

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : 10765071-310/[3361-0]- 41120
Konu : Sözleşme devri ve bedel belirlenmesi.

27/11/2014

81 İL VALİLİĞİNE
(Defterdarlık)

Bazı Valiliklerden (Defterdarlık) alınan yazılarda; gerek kira, gerek irtifak hakkı ve kullanma izinlerinde sözleşme devirleri ve Hazine Taşınmazları İdaresi Hakkında Yönetmeliğin geçici 2'nci madde uygulanmasında ve atm, baz istasyonu, radyo verici istasyonu, reklam panosu vb. amaçlarla kullanılmak üzere yapılacak kiralama işlemlerinde ise kira bedelinin belirlenmesinde Yönetmeliğin 12'nci maddesi hükmünün uygulanmasında tereddütler olduğu anlaşılmıştır.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 3'üncü maddesiyle anılan Yönetmeliğin 12'nci maddesi;

“(1) Tahmin edilen bedel, bedel tespit komisyonunca tespit edilir ve karara bağlanır. Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır.

(2) Ancak bu bedel;

...

c) Kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesis edilmesinde ilk yıl için taşınmazın rayiç bedelinin yüzde ikisi, kiralamalarda ise yüzde dördüdür.”

...

(8) Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanmış taşınmazlarda büfe, kantin, çay ocağı ve benzeri amaçlarda kullanılmak üzere kiraya verilecek yerlerin tahmini kira bedeli; yukarıdaki hükümlere tabi olmaksızın ilgili İdare yetkililerinden alınacak personel sayısı, elde edilen gelir, kiralanacak alan gibi bilgiler de göz önünde tutularak İdarece tespit edilir.”

Şeklinde değiştirilmiştir.

Diğer taraftan; 300 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin; “Sözleşme Devri” başlıklı XIV. Bölümünde özetle, *kira sözleşmelerinin, kiracının yükümlülüklerini yerine getirmiş olması ve devir talebinde bulunduğu tarih itibarıyla sözleşmeden doğan herhangi bir borcunun olmaması kaydıyla ita amirinin yazılı izni ile devredileceği, devir alacaklarda ilk ihaledeki şartların aranacağı, kira sözleşmelerinin devrinde, sözleşme konusu taşınmaza günün emsal ve rayiç bedelleri dikkate alınmak suretiyle, bu tebliğin “Kira Bedelinin Tespiti” başlıklı bölümü uyarınca kıymet takdir ettirilerek devre esas kira bedelinin tespit edileceği ve devir sözleşmesinin sözleşmenin devredildiği tarihteki kira bedelinden az olmamak kaydıyla bu bedel üzerinden düzenleneceği hüküm altına alınmıştır.*

Öte yandan, gerek Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 53'üncü maddesi ve gerekse 324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin II Bölümünün 15'inci maddesinde;

-İrtifak hakkı veya kullanma izni sahibi tarafından, irtifak hakkı ve kullanma izninin üçüncü kişilere devrinin talep edilmesi halinde; varsa İdareye olan borçların ödenmesi, sözleşme hükümlerine aykırılıkların İdarece verilen süre içerisinde giderilmesi, irtifak hakkından veya kullanma izninden dolayı İdare aleyhine açılmış davalardan feragat edilmesi ve İdarece belirlenecek olan yeni bedel ve

sözleşme koşullarının kabul edilmesi kaydıyla irtifak hakkı ve kullanma izninin devrine Bakanlıkça izin verilebileceğine,

-Ancak, irtifak hakkı bağımsız ve sürekli nitelikte ise, bu hakkın Bakanlıktan izin alınmaksızın devredilebileceği, bu durumda irtifak hakkını herhangi bir şekilde devralan kişilerin bir ay içinde İdareye müracaat ederek, günün rayicine göre, belirlenecek yeni bedel ve koşullarla ilgili tapu müdürlüğünde yeniden resmi senet düzenlemek zorunda olduğuna,

Ayrıca, anılan Yönetmeliğin Geçici 2'nci maddesinde; mülga Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Aynî Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinin yürürlükte olduğu dönemde yapılmış olan kullanma izni ve irtifak hakkı sözleşmelerinin, ilgilileri tarafından İdareye başvuruda bulunulması ve yeni sözleşme düzenlenmesinin kabul edilmesi şartıyla, bu Yönetmelik hükümlerine uyarlanacağına,

Dair düzenlemelere yer verilmiştir.

Bu düzenlemeler çerçevesinde;

1) Kira, irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmelerinin devri ile anılan Yönetmeliğin geçici 2'nci madde uyarlamasında; devam eden sözleşmelerin kalan süresi için sözleşmelerin devredildiği tarihteki bedellerden az olmamak kaydıyla Yönetmeliğin değişik 12'nci maddesi uyarınca tespit edilecek olan bedel üzerinden sözleşmelerinin düzenlenmesi,

2) Atm, baz istasyonu, radyo verici istasyonu, reklam panosu ve benzeri yerlerin Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 12'nci maddesi hükümleri dikkate alınmak suretiyle kira rayiç bedellerinin belirlenmesinde, sadece zemin bedelinin değil, mekânsal olarak çok fazla yer kaplamamakla birlikte kamuya açık çok sayıda kişiye hizmet vermeleri, ticari nitelik taşımaları ve gelir getirici oldukları hususları ile son yıl kira bedeli ve emsal kira bedellerinin de gözönünde bulundurulması,

Gerekmektedir.

Uygulamanın buna göre yapılmasını ve konuyla ilgili olarak İlinize bağlı İlçelere de bilgi verilmesini rica ederim.


Mehmet ŞİMŞEK
Maliye Bakanı