullanma izinlerinde, ilk yıl irtifak hakkı bedeli taşınmazın rayiç bedelinin yüzde biri, eğitim tesisleri yapılması amacıyla tesis edilecek irtifak hakları ile verilecek kullanma izinlerinde, irtifak hakkı süresince, taşınmazın üzerinde yürütülen eğitim faaliyetlerinin toplam faaliyetlerin en az yüzde seksenini oluşturması, bu faaliyetlerin asli faaliyet niteliği taşıması ve bu tesislerin her biriminde verilen her türlü hizmetin yüzde on beşinin bedelsiz olarak ihtiyaç sahiplerine sunulması kaydıyla ilk yıl irtifak hakkı bedeli taşınmazın rayiç bedelinin binde ikisidir.

d) Vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumlarının kendi kuruluş kanunlarında yer alan asli kuruluş gayelerine uygun olarak kullanılmak üzere bina ve tesis yapılmak amacıyla tesis edilecek irtifak hakları ile verilecek kullanma izinlerinde ilk yıl için; irtifak hakkı süresince, bu tesislerin her biriminde verilen her türlü hizmetin yüzde on beşinin bedelsiz olarak ihtiyaç sahiplerine sunulması kaydıyla taşınmazın rayiç bedelinin binde ikisidir.

e) 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 yüzde ikisi, 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 yüzde biridir.

f) Vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumlarının kendi kuruluş kanunlarında yer alan asli kuruluş gayelerine uygun olarak kullanılmak üzere yapılacak kiralamalarda ilk yıl için taşınmazın rayiç bedelinin yüzde biridir.

g) Tarım ve hayvancılık ile sanayi amaçlı tesis edilecek irtifak hakları ve verilen kullanma izinlerinde ilk yıl için; irtifak hakkı süresince, 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 yüzde biri, aynı amaçla yapılan kiralamalarda ise yüzde bir buçuktur.

ğ) 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 binde biridir.

h) Diğer kamu kurum ve kuruluşları, dernek ve vakıflarca belediyeye protokol ile tasarruf hakkı devredilen taşınmazların üçüncü gerçek ve tüzel kişilere kiralanması halinde tahmin edilen bedel protokol bedelinden aşağı olmamak üzere idarece takdir edilir.

(3) İrtifak hakkı ve kullanma izinlerinde ilk yıl bedeli ihale bedeline, ikinci ve üçüncü yıl bedelleri ise sözleşmeleri gereğince tespit edilecek bedellere yüzde yirmi indirim uygulanarak tahsil edilir

(4) Ön izin bedeli, ihale bedelinin; birinci ve ikinci yıllar için yüzde otuzu, üçüncü yıl için yüzde kırkı, dördüncü yıl için yüzde ellisi olarak belirlenir. Bu şekilde belirlenen ön izin bedeli ikinci, üçüncü ve dördüncü yıllar için; ihale bedelinin Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca arttırılması sonucunda oluşacak bedel üzerinden hesaplanır. Fiili kullanım olması halinde bu alana isabet eden ön izin bedeli, irtifak hakkı ihale bedelidir.

(5) Ön izin verilen hâllerde, ilk yıl irtifak hakkı bedeli; ihale ile belirlenen bedelin ön izinde geçen süre dikkate alınarak Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat

Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle tespit edilecek bedeldir. Ancak, tarımsal amaçla ön izin verilen hallerde bu bedel; Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) kullanılarak belirlenir. (Bu madde güncel mevzuata göre değerlendirilir.)

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

(7) Tahmin edilen bedel; 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre sermaye piyasasında değerlendirilme faaliyetinde bulunmak üzere yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları ile belediye müfettişlerine ve iç denetçilere tespit ettirilebilir. Bu şekilde tespit ettirilen bedel, tahmin edilen bedel olarak dikkate alınır.

(8) Belediye özel mülkiyetinde ya da hüküm ve tasarrufu altındaki ve belediye hizmetlerinin ifasında kullanılan taşınmazlardaki büfe, kantin, çay ocağı ve benzeri amaçlarda kullanılmak üzere kiraya verilecek yerlerin tahminî kira bedeli; yukarıdaki hükümlere tabi olmaksızın burada hizmet veren personel sayısı, elde edilen gelir, kiralanacak alan gibi bilgiler de göz önünde tutularak bedel tespit komisyonunca tespit edilir.

9) Tespit ve hesaplamalar bunun dayanaklarının da eklendiği “Ön İzin / Kira / İrtifak Hakkı / Trampa / Satış Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağı”nda (Ek-6) ve “Büfe, Kantin, Çay ocağı Gibi Yerlere Ait Tespit ve Tahmin Edilen Kira Bedeli Hesap Tutanağı”nda (Ek-7) gösterilir, tutanak asıl evrak arasında saklanır.

### **Bedellerin ödenme şekli**

MADDE 13 – (1) Satış bedeli (taksitli satışlarda satış bedelinin yüzde yirmi beşi), ilk yıl irtifak hakkı ve ön izin bedelleri, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenir. Müteakip yıllar irtifak hakkı bedelleri ise, sözleşmede belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

(2) İlk yıl için kira bedelinin dörtte biri ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş 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. Ancak, tarım arazilerinin kiraya verilmesinde peşinatın dışında kalan kira bedelleri, aynı yıl kira dönemi içinde olmak kaydıyla, hasat dönemin son ayında ve tek seferde ödenebilir. (Sözleşmelerde değişiklik yapma hakkı Encümene aittir)

### **Yıllık bedel artışları**

MADDE 14 – (1) Bir yıldan uzun süreli kira, irtifak hakkı ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında, tarımsal amaçlı sözleşmelerde ise ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında arttırılır. (Bu madde güncel mevzuata göre değerlendirilir.)

### **Vadesinde ödenmeyen bedeller ve hasılat payları**

MADDE 15 – (1) Taksitli satışlara ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla, vadesinde ödenmeyen bedeller ile hasılat payları ve diğer alacaklara 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır.

### **Onay belgesi**

MADDE 16 – (1) İhalesi yapılacak her iş için bir onay belgesi hazırlanır. Onay belgesinde; ihale konusu olan işin nevi, niteliği, miktarı, tahmin edilen bedeli, ihalede kullanılacak usul,

yapılacaksa ilanın şekli ve adedi, alınacaksa geçici teminat miktarı, şartname ve sözleşme gerekip gerekmeyeceği belirtilir.

(2) Onay belgesi Dairece hazırlanır ve ita amiri tarafından onaylanır.

### **İhale komisyonu**

MADDE 17– (1) İhale komisyonu; 2886 sayılı Kanununun 13 ncü maddesinin beşinci fıkrası gereğince belediye encümeninden oluşur.

### **Bedel tespit komisyonlarının oluşumu ve çalışması**

MADDE 18 – (1) Bedel tespit komisyonlarına, Belediye Encümeni tarafından;

a) Muhtarlık İşleri Müdürlüğü personelinin başkanlığında, biri muhasebe birimi personeli olmak üzere iki üyenin katılımı ile üç kişiden aşağı olmamak üzere asil ve yedek üyeler belirlenir. Gerekli görülen hâllerde birden fazla bedel tespit komisyonu kurulabilir,

b) Komisyon, eksiksiz olarak toplanır. Kararlarda çekimser kalınamaz. Komisyon, “Tahmin Edilen Bedel Tespit Tutanağı”nı (Ek-14) düzenlemek ve imzalamak suretiyle karar alır. Muhalif kalan üye, karşı oy gerekçesini yazarak rapora ekler. Komisyon başkanı ve üyeleri oy ve kararlarından sorumludur.

### **İhalelerin ilanı**

MADDE 19 – (1) İhale konusu olan işler, aşağıdaki usul ve esaslara göre isteklilere ilan yoluyla duyurulur.

a) İhalelerin yapılacağı yerdeki ilanlar;

1) Günlük gazete çıkan yerlerde ihaleler, ihalelerin yapılacağı yerde çıkan gazetelerde en az bir gün aralıkla yayımlanmak suretiyle iki defa duyurulur.

2) Gazete ile yapılacak ilk ilan ile ihale günü arası on günden, son ilan ile ihale günü arası beş günden az olamaz.

3) İhale İlanları gazete ilanlarından başka Belediyenin internet sayfasında ve ihale konusu işin bulunduğu merkez dışı ilçe belediye ve hükümet konaklarının ilan tahtalarına asılmak suretiyle de yayımlanabilir.

b) Diğer şehirlerde yapılacak ilanlar; tahmin edilen bedeli her yıl Kanununun 17’nci maddesinin ikinci fıkrasına göre merkezî yönetim bütçe kanunu ile belirlenecek miktarı aşan ihale konusu işler, (a) bendine göre yapılacak ilanlardan başka tirajı göz önüne alınarak ili, Basın-İlan Kurumunca tespit olunacak günlük gazetelerden birinde, ihale tarihinden en az on gün önce bir defa ilan edilir.

c) Resmî Gazete ile yapılacak ilanlar; tahmin edilen bedeli (b) bendi uyarınca belirlenecek miktarın üç katını aşan ihale konusu işler, ihale tarihinden en az on gün önce bir defa da Resmî Gazetede ilan edilir.

ç) Pazarlık usulü ile yapılacak ihaleler için belediye, işin önem ve özelliğine göre ilan yapıp yapmamakta serbesttir.

(2) Sürelerin hesabında, ilanın yapıldığı gün ile ihale günü sayılmaz.

(3) İhale komisyonu, gerektiğinde basın ve yayın organlarının ihale işlemlerini izlemesi de dâhil olmak üzere, ihalelerin rekabet ve açıklık ilkelerine uygun şekilde yapılmasını sağlayan her türlü tedbiri alır. Onaylanan ihale kararları, kamuoyunu bilgilendirmek amacıyla internet aracılığı ile ayrıca yayınlanır.

### **İlanlarda bulunması zorunlu hususlar**

MADDE 20 – (1) İlanlarda aşağıdaki hususların belirtilmesi zorunludur.

a) İhale konusu taşınmazın niteliği, yeri ve miktarı,

b) Şartname ve eklerin nereden ve hangi şartlarla alınacağı veya görülebileceği,

c) İhalelerin nerede, hangi tarih ve saatte ve hangi usulle yapılacağı,

- ç) Varsa Tahmin edilen bedel ve alınacaksa geçici teminat miktarı,
- d) İsteklilerden aranılan belgelerin neler olduğu,
- e) Kapalı teklif usulüyle yapılacak ihalelerde, tekliflerin hangi tarih ve saate kadar nereye verileceği.

### **Şartname ve eklerinde değişiklik hâlinde ilan**

MADDE 21 – (1) İlan yapıldıktan sonra, şartname ve eklerinde değişiklik yapılamaz. Ancak, değişiklik yapılması zorunlu hâllerde, bunu gerektiren sebepler ve zorunluluklar bir tutanakla tespit edilerek önceki ilanlar geçersiz sayılır ve yeniden aynı şekilde ilan olunur.

### **İlanın uygun olmaması**

MADDE 22 – (1) Yönetmeliğin 19'ncü ve 20'nci maddelerine uygun olmayan ilanlar geçersizdir. Bu durumda ilan yenilenmedikçe ihale yapılamaz.

(2) İlanların geçersizliği ihale yapıldıktan sonra anlaşılırsa, ihale veya sözleşme feshedilir. Ancak, işte ivedilik ve ihalede Belediyenin yararı varsa, ihale ve sözleşme Belediye Meclisinin onayıyla geçerli sayılabilir.

(3) İhalenin veya sözleşmenin bozulması hâlinde, müşterinin fesih tarihine kadar yapmış olduğu gerçek masrafları verilir.

### **İhalenin tatil gününe rastlaması**

MADDE 23 – (1) İhale için tespit olunan tarih, tatil gününe rastlamışsa ihale, tekrar ilana gerek kalmaksızın tatili takip eden ilk iş gününde aynı yer ve saatte yapılır. İlandan sonra çalışma saati değişse de ihale ilan edilen saatte yapılır.

### **Tekliflerin açılma zamanı**

MADDE 24 – (1) Tekliflerin açılma zamanı, idarelerin çalışma saati içinde olmak üzere tespit edilir. Açılma zamanı için, Türk Telekomünikasyon Anonim Şirketi veya Türkiye RadyoTelevizyon Kurumunun saat ayarı esas alınır. Teklifler açılmaya başladıktan sonra, çalışma saatine bağlı kalmaksızın işleme devam olunur.

### **Geçici teminat**

MADDE 25 – (1) Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelerde, tahmin edilen bedelin yüzde üçü oranında geçici teminat alınır.

### **Teminat olarak kabul edilecek değerler**

MADDE 26 – (1) Geçici veya kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.

a) Tedavüldeki Türk Parası,

b) Mevduat veya katılım bankalarının verecekleri süresiz teminat mektupları,

c) 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.),

ç) Taşınmaz satış ihalelerinde, dışarıda yerleşik kişiler ile geçimini yurt dışında temin eden Türk vatandaşlarından, teminat olarak Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasınca belirlenen konvertibl döviz.

(2) Mevzuata aykırı olarak düzenlenmiş teminat mektupları kabul edilmez. Üzerinde suç unsuru tespit edilen teminat mektupları, gerekli kovuşturma yapılması için Belediye Başkanlığına intikal ettirilir. Her teminat mektubunda daha önce ilgili banka şubesince 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.

(3) Mevduat veya katılım bankalarınca verilen teminat mektupları dışındaki teminatların istekliler tarafından ilgili muhasebe birimine yatırılması zorunlu olup, bunlar ihale komisyonlarınca teslim alınmaz. Üzerlerine ihale yapılanların teminat mektupları, ihaleden sonra ilgili muhasebe birimine teslim edilir ve üzerlerine ihale yapılmayan isteklilerin geçici teminatları hemen geri verilir.

(4) Her ne suretle olursa olsun İdarece alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyatî tedbir konulamaz.

## **İKİNCİ BÖLÜM** **İhale Usulleri**

### **İhale usulleri**

MADDE 27 – (1) Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelerde;

- a) Kapalı teklif usulü,
  - b) Açık teklif usulü,
  - c) Pazarlık usulü,
- uygulanır.

### **Kapalı teklif usulünde tekliflerin hazırlanması**

MADDE 28 – (1) Kapalı teklif usulünde teklifler yazılı olarak yapılır. Teklif mektubu, bir zarfa konulup kapatıldıktan sonra, zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı ve tebligata esas açık adresi yazılır.

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

(3) Teklif mektuplarının istekli tarafından imzalanması, bu mektuplarda şartname ve eklerin tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi ve teklif edilen fiyatın rakam ve yazıyla açık olarak yazılması zorunludur.

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

### **Kapalı teklif usulünde tekliflerin verilmesi**

MADDE 29 – (1) Teklifler ilanda belirtilen saate kadar, sıra numaralı alındılar karşılığında ihale komisyonu başkanlığına verilir. Alındı numarası zarfın üzerine yazılır. Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderilebilir. Bu takdirde, dış zarfın üzerine ihale komisyonu başkanlığının adresi ile hangi işe ait olduğu, isteklinin adı ve soyadı ile açık adresi yazılır. Posta ile gönderilecek tekliflerin ilanda belirtilen saate kadar komisyon başkanlığına ulaşması şarttır. Postadaki gecikme nedeniyle işleme konulmayacak olan tekliflerin alınış zamanı bir tutanakla tespit edilir.

(2) Komisyon başkanlığına verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınamaz.

### **Kapalı teklif usulünde dış zarfların açılması**

MADDE 30 – (1) Tekliflerin açılma saati gelince, kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla tespit edildikten sonra dış zarflar hazır bulunan istekliler önünde alınış sırasına göre açılarak, istenilen belgelerin ve geçici teminatın eksiksiz olarak verilmiş olup olmadığı aranır. Dış zarfın üzerindeki alındı sıra numarası iç zarfın üzerine de yazılır.

(2) Belgeleri ile teminatı usulüne uygun ve tam olmayan isteklilerin teklif mektubu taşıyan iç zarfları açılmayarak başkaca işleme konulmadan, diğer belgelerle birlikte kendilerine veya vekillerine iade olunur. Bu konuda, iade gerekçelerini de içeren bir tutanak düzenlenir. Teklif mektubu kendilerine iade edilenler ihaleye katılamazlar.

### **Kapalı teklif usulünde iç zarfların açılması**

**MADDE 31** – (1) Teklif mektuplarını taşıyan iç zarflar açılmadan önce, ihaleye katılacaklardan başkası ihale odasından çıkarılır. Bundan sonra, postayla gelen teklifler de dâhil olmak üzere zarflar numara sırasıyla açılarak, teklifler komisyon başkanı tarafından okunur veya okutulur ve bir listesi yapılır. Bu liste komisyon başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır.

(2) Şartnameye uymayan veya başka şartlar taşıyan ya da Yönetmeliğin 28 inci maddesi hükümlerine uygun olmayan teklif mektupları kabul edilmez.

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

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

(5) Komisyon, uygun gördüğü her aşamada daha önce ihaleden çekilenler hariç olmak üzere oturumda hazır bulunan isteklilerden yazılı son tekliflerini alarak ihaleyi sonuçlandırabilir. Bu husus, ihale komisyonunca ikinci bir tutanakla tespit edilir.

### **Kapalı teklif usulünde ihale sonucunun karara bağlanması**

**MADDE 32** – (1) Yönetmeliğin 31 inci maddesi gereğince kabul edilen teklifler incelenerek;

a) İhalenin yapıldığı, ancak ita amirinin onayına bağlı kaldığı,

b) İhalenin yapılmadığı,

hususlarından birine karar verilir ve bu husus gerekçeli bir karar özeti hâlinde yazılarak, komisyon başkan ve üyeleri tarafından imzalanır ve durum hazır bulunanlara bildirilir.

### **Kapalı teklif usulünde ihalenin yapılamaması**

**MADDE 33** – (1) Kapalı teklif usulüyle yapılan ihalelerde, istekli çıkmadığı veya teklif olunan bedel komisyonca uygun görülmediği takdirde, uygun bir zamanda aynı usulle ihale açılır.

### **Açık teklif usulünün uygulanması**

**MADDE 34** – (1) Açık teklif usulüne göre ihaleler, isteklilerin ihale komisyonları önünde tekliflerini sözlü olarak belirtmeleri suretiyle yapılır.

(2) Ancak, istekliler ilanda belirtilen ihale saatine kadar komisyon başkanlığına ulaşmış olmak şartıyla Yönetmeliğin 28 inci maddesi hükümlerine uygun olarak düzenleyecekleri teklifleri iadeli taahhütlü bir mektupla da gönderebilirler.

(3) Teklif sahibi ihale sırasında hazır bulunmadığı takdirde postayla gönderilen, son ve kesin teklif olarak kabul edilir.

### **Açık teklif usulünde ihale**

MADDE 35 – (1) İlanda belirtilen ihale saati gelince, komisyon başkanı, isteklilerin belgelerini ve geçici teminat verip vermediklerini inceleyerek, kimlerin ihaleye katılabileceğini bildirir. Katılamayacakların belge ve teminatlarının geri verilmesini kararlaştırır. Bu işlemler, istekliler önünde, bir tutanakla tespit edilir.

(2) Tutanaktan sonra, ihaleye giremeyecekler ihale yerinden çıkarılır. Diğer istekliler, önce şartnameyi imzaya ve daha sonra, sıra ile tekliflerini belirtmeye çağrılır. Yapılacak teklifler ihaleye ait artırma kâğıdına yazılır ve teklif sahipleri tarafından imzalanır.

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

(4) İhaleden çekilenler, yeniden teklifte bulunamazlar.

(5) Teklifler yapıldığı sırada, yapılan artırımların işi uzatacağı anlaşılırsa, isteklilerden komisyon huzurunda son tekliflerini yazılı olarak bildirmeleri istenebilir. Daha önce ihaleden çekilmiş olanlar bu durumda yazılı teklif veremezler.

### **Açık teklif usulünde ihale sonucunun karara bağlanması**

MADDE 36 – (1) Sözlü veya yazılı son teklifler alındıktan sonra ihale, Yönetmeliğin 32 nci maddesine göre karara bağlanır.

### **Açık teklif usulünde ihalenin yapılamaması**

MADDE 37 – (1) Açık teklif usulüyle yapılan ihalelerde istekli çıkmadığı, isteklilerin belgeleri veya teklifleri uygun görülmediği takdirde, uygun bir zamanda yeniden aynı usulle ihale açılır.

### **Pazarlık usulünde ihale**

MADDE 38 – (1) Pazarlık usulüyle yapılan ihalelerde teklif alınması belli bir şekle bağlı değildir. İhaleler, komisyon tarafından işin nitelik ve gereğine göre, bir veya daha fazla istekliden yazılı veya sözlü teklifler almak ve bedel üzerinde anlaşmak suretiyle yapılır.

(2) Pazarlığın ne suretle yapıldığı, ne tekliflerde bulunduğu ve üzerine ihale yapılanların neden dolayı tercih edildiği pazarlık kararında gösterilir.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **Tekliflerin Değerlendirilmesi ve İhale Kararları**

#### **Komisyonların ihaleyi yapıp yapmamakta serbest olması**

MADDE 39 – (1) İhale komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonun ihaleyi yapmama kararı kesindir.

#### **Kararlarda belirtilmesi gereken hususlar**

MADDE 40 – (1) İhale komisyonunca alınan kararlar, komisyon başkan ve üyelerinin adları, soyadları ve esas görevleri belirtilerek imzalanır.

(2) Kararlarda; isteklilerin isimleri, adresleri, teklif ettikleri bedeller, ihalenin hangi tarihte ve hangi istekli üzerine hangi gerekçelerle yapıldığı, ihale yapılmamış ise nedenleri belirtilir.

### **İhale kararlarının kesinleşmesi**

MADDE 41 – (1) İhale Komisyonunca karara bağlanan ihaleler, karar tarihinden itibaren engeç on beş iş günü içinde ita amirlerinin onay veya ret kararı ile kesinleşir.

### **Kesinleşen ihale kararlarının bildirilmesi**

MADDE 42 – (1) Kesinleşen ihale kararları, kesinleştiği günden itibaren en geç beş iş günü içinde, üzerine ihale yapılabilecek veya vekiline imza karşılığı tebliğ edilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine gönderilir.

### **İhalede hazır bulunmayan istekliler**

MADDE 43 – (1) İhale sırasında hazır bulunmayan veya noterden tasdikli vekâletnameyi haiz bir vekil göndermeyen istekliler, ihalenin yapılma tarzına itiraz edemezler.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM** **Sözleşme**

### **İhalenin sözleşmeye bağlanması**

MADDE 44 – (1) Yönetmelik uyarınca yapılan ve onaylanan ihaleler sözleşmeye bağlanır. Sözleşme, İdare adına ita amiri tarafından imzalanır. İrtifak hakkı tesisinde, İdare ile müşteri arasında sözleşme imzalanmaksızın irtifak hakkına ilişkin hükümler doğrudan tapu müdürlüğünde düzenlenen resmi senede işlenir.

(2) Peşin satışlarda ve trampa işlemlerinde sözleşme yapılması zorunlu değildir.

### **Notere tasdik ve tescili zorunlu olmayan sözleşmeler**

MADDE 45 – D.İ.K.nun 62 nci maddesinde belirtilen ihale kararının tebliğinden itibaren 15 gün içinde taahhüdün idarece kabul edilebileceği haller ile yine aynı Kanunun 51 inci maddesinin a, b, c, d, i, l ve p bendlerine göre pazarlıkla yapılan ihalelere ait sözleşmelerin notere tasdik ve tescili zorunlu değildir.

### **Kesin teminat**

MADDE 46 – (1) Taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce müşteriden ihale bedeli üzerinden yüzde altı oranında kesin teminat alınır. Ancak, satış ve trampa ihalelerinde kesin teminat alınmaz.

(2) Müşterinin kesin teminat vermesi gerektiği hâlde bu zorunluluğa uymaması durumunda, protesto çekmeğe ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve varsa geçici teminat İdareye gelir kaydedilir.

(3) Verilen kesin teminat, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir.

(4) Sözleşmenin yapılmasından sonra varsa geçici teminat iade edilir.

### **Kesin teminatın geri verilmesi**

MADDE 47 – (1) Kesin teminat, taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde yerine getirildiği anlaşıldıktan ve müşterinin bu işten dolayı İdareye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra müşteriye geri verilir.

### **Sözleşme yapılmasında müşterinin görev ve sorumluluğu**

MADDE 48 – (1) Sözleşme yapılması gerekli olan hâllerde müşteri, Yönetmeliğin 41 inci maddesine göre onaylanan ihale kararının bildirilmesini izleyen günden itibaren on beş gün içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek İdarece düzenlenecek sözleşmeyi imzalamak

zorundadır. Müşteri, zorunlu ise aynı süre içinde sözleşmeyi notere tasdik ve tescil ettirerek İdareye vermekle yükümlüdür.

(2) Müşterinin, aynı süre içinde ihale bedeli ile müşteriye ait bulunan vergi, resim ve harçları ve diğer giderleri ödemesi, varsa diğer yükümlülükleri yerine getirmesi gerekir.

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

### **İdarenin görev ve sorumluluğu**

MADDE49 – (1) İdare, Yönetmeliğin 48’nci maddesinde yazılı süre içinde sözleşme yapılması hususunda kendisine düşen görevleri yapmak ve taşınmazların satışında ve trampasında, ferağa ait işlemleri tamamlamak, şartnamede belirtilen sınır ve evsafa göre; satılan, trampa edilen, kiraya verilen ve irtifak hakkı kurulan taşınmazları teslim etmekle yükümlüdür. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi hâlinde müşteri, sürenin bitiminden itibaren on beş gün içinde, on gün müddetli bir noter ihtarnamesiyle bildirmek şartıyla taahhüdünden vazgeçebilir. Bu takdirde teminat geri verilir. Müşteri, ihaleye girmek ve teminat vermek için yaptığı masrafları istemeye hak kazanır.

(2) Tebligatın, Yönetmeliğin 42’inci maddesindeki sürede yapılmamasından dolayı İdarenin zararına sebep olanlar hakkında kanunî işlem yapılır.

### **Müşterinin sözleşmenin bozulmasına neden olması**

MADDE 50 – (1) Sözleşme yapıldıktan sonra müşterinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan 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 gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

(2) Gelir kaydedilen kesin teminat, müşterinin borcuna mahsup edilemez.

### **Sözleşmenin devri**

MADDE 51 – (1) İhale süresiyle sınırlı olmak kaydıyla sözleşme, idarenin 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 50 nci maddesi hükümleri uygulanır.

(2) İrtifak hakkı lehtar sahibi tarafından, irtifak hakkı üçüncü kişilere devrinin talep edilmesi halinde; varsa, İdareye olan borçların gecikme faizi ile birlikte ödenmesi, sözleşme hükümlerine aykırılıkların İdarece verilen süre içerisinde giderilmesi, irtifak hakkından dolayı İdare aleyhine açılmış davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi, İdarece belirlenecek yeni bedel ve sözleşme koşullarının kabul edilmesi kaydıyla, irtifak hakkı devrine belediye meclisinin kararına göre izin verilebilir.

(3) Ancak, irtifak hakkı bağımsız ve sürekli nitelikli ise, bu hak idareden izin alınmadan devredilebilir. Bu durumda, irtifak hakkını herhangi bir şekilde devralan kişiler, bir ay içinde İdareye müracaat ederek günün rayicine göre İdarece belirlenecek yeni bedel ve koşullarla ilgili tapu müdürlüğünde yeniden resmi senet düzenlemek zorundadırlar.

### **Müşterinin ölümü**

MADDE 52 – (1) Müşterinin ölümü hâlinde, İdareye borcu varsa mahsup edildikten sonra teminatı kanunî mirasçılara verilir.

(2) Ancak İdare, ölüm tarihinden itibaren otuz gün içinde kesin teminatın verilmesi şartıyla kanunî mirasçılardan istekli olanlara sözleşmeyi devredebilir.

### **Müşterinin iflası hâli**

MADDE 53 – (1) Müşterinin iflas etmesi hâlinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa Yönetmeliğin 50'nci maddesine göre işlem yapılır.

### **Müşterinin ağır hastalığı, tutukluluk veya mahkûmiyeti hâli**

MADDE 54 – (1) 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.

(2) 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.

(3) Yukarıdaki hükümlerin uygulanamaması hâlinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa Yönetmeliğin 50'nci maddesine göre işlem yapılır.

### **Müşterinin birden fazla olması hâli**

MADDE 55 – (1) Birden fazla gerçek veya tüzel kişi tarafından müşterek ve müteselsil sorumluluk esasına göre yapılan taahhütlerde, müşterilerden birinin ölümü, iflâsı, tutuklu veya mahkûm olması gibi hâller sözleşmenin devamına engel olmaz.

## **ÜÇÜNCÜ KISIM** **İhalelerle İlgili Özel Hükümler** **BİRİNCİ BÖLÜM** **Taşınmaz Satışı**

### **İhale usulleri**

MADDE 56 – (1) Taşınmaz satışlarında tahmin edilen bedeli, Kanunun 45 inci maddesine göre her yıl merkezî yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınıra kadar olanlarda açık teklif usulü, bu sınırı geçenlerde ise kapalı teklif usulü uygulanır. Kapalı veya açık teklif usulüyle satılamayan taşınmazlar, uygun zamanda tekrar aynı usulle satış ihalesine çıkarılır ve bunlar Kanunun 43 üncü ve 49 uncu maddeleri uyarınca pazarlık ihalesine bırakılmaz.

(2) Kanunun 51 inci maddesinin (a) bendine göre her yıl merkezî yönetim bütçe kanununda belirtilen parasal sınır içinde kalsa da satış ihalesi pazarlıkla yapılamaz.

(3) Özel hükümler saklıdır.

### **Satışı yapılamayacak taşınmazlar**

MADDE 57 – (1) Özel mevzuatı gereğince satışı mümkün olmayan taşınmazlar ile satışı izne tabi olup ilgili kamu idaresince satışına izin verilmeyen taşınmazlar satılamaz.

### **Satış izni**

MADDE 58 – (1) Taşınmazlar satışa çıkarılmadan önce belediye meclisinden karar alınması gerekir. Ancak 9/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 17 inci maddesi kapsamında bulunan ve müstakil inşaat yapmaya müsait olan parsellerdeki (imar artığı v.b.) Belediye hisselerinin hissedarlarına satışı için Belediye Meclisinden izin alınmaz. Encümen kararı ile satış yapılır.

### **Taşınmazların müşteri tarafından adına tescil ettirilmesi**

MADDE 59 – (1) Müşteri; satış bedelini, vergi, resim, harç ve diğer masrafları ödemesi şartıyla, şartnamede yazılı süre içinde taşınmazları namına tescil ettirmeye mecburdur. Aksi

takdirde müşteri, vukua gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerle İdareden bir talepte bulunamaz.

### **Taksitli satışlar**

MADDE 60 – (1) Belediyenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satış bedeli taksitle de ödenebilir. Taksitle ödeme hâlinde, satış bedelinin en az dörte biri peşin , kalanı en fazla bir yılda taksitlerle ödenir. Alacağın kalan kısmına kanunî faiz uygulanır.

(2) Taksitli satışlarda, taksit tutarını ve kanunî faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümleri uyarınca idare lehine kanunî ipotek tesis edilmesi hâlinde, taşınmaz alıcısı adına devredilir. Alıcısı adına mülkiyet devri yapılmayan taşınmazlara ilişkin taksitli satışlarda, alıcı tarafından yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda, tahsil edilen tutarlardan ihale sırasında alınan geçici teminata isabet eden tutar gelir kaydedilerek kalanı alıcıya iade edilir.

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **Taşınmaz Trampası**

### **İhale usulü**

MADDE 61 – (1) Taşınmaz trampası ile arsa karşılığı inşaat veya kat karşılığı inşaat ihalesi, bedel ve miktarı ne olursa olsun Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendine istinaden pazarlık usulüyle yapılır.

### **Trampa, arsa veya kat karşılığı inşaat ihalelerinde yetki**

MADDE 62 – (1) Trampa, arsa karşılığı inşaat veya kat karşılığı inşaat ihalesi yapılabilmesi için belediye meclisinin izin alınır.

### **Satışla ilgili hükümlerin uygulanması**

MADDE 63 – (1) Trampa, arsa karşılığı inşaat ve kat karşılığı inşaat ihalelerinde, Yönetmeliğin satışla ilgili 57'nci ve 58'nci maddeleri uygulanır.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **Taşınmazların Kiraya Verilmesi**

### **İhale usulleri**

MADDE 64 – (1) Taşınmazların kiraya verilmesinde tahmin edilen yıllık kira bedeli, Kanunun 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, 2886 sayılı Kanunun 43 üncü ve 49 uncu maddeleri uyarınca 15 gün içerisinde pazarlık ihalesi ile kiralanabilir. 2886 sayılı Kanunun 43, 49 ve 51 nci maddeleri ile müteaddit kereler ihale edildiği halde halde kiralanamayan gayrimenkuller ihale yapılan yıl içerisinde ihale tarihinden sonra müşteri çıkması halinde ihalede belirlenen muhammen bedelden aşağı olmamak ve müşterinin ihale dökümanlarında istenen belge ve şartları yerine getirmesi şartı ile talipli müşteriye taşınmaz Encümen Kararı ile ihale dökümanlarında belirtilen süre kadar kiraya verilebilir.

(2) Kanunun 51 inci maddesinin (a) bendine göre her yıl merkezî yönetim bütçe kanununda belirtilen parasal sınır içinde kalan taşınmazların kira ihalesi pazarlık usulü ile yapılabilir.

(3) Kullanışlarının özelliği veya İdareye yararlı olması nedeniyle kapalı veya açık teklif usulleriyle ihalesi uygun görülmeyen Belediye Taşınmazları, Kanununun 51'inci maddesinin (g) bendine, İdarenin paylı veya elbirliği mülkiyetinde olan taşınmazlardaki payları (f) bendine göre pazarlıkla kiraya verilebilir.

(4) Taşınmazların kiraya verilmesi işlemlerinde; kullanışlarının özelliği veya İdareye yararlı olması hususlarının bulunup bulunmadığı belediye başkanlığınca belirlenir. Ancak, aşağıda belirtilen durumlarda bu özelliklerin varlığı kabul edilir ve Kanununun 51'inci maddesinin (g) bendine göre pazarlıkla kiraya verilebilir.

a) Tarım arazilerinin kiraya verilmesi,

b) Belediye Taşınmazlarından kamu hizmetlerinin ifası için Tahsis edilenlerin ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerinin 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) Belediye Taşınmazlarının kamu idarelerine kiraya verilmesi,

f) Birlikte kullanılacağı parselin maliki veya kiracısı tarafından kiralanması talep edilen, bu parselle bütünlük arz eden ve müstakil kullanımı mümkün olmayan Belediye taşınmazların kiraya verilmesi,

g) Sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getiren eski kiracısı tarafından kiralanması talep edilen Belediye taşınmazlarının kiraya verilmesi,

ğ) Reklam levhası konulmak üzere kiralanması talep edilen Belediye taşınmazlarının kiraya verilmesi,

h) Belediye Taşınmazlarının; mevzuatında yer alan özel hükümler doğrultusunda doğrudan kiraya verilmesi öngörülen kişilere kiraya verilmesi,

ı) Belediye Taşınmazlarının; 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,

i) Belediye Taşınmazlarının; 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,

j) Belediye Taşınmazlarının geleneksel el sanatları faaliyetleri yapılması ile münhasıran yöresel ürünlerin üretilmesi ve pazarlanması amacıyla kiraya verilmesi.

k) Belediye Taşınmazlarından kamu hizmeti görülmek üzere kamu idarelerine tahsis edilenlerin ticari amaçla kullanılması mümkün olan büfe kantin ve çay ocağı gibi yerlerinin kiraya verilmesi,

### **Kiralarda sözleşme süresi**

MADDE 65 – (1) Kiraya verilecek taşınmazların kira süresi on yıldan çok olamaz. Ancak, turistik tesis kurulacak yerlerin ve turistik tesislerin, enerji üretimi tesisleri ile iletim ve dağıtım, doğal gaz iletim, dağıtım ve depolama tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin on yıldan fazla süreyle kiraya verilmesi mümkündür.

(2) Belediye Encümeninin üç yıla kadardır. Üç yıldan fazla süreyle kiraya verme işlerinde önceden Belediye Meclisinden izin alınır.

### **Geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesi**

MADDE 66 – (1) 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 Belediye taşınmazları, isteklisine, birden fazla istekli olması hâlinde, aralarında yapılacak pazarlık sonunda en yüksek bedeli teklif edene ihale edilir.

### **Belediyenin paylı veya elbirliği mülkiyetinde olan taşınmazlardaki Belediye paylarının kiraya verilmesi**

MADDE 67 – (1) Taşınmaz, biri idare olmak üzere iki kişiye ait ise İdarenin kiralama önerisini kabul etmesi hâlinde paydaşına pazarlıkla kiraya verilebilir.

(2) İkidenden fazla paydaşı olan taşınmazdaki Belediye payı, kabul etmeleri hâlinde payları oranında diğer paydaşlara veya pay ve paydaş çoğunluğunun vereceği karara göre diğer paydaşa pazarlıkla kiraya verilebilir.

(3) Belediyenin paydaşı olduğu taşınmazlardaki payının paydaşlar dışında üçüncü kişilerce kiralanmasının talep edilmesi hâlinde, pay ve paydaş çoğunluğunun vereceği olumlu karara göre Yönetmeliğin 64'ncü maddesindeki esaslar çerçevesinde kiraya verilebilir.

### **Kira sözleşmesinin sona ermesi ve feshi**

MADDE 68 – (1) Kira sözleşmesi, sürenin bitimiyle sona erer.

(2) Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, üst üste iki taksitin vadesinde ödenmemesi, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya kiracı tarafından talep edilmesi hâlinde, sözleşme İdarece feshedilir. Bu durumda, alınan teminatlar idareye gelir kaydedilir.

(3) Tarım arazilerinin kiraya verilmesine ilişkin sözleşmeler hariç kira sözleşmesinin feshedilmesi halinde, kiracıdan cari yıl kira bedelinin yüzde yirmi beşi tutarında ayrıca tazminat alınır.

### **Belediye taşınmazlarının belediye veya bağlı kuruluş şirketlerine kiraya verilmesi**

MADDE 69-(1) Çaycuma belediyesi, mülkiyeti veya tasarrufundaki hafriyat sahalarını, toplu ulaşım hizmetlerini, sosyal tesisler, büfe, otopark ve çay bahçelerini belediye veya bağlı kuruluşlarının % 50'sinden fazlasına ortak olduğu şirketler ile bu şirketlerin % 50'sinden fazlasına ortak olduğu şirketlere, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve bu Yönetmelik hükümlerine göre kiralayabilir.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **Ön İzin, İrtifak Hakkı**

### **Ön izin verilmesi ve süre**

MADDE 70 –İrtifak hakkı ihalesi sonucunda, yapılacak yatırım için ön izne ihtiyaç duyulması halinde, lehine irtifak hakkı tesis edilecek yatırımcıya; fiili kullanım olmaksızın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için bir yıl süreyle ön izin verilir. Bu süre içerisinde belirtilen işlemlerin tamamlanamaması durumunda, buna ilişkin belgelerle birlikte ve bu işlemlerin tamamlanamama nedenleri de belirtmek suretiyle talep edilmesi ve talebin İdare tarafından uygun görülmesi halinde bu süre bedeli karşılığında bir yıl uzatılabilir. Verilen ve uzatılan ön izin süreleri içinde de belirtilen işlemleri kendi kusurları dışında kamudan kaynaklanan ve/veya İdarece kabul edilebilir.

sebeplerle yerine getiremeyenlere; talep etmeleri ve bu talebin İdare tarafından uygun görülmesi halinde birer yıllık olmak üzere iki yıl daha süre verilebilir. Verilen ve uzatılan ön

izin sürelerinin toplamı dört yılı geçemez. Ön izin bedeli, Yönetmeliğin 12'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca belirlenir. Ön izin döneminde süre dondurulmaz.

(2) Ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi hâlinde, Yönetmeliğin 12'nci maddesinin beşinci fıkrası uyarınca tespit edilecek bedel üzerinden Yönetmeliğin eki İrtifak Hakkına İlişkin Resmi Senede Yazılacak Hükümleri (Ek-13) içerecek şekilde resmi senet düzenlenmesi suretiyle irtifak hakkı tesis edilir. Ancak, ön izin süresi bitmeden önce irtifak hakkı kurulması talep edilmesi hâlinde, ön izin sözleşmesinde öngörülen yükümlülüklerin yerine getirilmiş olması kaydıyla, ön izin süresinin kalan kısmına ilişkin bedel, kurulacak irtifak hakkı bedelinden mahsup edilir.

(3) İdarece; taşınmazın ihtiyacı duyulan veya taşınmazın ekonomik açıdan farklı şekilde değerlendirilmesi uygun görülen hallerde, ön izin süresi uzatılmaz, devam eden ön izinler ise varsa kalan süreye ilişkin bedelin geri ödenmesi kaydıyla iptal edilir. Bu durumda ön izin sahibi tarafından İdareden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz.

(4) Ön izin süresi içinde yükümlülüklerin ilgilinin kusuru dışında yerine getirilmesinin mümkün olamayacağını anlaşılmaması hâlinde, İdareye yapılacak başvuru üzerine sözleşme feshedilir ve teminat ile kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilir.

(5) Ön izin sahibinin sözleşme süresi sona ermeden taahhüdünden vazgeçmesi hâlinde, İdarece sözleşme feshedilir. Bu durumda teminatı gelir kaydedilir ve kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilmez.

### **İrtifak hakkı kurulması, inşaat süresi**

MADDE 71– (1) Belediyenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde Türk Medeni Kanununa göre en fazla otuz yıla kadar, irtifak hakkı kurulabilir. Bu taşınmazlar üzerinde taşınmaz yükü ve taşınmaz rehni tesis edilemez.

(2) İrtifak hakkı tesis edilen taşınmazın hak lehtarına veya temsilcisine tesliminden itibaren altı ay içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaata başlanır ve inşaat iki yıl içinde bitirilir. Hak lehtarınca talep edilmesi ve bu talebin İdare tarafından uygun görülmesi halinde inşaat süresi, ruhsat alma süresi dahil toplamı beş yılı geçmemek üzere uzatılabilir. Ancak, zorunlu hallerde beş yıllık süre; uzatılan her yıl için mahrum kalınan hasılat bedelinin karşılığı olarak o yıla ait irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmisi tutarında bedel alınması kaydıyla uzatılabilir.

(4) İrtifak hakkı lehtarının kusuru dışında kamudan kaynaklanan, hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerin varlığı halinde, irtifak hakkı lehtarının talebi üzerine irtifak hakkı, kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar dondurulur. Dondurulan süre için bedel alınmaz. Sürenin yeniden işlemeye başladığı tarihte alınacak bedel, dondurulan yıl bedelinin geçen süre kadar sözleşmesinde belirtilen oranda artırılması suretiyle tespit edilir. Ancak, dondurulan yıl için ödenmiş olan bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmı sözleşmesinde belirtilen oranda artırılmak suretiyle yeni tespit edilen bedelden mahsup edilir. Dondurulan süre sözleşme süresine eklenir.

(5) İrtifak hakkı kurulmasında kanunlardaki ve diğer ilgili mevzuattaki özel hükümler saklıdır.

### **İzin alınması**

MADDE 72 – (1) Belediyenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde ön izin verilmesi, irtifak hakkı kurulmasından önce Belediye Meclisinden karar alınır.

## **İrtifak hakkı kurulmasında ihale usulü**

MADDE 73 – (1) İrtifak hakkı ihalesi, Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendi uyarınca pazarlık usulü ile yapılır.

## **Hasılatın pay alınması**

MADDE 74– (1) İrtifak hakkı kurulan Belediyenin özel mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hasılatın yüzde biri oranında pay alınır. İrtifak hakkı lehtarı bu yerler üzerinde yürüttüğü faaliyetin niteliği gereği toplam yıllık hasılatının tespit edilememesi durumunda; hak lehtarından, cari yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmisi hasılat payı olarak alınır.

(2) Ancak, tarım ve hayvancılık ile sanayi yatırımı yapılmak amacıyla tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinlerinde bu oran binde bir olarak uygulanır. Kamu yararına çalışan dernekler ve vergi muafiyeti tanınan vakıflarca sağlık, eğitim ve spor tesisleri yapılması amacıyla tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinleri ile vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumları lehine tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinlerinde hâsılat payı alınmaz.

(3) İrtifak hakkı kurulan Belediyenin özel mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde bulunan tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; hak lehtarından brüt kiranın yüzde biri oranında, kiracıdan/kiracılardan ise, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hasılatın hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden yüzde bir oranında ayrıca pay alınır.

(4) Hak lehtarı ile kiracılar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin bir örneği ile bunlardan alınacak kira/hasılat paylarının ödeneceğinin kabul ve taahhüt edildiğine dair taahhütnameler kiralama işleminin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içerisinde İdareye verilir.

(5) Hak lehtarı ve kiracılara ait olan yıllık hasılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Malî Müşavirlik ve Yeminli Malî Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınanlara tasdik ettirilerek, her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde ilgili İdareye verilir ve kira/hasılat payları aynı süre içerisinde ilgili muhasebe birimine yatırılır. Kiracılardan alınamayan hasılat payları hak lehtarından alınır.

(6) Toplam yıllık hasılat; işletmenin, irtifak hakkı kurulan Belediyenin özel mülkiyetindeki taşınmazı üzerindeki faaliyetleri çerçevesinde satılan mal veya hizmetler karşılığında alınan ya da tahakkuk ettirilen her türlü bedellerle, vade ve kur farkları, faiz ve kira gelirleri ile diğer gelirlerden oluşur ve tek düzen muhasebe sistemindeki gelir tablosunda yer alan net satışlar, diğer faaliyetlerden olağan gelir ve karlar ile olağandışı gelir ve karların toplamı üzerinden tespit edilir.

(8) İşletmenin faaliyet gösterdiği alanda, irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların haricinde özel mülkiyete konu taşınmazların da bulunması halinde, hasılat payının tespitine esas yıllık işletme hasılatı; mümkünse irtifak hakkı tesis edilen taşınmazlar için ayrı hesaplanır, değilse işletmenin elde ettiği tüm hasılatın toplam alanın yüzölçümüne bölünmesi suretiyle hesaplanacak olan metrekare birim hasılat miktarının irtifak hakkına konu alanın yüzölçümü ile çarpımı sonucu belirlenir.

(9) İrtifak hakkı lehtarı tarafından, irtifak hakkına konu taşınmazların ya da üzerindeki tesislerin bazı bölümlerinin baz istasyonu, bankamatik ve benzeri amaçlarda kullanılmak üzere üçüncü kişilere kiraya verilmesi ve sözleşmelerinde tesislerin kiracılarından ayrıca hasılat veya kâr payı alınacağına ilişkin hüküm bulunmasına karşılık, kiracıların kiraladıkları yerler üzerinde gösterdikleri faaliyetin niteliği gereği yıllık işletme hasılatlarının veya kârlarının tespit edilememesi durumunda; kiracıların hak lehtarına ödediği bir yıllık kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır. Yıllık kira bedelinin tespit

edilememesi durumunda ise;taşınmazın rayiç değeri, üzerindeki tesisin niteliği, cari yıl irtifak hakkı bedeli, varsa aynı bölgede yapılan emsal kiralamalara ilişkin kira bedelleri gibi hususlar dikkate alınmak suretiyle Bedel tespit komisyonu tarafından belirlenecek kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır.

### **İrtifak hakkı sözleşmesinin sona ermesi ve feshi**

MADDE 75 – (1) İrtifak hakkı sözleşmesi, sözleşme süresinin bitiminde sona erer.

(2) Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya irtifak hakkı kurulan tarafından talep edilmesi hâlinde sözleşme İdarece feshedilir. Bu durumda, izin sahibinden veya hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmi beşi tutarında tazminat alınır ve ayrıca, alınan teminatlar idareye gelir kaydedilir.

(3) İrtifak hakkının sona ermesi veya feshedilmesi hâlinde, özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, Belediye taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Belediyeye intikal eder ve bundan dolayı lehine irtifak hakkı kurulan tarafından veya üçüncü kişilerce her hangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

## **DÖRDÜNCÜ KISIM**

### **Tespit, Ecrimisil ve Tahliye**

#### **Tespit**

MADDE 76– (1) Belediye taşınmazlarından kiraya verilen, irtifak hakkı kurulanların dışında kalanların fiili durumları, İdarece hazırlanan program dâhilinde mahallinde tespit edilir. Taşınmazların tespitleri yılda en az bir defa yapılır, ancak tespit programlarının süresi beş yıldan fazla olamaz. Bu tespitlerin yapılması konusunda Daire gerekli tedbirleri alır. Tespitten önceki sürelerle ait işgal ve tasarruflar sebebiyle ecrimisil takip ve tahsilatı yapılarak bu taşınmazlar denetim ve idare altına alınır.

(2) Taşınmazın mahallinde düzenlenecek Taşınmaz Tespit Tutanağında (Ek-8); işgalin başlangıç tarihi, taşınmazın işgale veya kullanıma konu olan yüzölçümü, işgalcileri, kullanım amacı, ecrimisil takdirinde yararlanılabilecek bilgiler ile bilinmesinde yarar görülen diğer bilgilere yer verilir.

#### **Ecrimisilin tespit ve takdir edilmesi**

Madde 77 – (1) Belediye taşınmazlarının kişilerce işgale uğradığının tespit edilmesi hâlinde, tespit tarihinden itibaren on beş gün içinde "Taşınmaz Tespit Tutanağı"na (Ek-8) dayanılarak, tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere bedel tespit komisyonunca ecrimisil tespit ve takdir edilir.

(2) Ecrimisilin tespit ve takdirinde; İdarenin zarara uğrayıp uğramadığına ve işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmazın işgalci tarafından kullanım şekli, fiili ve hukuki durumu ile işgalden dolayı varsa elde ettiği gelir, aynı yer ve mahalde bulunan emsal nitelikteki taşınmazlar için oluşmuş kira bedelleri veya ecrimisiller, varsa bunlara ilişkin kesinleşmiş yargı kararları, ilgisine göre, ticaret odası, sanayi odası, ziraat odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmak suretiyle edinilecek bilgiler ile taşınmazın değerini etkileyecek tüm unsurlar göz önünde bulundurulur. İşgalin şekli, Belediye taşınmazının konumu ve taşınmazdan elde edilen gelir gibi unsurlar itibarıyla asgari ecrimisil tutarlarını belirlemeye İdare yetkilidir.

(3) Kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan taşınmazlarda sözleşmenin bitiminden sonra kullanımının devam etmesi hâlinde, varsa sözleşme veya resmî senetteki hükme göre işlem yapılır. Aksi takdirde işgalciler hakkında ecrimisil tespit, takdir ve tahsilatı yapılır.

(4) Belediyenin paydaşı olduğu taşınmazların işgali hâlinde, Belediye payına tekabül eden miktar esas alınarak ecrimisil takip ve tahsilatı yapılır.

### **Ecrimisil İhbarnamesinin Tebliği ve İtiraz**

MADDE 78– (1) Takdir edilen ecrimisiller, takdir tarihinden itibaren ecrimisil ihbarnamesi düzenlenerek fuzuli şağile, 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre öncelikle elden veya iadeli taahhütlü mektupla, bu şekilde tebliğ edilemeyenler diğer usullere göre tebliğ edilir. Ecrimisil işleminde İdarece maddi, kişide, işgal edilen alanda veya yüz ölçümde ya da benzer şekilde hata olduğunun belirlenmesi halinde, bu hata İdarece hangi aşamada olursa olsun resen düzeltilir ve yeniden ecrimisil ihbarnamesi düzenlenerek ilgililerine tebliğ edilir.

(2) Ecrimisil işlemine karşı, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili İdareye dilekçeyle müracaat edilerek düzeltme talebinde bulunulabilir. Bu süre içerisinde ecrimisil işlemine karşı düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmemesi veya itiraz edilmesine rağmen aynı süre içerisinde bu itirazdan kayıtsız ve şartsız olarak vazgeçilmesi ya da yine bu süre içerisinde dava açılmış ise aynı süre içerisinde davadan kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilmesi halinde yüzde on indirim uygulanır.

(3) Düzeltme talepleri, talep tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde bu amaçla İdarece oluşturulacak komisyonca karara bağlanır ve sonucu karar tarihinden itibaren en geç on beş gün içinde düzenlenecek Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesi (Ek-10) ile ilgisine tebliğ edilir. Ecrimisil ihbarnamesine yapılan itiraz veya açılan dava ile ecrimisil düzeltme ihbarnamesine açılan dava İdarece yapılan ve resen düzeltilmesi gereken hatalara ilişkin ve bu hata İdarece düzeltilir ise; bu durumda da açılan davadan kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilmesi halinde yüzde on indirim uygulanır.

(4) Düzeltme taleplerini inceleyip karara bağlayacak komisyonların kuruluşu, çalışma esasları ve yetki sınırlarına ilişkin usul ve esaslar idarece belirlenir.

### **Ecrimisilin Kesinleşmesi, vade tarihi ve tahsili**

MADDE 79 – (1) Ecrimisil; Ecrimisil İhbarnamesinin (Ek-9), düzeltme talebinde bulunulmuş ise Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesinin (Ek-10) ilgisine tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içinde muhasebe birimlerine ödenir. Bu süre içerisinde ecrimisilin peşin ödenmesi halinde yüzde on indirim uygulanır. Ecrimisil borçlusunun ödeme güçlüğü nedeniyle yazılı olarak talep etmesi hâlinde ecrimisil, en az yüzde yirmibeşi peşin kalan kısmı ise İdarenin uygun göreceği taksit zamanlarında ve en fazla bir yıl içinde taksitler hâlinde ödenebilir. Alacağın kalan kısmına kanunî faiz uygulanır.

(2) Ecrimisil İhbarnamesinin (Ek-9), düzeltme talebinde bulunulmuş ise Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesinin (Ek-10) ilgisine tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içinde muhasebe birimlerine rızaen ödenmeyen ecrimisil; düzeltme talebinde bulunulmamış ise yüzde on indirim yapılmak suretiyle dairece, dava açma süreleri geçtikten sonra 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilmek üzere Muhasebe birimine intikal ettirilir. Muhasebe Birimi, kendisine intikal ettirilen ecrimisil alacaklarını anılan Kanunun kapsamına giren amme alacakları gibi takip ve tahsil ederek sonuçlarını Daire'ye bildirir.

(3) Ecrimisil taksitlerinden birinin vadesinde ödenmemesi durumunda, kalan ecrimisil alacağının tamamı muaccel hâle gelir ve Ecrimisil İhbarnamesinin (Ek-9) muhatabına tebliğ tarihini takip eden altmışıncı günün bitiminden itibaren gecikme zammı uygulanmak suretiyle tahsil edilmek üzere ikinci fıkra gereğince Muhasebe birimine intikal ettirilir.

(5) Fuzuli şağiller tarafından dava açılmış olması, ecrimisilin takip ve tahsil edilmesi işlemini durdurmaz.

## **İşgalin devamı**

MADDE 80 – (1) Fuzuli şağilin işgal veya tasarruf ettiği taşınmazdan tahliyesinin herhangi bir nedenle sağlanamamış olması, aynı taşınmazdan ikinci ve müteakip defa ecrimisil istenmesine engel teşkil etmez. Ecrimisilin tahsil edilmesi, taşınmazdaki kullanımın devamı hakkını vermez.

## **Tahliye**

MADDE 81 – (1) Kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan taşınmazlardan süresi dolduğu hâlde tahliye edilmeyen, sözleşmesi feshedilen veya herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın fuzuli olarak işgal edilen Belediye Taşınmazlarının tahliyesi; hasat sezonu, iş ve hizmetlerin mevsimlik faaliyet dönemi de dikkate alınarak İdarenin talebi üzerine, bulunduğu yer mülki amirince en geç on beş gün içinde sağlanarak, taşınmaz Dairece görevlendirilecek memurlara boş olarak teslim edilir.

(2) Üzerinde sabit tesis bulunan taşınmazların tahliyesinden ve teslim alınmasından sonra, eski kiracısı veya fuzuli şağıline 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 kiracı veya fuzuli şağılden alınmak üzere bu işlem İdarece yapılır.

(3) Belediye Taşınmazları hakkında verilen; Men'i müdahale ve kal ile ilgili yargı kararlarının icra dairelerince, vali veya kaymakam tarafından verilen tecavüzün önlenmesi ile ilgili kararların infaz memurlarınca uygulanması sırasında gerekli olan araç, gereç ve personel İdarece sağlanır.

## **BEŞİNCİ KISIM**

### **İhale İşlerinde Yasaklar ve Sorumluluklar**

#### **Yasak fiil ve davranışlar**

MADDE 82 – (1) İhale işlemlerinin hazırlanması, yürütülmesi ve sonuçlandırılması sırasında;

a) Hile, desise, vaat, tehdit, nüfuz kullanma ve çıkar sağlama suretiyle veya başka yollarla ihaleye ilişkin işlemlere fesat karıştırmak veya buna teşebbüs etmek,

b) Açık teklif veya pazarlık usulü ile yapılan ihalelerde isteklileri tereddüde düşürecek veya rağbeti kırarak söz söylemek ve istekliler arasında anlaşmaya çağırma ima edecek işaret ve davranışlarda bulunmak veya ihalenin doğruluğunu bozacak biçimde görüşme ve tartışma yapmak,

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

#### **İhalelere katılmaktan geçici yasaklama**

MADDE 83 – (1) Yönetmeliğin 81'inci maddesinde belirtilen fiil ve davranışlar ihale safhasında vaki olmuşsa bunları yapanlar İdarece, ihaleye iştirak ettirilmeyecekleri gibi fiil veya davranışlarının özelliğine göre İdare tarafından, haklarında bir yıla kadar İdare dahil bütün kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan bütün ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilir.

(2) Ayrıca, üzerine ihale yapıldığı hâlde usulüne göre sözleşme yapmayan istekliler ile sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçen ve mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyen müşteriler hakkında da,

İdare tarafından, haklarında bir yıla kadar sadece İdare tarafından yapılan bütün ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilir.

(3) Yasaklama kararları, İdare tarafından Resmî Gazetede ilan ettirilir.

(4) Haklarında yasaklama işlemi yapılmış kişilerin sermayesinin çoğunluğuna sahip bulunduğu tüzel kişilere de aynı müeyyide uygulanır.

### **Görevlilerin sorumluluğu**

MADDE 84 – (1) İhale komisyonu başkanı ve üyeleri ile diğer ilgililerin, görevlerini kanunî gereklere göre tarafsızlıkla yapmadıkları veya taraflardan birinin zararına yol açacak ihmal veya kusurlu hareketlerde bulduklarının tespiti hâlinde, haklarında disiplin cezası uygulanacağı gibi, fiil ve davranışlarının özelliğine göre ceza kovuşturması da yapılır. Ayrıca, tarafların bu yüzden uğradıkları zarar ve ziyan da kendilerine ödettilir.

## **ALTINCI KISIM Çeşitli ve Son Hükümler BİRİNCİ BÖLÜM**

### **Sürelerin Hesabı, Tebligat ve Kullanılacak Formlar**

#### **Sürelerin hesabı**

MADDE 85 – (1) Sürelerin hesaplanmasında, Yönetmelikte hüküm bulunmayan hâllerde Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.

#### **Tebligat**

MADDE 86 – (1) Yönetmelikte hüküm bulunmayan hâllerde yapılacak tebliğler hakkında 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümleri uygulanır.

#### **Kullanılacak formlar**

MADDE 87 – (1) Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin formlar, Yönetmeliğe eklenmiş ve aşağıda sayılmıştır.

a) Satış Şartnamesi (Ek-1),

b) Taksitli Satış Sözleşmesi (Ek-2),

c) Kira Şartnamesi (Ek-3),

ç) Kira Sözleşmesi (Ek-4),

d) Belediye Taşınmazlarının kamu hizmeti amacıyla kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilenlerin Ticari Amaçla Kullanılacak Yerlerine Ait Kira Sözleşmesi (Ek-5),

e) Ön İzin / Kira / İrtifak Hakkı / Trampa / Satış Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağı (Ek-6),

f) Büfe, Kantin, Çay Ocağı Gibi Yerlere Ait Tespit ve Tahmin Edilen Kira Bedeli Hesap Tutanağı (Ek-7),

g) Taşınmaz Tespit Tutanağı (Ek-8),

ğ) Ecrimisil İhbarnamesi (Ek-9),

h) Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesi (Ek-10),

ı) Ön İzin Sözleşmesi (Ek-11),

i) İrtifak Hakkı Şartnamesi (Ek-12),

j) İrtifak Hakkına İlişkin Resmî Senede Yazılacak Hükümler (Ek-13),

k) Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu (Ek-14),

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **Diğer Hükümler**

#### **Tahsis**

MADDE 88- Çaycuma Belediyesi Birimlerinin kanunlardan doğan görevlerinin ifası amacıyla gerekli olan ve Belediyenin Özel Mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, Belediye Başkanının veya yetkilendireceği birim amiri onayı ile hizmetin devamı süresince ilgili birime tahsis edilir. Bu tahsisler için Belediye Meclis kararı gerekmez.

#### **Hüküm Bulunmayan Haller**

MADDE 89 –(1) Bu yönetmelikte hüküm bulunmayan hallerde ilgili mevzuat ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmelik ile genel hükümlere göre işlem tesis edilir.

#### **Yürürlük**

MADDE 90 – (1) Bu Yönetmelik ilan edildiği tarihte yürürlüğe girer.

#### **Yürütme**

MADDE 91 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Belediye Başkanı yürütür.



## EK- 1

### SATIŞ ŞARTNAMESİ

#### I-GENEL ŞARTLAR

##### MADDE 1-

Satışı yapılacak taşınmazın:

İli :  
İlçesi :  
Mahalle/Köyü :  
Mevkii :  
Pafta No / Cilt No :  
Ada No / Sayfa No :  
Parsel No / Sıra No :  
Yüzölçümü :  
Belediye Payı :  
Cinsi :  
Tapudaki şerhler :  
Sınırları :  
Niteliği : (Taşınmazın cinsine göre, bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır)

**MADDE 2-** Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz ..... Belediye Başkanlığınca , .../.../..... tarihine tesadüf eden .....günü saat ..... de yapılacak ihale ile satılacaktır.

**MADDE 3-** İhale, ..... Belediye Başkanlığında, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri çerçevesinde ..... usulü ile yapılacaktır.

**MADDE 4-** Taşınmazın tahmin edilen bedeli ..... TL'dir ve geçici teminat miktarı ..... TL'dir.

**MADDE 5-** İhaleye katılabilmek için; 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve Belediye Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte belirtilen niteliklere haiz olmak ve anılan Kanun ve Yönetmelikte açıklanan biçimde teklifte bulunmak, geçici teminatı yatırmak şarttır.

**MADDE 6-** İhale komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.

**MADDE 7-** İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları ita amirlerince, karar tarihinden itibaren en geç onbeş iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirlerince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

İta amirlerince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç beş işgünü içinde, müşteriye veya vekiline imzası alınmak suretiyle elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 31 inci maddelerine göre onaylanan ihale kararının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren onbeş gün içinde müşteri ihale bedelini peşin ödeyebileceği gibi, İdarece belirlenecek parasal sınırlar dikkate alınarak taksitle de ödeyebilir. Peşin ödeme halinde, müşteri bu süre içerisinde ihale bedelini yatırmak, varsa ihale ile ilgili diğer giderleri ödemek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat Belediyeye gelir kaydedilir. Satış bedelinin tamamının ödenmesinden sonra müşteri, taşınmazı adına tescil ettirmek zorundadır. Aksi takdirde, meydana gelecek hasar, zarar, füzuli işgal ve diğer sebeplerle idareden bir talepte bulunamaz. Müşteri, taksitle ödeme talebinde bulunduğu takdirde; sözleşme düzenlemek suretiyle ihale bedelinin dörtte birini peşin, kalanını en fazla bir yılda, taksitlerle ve hesaplanacak kanuni faizi ile birlikte yatırmak zorundadır.

Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin tamamı ödenmeden tapuda ferağ verilmez. Ancak, taksit tutarlarını ve kanuni faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümleri uyarınca idare lehine kanuni ipotek tesis edilmesi halinde, taşınmaz alıcısı adına devredilir. Müşterinin sözleşme hükümlerine uymaması durumunda, sözleşmenin feshedileceği bildirilir. Tebligata rağmen borcun ödenmemesi halinde, taşınmaz Belediye mülkiyetinde ise sözleşme feshedilerek, geçici teminat olarak belirlenmiş tutar, Belediyeye gelir kaydedilir ve satış bedeli olarak tahsil edilen tutarlardan mahsup edilerek kalanı faizsiz olarak alıcıya aynen iade edilir. Taşınmaz, banka teminat mektubu veya ipotek tesis edilerek alıcı adına tescil edilmiş ise teminat mektubu veya ipotek paraya çevrilerek, kalan borç faizi ile birlikte tahsil edilir. İdare de bu süre içinde ferağ işlemlerini tamamlamak, şartnamede belirtilen sınır ve niteliğe göre satılan taşınmazı müşteriye teslim etmekle yükümlüdür.

**MADDE 8-** Taşınmazın fuzuli işgal altında bulunması halinde; Belediye, fuzuli şağili bu taşınmazdan tahliye için hiç bir sorumluluk yüklenmez ve müşteri bunu Belediyeden isteyemez, tazminat talebinde bulunamaz. Taşınmaz, işgal edilmiş hali ile alıcı adına idarece tescil ettirilmek suretiyle mahallinde satışı yapan idare yetkilileri ile alıcı arasında bir tutanak düzenlenerek alıcıya teslim edilir. Taşınmaz ile birlikte satışa konu muhdesat varsa teslim tutanağında bunlar da ayrı ayrı belirtilir.

**MADDE 9-** İhtilafların çözüm yeri ..... icra daireleri ve mahkemeleridir.

## **II- ÖZEL ŞARTLAR**

### **MADDE 10-**

.....  
"Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir."

Müşterinin (Tüzel kişiliklerde yetkili temsilcinin)

Adı, soyadı :

Tebligat adresi :

İmza tarihi :

İmzası :

NOT:

- 1) Şartnamede ...../..... şeklinde gösterilen yerlerde, uygun olmayan kelime çizilecektir.
- 2) Şartnameye konulması gerekli görülen "Özel Şartlar" Belediye Başkanlığınca önceden tespit edilerek 10 uncu ve müteakip maddeler halinde şartnameye ilave edilecektir.

## EK-2

### TAKSİTLİ SATIŞ SÖZLEŞMESİ

#### MADDE 1-

Satışı yapılan taşınmazın:

İli :.....  
İlçesi :.....  
Mahalle/Köyü :.....  
Mevkii :.....  
Pafta No / Cilt No :.....  
Ada No / Sayfa No :.....  
Parsel No / Sıra No :.....  
Yüzölçümü :.....  
Belediye Payı :.....  
Satış Bedeli :.....  
Alıcının :.....  
Adı-Soyadı, Unvanı :.....  
T.C. Kimlik No /  
Vergi Kimlik No :.....  
Telefon Numarası :.....  
Adresi :.....

Alıcı, bu sözleşmede yazılı olan adresi tebligat adresi olarak kabul etmiştir. İdare tarafından alıcıya yapılacak her türlü ihbar ve tebligat bu adrese gönderilir. Adres değişikliğinin idareye yazılı olarak bildirilmesi zorunlu olup, adres değişikliği nedeniyle alıcıya ulaşmayan tebligattan dolayı idare sorumlu değildir.

#### MADDE 2- SATIŞ BEDELİNİN TAHSİLİ VE ÖDENME ŞEKLİ

Satış bedelinin .....TL peşin, kalan .....TL ise aşağıdaki taksit tablosunda belirtilen taksitler halinde ve kanuni faizi ile birlikte tahsil edilir.

Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin yarısı peşin ödenmesi gerekmektedir. Satış bedelinin tamamı ödenmeden tapuda ferağı verilmez. Ancak, taksit tutarlarını ve kanuni faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümleri uyarınca Belediye lehine kanuni ipotek tesis edilmesi halinde, taşınmaz alıcısı adına devredilir.

Üst üste iki taksitin vadesinde ödenmemesi durumunda, alıcıya borcunu ödeme tarihine kadar tahakkuk edecek faizi ile birlikte onbeş gün içinde ödemesi, aksi takdirde sözleşmenin feshedileceği idarece bildirilir.

#### TAKSİT TABLOSU

Taksit Sayısı	Taksit Tarihi	Kalan Tutar	Taksit Miktarı	Faiz Miktarı	Ödenecek Toplam Tutar
1					
2					
n					

#### MADDE 3- FAİZ ORANININ DEĞİŞMESİ

Sözleşme süresi içinde kanuni faiz oranının değişmesi halinde, kalan borç tutarı, faiz oranı değişikliğinin yapıldığı tarihten itibaren yeni faiz oranları esas alınarak hesaplanır.

#### MADDE 4- SÖZLEŞMENİN FESHİ

Tebligata rağmen borcun ödenmemesi halinde, taşınmaz Belediye mülkiyetinde ise sözleşme feshedilerek, geçici teminat olarak belirlenmiş tutar, İdareye gelir kaydedilir ve satış bedeli olarak tahsil edilen tutarlardan mahsup edilerek kalanı faizsiz olarak alıcıya aynen iade edilir.

Taşınmaz, teminat mektubu veya ipotek tesis edilerek alıcı adına tescil edilmiş ise teminat mektubu veya ipotek paraya çevrilerek, kalan borç faizi ile birlikte tahsil edilir.

**MADDE 5- UYGULANACAK HÜKÜMLER**

Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde, Belediyeye ait taşınmazların satışına ilişkin mevzuat hükümleri uygulanır.

**MADDE 6- İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM YERİ**

İhtilaf halinde ..... Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

**MADDE 7-DİĞER HÜKÜMLER**

(Sözleşmeye konulması uygun görülen diğer hususlar yazılacaktır.)

İşbu sözleşme ..... maddeden ibaret olup, ..... nüsha halinde düzenlenerek, birlikte imza altına alınmıştır.

...../...../200....

**TARAFLAR**

**İTA**

**AMİRİ ALICI**

## EK-3

### KİRA ŞARTNAMESİ

#### I- GENEL ŞARTLAR

**MADDE 1** - Kiraya verilecek taşınmazın;

İli : .....

İlçesi : .....

Mahalle/Köyü : .....

Mevkii :

Pafta No./Cilt No. : .....

Ada No./Sayfa No. : .....

Parsel No./Sıra No. : .....

Yüzölçümü : .....

Belediye Payı : .....

Cinsi : .....

Sınırları : .....

İmar Durumu : .....

Niteliği : ..... (Taşınmazın cinsine göre, bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır.)

**MADDE 2-** Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz .....

Çaycuma Belediye Başkanlığınca , .../.../..... tarihinde ..... günü saat ..... de yapılacak ihale

ile kiraya verilecektir.

**MADDE 3-** İhale ..... Çaycuma Belediye Başkanlığında 8/9/1983 tarihli ve

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri çerçevesinde ..... usulü ile yapılacaktır.

**MADDE 4-** Taşınmazın kira süresi ..... ay/yıldır.

**MADDE 5-** Taşınmazın tahmin edilen bedeli (ilk yıl kira bedeli) ..... TL ve geçici teminat miktarı ..... TL'dir.

**MADDE 6-** Bir yıllık ihale bedeli üzerinden yüzde altı oranında kesin teminat alınır.

**MADDE 7-** İlk yıl kira bedeli ihale bedeli olup, takip eden yıllar kira bedelleri ise bir önceki yıl kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında, tarımsal amaçlı sözleşmelerde ise Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle bulunacak bedeldir.

İlk yıl için kira bedelinin dörtte biri sözleşmenin düzenlenmesinden önce, kalanı üçer aylık dönemler hâlinde üç eşit taksitle, müteakip yıllar kira bedelleri ise, üçer aylık dönemler hâlinde dört eşit taksitle ödenir.

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

Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır.

**MADDE 8-** İhaleye katılabilmek için; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve Belediye Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte belirtilen nitelikleri haiz olmak, anılan Kanun ve Yönetmelikte açıklanan biçimde teklifte bulunmak ve geçici teminatı yatırmak şarttır.

**MADDE 9-** İhale komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir.

Komisyonların ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.

**MADDE 10-** İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları ita amirlerince, karar tarihinden itibaren en geç onbeş iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirlerince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

İta amirlerince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç beş iş günü içinde, müşteriye veya vekiline imzası alınmak suretiyle elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 31 inci maddesine göre onaylanan ihale kararlarının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren onbeş gün içinde müşteri; kesin teminatı yatırmak, sözleşmeyi düzenlemek, sözleşmenin notere tescili gereken hâllerde notere tescil ettirmek ve ihaleyle ilgili vergi, resim, harç ve diğer giderleri ödemek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur, geçici teminat İdareye gelir kaydedilir ve ayrıca, müşteri hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 84 üncü maddesi uyarınca işlem yapılır.

İdare de aynı süre içerisinde taşınmazı müşteriye mahallinde düzenlenecek tutanakla şartnamede belirtilen sınır ve niteliğe göre teslim eder. Tutanakta, taşınmaz bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikilişeyler değerleri itibariyle gösterilir, teslim tutanağı ilgili memur ve kiracı tarafından imzalanır.

Kira sözleşmesinin süresi, mahallinde yapılan yer teslimi tarihinde başlar.

**MADDE 11-** Kiracı, sözleşmenin devamı süresince, mücbir ve kamudan kaynaklanan sebepler haricinde, sözleşme süresinin uzatılması, kira bedelinin indirilmesi, ödeme tarihi ve miktarlarının, kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi talebinde bulunamaz.

**MADDE 12-** Kiraya verilen yer; bina ise kiracı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri almak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya, badana gibi onarımını yapmak, arsa veya arazi ise değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmâl, kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyânı Belediyeye ödemek zorundadır.

**MADDE 13-** Kiracı, idarenin izni olmadan sözleşmenin bir kısmını veya tamamını devredemez, sözleşmeye ortak alamaz (kiracının şirket olması halinde hisse devirleri hariç), kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez ve amacı dışında kullanamaz. Kiraya verilecek taşınmazlar üzerinde sabit tesis yapılamaz. Ancak, kiralama süresi sonunda kaldırılmak ve kiralama amacına uygun olmak kaydıyla takılıp sökülebilir malzemelerle kapalı alan oluşturulabilir.

**MADDE 14-** Taşınmaza Belediyemizce ihtiyaç duyulması veya taşınmazın satışı hâlinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilecek, kiracı Belediyeden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunmadan, yapılacak tebligatı takip eden onbeş gün içerisinde taşınmazı tahliye edecektir.

**MADDE 15-** Kiracının; fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, kiralananı amacı dışında kullanması, taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, işletme ruhsatı alamaması, her ne sebeple olursa olsun işletme ruhsatının iptal edilmesi veya üst üste iki taksitin vadesinde ödenmemesi hâllerinde kira sözleşmesi, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 62 nci maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın idarece feshedilerek, kesin teminatı gelir kaydedilir ve tarım arazilerinin kiraya verilmesine ilişkin sözleşmeler hariç cari yıl kira bedelinin yüzde yirmi tazminat olarak tahsil edilir. Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa kira bedeli öncelikle kiracıdan alınacak tazminata mahsup edilir.

**MADDE 16-** Kira sözleşmesi sona erdiğinde kiraya verilen yer, kiracı tarafından herhangi bir tebligata gerek kalmadan taşınmazı kiraya veren idare yetkililerine bir tutanakla teslim edilir. Bu tutanakta; kiraya verilen yer teslim edilirken bu yerlerle birlikte kiracının tasarrufuna bırakılan ve teslim tutanağında belirlenen müştemilat veya üzerindeki muhdesat ile dikili

şeylerin de tam ve sağlam olup olmadığı yazılır. Noksan olan, kırılan veya kaybolan malzeme ve muhdesat kiracı tarafından aynen temin edilir veya bedeli muhasebe birimine yatırılır.

**MADDE 17-** Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi hâlinde taşınmaz idareye teslim edilmezse, geçen her gün için cari yıl kira bedelinin binde beşi oranında ceza itirazsız olarak ödenir ve bunlardan ayrıca ecrimisil alınmaz.

Ancak, kiracı tarafından kira süresinin sona ermesinden en az üç ay önce taşınmazın yeniden kiralanmasına talep edilmesine rağmen, bu talebin idarece uygun görülmemesi halinde; kira süresinin sona erdiği tarih ile taşınmazın kiraya verilmesinin uygun görülmediğinin bildirildiği tarih arasında kalan sürede cezai şart alınmaz, bu süre için kullanım bedeli tahsil edilir.

Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılmasına ve tahliyenin geciktirilmesine neden olamaz. Sonradan sözleşme ve şartnamede yazılı hususlara yapılan itirazlar kabul edilmez.

**MADDE 18-** Kiracı kira süresinin bitiminde derhâl, sözleşmenin feshi hâlinde ise, tebligatı müteakip onbeş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır. Kiracının kiralananı rızaen tahliye etmemesi hâlinde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesine göre kiracı tahliye edilir.

**MADDE 19-** Bu şartnamede yer alan, kiraya veren idarece belirlenen ve kira sözleşmesine konulan kurallara kiracı tarafından riayet edilmediği takdirde, bu şartnamenin 15 inci maddesine göre işlem yapılır.

**MADDE 20-** Bu şartname, belirlenecek özel şartlarla birlikte sözleşmenin ekini teşkil eder.

**MADDE 21-** Bu şartnamede hüküm bulunmayan hâllerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Belediye Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

**MADDE 22-** İhtilafların çözüm yeri ..... icra daireleri ve mahkemeleridir.

## **II- ÖZEL ŞARTLAR**

### **MADDE 23-**

“Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir.”

Müşterinin (Tüzel kişiliklerde yetkili temsilcinin)

Adı, Soyadı :

Tebligat Adresi :

İmza Tarihi :

İmzası :

NOT:

1) Şartnamede .../... şeklinde gösterilen yerlerde, uygun olmayan kelime çizilecektir.

2) Şartnameye konulması gerekli görülen “Özel Şartlar” Belediye Başkanlığınca önceden tespit edilerek 23

üncü ve müteakip maddeler hâlinde ilave edilecektir.

## EK-4

### KİRA SÖZLEŞMESİ

**MADDE 1-** Kiraya verilen taşınmazın;

İli : .....  
İlçesi : .....  
Mahalle/Köyü : .....  
Mevkii : .....  
Pafta No./Cilt No. : .....  
Ada No./Sayfa No. : .....  
Parsel No./Sıra No. : .....  
Yüzölçümü : .....  
Belediye Payı : .....  
İlk Yıl Kira Bedeli : .....  
Kiralama Amacı : .....  
Kiraya Veren : .....  
Kiracının;  
Adı-Soyadı, Unvanı : .....  
T.C. Kimlik No./  
Vergi Kimlik No. : .....  
Telefon Numarası : .....  
Adresi : .....

**MADDE 2-** Kira süresi yer tesliminin yapıldığı tarihten itibaren ..... ay/yıldır.

**MADDE 3-** İlk yıl kira bedeli ..... TL olup, takip eden yıllar kira bedelleri ise, bir önceki yıl kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında, tarımsal amaçlı sözleşmelerde ise Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle bulunacak bedeldir.

Yıllık kira bedeli üçer aylık dönemler hâlinde peşin olarak tahsil edilecektir. Ancak, tarım arazilerinin kiraya verilmesinde peşinatın dışında kalan kira bedelleri, aynı yıl kira dönemi içinde olmak kaydıyla, dönemin son ayında ve tek seferde ödenebilir. Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır.

**MADDE 4-** Kiraya verilecek taşınmaz, kiracıya bulunduğu yerde Belediye Başkanlığınca mahallinde tanzim edilecek tutanakla sözleşme tarihinden itibaren onbeş gün içinde üzerindeki muhdesat ve müstemilat da gösterilmek suretiyle imzalanacak bir tutanakla teslim edilir.

**MADDE 5-** Kiraya verilecek taşınmazlar üzerinde sabit tesis yapılamaz. Ancak kiralama süresi sonunda kaldırılmak ve kiralama amacına uygun olmak kaydıyla takılıp sökülebilir malzemelerle kapalı alan oluşturulabilir.

**MADDE 6-** Kiralanan taşınmazın kullanılması sırasında çevre kirliliğinin önlenmesi için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulacaktır.

**MADDE 7-** Kiraya verilen yer; bina ise kiracı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri almak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya, badana gibi onarımını yapmak, arsa veya arazi ise değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmâl, kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyânı Belediyeye ödemek zorundadır.

Ayrıca kiracı taşınmazı teslim aldığı tarihten, Belediyeye teslim ettiği güne kadar çevreye veya üçüncü kişilere vereceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dâhil) sorumlu olacaktır.

**MADDE 8-** Tabii afetler (yangın, deprem, su baskını vs.), ülkede genel veya tesisin 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 hâller gibi mücbir sebepler ile sözleşmenin düzenlenmesinden sonra ortaya çıkan ve kamudan kaynaklanan hakkın kullanımını engelleyen sebepler hariç olmak üzere, kiracı sözleşmenin devamı süresince, kira süresinin uzatımı, kira bedelinin indirilmesi, ödeme tarihi ve miktarlarının, kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi vb. talebinde bulunamaz.

**MADDE 9-**

Kiracı, idarenin izni olmadan sözleşmenin bir kısmını veya tamamını devredemez, sözleşmeye ortak alamaz (kiracının şirket olması halinde hisse devirleri hariç), kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez ve amacı dışında kullanamaz.

**MADDE 10-** Kiracı kira süresinin bitiminde derhâl, sözleşmenin feshi halinde ise tebligatı müteakip onbeş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır.

Kiracı taşınmazı tahliye etmezse, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesine göre kiracının tahliyesi sağlanacaktır.

**MADDE 11-** Taşınmaza Belediye Başkanlığınca ihtiyaç duyulması veya taşınmazın herhangi bir sebeple Belediye mülkiyetinden çıkması hâllerinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilir, kiracı Belediyeden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunamaz.

Kiracının; fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, kiralananı amacı dışında kullanması, taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, işletme ruhsatı alamaması, her ne sebeple olursa olsun işletme ruhsatının iptal edilmesi veya üst üste iki taksitin vadesinde ödenmemesi hâllerinde kira sözleşmesi, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 62'nci maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın idarece feshedilerek, kesin teminatı gelir kaydedilir ve tarım arazilerinin kiraya verilmesine ilişkin sözleşmeler hariç cari yıl kira bedelinin yüzde yirmi beşi tazminat olarak tahsil edilir.

Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa kira bedeli öncelikle kiracıdan alınacak tazminata mahsup edilir.

Ayrıca, sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçen ve mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyen kiracı hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 84 üncü maddesi uyarınca işlem yapılır.

**MADDE 12-** Kira süresi sona erdiğinde veya sözleşme feshedildiğinde taşınmaz bir tutanakla teslim edilir.

Bu tutanakta, sözleşme ile teslim edilen ve kiracının kullanımına bırakılan ve teslim tutanağında belirtilen müştemilat ve muhdesat ile dikili şeylerin de tam ve sağlam olup olmadığı yazılır.

Noksan olan, kırılan, kaybolan veya bozulan maddeler kiracı tarafından ya aynen temin edilerek teslim ya da idareye teslim edildiği tarihteki rayiç değeri üzerinden başkaca hükme gerek kalmaksızın tazmin edilir.

Kiracı tarafından şartnameye uygun olarak yapılan her türlü yatırım en son hali ile idareye aynen teslim edilir ve bu da yukarıda belirtilen tutanakta yer alır.

**MADDE 13-** Taşınmazın amacında ve sözleşmede belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığını idare her zaman denetleyebilir.

İdarece yapılacak denetimler sonucunda tespit edilen eksiklikler yine idarece belirlenecek süre içinde giderilmediği takdirde sözleşme tek taraflı olarak feshedilir.

**MADDE 14-** Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi hâlinde taşınmaz idareye teslim edilmezse, geçen her gün için cari yıl kira bedelinin binde beşi oranında ceza itirazsız olarak ödenir ve bunlardan ayrıca ecrimisil alınmaz.

Ancak, kiracı tarafından kira süresinin sona ermesinden en az üç ay önce taşınmazın yeniden kiralınmasının talep edilmesine rağmen, bu talebin idarece uygun görülmemesi halinde; kira süresinin sona erdiği tarih ile taşınmazın kiraya verilmesinin uygun görülmediğinin

bildirildiği tarih arasında kalan sürede cezai şart alınmaz, bu süre için kullanım bedeli tahsil edilir.

Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılmasına ve tahliyenin geciktirilmesine neden olamaz. Sonradan sözleşme ve şartnamede yazılı hususlara yapılan itirazlar kabul edilmez.

**MADDE 15-** Kiracı kira dönemi boyunca yapılacak imalat ve satış faaliyetleri dolayısıyla, 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununda öngörülen belge düzenine uymak zorundadır. Kira dönemi boyunca çeşitli tarihlerde üç kez bu zorunluluğa uyulmadığının tespit edilmesi hâlinde, sözleşme idarece tek taraflı olarak feshedilecektir.

Mahalli idareler, sosyal sigortalar, vergi daireleri, meslek odaları ve benzeri kuruluşlara ödenmesi gereken vergi, resim, harç, prim ve eğitime katkı payı ile benzeri yükümlülüklerden dolayı idare hiçbir zaman sorumlu tutulmayacak, bu yükümlülükler kiracı tarafından karşılanacaktır. Bu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi hâlinde sözleşme feshedilecektir.

**MADDE 16-** Bu sözleşme konusu iş için yapılacak her türlü tebligat kiracının göstermiş olduğu adrese veya varsa sözleşme konusu yer adresine yapılacaktır. Adres değişikliği olup da kiracı tarafından bildirilmediği takdirde, gösterilen adrese veya varsa sözleşme konusu taşınmaz adresine yapılan tebligat geçerlidir.

**MADDE 17-** Kira şartnamesi bu sözleşmenin ekidir.

**MADDE 18-** İhtilafların çözüm yeri ..... icra daireleri ve mahkemeleridir.

**MADDE 19-** Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hâllerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Belediye Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

**MADDE 20-** (İdarece ilave edilecek diğer hususlar)

.../.../....  
**TARAFLAR**

**İTA AMİRİ**

**KİRACI**

## EK-5

### BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA TAHSİS EDİLEN TAŞINMAZLARDAKİ TİCARİ AMAÇLA KULLANILACAK YERLERE AİT KİRA SÖZLEŞMESİ

**MADDE 1-** Kiraya verilen taşınmazın;

İli : .....  
İlçesi : .....  
Mahalle/Köyü : .....  
Mevkii : .....  
Pafta No./Cilt No. : .....  
Ada No./Sayfa No. : .....  
Parsel No./ Sıra No. : .....  
Yüzölçümü : .....  
İlk Yıl Kira Bedeli : .....  
Kiralama Amacı : .....  
Kiraya Veren : .....  
Tahsisli Olduğu İdare : .....  
Kiracının;  
Adı-Soyadı, Unvanı : .....  
T.C. Kimlik No./  
Vergi Kimlik No. : .....  
Telefon Numarası : .....  
Adresi : .....

**MADDE 2-** Kira süresi yer tesliminin yapıldığı tarihten itibaren ..... ay/yıldır.

**MADDE 3-** İlk yıl kira bedeli ..... TL olup, takip eden yıllar kira bedelleri ise bir önceki yıl kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle bulunacak bedeldir.

Yıllık kira bedeli üçer aylık dönemler hâlinde peşin olarak tahsil edilecektir. Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır.

**MADDE 4-** Kiraya verilecek taşınmaz, kiracıya bulunduğu yerde Belediye Başkanlığınca mahallinde tanzim edilecek tutanakla sözleşme tarihinden itibaren onbeş gün içinde teslim edilir. Tutanakta teslim edilen yerdeki kapı, pencere, dolap, musluk, lavabo gibi levazımın tam ve sağlam olup olmadığı, kiraya verilecek taşınmaz içerisinde malzeme (ocak, masa, sandalye vb.) bulunuyorsa bunlar da çeşitleri ve değerleri itibarıyla ayrı ayrı belirtilir. Teslim tutanağı, yukarıda adı geçen daire yetkilileri ile kiraya verilen kuruluş veya şahıs tarafından imzalanır.

**MADDE 5-** Kiraya verilecek taşınmazlar üzerinde sabit tesis yapılamaz.

**MADDE 6-** Kiralanan taşınmazın kullanılması sırasında çevre kirliliğinin önlenmesi için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulacaktır.

**MADDE 7-** Kiraya verilen yer; bina ise kiracı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri almak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya, badana gibi onarımını yapmak, arsa veya arazi ise değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyanı Belediyeye ödemek zorundadır.

Ayrıca kiracı taşınmazı teslim aldığı tarihten, idareye teslim ettiği güne kadar çevreye veya üçüncü kişilere vereceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dâhil) sorumlu olacaktır.

**MADDE 8-** Kiraya verilen yerde hizmetin gerektirdiği malzeme veya eşya dışında devlet güvenliği, örf, adet ve genel ahlâki değerlere aykırı ve idarece sakıncalı bulunacak her türlü alet, kitap, broşür gibi eşya bulundurulması yasaktır.

**MADDE 9-** Kiraya verilen yerde düşük dereceli olsa da bira dâhil alkollü içkiler bulundurulamaz ve satışı yapılamaz.

**MADDE 10-** Kiraya verilen yerde yürütülecek faaliyetle ilgili olarak taşınmazın tahsisli olduğu idarece bir fiyat tarifesinin önerilmesi hâlinde önerilen bu fiyat tarifesine uyulacaktır.

**MADDE 11-** Tabii afetler (yangın, deprem, su baskını vs.), ülkede genel veya tesisin 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 hâller gibi mücbir sebepler ile sözleşmenin düzenlenmesinden sonra ortaya çıkan ve kamudan kaynaklanan hakkın kullanımını engelleyen sebepler hariç olmak üzere, kiracı sözleşmenin devamı süresince, kira süresinin uzatımı, kira bedelinin indirilmesi, ödeme tarihi ve miktarlarının, kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi vb. talebinde bulunamaz.

**MADDE 12-** Kiracı, idarenin izni olmadan sözleşmenin bir kısmını veya tamamını devredemez, sözleşmeye ortak alamaz (kiracının şirket olması halinde hisse devirleri hariç), kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez ve amacı dışında kullanamaz. Kiralanan yerde işçi çalıştırabilmesi taşınmazın tahsisli olduğu idare amirinin yazılı muvafakatına bağlıdır. Bu durumda çalıştırılacak işçilerin isim ve adresleri anılan idareye yazılı olarak bildirilir.

**MADDE 13-** Kiracı kira süresinin bitiminde derhâl, sözleşmenin feshi hâlinde tebligatı müteakip on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır.

Kiracı taşınmazı tahliye etmezse, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesine göre kiracının tahliyesi sağlanacaktır.

**MADDE 14-** Taşınmaza Belediye Başkanlığınca ihtiyaç duyulması veya taşınmazın herhangi bir sebeple Belediye mülkiyetinden çıkması hâllerinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilir, kiracı Belediyeden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunamaz.

Kiracının; fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, kiralananı amacı dışında kullanması, taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, işletme ruhsatı alamaması, her ne sebeple olursa olsun işletme ruhsatının iptal edilmesi veya üst üste iki taksidin vadesinde ödenmemesi hâllerinde kira sözleşmesi, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 62'nci maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın idarece feshedilerek, kesin teminatı gelir kaydedilir ve cari yıl kira bedelinin yüzde yirmibeşi tazminat olarak tahsil edilir. Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa kira bedeli öncelikle kiracıdan alınacak tazminata mahsup edilir.

Ayrıca, sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçen ve mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyen kiracı hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 84 üncü maddesi uyarınca işlem yapılır.

**MADDE 15-** Kira süresi sona erdiğinde veya sözleşme feshedildiğinde taşınmaz bir tutanakla teslim edilir.

Bu tutanakta, sözleşme ile teslim edilen ve kiracının kullanımına bırakılan ve teslim tutanağında belirtilen müstemilat ve muhdesat ile dikili şeylerin de tam ve sağlam olup olmadığı yazılır.

Noksan olan, kırılan, kaybolan veya bozulan maddeler kiracı tarafından ya aynen temin edilerek teslim ya da idareye teslim edildiği tarihteki rayiç değeri üzerinden başkaca hükme gerek kalmaksızın tazmin edilir.

Kiracı tarafından şartnameye uygun olarak yapılan her türlü yatırım en son hali ile Belediyeye aynen teslim edilir ve bu da yukarıda belirtilen tutanakta yer alır.

**MADDE 16-** Taşınmazın amacında ve sözleşmede belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığını idare her

zaman denetleyebilir.

İdarece yapılacak denetimler sonucunda tespit edilen eksiklikler yine idarece belirlenecek süre içinde giderilmediği takdirde sözleşme tek taraflı olarak feshedilir.

**MADDE 17-** Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi hâlinde taşınmaz idareye teslim edilmezse, geçen her gün için cari yıl kira bedelinin binde beşi oranında ceza itirazsız olarak ödenir ve bunlardan ayrıca ecrimisil alınmaz.

Ancak, kiracı tarafından kira süresinin sona ermesinden en az üç ay önce taşınmazın yeniden kiralanmasının talep edilmesine rağmen, bu talebin idarece uygun görülmemesi halinde kira süresinin sona erdiği tarih ile taşınmazın kiraya verilmesinin uygun görülmediğinin bildirildiği tarih arasında kalan sürede cezai şart alınmaz, bu süre için kullanım bedeli tahsil edilir.

Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılmasına ve tahliyenin geciktirilmesine neden olamaz. Sonradan sözleşme ve şartnamede yazılı hususlara yapılan itirazlar kabul edilmez.

**MADDE 18-** Kiracı kira dönemi boyunca yapılacak imalat ve satış faaliyetleri dolayısıyla, 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununda öngörülen belge düzenine uymak zorundadır. Kira dönemi boyunca çeşitli tarihlerde üç kez bu zorunluluğa uyulmadığının tespit edilmesi hâlinde, sözleşme idarece tek taraflı olarak feshedilecektir.

Mahalli idareler, sosyal sigortalar, vergi daireleri, meslek odaları ve benzeri kuruluşlara ödenmesi gereken vergi, resim, harç, prim ve eğitime katkı payı ile benzeri yükümlülüklerden dolayı idare hiçbir zaman sorumlu tutulmayacak, bu yükümlülükler kiracı tarafından karşılanacaktır. Bu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi hâlinde sözleşme feshedilecektir.

**MADDE 19-** Bu sözleşme konusu iş için yapılacak her türlü tebligat kiracının göstermiş olduğu adrese veya varsa sözleşme konusu yer adresine yapılacaktır. Adres değişikliği olup da kiracı tarafından bildirilmediği takdirde, gösterilen adrese veya varsa sözleşme konusu taşınmaz adresine yapılan tebligat geçerlidir.

**MADDE 20-** İhtilafların çözüm yeri ..... icra daireleri ve mahkemeleridir.

**MADDE 21-** Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hâllerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Belediye Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

**MADDE 22-** (İdarece ilave edilecek diğer hususlar)

.../.../....  
**TARAFLAR**

**İTA AMİRİ**

**KİRACI**

**EK-6****ÖN İZİN / KİRA / İRTİFAK HAKKI / TRAMPA / SATIŞ BEDELİ TESPİTİNE AİT  
HESAP TUTANAĞI**

İLİ-İLÇESİ :..... DOSYA NO :.....

<b>TABLO I- TAŞINMAZLA İLGİLİ BİLGİLER VE EMSAL DEĞER</b>		
	Emsal Taşınmaz	Değerlemeye Tâbi Belediye Taşınmazı
Bulunduğu mahalle veya köy		
Cadde veya sokağı		
Taşınmazın cinsi		
Pafta / Cilt, Ada / Sahife, Parsel / Sıra No		
Yüzölçümü		
Kullanım şekli		
Emlâk vergisine esas asgarî değer		
Beyan edilen rayiç bedel		
Varsa kesinleşen rayiç bedel		

**BİNA**

Bina taban alanı ve kat sayısı		
Bağımsız bölüm sayısı		
İnşaatın türü ve sınıfı		
İnşaatın bitim tarihi		

**ARSA VE ARAZİ**

Arsanın imar durumu		
Arazinin kullanım durumu ve verimliliği		
Belediyeye ait taşınmazın emsaline göre hesaplanan değeri		

**TABLO II - TESPİTİN İDARECE DOĞRUDAN YAPILMASI**

Tablo I' deki bilgiler de dikkate alınarak, ön izin / kira / irtifak hakkı / trampa / satış bedeli olarak ..... TL tahmini bedel tespit ve hesap edilmiştir.

**TABLO III - TESPİTİN İLGİLİ KURULUŞ VEYA BİLİRKİŞİDEN  
SORUŞTURULMASI SURETİYLE YAPILMASI**

.....Belediyesinden/Odasından veya bilirkişi .....den alınan ve bu hesap tutanağına ekli olan ..... gün ve ..... sayılı yazıda/bilirkişi raporunda/tutanakta yer alan bilgiler de dikkate alınmak suretiyle .....bedeli olarak ..... TL tahmini bedel tespit ve hesap edilmiştir.

TESPİTİ YAPANIN

ADI SOYADI

UNVANI

İMZASI

ONAYLAYANIN

ADI SOYADI

UNVANI

İMZASI

**EK-7****BÜFE, KANTİN, ÇAYOCAĞI GİBİ YERLERE AİT TESPİT VE TAHMİN EDİLEN  
KİRA BEDELİ HESAP TUTANAĞI**

<b>TABLO I - KİRAYA VERİLECEK YERE AİT BİLGİ</b>	
Taşınmazın tahsisli olduğu idare	
Adresi	
Personel sayısı	
Personelden başkalarına satış yapıp yapılmadığı	
Niteliği ve alanı (m <sup>2</sup> )	
Elektrik, su, hava gazı, ısıtma bedelinin idarece karşılanıp karşılanmadığı	
Kullanılan demirbaşın ve malzemenin idarece karşılanıp karşılanmadığı	
Satılacak mallar	

<b>TABLO II - KİRAYA VERİLECEK YERE AİT TAHMİNİ SATIŞ TUTARI</b>	
<b>Veriler</b>	<b>(TL)</b>
Günlük ortalama satış tutarı	
İşletmenin bir yılda açık bulunduğu gün sayısı	
Tahmini satış tutarı (1x2)	

Tablo I ve II deki bilgiler göz önünde bulundurularak kiraya verilecek yerin .....aylık veya .....yıllık kira bedeli ..... TL olarak tespit edilmiştir (Bu miktara; kiraya verilecek yerin elektrik, su, hava gazı, ısıtma giderlerinin idarece karşılanması hâlinde bu giderler için idarece ödenecek bedel de tespit edilerek ilâve edilir. Bu giderlerin tespitinde söz konusu yerde buzdolabı, elektrik sobası, tost makinesi gibi aletlerin çalıştırılıp çalıştırılmayacağı, çalıştırılacaksa adetleri ve çalıştırılacak süreler de göz önünde bulundurulur).

TESPİTİ YAPAN ADI SOYADI UNVANI İMZASI  
BELEDİYE YETKİLİSİNİN

TAHSİSLİ İDARE ADI SOYADI UNVANI İMZASI  
YETKİLİSİNİN

**EK-8**

**T.C.**  
**ÇAYCUMA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**MUHTARLIK İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ**

...../...../20.....

**TAŞINMAZ TESPİT TUTANAĞI**

**İL-İLÇE:** .....

**DOSYA NO** .....

<b>TABLO I - VARSA FUZULİ ŞAĞİL VEYA ŞAĞİLLERİN</b>	
Adı, Soyadı veya Unvanı	
T.C. Kimlik No/Vergi Kimlik No	
Adresi	

<b>TABLO II - TAPU BİLGİLERİ</b>		
1	Bulunduğu köy veya mahallenin adı	
2	Tapuda Kayıtlı Olduğu	Pafta, Ada, Parsel
		Cilt, Sahife ve Sıra No
		Tapu tarihi
3	Cinsi ve yüzölçümü	
4	Hisse durumu ve oranı	
5	Mevkii ve sokağı	
6	Sınırları	

<b>TABLO III - ÜZERİNDE MUHDESAT VARSA</b>	
1	Cinsi ve niteliği
2	Miktarı
3	Kime ait olduğu

<b>TABLO IV - ARAZİ İSE</b>	
1	Arazinin verim gücü
2	Sulanabilirlik durumu

<b>TABLO V - BİNA İSE</b>	
1	İnşaatın brüt alanı (m <sup>2</sup> )
2	İnşaatın sınıfı
3	İnşaatın türü
4	Yıpranma oranı
5	Kullanılabilirlik durumu

<b>TABLO VI - TESBİTE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	
1	İşgal veya tasarrufun başlangıç tarihi ve süresi
2	İşgal veya tasarruf edilen miktar
3	İşgal veya tasarrufun amaç ve biçimi



4	Kamu hizmetlerine gerekli olup olmadığı	
5	6831 sayılı Orman Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında olup olmadığı	

**TABLO VII - TAŞINMAZA AİT TESPİT VE TAHMİN EDİLEN BEDEL**

1	
---	--

**TABLO VIII - TAŞINMAZA AİT TESPİT VE TAHMİN EDİLEN BEDEL HESAP TUTANAĞI**

1	İşgal veya tasarrufun başlangıcından tespit tarihine kadar yıllar itibariyle getirebileceği ayrı ayrı ecrimisil miktarı	
2	Toplam ecrimisil tutarı	
3	Tespitten sonra satış, trampa, kiraya verme, ön izin veya irtifak hakkı kurulması gereken hallerde bu işlemler için ihtiyaç duyulan sahanın yüzölçümü ile rayiç satış ve trampa bedeli ile bir yıllık kira, ön izin veya irtifak hakkı bedeli	

TESPİTİ YAPANIN

ADI SOYADI

UNVANI

İMZASI

BİLİRKİŞİLERİN

ADI SOYADI

ADRESİ

İMZASI

İŞGALCİLERİN

ADI SOYADI

ADRESİ

İMZASI

**EK-9**

**T.C.  
ÇAYCUMA BELEDİYESİ  
MUHTARLIK İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ**

CİLT NO : .....  
SIRA NO : .....  
DOSYA NO : .....

**ECRİMİSİL İHBARNAMESİ**

Fuzuli Şagili	Adı, Soyadı veya Unvanı	
	T.C. Kimlik No/Vergi Kimlik No	
	Adresi	
İşgal veya tasarrufun başladığı tarih		
İşgal ve tasarrufun sona erdiği tarih		
Toplam işgal veya tasarrufun süresi		
Tespit ve takdir edilen ecrimisil tutarı		

**TARHİYATI GEREKTİREN NEDENLER**

--

...../...../20.....  
DÜZENLEYEN  
ADI, SOYADI VEYA UNVANI

...../...../20.....  
UYGUNDUR  
MUHTARLIK İŞLERİ MÜDÜRÜ

Bu ihbarname iki örnek olarak düzenlenir biri dosyasında saklanır, diğeri fuzuli şagile verilir.

## AÇIKLAMALAR(arka sayfa)

- 1) Bu ihbarnamede belirtilen ecrimisil, ihbarnamenin tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içinde Belediye muhasebe birimlerine ödenir.
- 2) Ecrimisil işleminde İdarece; maddi, kişide, işgal edilen alanda veya yüzölçümde ya da benzer şekilde hata olduğunun belirlenmesi halinde, bu hata İdarece hangi aşamada olursa olsun resen düzeltilir ve yeniden ecrimisil ihbarnamesi düzenlenerek ilgililerine tebliğ edilir.
- 3) Ecrimisil işlemine karşı, ihbarnamenin tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili idareye dilekçe ile müracaat edilerek düzeltme talebinde bulunulabilir.
- 4) Düzeltme talepleri, talep tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde bu amaçla oluşturulacak komisyonlarca karara bağlanır ve sonucu karar tarihinden itibaren en geç on beş gün içinde düzenlenecek ecrimisil düzeltme ihbarnamesi ile ilgisine tebliğ edilir.
- 5) Ecrimisil ihbarnamesinin ilgisine tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içinde ecrimisil bedelinin peşin olarak ödenmesi halinde, tebliğ edilen ecrimisil bedeli üzerinden yüzde on indirim uygulanır.
- 6) Otuz gün içerisinde ecrimisil işlemine karşı düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmemesi veya itiraz edilmesine rağmen otuz gün içerisinde bu itirazdan kayıtsız ve şartsız olarak vazgeçilmesi ya da yine bu süre içerisinde dava açılmış ise otuz gün içerisinde davadan kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilmesi halinde; tebliğ edilen ecrimisil bedeli üzerinden yüzde onu, bu durumda peşin yapılan ödemelerde toplam yüzde yirmi, taksitle yapılan ödemelerde ise sadece yüzde on indirim uygulanır.
- 7) Ecrimisil ihbarnamesine yapılan itiraz veya açılan dava ile ecrimisil düzeltme ihbarnamesine açılan dava İdarece yapılan ve resen düzeltilmesi gereken hatalara ilişkin ve bu hata İdarece düzeltilir ise; bu durumda da açılan davadan kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilerek düzeltilen ecrimisil bedelinin peşin ödenmesi halinde toplam yüzde yirmi, taksitle ödenmesi halinde ise sadece yüzde on indirim uygulanır.
- 8) Ecrimisil borçlusunun ödeme güçlüğü nedeniyle yazılı olarak talep etmesi hâlinde; ecrimisil en az yüzde yirmi beşi peşin, kalan kısmı ise idarenin uygun göreceği taksit zamanlarında ve en fazla bir yıl içinde taksitler halinde ödenebilir. Alacağın kalan kısmına kanuni faiz uygulanır.
- 9) Ecrimisil ihbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin ilgisine tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içerisinde Belediye muhasebe birimlerine rızaen ödenmeyen ecrimisil; düzeltme talebinde bulunulmamış ise yüzde on indirim yapılmak suretiyle millî emlak birimlerince, dava açma süreleri geçtikten sonra 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilmek üzere vergi dairelerine veya gelir servislerine intikal ettirilir.
- 10) Muhasebe birimi gelir servisleri, kendilerine intikal ettirilen ecrimisil alacaklarını 6183 sayılı Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil ederek sonuçlarını daireye bildirirler. Düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmemesi nedeniyle yüzde on indirim yapılmak suretiyle Muhasebe birimi gelir servislerine intikal ettirilen ecrimisiller hakkında sonradan dava açıldığının tespit edilmesi halinde; indirilen tutarın takip ve tahsil edilmesi için konu önceki bildirimle ilişkilendirilerek Muhasebe birimine intikal ettirilir.
- 11) Fuzuli şağiller tarafından dava açılmış olması ecrimisilin takip ve tahsil edilmesi işlemini durdurmaz.
- 12) Fuzuli şağilin işgal veya tasarruf ettiği taşınmazdan tahliyesinin herhangi bir nedenle sağlanamamış olması, aynı taşınmazdan ikinci ve müteakip defa ecrimisil istenmesine engel teşkil etmez. Ecrimisilin tahsil edilmesi, taşınmazdaki kullanımın devamı hakkını vermez.

**EK-10**

**T.C.  
ÇAYCUMA BELEDİYESİ  
MUHTARLIK İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ**

CİLT NO : .....  
SIRA NO : .....  
DOSYA NO : .....

**ECRİMİSİL DÜZELTME İHBARNAMESİ**

Fuzuli Şağili	Adı, Soyadı veya Unvanı	
	T.C. Kimlik No/Vergi Kimlik No	
	Adresi	

	YANLIŞI	DOĞRUSU
İşgal veya tasarrufun başladığı tarih		
İşgal ve tasarrufun sona erdiği tarih		
Toplam işgal veya tasarrufun süresi		
Tespit ve takdir edilen ecrimisil tutarı		
Düzeltilme sonunda alınacak ecrimisil tutarı		

**DÜZELTMEYİ GEREKTİREN NEDENLER**

...../...../20.....

DÜZENLEYEN  
ADI, SOYADI VEYA UNVANI

...../...../20.....

UYGUNDUR  
MUHTARLIK İŞLERİ MÜDÜRÜ

Bu ihbarname iki örnek olarak düzenlenir biri dosyasında saklanır, diğeri fuzuli şağile verilir.

#### AÇIKLAMALAR (Arka sayfa)

- 1) Bu ihbarnamede belirtilen ecrimisil, ihbarnamenin tebliğ tarihinden altmış gün içinde ilgili muhasebe birimlerine ödenir.
- 2) Bu ihbarnamede belirtilen ecrimisil bedelinin peşin ödenmesi halinde yüzde on indirim uygulanır.
- 3) Ecrimisil ihbarnamesine yapılan itiraz veya açılan dava ile ecrimisil düzeltme ihbarnamesine açılan dava, İdarece yapılan ve resen düzeltilmesi gereken hatalara ilişkin ve bu hata İdarece düzeltilir ise; bu durumda açılan davadan kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilerek düzeltilen ecrimisil bedelinin peşin ödenmesi halinde toplam yüzde yirmi, taksitle ödenmesi halinde ise sadece yüzde on indirim uygulanır.
- 4) Ecrimisil borçlusunun ödeme güçlüğü nedeniyle yazılı olarak talep etmesi hâlinde; ecrimisil en az yüzde yirmi beşi peşin, kalan kısmı ise idarenin uygun göreceği taksit zamanlarında ve en fazla bir yıl içinde taksitler halinde ödenebilir. Alacağın kalan kısmına kanunî faiz uygulanır.
- 5) Ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içerisinde rızaen ödenmeyen ecrimisil, dairece dava açma süreleri geçtikten sonra 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilmek üzere muhasebe birimi gelir servislerine intikal ettirilir.
- 6) Fuzulî şağiller tarafından dava açılmış olması ecrimisilin takip ve tahsil edilmesi işlemini durdurmaz.
- 7) Fuzuli şağilin işgal veya tasarruf ettiği taşınmazdan tahliyesinin herhangi bir nedenle sağlanamamış olması, aynı taşınmazdan ikinci ve müteakip defa ecrimisil istenmesine engel teşkil etmez. Ecrimisilin tahsil edilmesi, taşınmazdaki kullanımın devamı hakkını

## EK-11

### ÖN İZİN SÖZLEŞMESİ

#### MADDE 1-

Ön izin verilen taşınmazın:

İli :  
İlçesi :  
Mahalle/Köyü :  
Mevkii :  
Pafta No / Cilt No :  
Ada No / Sayfa No :  
Parsel No / Sıra No :  
Yüzölçümü :  
Belediye Payı :  
Cinsi :  
Tapudaki şerhler :  
Sınırları :  
Niteliği : (Taşınmazın  
cinsine göre, bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır)  
Ön izin sahibinin :  
Adı-Soyadı, Unvanı :  
T.C. Kimlik No /  
Vergi Kimlik No :  
Telefon Numarası :  
Adresi :

**MADDE 2-** Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmazın üzerinde ..... tesisleri yapılmak üzere ve fiili kullanım olmaksızın; öncelikle taşınmazın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması ve/veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi, uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylanması amacıyla ön izin verilmiştir.

**MADDE 3-** Ön izin süresi bir yıldır. Bu süre içerisinde 2 nci maddede belirtilen işlemlerin tamamlanamaması durumunda, buna ilişkin belgelerle birlikte ve bu işlemlerin tamamlanamama nedenleri de belirtilmek suretiyle talep edilmesi ve talebin idare tarafından uygun görülmesi halinde bu süre 4 üncü maddede belirtilen bedel karşılığında bir yıl uzatılabilir. Verilen ve uzatılan ön izin süreleri içinde de belirtilen işlemleri kendi kusurları dışında kamudan kaynaklanan ve/veya idarece kabul edilebilir sebeplerle yerine getiremeyenlere; talep etmeleri ve bu talebin idare tarafından uygun görülmesi halinde 4 üncü maddede belirtilen bedeller karşılığında birer yıllık olmak üzere iki yıl daha süre verilebilir. Verilen ve uzatılan ön izin sürelerinin toplamı dört yılı geçemez. Ön izin döneminde süre dondurulmaz.

#### MADDE 4-

Ön izin bedeli, birinci yıl için ihale bedelinin; yüzde yirmisi oranındaki bedel olan ..... TL'dir. Ön izin bedeli peşin olarak ödenir.

Ön izin süresinin 3 üncü maddede belirtilen şekilde idarece uzatılması halinde ön izin bedeli; ikinci yıl için ihale bedelinin yüzde yirmisi, üçüncü yıl için yüzde otuzu, dördüncü yıl için yüzde kırkı olarak belirlenir. Uzatılan sürelerde bu şekilde belirlenen ön izin bedelleri; ikinci, üçüncü ve dördüncü yıllar için ihale bedelinin Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca arttırılması sonucu oluşacak bedel üzerinden hesaplanır. Fiili kullanım olması halinde bu alana isabet eden ön izin bedeli, irtifak hakkı ihale bedelidir.

**MADDE 5-** Ön izin süresi içerisinde taşınmazın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin

yapılmaması ve/veya imar planının yaptırılmaması, değiştirilmemesi, uygulama projelerinin hazırlanmaması ve onaylanmaması hâlinde ön izin bedeli iade edilmeyecek ve hak sahibince İdareden den herhangi bir hak ve tazminat talebinde bulunulmayacaktır.

**MADDE 6-** İhale sonucunda, ön izin verilen kişinin bu süre içerisinde yükümlülüklerini yerine getirmesi hâlinde Belediye Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 12 nci maddesi uyarınca tespit edilen yıllık bedel karşılığında, Belediyenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde 22/12/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 779 uncu ve izleyen maddeleri uyarınca irtifak hakkı tesis edilecektir. İdarece; taşınmaza ihtiyaç duyulan veya taşınmazın ekonomik açıdan farklı şekilde değerlendirilmesi uygun görülen hallerde, ön izin süresi uzatılmaz, devam eden ön izinler ise varsa kalan süreye ilişkin bedelin geri ödenmesi kaydıyla iptal edilir. Bu durumda ön izin sahibi tarafından idareden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz.

**MADDE 7-** Sözleşme ile ilgili bütün vergi, resim, harç ve katkı payları ve diğer giderler ön izin sahibine aittir.

**MADDE 8-**

Ön izin sözleşmesi ve hakkı devredilemez ve bu sözleşmeye ortak alınamaz. Ön izin sahibinin şirket olması halinde ön izin süresi içerisinde şirket hisseleri devredilemez ve ortak alınamaz.

**MADDE 9-** Bu sözleşmede belirtilen yükümlülüklere uyulmadığının tespit edilmesi hâlinde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek olmaksızın ön izin iptal edilir. Bu durumda, ön izin bedeli iade edilmez.

Ancak, ön izin sahibinin kusuru dışında, ön izin süresi içinde ön izin yükümlülüklerinin yerine getirilmesinin mümkün olmayacağına anlaşılması hâlinde, idareye yapılacak başvuru üzerine sözleşme feshedilir ve teminat ile kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilir.

**MADDE 10-** İhtilafların çözüm yeri ..... icra daireleri ve mahkemelerdir.

**MADDE 11-** Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale

Kanunu ile Belediye Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri

uygulanır.

**MADDE 12-** (İdarece ilave edilecek diğer hususlar)

.../.../....

TARAFLAR

İTA AMİRİ

ÖN İZİN SAHİBİ

## EK-12

### İRTİFAK HAKKI ŞARTNAMESİ

#### I- GENEL ŞARTLAR

##### MADDE 1-

İrtifak hakkı kurulacak taşınmazın:

İli	:	.....
İlçesi	:	.....
Mahalle/Köyü	:	.....
Mevkii	:	.....
Pafta No / Cilt No	:	.....
Ada No / Sayfa No	:	.....
Parsel No / Sıra No	:	.....
Yüzölçümü	:	.....
Belediye Payı	:	.....
Cinsi	:	.....
Tapudaki şerhler	:	.....
Sınırları	:	.....
Niteliği	:	..... (Taşınmazın

cinsine göre, bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır)

**MADDE 2-** Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmazın üzerinde ..... tesisleri yapılmak amacıyla ..... Belediyesinde ...../...../..... tarihinde ..... günü saat .....da 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre, pazarlık usulü ile irtifak hakkı ihalesi yapılacaktır.

**MADDE 3-** İrtifak hakkı süresi.....yıldır. Süre hakkın tapuya tescili tarihinde başlayacaktır.

**MADDE 4-** İlk yıl tahmini irtifak hakkı bedel 1000 TL ve geçici teminat miktarı 30-.TL'dir.

**MADDE 5-** İhale ile ilgili bütün vergi, resim, harç ve katkı payları ile hakkın tapuya tesciline ilişkin bütün giderler istekliye aittir.

**MADDE 6-** İhaleye katılabilmek için, isteklilerin, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun da belirtilen şartları taşınmaları, istenilen belgeleri vermeleri ve geçici teminatı yatırmaları gerekir.

**MADDE 7-** İhale Komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir.

Komisyonun ihaleyi yapmama kararı kesindir.

**MADDE 8-** İhale Komisyonu tarafından alınan ihale kararı ita amirince, karar tarihinden itibaren en geç onbeş işgünü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirince karar iptal edilirse, ihale hükümsüz sayılır.

İta amirince onaylanan ihale kararı, onaylandığı günden itibaren en geç beş işgünü içinde, istekliye veya vekiline imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır.

İstekli, onaylanan ihale kararının tebliğinden itibaren onbeş gün içinde irtifak hakkı bedelini yatırmak, ihale ve hakkın tapuya tescili ile ilgili vergi, resim, harç ve diğer giderleri ödemek ve hakkın tapuya tescili için gerekli yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat Belediyeye gelir kaydedilir.

**Madde 8/A –** İrtifak hakkı ihalesi sonucunda, yapılacak yatırım için ön izne ihtiyaç duyulması halinde, lehine irtifak hakkı tesis edilecek yatırımcıya; fiili kullanım olmaksızın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylanması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için bir yıl süreyle ön izin verilir. Bu süre içerisinde belirtilen



işlemlerin tamamlanamaması durumunda, buna ilişkin belgelerle birlikte ve bu işlemlerin tamamlanamama nedenleri de belirtilmek suretiyle talep edilmesi ve talebin idare tarafından uygun görülmesi halinde bu süre bedeli karşılığında bir yıl uzatılabilir. Verilen ve uzatılan ön izin süreleri içinde de belirtilen işlemleri kendi kusurları dışında kamudan kaynaklanan ve/veya idarece kabul edilebilir sebeplerle yerine getiremeyenlere; talep etmeleri ve bu talebin idare tarafından uygun görülmesi halinde birer yıllık olmak üzere iki yıl daha süre verilebilir. Verilen ve uzatılan ön izin sürelerinin toplamı dört yılı geçemez. Ön izin döneminde süre dondurulmaz.

Ön izin bedeli, ihale bedelinin; birinci ve ikinci yıllar için yüzde yirmisi, üçüncü yıl için yüzde otuzu, dördüncü yıl için yüzde kırkı olarak belirlenir. Bu şekilde belirlenen ön izin bedeli ikinci, üçüncü ve dördüncü yıllar için; ihale bedelinin Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca arttırılması sonucu oluşacak bedel üzerinden hesaplanır. Fiili kullanım olması halinde bu alana isabet eden ön izin bedeli, irtifak hakkı ihale bedelidir. Ön izin bedeli peşin olarak ödenir.

Ön izin için, bir yıllık irtifak hakkı ihale bedeli üzerinden yüzde altı oranında kesin teminat alınır.

Ön izin sözleşmesi ve hakkı devredilemez ve bu sözleşmeye ortak alınamaz. Ön izin sahibinin şirket olması halinde ön izin süresi içerisinde şirket hisseleri devredilemez ve ortak alınamaz.

Ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi hâlinde, ihale ile tespit edilmiş olan ilk yıl irtifak hakkı bedelinin, ön izin verilen süre kadar Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında, tarımsal amaçlı sözleşmelerde ise Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında arttırılması suretiyle tespit edilecek bedel üzerinden Resmi Senet düzenlenmesi suretiyle irtifak hakkı kurulur.

Ancak, ön izin sahibinin kusuru dışında, ön izin süresi içinde ön izin yükümlülüklerinin yerine getirilmesinin mümkün olamayacağını anlaşılmaması hâlinde, idareye yapılacak başvuru üzerine sözleşme feshedilir ve teminat ile kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilir.

Ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmemesi hâlinde, ön izin bedeli iade edilmez ve hak sahibince bundan dolayı veya irtifak hakkı kurulmasına ilişkin olarak İdareden herhangi bir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz

**MADDE 9-** İhale sonucu belirlenecek ilk yıl irtifak hakkı bedeli peşin olarak ödenecektir. İrtifak hakkı bedeli üzerinden yüzde altı oranında kesin teminat alınacaktır.

**MADDE 10-** İrtifak hakkı kurulan taşınmaz amacı dışında kullanılamaz.

**MADDE 11-** İrtifak hakkı tesis edilen taşınmazın hak lehtarına veya temsilcisine tesliminden itibaren altı ay içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaat başlanır ve inşaat iki yıl içinde bitirilir. Hak lehtarınca talep edilmesi ve bu talebin Başkanlık tarafından uygun görülmesi halinde inşaat süresi, ruhsat alma süresi dahil toplamı beş yılı geçmemek üzere uzatılabilir. Ancak, zorunlu hallerde beş yıllık süre; uzatılan her yıl için mahrum kalınan hasılat bedelinin karşılığı olarak o yıla ait irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmisi tutarında bedel alınması kaydıyla uzatılabilir.

**MADDE 12-** İkinci ve izleyen yıllar irtifak hakkı bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan üretici fiyatları endeksi Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında, tarımsal amaçlı sözleşmelerde ise Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında arttırılır.

**MADDE 13-** Bu şartnamede belirtilen yükümlülüklerle uyulmadığının tespit edilmesi halinde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale iptal edilir.

**MADDE 14-** Vadesinde ödenmeyen irtifak hakkı bedelleri ile hasılat payları ve diğer alacaklara 21/7/1953

tarıhli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır.

**MADDE 15-** İrtifak hakkı kurulan Belediye özel mülkiyetindeki taşınmazı üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hâsılatın yüzde biri oranında pay alınır. İrtifak hakkı lehtarının bu yerler üzerinde yürüttüğü faaliyetin niteliği gereği toplam yıllık hasılatının tespit edilememesi durumunda; hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmisi hasılat payı olarak alınır.

İrtifak hakkı kurulan Belediye taşınmazı üzerinde bulunan tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; hak lehtarından brüt kiranın yüzde biri oranında, kiracı/kiracılardan ise, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hâsılatın hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden yüzde bir oranında ayrıca pay alınır.

Hak lehtarı ile kiracılar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin bir örneği ile bunlardan alınacak kira/hasılat paylarının ödeneceğinin kabul ve taahhüt edildiğine dair taahhütnameler kiralama işleminin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içerisinde idareye verilir.

Hak lehtarı ve kiracılara ait olan yıllık hasılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Malî Müşavirlik ve Yeminli Malî Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınanlara tasdik ettirilerek, her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde Belediyeye verilir ve kira/hasılat payları aynı süre içerisinde Belediye muhasebe birimine yatırılır. Kiracılardan alınamayan hasılat payları hak lehtarından alınır.

Toplam yıllık hasılat; işletmenin, irtifak hakkı tesis edilen Belediye taşınmazı üzerindeki faaliyetleri çerçevesinde satılan mal veya hizmetler karşılığında alınan ya da tahakkuk ettirilen her türlü bedellerle, vade ve kur farkları, faiz ve kira gelirleri ile diğer gelirlerden oluşur ve tek düzen muhasebe sistemindeki gelir tablosunda yer alan net satışlar, diğer faaliyetlerden olağan gelir ve karlar ile olağandışı gelir ve karların toplamı üzerinden tespit edilir.

İşletmenin faaliyet gösterdiği alanda, irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların haricinde özel mülkiyete konu taşınmazların da bulunması halinde, hasılat payının tespitine esas yıllık işletme hasılatı; mümkünse irtifak hakkı tesis edilen taşınmazlar için ayrı hesaplanır, değilse işletmenin elde ettiği tüm hasılatın toplam alanın yüzölçümüne bölünmesi suretiyle hesaplanacak olan metrekare birim hasılat miktarının irtifak hakkına konu alanın yüzölçümü ile çarpımı sonucu belirlenir.

İrtifak hakkı lehtarı tarafından, irtifak hakkına konu taşınmazların ya da üzerindeki tesislerin bazı bölümlerinin, baz istasyonu, bankamatik ve benzeri amaçlarda kullanılmak üzere üçüncü kişilere kiraya verilmesi ve resmi senetlerinde tesislerin kiracılarından ayrıca hasılat veya kâr payı alınacağına ilişkin hüküm bulunmasına

karşılık, kiracıların kiraladıkları yerler üzerinde gösterdikleri faaliyetin niteliği gereği yıllık işletme hasılatlarının veya kârlarının tespit edilememesi durumunda; kiracıların hak lehtarına ödediği bir yıllık kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır. Yıllık kira bedelinin tespit edilememesi durumunda ise; taşınmazın rayiç değeri, üzerindeki tesisin niteliği, cari yıl irtifak hakkı bedeli, varsa aynı bölgede yapılan emsal kiralamalara ilişkin kira bedelleri gibi hususlar dikkate alınmak suretiyle idarece oluşturulacak komisyon tarafından belirlenecek kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır.

**MADDE 16-**İrtifak hakkı lehtarı tarafından, irtifak hakkının üçüncü kişilere devrinin talep edilmesi halinde; varsa, idareye olan borçların gecikme faizi ile birlikte ödenmesi, sözleşme hükümlerine aykırılıkların idarece verilen süre içerisinde giderilmesi, irtifak hakkından dolayı idare aleyhine açılmış davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi, idarece belirlenecek yeni bedel ve koşulların kabul edilmesi kaydıyla ve yeni

resmi senet düzenlenmesi şartıyla, irtifak hakkının devrine Belediye encümenince izin verilebilir.

Ancak, irtifak hakkı bağımsız ve sürekli nitelikli ise, bu hak Başkanlıktan izin alınmadan devredilebilir. Bu durumda, irtifak hakkını herhangi bir şekilde devralan kişiler, bir ay içinde idareye müracaat ederek günün rayicine göre idarece belirlenecek yeni bedel ve koşullarla ilgili tapu müdürlüğünde yeniden resmi senet düzenlemek zorundadırlar.

6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi olan ve payları borsada işlem gören şirketler ile bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakları hariç olmak üzere, irtifak hakkı lehtarının şirket olması halinde; şirketin, irtifak hakkı tesis edilen tarihteki ortaklık yapısına göre daha sonra yapılacak ve şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının devri sonucunu doğuracak işlemler, irtifak hakkının devri olarak kabul edilir ve birinci fıkraya göre işlem yapılır.

**MADDE 17-** İrtifak hakkı sözleşmesi, sürenin bitimi ile sona erer.

Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya lehine irtifak hakkı kurulan tarafından talep edilmesi hâlinde sözleşme İdarece feshedilir. Bu durumda, hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmi beşi tutarında tazminat alınır ve ayrıca, alınan teminatlar Belediyeye gelir kaydedilir.

İrtifak hakkı sözleşmesinin sona ermesi veya feshedilmesi hâlinde, diğer kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, Belediyenin özel mülkiyetindeki taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Belediyeye intikal eder ve bundan dolayı hak lehtarı veya üçüncü kişilerce her hangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

**MADDE 18-** İrtifak hakkı süresinin sona ermesi veya hakkın süresinden önce feshedilmesi halinde taşınmaz onbeş gün içinde tahliye edilir.

**MADDE 19-** Bu şartnamede hüküm bulunmayan hallerde ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

## **EK-13**

### **İRTİFAK HAKKINA İLİŞKİN RESMİ SENEDE YAZILACAK HÜKÜMLER**

#### **MADDE 1-**

İrtifak hakkı kurulacak taşınmazın:

İli :.....  
İlçesi :.....  
Mahalle/Köyü :.....  
Mevkii :.....  
Pafta No / Cilt No :.....  
Ada No / Sayfa No :.....  
Parsel No / Sıra No :.....  
Yüzölçümü :.....  
Belediye Payı :.....  
Cinsi :.....  
Tapudaki şerhler :.....  
Sınırları :.....  
Niteliği :..... (Taşınmazın  
cinsine göre, bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır.)

#### **MADDE 2- İRTİFAK HAKKININ SÜRESİ, BAŞLAMA VE BİTİŞ TARİHİ**

Birinci maddede nitelikleri belirtilen taşınmazın üzerinde aşağıdaki koşullarla bağımsız ve sürekli nitelikli/sürelili (normal) irtifak hakkı kurulmuştur.

Hakkın Süresi: .....(.....) yıldır.

Bu hak tapuya tescil tarihinde başlayacaktır.

#### **MADDE 3- HAK SAHİBİ VE ADRESİ**

.....  
Adres değişiklikleri, idareye bildirilecektir. Aksi hâlde, her türlü tebligatta bu adres geçerli olarak kabul edilecektir.

#### **MADDE 4- İRTİFAK HAKKININ AMACI VE İRTİFAK HAKKINA KONU TAŞINMAZIN KULLANIM ŞEKLİ**

Birinci maddede belirtilen taşınmazın üzerinde, .....  
amacıyla irtifak hakkı kurulmuş olup, bu taşınmazın üzerinde  
..... yapılacaktır.

İrtifak hakkı süresince, idarece izin verilmedikçe, hak lehtarını irtifak hakkının ve taşınmazın kullanım amacını değiştiremez ve amaç dışı kullanamaz, irtifak hakkı kurulan alanın sınırlarını genişletemez ve değiştiremez.

#### **MADDE 5- İNŞAATA BAŞLAMA VE BİTİM TARİHLERİ**

İrtifak hakkı tesis edilen taşınmazın hak lehtarına veya temsilcisine tesliminden itibaren altı ay içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaat başlanır ve inşaat iki yıl içinde bitirilir. Hak lehtarınca talep edilmesi ve bu talebin Belediye tarafından uygun görülmesi halinde inşaat süresi, ruhsat alma süresi dahil toplamı beş yılı geçmemek üzere uzatılabilir. Ancak, zorunlu hallerde beş yıllık süre; uzatılan her yıl için mahrum kalınan hasılat bedelinin karşılığı olarak o yıla ait irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmisi tutarında bedel alınması kaydıyla uzatılabilir.

#### **MADDE 6-İRTİFAK HAKKI BEDELİ**

##### **A-Zeminin İrtifak Hakkı Bedeli:**

Taşınmazın ilk yıl irtifak hakkı bedeli, ihale bedeli üzerinden, 2'nci ve daha sonraki yıllar irtifak hakkı bedelleri ise Türkiye İstatistik Kurumunca ilan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranının, tarımsal amaçlı sözleşmelerde ise Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranının bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle

bulunacak miktarın önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle arttırılarak tahsil edilecektir.

İlk yıl irtifak hakkı bedeli, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenir. Müteakip yıllar irtifak hakkı bedelleri ise, resmi senette belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

#### B-Hasılat Payı:

İrtifak hakkı kurulan Belediyenin özel mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hâsılâtın yüzde biri oranında pay alınır. İrtifak hakkı lehtarının bu yerler üzerinde yürüttüğü faaliyetin niteliği gereği toplam yıllık hasılatının tespit edilememesi durumunda; hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmisi hasılat payı olarak alınır.

İrtifak hakkı kurulan Belediyenin özel mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde bulunan tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; hak lehtarından brüt kiranın yüzde biri oranında, kiracı/kiracılardan ise, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hâsılattan hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden yüzde bir oranında ayrıca pay alınır.

Hak lehtarı ile kiracılar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin bir örneği ile bunlardan alınacak kira/hasılat paylarının ödeneceğinin kabul ve taahhüt edildiğine dair taahhütnameler kiralama işleminin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içerisinde idareye verilir.

Hak lehtarı ve kiracılara ait olan yıllık hasılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Malî Müşavirlik ve Yeminli Malî Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınanlara tasdik ettirilerek, her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde ilgili Çaycuma Belediye Başkanlığı Muhtarlık İşleri Müdürlüğü'ne verilir ve kira/hasılat payları aynı süre içerisinde ilgili Belediye muhasebe birimine yatırılır. Kiracılardan alınamayan hasılat payları hak lehtarından alınır.

Toplam yıllık hasılat; işletmenin, irtifak hakkı tesis edilen Belediyenin özel mülkiyetindeki taşınmaz üzerindeki faaliyetleri çerçevesinde satılan mal veya hizmetler karşılığında alınan ya da tahakkuk ettirilen her türlü bedellerle, vade ve kur farkları, faiz ve kira gelirleri ile diğer gelirlerden oluşur ve tek düzen muhasebe sistemindeki gelir tablosunda yer alan net satışlar, diğer faaliyetlerden olağan gelir ve karlar ile olağandışı gelir ve karların toplamı üzerinden tespit edilir.

İşletmenin faaliyet gösterdiği alanda, irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların haricinde özel mülkiyete konu taşınmazların da bulunması halinde, hasılat payının tespitine esas yıllık işletme hasılatı; mümkünse irtifak hakkı tesis edilen taşınmazlar için ayrı hesaplanır, değilse işletmenin elde ettiği tüm hasılatın toplam alanın yüzölçümüne bölünmesi suretiyle hesaplanacak olan metrekare birim hasılat miktarının irtifak hakkına konu alanın yüzölçümü ile çarpımı sonucu belirlenir.

İrtifak hakkı lehtarı tarafından, irtifak hakkına konu taşınmazların ya da üzerindeki tesislerin bazı bölümlerinin, baz istasyonu, bankamatik ve benzeri amaçlarda kullanılmak üzere üçüncü kişilere kiraya verilmesi ve resmi senetlerinde tesislerin kiracılarından ayrıca hasılat veya kâr payı alınacağına ilişkin hüküm bulunmasına karşılık, kiracıların kiraladıkları yerler üzerinde gösterdikleri faaliyetin niteliği gereği yıllık işletme hasılatlarının veya kârlarının tespit edilememesi durumunda; kiracıların hak lehtarına ödediği bir yıllık kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır. Yıllık kira bedelinin tespit edilememesi durumunda ise; taşınmazın rayiç değeri, üzerindeki tesisin niteliği, cari yıl irtifak hakkı bedeli, varsa aynı bölgede yapılan emsal kiralamalara ilişkin kira bedelleri gibi hususlar dikkate alınmak suretiyle Belediyece oluşturulacak komisyon tarafından belirlenecek kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır.

### C-Bedellerin Süresinde Ödenmemesi:

Vadesinde ödenmeyen irtifak hakkı bedelleri ile hâsılat payları ve diğer alacaklara 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır.

İrtifak hakkı bedelinin veya hasılat paylarının iki yıl üst üste vadesinden itibaren 30 gün içinde yatırılmaması hâlinde irtifak hakkı iptal ve tapudan terkin edilir.

### **MADDE 7- PLAN VE PROJEYE UYGUNLUK**

İrtifak hakkı konusu taşınmazın üzerinde inşa edilecek yapı ve tesisler hak lehtarları tarafından plan ve projesine uygun olarak yaptırılacaktır.

Taşınmazın imar planına göre ilave yapılaşmaya müsait olması durumunda idarenin izni ile yeni bedel ve şartlarla inşaat yapılabilir.

İrtifak hakkı kurulan alan sınırları dışında kalan; Belediyeye ait taşınmazlara inşaat yapılmayacak, arazi veya doğanın görünüşü ve doğal yapısı değiştirilmeyecektir.

### **MADDE 8- İNŞAATIN VE İŞLETMENİN KONTROLÜ**

İdare, inşaat aşamasında ve işletme süresince irtifak hakkı konusu taşınmazın üzerindeki bütün yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir. Bu sırada belirlenecek hata ve noksanlıklar idarece saptanacak süre ve şartlarla hak lehtarları tarafından tamamlanacaktır.

İnşaatın projede belirtilen süre içerisinde projeye uygun olarak tamamlanmasını müteakip, her üç yılda bir ilgili idarelerin yöresinde yapacağı kontrollerde tesisin onarımının gerektiği saptandığı takdirde masrafı hak lehtarları tarafından karşılanmak koşuluyla gerekli onarım hak lehtarınca yapılacak ve idareden hiçbir bedel talebinde bulunulmayacaktır.

### **MADDE 9- ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER**

İrtifak hakkına konu edilen yer bina ise; hak lehtarları sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbiri almak, sigorta ettirmek, taşınmazı temiz bulundurmak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya ve badana gibi onarımları yapmak, arsa veya arazi ise; değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle meydana gelecek zarar-ziyanı ödemek zorundadır.

### **MADDE 10- ÇEVRE VE KIYININ KORUNMASI VE KULLANILMASI**

İrtifak hakkı kurulan taşınmazın kullanılması sırasında çevre ve deniz kirliliğinin önlenmesi ile ormanların korunması için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulacaktır.

Üzerinde irtifak hakkı kurulan taşınmazın çevresindeki Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler (özellikle kıyılar ve kumsallar) kamunun kullanımına açık tutulacaktır.

### **MADDE 11- VERGİ, RESİM, HARÇ, PRİM VE BENZERİ MALİ YÜKÜMLÜLÜKLER**

İrtifak hakkının tapuya tescili, devri ve terkinini, yapı ve tesislerin inşası ve kullanımı için Maliye Bakanlığı, mahalli idareler ve benzeri kuruluşlara ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç, prim ve benzeri yükümlülükler hak lehtarları tarafından karşılanacaktır.

### **MADDE 12- ALTYAPI GİDERLERİNE KATILMA**

İrtifak hakkına konu taşınmazın bulunduğu alanlarda ilgili kamu idarelerince yürütülecek hizmetler karşılığı talep edilecek katılma payları ile varsa bu hizmetlerin görülmesi amacıyla kurulmuş birliklerce yürütülecek hizmetler karşılığında bu birliklerce talep edilecek katılma payları hak lehtarınca ödenecektir.

### **MADDE 13 – DEVİR**

İrtifak hakkı lehtarları tarafından, irtifak hakkının üçüncü kişilere devrinin talep edilmesi halinde; varsa, idareye olan borçların gecikme faizi ile birlikte ödenmesi, sözleşme hükümlerine aykırılıkların idarece verilen süre içerisinde giderilmesi, irtifak hakkından dolayı idare aleyhine açılmış davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi, idarece belirlenecek yeni bedel ve koşulların kabul edilmesi kaydıyla ve yeni

resmi senet düzenlenmesi şartıyla, irtifak hakkının devrine Belediye Meclisince izin verilebilir.

Ancak, irtifak hakkı bağımsız ve sürekli nitelikli ise, bu hak izin alınmadan devredilebilir. Bu durumda, irtifak hakkını herhangi bir şekilde devralan kişiler, bir ay içinde idareye müracaat ederek günün rayicine göre idarece belirlenecek yeni bedel ve koşullarla ilgili tapu müdürlüğünde yeniden resmi senet düzenlemek zorundadırlar.

6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi olan ve payları borsada işlem gören şirketler ile bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakları hariç olmak üzere, irtifak hakkı lehtarının şirket olması halinde; şirketin, irtifak hakkı tesis edilen tarihteki ortaklık yapısına göre daha sonra yapılacak ve şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının devri sonucunu doğuracak işlemler, irtifak hakkının devri olarak kabul edilir ve birinci fıkraya göre işlem yapılır.

#### **MADDE 14 – İRTİFAK HAKKININ SONA ERMESİ VE İPTALİ**

İrtifak hakkı, sürenin bitimi ile sona erer. Ayrıca, resmi senet hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın irtifak hakkı amacı dışında kullanılması veya hak lehtarı tarafından talep edilmesi hâlinde irtifak hakkı iptal ve tapudan terkin edilir. Bu durumda, hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmibeşi tutarında tazminat alınır ve ayrıca, alınan teminatlar Belediyeye gelir kaydedilir.

İrtifak hakkının sona ermesi veya iptali hâlinde, diğer kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, Belediyenin özel mülkiyetindeki taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Belediyeye intikal eder ve bundan dolayı hak lehtarı veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

İrtifak hakkı süresi sona ermeden hak lehtarının faaliyetini durdurması veya irtifak hakkının iptaline neden olması hâlinde, faaliyetin durdurulduğu veya iptal tarihine kadar olan irtifak hakkı bedeli ile hâsılat payı tahsil edilir.

Ancak, bu hakka konu taşınmazın kullanılmasını kısmen veya tamamen ortadan kaldıran mücbir sebebin, hak lehtarının kusur veya şahsından kaynaklanmaması hâlinde, irtifak hakkı tazminat alınmaksızın karşılıklı olarak iptal ve tapudan terkin edilir ve iptal tarihinden sonraki döneme ait bedeller iade edilir.

#### **MADDE 15- TAHLİYE**

Hak lehtarı, hak süresi sonunda veya bu resmi senette belirtilen veya belirtilmeyen diğer nedenlerden dolayı

hakkın son bulması halinde, idarece yapılacak tebligattan itibaren on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmez ve bu

resmi senette yazılı şartlarla tüm yapı ve tesisleri Belediyeye teslim etmez ise, 6'ncı maddeye göre alınacak

bedellere ilave olarak her geçen gün için ilgili yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde biri kadar ceza ödemek zorundadır.

Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılması ve tahliyenin geciktirilmesi nedeni sayılamaz.

#### **MADDE 16- SORUMLULUK**

Hak lehtarı hakkın tapuya tescil edildiği tarihten itibaren taşınmazın Belediyeye fiilen teslim edileceği güne

kadar çevreye verebileceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dahi olsa) idari, mali ve cezai açıdan sorumludur.

#### **MADDE 17-**

Hak lehtarı, irtifak hakkı süresinin uzatılması talebinde bulunamaz. Ancak;

1 - Tabii afetler (yangın, deprem, su baskını ve benzeri.),

2 - Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik ilanı,

3 - Genel grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkânsızlıkların meydana gelmesi,

4 - Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması,

5 - İrtifak hakkı lehtarının kusuru dışında kamudan kaynaklanan, fakat hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması, hallerinde, kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar, irtifak hakkı süresinin dondurulması suretiyle uzatımı talebinde bulunulabilir.

İrtifak hakkı lehtarının kusuru dışında kamudan kaynaklanan, hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerin varlığı halinde, irtifak hakkı lehtarının talebi üzerine irtifak hakkı süresi, kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar dondurulur. Dondurulan süre için bedel alınmaz. Sürenin yeniden işlemeye başladığı tarihte alınacak bedel, dondurulan yıl bedelinin geçen süre kadar resmi senette belirtilen oranda artırılması suretiyle tespit edilir.

Ancak, dondurulan yıl için ödenmiş olan bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmı resmi senette belirtilen oranda artırılmak suretiyle yeni tespit edilen bedelden mahsup edilir. Dondurulan süre irtifak hakkı süresine eklenir.

#### **MADDE 18- UYGULANACAK HÜKÜMLER**

Bu resmi senette hüküm bulunmayan hallerde, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Belediyen Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

#### **MADDE 19- DAVALARLA İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLER**

İrtifak hakkı ile ilgili olarak açılmış ya da açılacak her türlü davaya ilişkin husumeti hak lehtarı karşılayacak, açılan davaları öğrendiği tarihten itibaren on beş gün içinde yazılı olarak idareye bildirilecektir.

Bildirilmemesinden dolayı Belediye aleyhine doğabilecek her türlü zarar ziyandan hak lehtarı Belediyeye karşı sorumlu olacaktır. Davaya Belediye temsilcisi katılsın katılmasın dava Belediye veya hak lehtarı aleyhine sonuçlanacak olursa hak lehtarı Belediyeden uğradığı veya uğrayacağı zarar ziyana ve kar kaybına karşı herhangi bir tazminat, hak, bedel ve benzeri bir şey istemeyecektir.

Ayrıca, üzerinde irtifak hakkı tesis edilen taşınmazla ilgili olarak hak lehtarı aleyhine açılacak her türlü dava hak lehtarı tarafından 12.01.2011 tarihli ve 6100 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu hükümleri uyarınca on beş gün içinde Belediyeye ihbar edilecektir.

#### **MADDE 20- HAFRİYAT SIRASINDA BULUNACAK TARİHİ ESERLER**

Proje uygulama sırasında eski ve tarihi eserlere rastlanıldığında kazı işlemleri derhal durdurulacak, bulunan eserler kazı yerinde muhafaza edilecek, durumdan hemen en yakın mülki amirlik ve Belediye haberdar edilecektir.

#### **MADDE 21- İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM YERİ**

İhtilafların çözüm yeri ..... icra daireleri ve mahkemelerdir.



**EK-14****TAHMİN EDİLEN BEDEL TESPİT TUTANAĞI**

Dosya No:		Rapor Tarihi ve Numarası		.../.../...
<b>TAŞINMAZIN TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>				
İli		Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		
İlçesi		Hazine Payı		
Mahallesi/Köyü		Tapu Tarihi		
Caddesi/Sokağı		Pafta /Cilt No		
Mevkii		Ada /Sahife No		
Cinsi		Parsel /Sıra No		
Tapu Kütüğünde Takyidat, Şerh, Beyan veya Belirtme Varsa Ne Olduğu :				
<b>TAŞINMAZIN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE FİİLİ DURUMU</b>				
İl/İlçe Merkezine Uzaklığı (m)				
Kıyıya Uzaklığı (m)				
Belediye Hizmetlerinden Yararlanıp Yararlanmadığı		E (     ), H (     )		
Yol (     ), Su (     ), Elektrik (     ), Toplu Taşıma (     ), Kanalizasyon (     )				
Varsa İşgalcisi				
Kullanım Şekli				
Varsa Muhdesatın Niteliği ve Yüzölçümü / Miktarı				
Muhdesatın Kime Ait Olduğu (4706 Sayılı Kanunun 5 inci Maddesi Kapsamında Kalıp Kalmadığı)				
Tahsil Edilen Ecrimisil Tutarı ve Dönemleri				
<b>TAŞINMAZIN İMAR DURUMU</b>				
İmar Planında Ayrıldığı Amaç				
Plandaki Yapılaşma Şartları ve Yapılabilecek Toplam İnşaat Alanı		Taks:	Kaks:	H:
Müstakil Kullanımın Mümkün Olup Olmadığı		Toplam İnşaat alanı:		
<b>TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU İLE BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ</b>				
<b>TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEBİLECEK DİĞER HUSUSLAR</b>				

<b>TAHMİN EDİLEN BEDEL</b>			
Beyan Yılı Emlak Vergisi Asgari m <sup>2</sup> Birim Değeri			
Cari Yıl Emlak Vergisi Asgari m <sup>2</sup> Birim Değeri			
2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 9 uncu Maddesine Göre Bildirilen Birim Bedeller			
.....kurumu/firması	.....kurumu/firması	.....kurumu/firması	..... kurumu/firması
.....-TL	.....-TL	.....-TL	.....-TL
Önceki İhalede Önerilen En Yüksek Bedel		..... -TL	
Emsal Teşkil Edecek Kira, İrtifak Hakkı, Kullanma İzni, Kamulaştırma veya Satış Bedeli		..-TL	
<p>Komisyonumuzca yukarıda belirtilen hususlar gözönünde bulundurularak yapılan değerlendirme sonucunda; taşınmazın günün alım satım / kira / kullanma izni / irtifak hakkı rayiçlerine göre m<sup>2</sup>'sinin ..... TL'den x ..... m<sup>2</sup>=.....TL + muhdesatın ..... TL olmak üzere toplam ..... TL tahmini satış/ yıllık kira / yıllık kullanma izni / yıllık irtifak hakkı bedeli takdirine karar verilmiştir.</p>			

KOMİSYON BAŞKANI

ÜYE

ÜYE