

SOSYAL GÜVENLİK KURUMU TAŞINMAZLAR YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı, Sosyal Güvenlik Kurumunun kullanımında veya mülkiyetinde bulunan taşınmazlara ilişkin her türlü satım, kiraya verme, işletilme, kamu kurumları arasında taşınmaz ve aynı hak devri ile Sosyal Güvenlik Kurumuna bağış yapılacak taşınmazlara yönelik iş ve işlemlerin yürütülmesine ilişkin usul ve esasları belirlemektir. Mülkiyeti Hazineye ait olup, tahsis edilmek veya tahsis edilmiş sayılmak suretiyle, Sosyal Güvenlik Kurumunun kullanımına bırakılan taşınmazlar hakkında, bu Yönetmelik hükümlerine dayanılarak tasarruf yapılamaz.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, 16/5/2006 tarihli ve 5502 sayılı Sosyal Güvenlik Kurumu Kanununun 25/A maddesi ile 35 inci maddesinin beşinci fıkrası hükümlerine dayanarak düzenlenmiştir.

Tanımlar

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında;

a) Arsa payı karşılığı kat yapım sözleşmesi: Sosyal Güvenlik Kurumuna ait arsalar ile Kurum tarafından uygun görülen arsa üzerinde inşa edilecek yapının bedeline karşılık Kurumun başka bir taşınmazın tamamının veya bir bölümünün mülkiyetinin verilmesine ilişkin sözleşmeyi,

b) Birim amiri: Merkezde Daire Başkanını, taşrada il müdürünü,

c) Cins tashihi: Bina, arazi ve arsalar ile yer altı ve yer üstü düzenlerinin mevcut kullanım şekilleri ile tapu kayıtlarının farklılık göstermesi durumunda tapu kayıtlarının mevcut kullanım şekli dikkate alınarak düzeltilmesi işlemini,

ç) Daire Başkanı: Sosyal Güvenlik Kurumu İnşaat ve Emlak Daire Başkanını,

d) Daire Başkanlığı: Sosyal Güvenlik Kurumu İnşaat ve Emlak Daire Başkanlığını,

e) Ecri misil: Bir taşınmazın sahibinin rızası dışında ve onun bu taşınmazı kullanmamakla bir zarara uğrayıp uğramayacağı söz konusu edilmeksizin, bu taşınmazın işgal, tasarruf veya her ne şekilde olursa olsun yararlanılması sebebiyle füzuli şağil tarafından ödenen veya Kurumca talep edilen tazminatı,

f) Ekspertiz komisyonu: Satılacak, takas edilecek, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya arsa payı karşılığı kat yapım sözleşmesi ile değerlendirilecek veya kiralanacak taşınmazların değer tespitini yapan komisyonu,

g) Ekspertiz raporu: Ekspertiz komisyonu tarafından düzenlenen raporu ve eklerini,

ğ) Gayrisafi hâsılat: İşletmeye verilen tesisin bütün ünitelerinden elde edilecek her türlü gelirin toplamını,

h) İhale komisyonu: Bu Yönetmeliğe göre satılacak, kiraya verilecek, taşınmazlarla ilgili ihale komisyonlarını,

ı) İl müdürü: Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı il müdürünü,

i) İl müdürlüğü: Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı il müdürlüğünü,

j) Kat karşılığı inşaat sözleşmesi: Sosyal Güvenlik Kurumuna ait arsa üzerinde yaptırılacak yapı veya yapıların Kuruma bırakılacak kısmının ya da bağımsız bölümlerinin tamamının veya bir kısmının bedeline karşılık, Kurumun aynı veya başka bir arsası ile Kurumca uygun görülen arsalar üzerine taşınmaz yapımına ilişkin sözleşmeyi,

k) Kullanma izni: Kurumun tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde gerçek veya tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşları lehine Kurumca verilen izni,

l) Kurum: Sosyal Güvenlik Kurumunu,

m) Kurum Başkanı: Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanını,

n) Ön izin: 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 Kurumca verilen geçici izni,

o) Safi işletme karı: İşletme giderlerinin gayrisafi hâsıllardan düşülmesi suretiyle elde edilecek bakiyeyi,

ö) Sözleşme: Bu Yönetmeliğin uygulanmasına esas olan, Kurum ile diğer kamu idareleri, Kurum iştirakleri, gerçek veya tüzel kişiler ile yapılacak ve yetkililerce imzalanacak yazılı anlaşmayı,

p) Şartname: İhale konusu taşınmaz ile bu taşınmaza yapılacak işlemlerin her türlü özelliğini belirten, idari ve teknik hususları gösteren belgeyi,

r) SPK lisanslı firma: Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme lisansı verilen ve Sermaye Piyasası Kurulu değerlendirme raporu formatında rapor hazırlayan firmayı,

s) Tahmini kira değeri: Kiraya konu taşınmazın tahmini aylık veya yıllık kira değerini,

ş) Tahmini satış değeri: İhale konusu olan taşınmazlar için Sosyal Güvenlik Kurumu yetkili organı tarafından onaylanan ihale başlangıç değerini,

t) Taşra: Ankara Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü dâhil olmak üzere, tüm sosyal güvenlik il müdürlüklerini,

u) Uygun bedel: Tahmini bedelden aşağı olmamak üzere ihale sonucu ortaya çıkan en yüksek bedeli,

ü) Yönetim Kurulu: Sosyal Güvenlik Kurumu Yönetim Kurulunu, ifade eder.

Yetkili organ

MADDE 4 – (1) a) Kurum adına taşınmaz satılması, takas veya trampa edilmesi, taşınmazların kullanılması, değerlendirilmesi, idare edilmesi, tahsis şekli, taşınmazlar üzerinde kamu kurum ve kuruluşları ile Kurum iştirakleri ya da gerçek veya tüzel kişiler marifetiyle arsa payı karşılığı kat yapım sözleşmesi veya kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin imzalanmasına,

b) Kurum taşınmazlarının, kamu kurum ve kuruluşları ile sermayesinin en az % 51'i Devlete ait kamu kurumu niteliğindeki kuruluşlara karşılıklı kullanım haklarının verilmesine,

c) Kurum taşınmazlarının ilk defa kiraya verilmesine, ihtiyaç üzerine taşınmazların kiralanmasına,

Sosyal Güvenlik Kurumu Kanununun 7 nci ve 10 uncu maddelerinde belirtilen ve her yıl güncellenen limitlerine göre karar vermeye Kurum Başkanı veya Yönetim Kurulu yetkilidir.

İKİNCİ BÖLÜM

Kurumun Taşınmaz Edinim Şekilleri, İnşası

Kurumun taşınmaz edinimi

MADDE 5 – (1) Kurum, görevlendirildiği hizmetlerin gereği ve bağışlar dışında taşınmaz edinemez.

(2) Kurumun taşınmazları 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu ile 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun bakımından Devlet malı hükmündedir.

(3) Kurum taşınmazları haczedilemez.

(4) Kurum, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabi değildir.

(5) **(Mülga:RG-27/4/2013-28630)**

Taşınmaz edinimi ve kullanım hakları tesisi

MADDE 6 – (1) Kurum; bağış, kamulaştırma, teferruğ, trampa, arsa payı karşılığı kat yapım sözleşmesi veya kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile bu Yönetmelikte belirtilen usul ve esaslara göre taşınmaz edinebilir.

(2) Kurumca idari tesisler için satın alınmasında zorunluluk görülen gerçek ve tüzel kişilere ait arsa ve binalar, gerekli inceleme yapılarak, amacına yönelik olarak 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8 inci maddesi uyarınca kamulaştırılır. Kamu kurum ve kuruluşları ile tüzel kişilere ait taşınmazlar ise; aynı Kanunun 30 uncu maddesinde belirtilen usule göre satın alınır.

(3) Gerçek veya tüzel kişilerin mülkiyetlerindeki taşınmazlarla ilgili bağış teklifleri Kurumca değerlendirilir. Kurumca uygun görülmesi halinde devir alınır. Vergi ve harçlar Kurumca ödenebilir.

(4) Kamu kurum ve kuruluşları tarafından veya icra dairelerince açık artırma yolu ile satışa çıkarılan taşınmazlar, Kurumca ihtiyaç duyulması halinde ihaleye iştirak yolu ile satın alınır.

(5) Kurum, alacaklarına karşılık, kıymet takdirine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı firmalara Kurumca yaptırılacak ekspertiz raporunda belirtilen fiyat veya bedel üzerinden taşınmaz satın alabilir.

Paydaşlığın giderilmesi irtifak ve intifa hakkı

MADDE 7 – (1) İmar planlarının uygulanması sonucu veya çeşitli nedenlerle hisseli durumda bulunan taşınmazlardaki ortaklık, anlaşma yoluyla giderilemediği takdirde, dava açılarak paydaşlık giderilir.

(2) Kurumca gerekli görülen hallerde, satın alma ile amaçlananın yerine getirilebilmesi için taşınmazların muayyen kısmı veya hakları üzerinde, anlaşma veya kamulaştırma yolu ile irtifak hakkı kurulur.

(3) Kurumca gerekli görülen hallerde üçüncü şahıslara ait taşınmazlar üzerinde anlaşma yolu ile aksi halde Kamulaştırma Kanununa göre intifa hakkı kurulur.

(4) Kurum taşınmazları üzerine, talep edilmesi ve uygun görülmesi halinde intifa hakkı kurulmasına izin verilebilir.

Taşınmazların trampası, arsa payı ve kat karşılığı değerlendirilmesi

MADDE 8 – (1) Kurum; ihtiyaç duyması halinde Kamulaştırma Kanununun 26 ncı maddesi uyarınca taşınmazların trampası yolu ile taşınmazlar üzerine, kamu kurum ve kuruluşları ile Kurum iştiraklerine, gerçek veya tüzel kişilere arsa payı karşılığı kat yapım sözleşmesi veya kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi ile inşaat yaptırabilir.

(2) Kamu kurum ve kuruluşları ile Kurum iştiraklerine, düzenlenecek protokol çerçevesinde doğrudan, gerçek ve tüzel kişilere ise Devlet İhale Kanununun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine istinaden pazarlık usulü ile 4 üncü maddede belirtilen yetkili organ onayı alınarak ve 21 inci maddesinde belirtilen esas ve usullerin tamamı dikkate alınarak arsa payı karşılığı kat yapım sözleşmesi veya kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi ile inşaat yaptırabilir.

(3) Bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarında belirtilen işlere ait gerekli tüm idari ve teknik şartnameler ile protokoller Daire Başkanlığınca hazırlanır.

(4) Trampa edilecek, arsa payı ve kat karşılığı değerlendirilecek taşınmazların maliklerinden,

a) İsteklinin teklifi,

b) Bu teklif ile ilgili taahhütleri içeren dilekçe veya yazı,

c) Taşınmaz malların tapu senedi veya çaplı tasarruf vesikası,

ç) Trampaya konu olan taşınmaz uygulama imar planı içinde olması halinde onaylı plan örneği, trampaya konu olan taşınmaz bina ise yapı kullanma izin belgesi,

d) Trampaya konu taşınmaz bina ise mimari, statik, elektrik, tesisat gibi projeleri ile diğer bilgi ve belgeler,

istenir.

(5) Trampa yapılacak taşınmazların değerleri 9, 10, 11 ve 12 nci maddelere göre hazırlanacak raporla tespit edilir.

(6) Trampa yapılacak taşınmazların bedelleri arasında fark çıkması halinde taraflarca yapılacak tebligata müteakip, 30 günden fazla olmamak kaydıyla protokolle belirlenecek sürede ödenir.

(7) Trampa yapılacak taşınmazlarla ilgili olarak Daire Başkanlığı tarafından yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınarak düzenlenen protokol (arsa payı ve kat karşılığı yapılan işlerde idari ve teknik şartnamelerde düzenlenerek), Sosyal Güvenlik Kurumu Kanununun 7 nci ve 10 uncu maddelerinde belirtilen ve her yıl güncellenen limitlerine göre Kurum Başkanı veya Yönetim Kurulu tarafından karara bağlanır.

Ekspertiz komisyonları

MADDE 9 – (1) Kurumca satılacak taşınmazların değerinin tespiti amacıyla ekspertiz komisyonu kurulur. Oluşturulacak komisyonlarda görev alacak üyeler, Daire Başkanlığınca belirlenecek idari ve teknik elemanlardan oluşur.

(2) Komisyonlar en az üç ve tek sayıda kişiden oluşur. Gerektiğinde il müdürlüğünden de konusunda deneyimli teknik veya idari personelin katılımı sağlanır.

Kurum dışında yaptırılacak ekspertizler

MADDE 10 – (1) Satılacak, trampa edilecek veya arsa payı, kat karşılığı şeklinde değerlendirilecek taşınmazların ekspertizleri, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu hükümlerine göre hizmet alımı yolu ile SPK'dan lisanslı firmalara yaptırılır.

Arazi ve arsaların ekspertiz raporlarında yer alacak bilgi ve belgeler

MADDE 11 – (1) Kurumca yapılacak ekspertiz raporları ekinde;

- a) Güncel tapu kütük kaydı,
 - b) Kadastro çapı,
 - c) İmar planı ve çapı,
 - ç) Fotoğrafı,
- yer alır.

(2) Raporla, uygun görülen bedel dâhil olmak üzere arazi veya arsanın satın alınıp alınmaması hususlarında gerekçeli olarak görüş belirtilir.

(3) Kurum dışında yaptırılacak ekspertiz raporlarında, Sermaye Piyasası Kurulu gayrimenkul değerlendirme formatı uygulanır.

Binaların ekspertiz raporlarında yer alacak bilgi ve belgeler

MADDE 12 – (1) Kurumca yapılacak ekspertiz raporları ekinde;

- a) Güncel tapu kütük kaydı,
 - b) Yapı kullanma izin belgesi, inşaat bitmemiş ise inşaat ruhsatı,
 - c) İmar planı ve çapı,
 - ç) Vaziyet planı,
 - d) Dış cephenin çevresini de gösterir yakın ve uzak mesafe fotoğrafı ile iç kısımların fotoğrafı,
 - e) Binanın mimari, tesisat ve statik projesi,
 - f) Binanın inşaat alanı, kat ilavesi hakkında bilgi,
- yer alır.

(2) Birden çok binanın incelenmesi halinde, ayrıca mukayeseli rapor düzenlenir. Yapılan incelemeler sonucu Kurumun hâlihazır ve ileriye dönük ihtiyaçları dikkate alınarak, raporda, uygun görülen bedel dâhil olmak üzere binaların satın alınıp alınmaması hususlarında gerekçeli olarak görüş belirtilir.

(3) Kurum dışında yaptırılacak ekspertiz raporlarında, Sermaye Piyasası Kurulu gayrimenkul değerlendirme formatı uygulanır.

Tapu işlemleri için yetki verilecek personel

MADDE 13 – (1) Kurum Başkanı, tapu işlemleri için uygun göreceği merkezde en az şube müdürü, taşrada ise en az il müdür yardımcısı düzeyinde bir personele yetki verebilir.

Taşınmazların teslim alınması ve bedelinin ödenmesi

MADDE 14 – (1) Taşınmazlar, Daire Başkanlığınca, belirlenecek en az üç kişilik komisyonca teslim alınır. Komisyonca teknik personel de bulundurulur.

(2) Bağışlanan taşınmazlar dışındaki taşınmazların bedelleri ödenmeden önce, düzenlenen ekspertiz raporundaki bilgi ve belgelere göre taşınmazlar gözden geçirilir, raporda belirtilenlerin bulunmaması veya eksik olması halinde taşınmazların sahibine eksiklikler tamamlattırılır. Aksi halde, bedeli tespit edilerek ödenecek bedelden düşürülür, verilecek sürede eksiklikler giderilirse, kesilen bedel mal sahibine ödenir.

(3) Düzenlenen tutanak mal sahibince de imzalanır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Taşınmazların İmar Durumu, İşgali ve Korunması

Taşınmazların imar değişiklikleri ve takibi

MADDE 15 – (1) Kadastral mülkiyet durumunda olan taşınmazların imar planı kapsamına alınması konusunda ilgili belediyelere Kurum ihtiyaçları doğrultusunda öneri planı sunmak, imarlı olan arsaların da Kurumun ihtiyacı doğrultusunda değişiklik yapılması, tevhit, ifraz, terk, yoldan ihdas, cins tashihi, satın almaya veya satmaya esas ölçüm ve değişiklik beyannamelerinin hazırlanması işlemleri, Sosyal Güvenlik Kurumu Kanununun 7 nci ve 10 uncu maddelerinde belirtilen ve her yıl güncellenen

limitlerine göre Kurum Başkanı veya Yönetim Kurulu onayı doğrultusunda Daire Başkanlığı tarafından yapılır.

(2) Kurum adına kayıtlı taşınmazların aleyhteki değişiklikleri izlemek maksadı ile taşınmazların imar ve fiili durumları merkezde Daire Başkanlığınca, taşrada ise il müdürlüklerince her ay düzenli olarak izlenir ve kayıt altına alınır. Kuruma ait taşınmazlar ile ilgili olarak Kurum aleyhine yapılan her türlü iş ve işlemler için merkezde Daire Başkanlığınca, taşrada ise il müdürlüklerince belediye ve ilgili resmi daireler nezdinde süresi içinde itirazda bulunulur ve gerekli yasal işlemler başlatılır. Taşradaki taşınmazlarla ilgili değişiklikler hakkında yapılan işlemler Daire Başkanlığına itiraz süresi dikkate alınarak en geç üç iş günü içinde bildirilir.

(3) İmar mevzuatına uygun yapılan planlama ve uygulama işlerinde Daire Başkanlığınca bedelsiz terkler yapılabilir. Kurumun önerisi ile yapılacak plan değişikliklerinde ise revizyon imar planı uygulaması da dâhil olmak üzere 3/5/1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanununun 11 inci ve 18 inci maddeleri gereği olarak yasal terk oranını aşan miktarlarda Kurum yararına olması kaydıyla Yönetim Kurulu onayı ile bedelsiz terk edilebilir.

Taşınmazların işgal edilmesi

MADDE 16 – (1) Kurum taşınmazlarının işgal edildiğinin anlaşılması üzerine, bu durumun tespitini takip eden yedi iş günü içinde merkezde Daire Başkanlığı taşrada İl Müdürlüğü tarafından kurulacak ve en az üç kişiden oluşturulacak komisyonun yerinde yapacağı incelemeler sonucu durum bir tutanakla tespit altına alınır.

(2) İşgal edilen yerin boşaltılması için genel hükümlere göre yasal yollara başvurulur. Ayrıca, tahliye tarihine kadar işgalciden ecri misil bedeli talep ve tahsil edilir.

Taşınmazların korunması

MADDE 17 – (1) Taşınmazlardan;

a) Kurum mülkiyetinde bulunan arsa ve arazilerin, işgale uğramaması için imar ve fiili durumları ayda bir kez merkezde Daire Başkanlığı, taşrada il müdürlükleri tarafından yerinde kontrol edilir ve tutanağa bağlanır.

b) Kurum mülkiyetinde bulunan binalar, merkezde Daire Başkanının, taşrada il müdürünün görevlendireceği personel tarafından gerek çevresinin, gerekse binanın korunması bakımından gerekli önlemlerin alınması için Daire Başkanlığına önerilerde bulunulur.

c) Kurum malı olup kiraya verilen binalar, ayda bir kez merkezde Daire Başkanının, taşrada il müdürünün görevlendireceği personel tarafından kontrol ettirilir. Binalarda olumsuzlukların tespiti halinde, öncelikle il müdürleri tarafından kendi yetkileri çerçevesinde gerekli işlemler başlatılır. Ayrıca bu durum olayın tespitini takip eden üç iş günü içinde Daire Başkanlığına iletilir.

ç) Kurum mülkiyetinde bulunan taşınmazlara ilişkin hukuki ve geometrik bilgi ve belgeler il müdürlüklerince her yılın ocak ayında İnşaat Emlak Daire Başkanlığına gönderilir.

Taşınmazların zarara uğraması

MADDE 18 – (1) Kurum taşınmazlarına zarar verilmesi halinde, olayın öğrenildiği tarihten itibaren yedi gün içinde merkezde Daire Başkanının, taşrada il müdürünün görevlendireceği üç kişilik bir komisyon tarafından tespit yaptırılarak zararın ilgililerden karşılanması için genel hükümlere göre yasal işlemler başlatılır.

Taşınmazların kullanım amacının belirlenmesi

MADDE 19 – (1) Kurum tarafından inşa edilip hizmete açılacak olanlar yapılış amacına uygun olarak kullanılır. Ayrıca tahsis kararı alınmaz.

(2) Rant tesisleri içinde Kurum hizmetleri için kullanılacak olan bağımsız bölümlerin kullanım amacı Kurum Başkanının onayı, Kurum malı binaların ihtiyaca binaen esas kullanım amacından farklı bir amaç için kullanılması Yönetim Kurulu Kararı ile belirlenir.

(3) Kurum hizmetlerinde olup, herhangi bir nedenle tahliye edilen müstakil binalar en geç onbeş gün içerisinde Daire Başkanlığına bildirilir. Tahliye edilen müstakil binaların kullanım amacı, bildirim tarihinden itibaren en geç doksan gün içinde Yönetim Kurulu tarafından karara bağlanır.

Kurum tarafından kullanılan taşınmazların abonelik işlemleri

MADDE 20 – (1) Kurum hizmetleri için tahsis edilen taşınmazların, elektrik, su, doğalgaz vesaire abonelik işlemlerinin yerine getirilmesinden, sayaçlarda meydana gelecek arızaların giderilmesinden,

faturalarının süresi içinde ödenmemesinden doğan cezalar ile faturalardaki hatalar ve buna benzer sorunlardan, taşınmazı kullanan birim amirleri sorumludur.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Taşınmazların Satışı ve Taşınmazların Yıkımı

Satış usulü

MADDE 21 – (1) Satılması önerilen taşınmazlar ile ilgili olarak, satılmadan önce taşrada il müdürlüğünün görüşü alınır.

(2) Daire Başkanlığı tarafından değer tespiti yaptırılması uygun görülen taşınmazlar hakkında, tahmini satış değerinin tespitine ilişkin ekspertiz raporları Daire Başkanlığı tarafından SPK lisanslı firmalara hazırlattırılır. Hazırlatılan ekspertiz raporları ilgili birimin görüşü ile birlikte yapılacak işlemin belirlenmesi için Sosyal Güvenlik Kurumu Kanununun 7 nci ve 10 uncu maddelerinde belirtilen ve her yıl güncellenen limitler çerçevesinde karar verilmek üzere Kurum Başkanı veya Yönetim Kurulunun onayına sunulur.

(3) Kurum Başkanı veya Yönetim Kurulu tarafından satışına karar verilen taşınmazların satışı açık ihale usulü ile satış ihale komisyonu tarafından yapılır. Yönetim Kurulunca veya Kurum Başkanı tarafından onaylanan veya iptal edilen ihale kararları kesindir.

Satış ihale komisyonunun oluşturulması

MADDE 22 – (Değişik:RG-27/4/2013-28630)

(1) Kurum Başkanının onayı ile Kurum mülkiyetindeki taşınmazların satışı için satış ihale komisyonu üyeleri yedekleri ile birlikte; İnşaat ve Emlak Daire Başkanlığı'nda görevli bir şube müdürü başkanlığında, bir teknik eleman, ilgili birimden iki personel ile muhasebe Daire Başkanlığı'ndan uzman düzeyinde bir personelin katılımı ile oluşturulur.

Satış esasları

MADDE 23 – (1) Kurumca yapılacak satışlarda uyulacak usul ve esaslar şunlardır:

a) Satış ihalesinin ilanı: Satışlar tapu kayıt bilgisi ve satış değeri belirtilmek suretiyle, Resmî Gazete'de bir defa, yerel gazetede iki defa, Türkiye genelinde yayımlanan tirajı en yüksek üç gazeteden birinde iki defa, ilk ilan ihaleden en az on gün, son ilan ihaleden en az beş gün önce olmak üzere yayımlanır. İlanlar, Basın İlan Kurumu aracılığı ile Basın İlan Kurumunun irtibat bürosu bulunmayan yerlerde ise il müdürlüğü aracılığı ile yayınlanır. Yukarıda belirtilen zorunlu ilanların dışında işin önem ve özelliğine göre ihaleler, uluslararası ilan veya yurt içinde çıkan başka gazeteler veya yayın araçları ile de ayrıca ilan edilebilir. Ancak, uluslararası ilan yapılması halinde yukarıda belirtilen asgari ilan sürelerine oniki gün eklenir.

b) Satış ihale işlem dosyasının düzenlenmesi: İhale yoluyla yapılacak satış işlemlerinin her biri için Daire Başkanlığı tarafından işlem dosyası düzenlenir. Bu dosyada, ihaleye yetkili makamın onay belgesi, tahmin edilen değere ilişkin rapor, şartname ile ekleri, ilana ilişkin belge ve gazete nüshaları, sözleşme örneği ile saklanmasında yarar görülen diğer bilgi ve belgeler bulunur.

c) Satış ihalesine katılamayacak olanlar: Satış ihalelerine, Devlet İhale Kanunu ile Kamu İhale Kanununa göre ihaleye katılamayacak olanlar ile yasaklanmış olanlar katılamazlar. Bu hususta ihaleye katılacak olanların beyanı esastır. İhalenin kendilerinde kalması ve tespiti halinde ihale iptal edilerek, savcılığa suç duyurusunda bulunulur.

ç) Satış ihale şartnamesinde bulunması gereken hususlar: İhale şartnamesinde; taşınmazların ili, ilçesi, mahallesi, caddesi, sokak, pafta, ada ve parsel numarası, imar durumu, arsa yüzölçümü, satışa konu bina ise inşaat alanı, kat adedi, inşaat tarzı gibi mevcut bilgiler ile ihalenin yapılacağı adres, gün ve saati, tahmini satış değeri, geçici teminat miktarı, teslim yeri, günü ve saati, geçici teminat olarak kabul edilecek değerler, ihaleye girebilme şartları, ihaleye kimlerin katılamayacağı, Kurumun Devlet İhale Kanununa tabi olmadığı, ihaleyi yapıp yapmamakta veya dilediğine vermekte serbest olduğu, ihaleye katılacak olanların adresleri ve açık kimlikleri, temsil yetkileri ile ilgili belgelerin, teklif mektuplarının verilmesi, tekliflerin hazırlanması, tekliflerin açılması, idarenin yetkisi ve ihalenin onayı, devre ait işlemler, taşınmazların bedelinin ödeme şekli, taşınmazların hâlihazır ve kira durumu, vergi, resim harçlarının, satış ile ilgili değerlendirme ve ilan masraflarının kimin tarafından

ödeneceği, ihtilafların halinde hangi mahkemelerin yetkili olduğu, geçici teminatın geri ödenmesine ilişkin şartlar ile taşınmazların özel durumuna göre şartnamede yer alacak diğer şartlar belirtilir.

d) Şartnamelerin isteklilere verilmesi: İhale konusu taşınmazla ilgili olarak isteklilere verilecek şartnamenin bedeli, rekabeti engellemeyecek şekilde Daire Başkanının onayı ile belirlenir.

e) Geçici teminat: İhaleye katılacaklardan ihale konusu olan işin tahmin edilen değerinin en çok % 5'i oranında geçici teminat alınır.

f) Uygun bedelin tespiti: Tahmini satış değerinden aşağı olmamak üzere teklif edilen bedellerin en yükseği esas alınır.

g) Geçici ve kesin teminat olarak kabul edilecek değerler: Teminat olarak, Devlet İhale Kanunu ile Kamu İhale Kanununda belirtilen tedavüldeki Türk parası, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu kapsamındaki kurum ve kuruluşlar tarafından verilen süresiz kesin teminat mektupları, Resmî Gazete'de belirlenen günlük bedelleri üzerinden Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen devlet iç borçlanma senetleri ve bu senetlerin yerine geçen belgeler kabul edilir.

ğ) Satış ihale komisyonunun toplanması ve ihale serbestliği: İhale komisyonu, üye tam sayısı ile toplanır, oy çokluğu ile karar alır. İhalenin yapılmasına, yapılmamasına veya ihalenin ertelenmesine, gerekçelerini belirtmek suretiyle karar verir. Oylamada çekimser oy kullanılamaz.

h) Kurum mülkiyetindeki taşınmazların veya bağımsız bölümlerin satış ihalelerinde açıklık, tam rekabetin sağlanması ve en yüksek değer elde edilmesi ilkeleri esas alınır.

ı) Satış ihale usulü: Taşınmazların satışı, açık artırma usulü ile yapılır. İlanda belirtilen ihale saatinde komisyon başkanı, isteklilerce verilen kapalı zarfları isteklilerin huzurunda açarak, şartnamede belirtilen belgelerin tamamını verip vermediklerini ve kimlerin ihaleye katılabileceklerini bildirir. İhaleye katılmaya hak kazanan istekliler tarafından kapalı zarf içerisinde verilen teklifler ihale komisyonunca açılır. İlk teklifler bu suretle tespit edildikten sonra komisyon başkanı, en yüksek teklif üzerinden açık artırmaya geçer. Yapılacak teklifler ihaleye ait artırma kâğıdına yazılır. İstekliler sıra ile tekliflerde bulunmaya devam ederler. İhaleden çekilen isteklilerin bu durumları ihaleye ait artırma kâğıdına yazılır ve imzaları alınır. İlgilinin imzadan çekinmesi halinde durum ayrıca belirtilir. İhaleden çekilenler yeniden teklifte bulunamazlar. Teklifler yapıldığı sırada yapılan artırımların ihale sürecini uzatacağı anlaşılırsa, komisyonca ihale pey aralıkları artırılabilir. İhale sonucunda ihalenin yapıldığı ancak, Yönetim Kurulunun ve Kurum Başkanının onayına tabi olduğu veya ihalenin yapılmadığı hususlarından birine karar verilir. Bu husus, gerekçeli bir karar özeti halinde yazılarak komisyon başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır ve durum, hazır bulunanlara bildirilir. İhale komisyon kararları, ihale tarihinden itibaren onbeş iş günü içinde, Daire Başkanlığınca Yönetim Kuruluna veya Kurum Başkanının onayına sunulur.

i) Satış ihalesinin yapılamaması: Yapılan ihalelerde, istekli çıkmadığı veya teklif olunan bedel komisyonca uygun görülmediği takdirde, Daire Başkanlığınca belirlenen uygun bir zamanda aynı usulle ihale yenilenir.

j) Komisyon kararlarının onaylanması veya iptali: Satış ihale komisyonlarınca alınan kararlar, karar tarihinden itibaren en geç otuz iş günü içinde Yönetim Kurulunca veya Kurum Başkanınca onaylanır veya iptal edilir. İptal gerekçesi kararda belirtilir.

k) Kesinleşen satış ihale kararının tebliği: Yönetim Kurulunca veya Kurum Başkanınca onaylanan veya iptal edilen ihale kararları, onaylandığı veya iptal edildiği günden itibaren onbeş iş günü içinde 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanununa göre tebliğ edilir.

l) İhalenin Kurumca iptali: İhale kararının tebliğ tarihinden itibaren alıcı veya alıcıların, satış işlemlerini ve ödemeyi otuz iş günü içinde yerine getirmesi mecburidir. Aksi halde yeni bir tebligata gerek kalmaksızın ihale Kurumca iptal edilerek, geçici teminat Kuruma gelir kaydedilir.

m) Sözleşmenin feshi: Sözleşme imzalandıktan sonra taahhüdünü şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak süresinde tam olarak yerine getirmeyen veya taahhüdünden vazgeçen alıcının sözleşmesi feshedilerek kesin teminatı Kuruma gelir kaydedilir. Gelir kaydedilen kesin teminat, yüklenicinin borcuna mahsup edilemez.

n) **(Ek:RG-18/11/2017-30244)** Taksitli satış:

1) Taşınmazlar, ihaleyi kazananın talep etmesi halinde satış bedelinin %25'i peşin, kalan %75'i taksitle olmak kaydıyla; 50.000.000 TL (elli milyon Türk Lirası) altındaki bedellerde 24 ay vade, 3'er

aylık dönemler halinde 8 eşit taksitle ve yıllık kanuni faiz oranı uygulanmak şartıyla 50.000.000 TL (elli milyon Türk Lirası) üzerindeki bedellerde ise 60 ay vade, 3'er aylık dönemler halinde 20 eşit taksitle ve yıllık kanuni faiz oranı uygulanmak suretiyle taksitli satılabilir.

2) Satış bedelinin tamamı ödenmeden tapuda ferağı verilmez. Ancak taksit tutarlarını ve kanuni faizlerini karşılayacak miktarda kesin, süresiz ve ilk talepte ödemeli banka teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümleri uyarınca Hazine lehine kanuni ipotek tesis edilmesi halinde, taşınmaz, alıcısı adına devredilir.

3) Üst üste iki taksidin vadesinde ödenmemesi durumunda alıcıya, borcun ödeme tarihine kadar tahakkuk edecek faizi ile birlikte on beş gün içinde ödenmesi aksi takdirde sözleşmenin feshedileceği idarece bildirilir.

4) Tebligata rağmen borcun ödenmemesi halinde, taşınmaz Kurum mülkiyetinde ise sözleşme feshedilerek ihale ile yapılan satışlarda geçici teminat olarak belirlenmiş tutar ve satış bedelinin %10'u Kuruma irat 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.

Taşınmazların yıkımı

MADDE 24 – (1) Kurum mülkiyetinde olup da statik yönden tehlike arz ettiği veya onarım giderlerinin ekonomik açıdan uygun olmadığı tespit edilen binaların yıkımına Daire Başkanlığının teklifi üzerine Yönetim Kurulunca karar verilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Taşınmazların Kiraya Verilme Usulleri

Kiraya verme usulü

MADDE 25 – (1) Kiraya verilecek taşınmazların kapsamı, kapsamdaki taşınmazların hangilerinin açık artırma, kapalı teklif, doğrudan kiraya verme usullerinden biriyle kiraya verilmesini belirlemeye 16/5/2006 tarihli ve 5502 sayılı Sosyal Güvenlik Kurumu Kanununun 7 nci ve 10 uncu maddelerinde belirtilen ve her yıl güncellenen limitler çerçevesinde karar verilmek üzere Kurum Başkanı veya Yönetim Kurulu yetkilidir.

(2) (**Değişik:RG-27/4/2013-28630**) Mülkiyeti Hazineye ait olup, Kuruma tahsis edilen veya tahsis edilmiş sayılan taşınmazlar hariç olmak üzere boş bulunan ve atıl vaziyette bekleyen ya da yatırım programında üzerine inşaat yapılması öngörülmemeyen arsalar ve binalar gelir elde etmek amacıyla üzerine kalıcı tesis yapılmamak koşuluyla Kurum Başkanının onayı alınarak, açık artırma usulüyle kiraya verilebilir.

Açık artırma usulü

MADDE 26 – (1) Açık artırma usulüne göre ihaleler, isteklilerin ihale komisyonları önünde tekliflerini sözlü olarak belirtmeleri suretiyle yapılır.

(2) Kuruma ait taşınmazların açık artırma usulü ile kiraya verilmesi işleminde aşağıdaki prosedür uygulanır.

a) Açık artırmaya, ilanda belirtilen gün ve saate kadar geçici teminatlarını yatıran, açık artırma şartnamesini imzalayan, kanuni ikametgâh sahibi olup gerekli nitelik ve yeterliği haiz bulunan, istenilen teminat ve belgeleri verenler ile 36 ncı maddede belirtilen şartları taşıyanlar iştirak edebilir.

b) İhale komisyonunca ihale saatinde, açık artırmaya geçilmeden önce isteklilerin bu belgeleri incelenir. İhalelere vekil sıfatı ile katılanlardan vekâletnamelerinin noterce tasdikli suretini ibraz etmeleri zorunludur. İhale saatinde ihale mahallinde bulunmayanlar ile katılanlardan artırmaya giremeyenler, nedenleri ile birlikte diğer istekliler önünde bir tutanakla tespit edilir ve ilgililere duyurulur. Bu kişilere belge ve teminatları iade edilir. Açık artırmaya katılmaları uygun görülenler ile ihale işlemine başlanır.

c) Pey sürme, pey sürmeden çekilme ve son pey, açık artırma tutanağına yazılır. Pey sürmeden çekilenlere, en son sürdürdükleri peyin yanına "çekildim", son peyi sürenlere ise, sürdürdükleri peyin yanına "kabul ediyorum" kelimeleri yazdırılarak imza ettirilir. İmzadan kaçınılması halinde, komisyon başkanı

tarafından açık artırma tutanağında durum ayrıca belirtilir. Komisyonca, açık artırma sonunda en yüksek teklifi veren isteklinin üzerine ihale bırakılır. İhaleden çekilenlerin geçici teminatları iade edilir.

ç) İhaleden çekilenler yeniden teklifte bulunamazlar.

d) Teklifler yapıldığı sırada, yapılan artırımların ihaleyi uzatacağı anlaşılırsa komisyonca ihale pey aralıkları artırılabilir.

e) İhale işlemi tamamlandıktan sonra, ihale bedeline pey sürme dikkate alınmaz.

f) Açık artırmaya birden fazla istekli çıkmaması veya isteklilerin son tekliflerinin uygun görülmemesi hallerinde, birinci ihaleyi takip eden en az on, en çok otuz iş günü içinde ikinci ihaleye çıkılır.

g) **(Değişik:RG-27/4/2013-28630)** İkinci ihaleye tek isteklinin katılması halinde verilen teklifin tahmini kira değerinin altında olmaması kaydıyla taşınmaz ihale komisyonunun uygun görmesi halinde isteklisine kiraya verilebilir. İkinci ihaleye de katılım olmaması halinde taşınmazın muhammen bedeli kira takdir komisyonunca yeniden tespit edilerek açık artırma usulü ile tekrar ihaleye çıkılabilir.

Kapalı teklif usulü

MADDE 27 – (1) Kapalı teklif usulü aşağıda belirtilen usul ve esaslar dâhilinde yapılır.

a) Tekliflerin hazırlanması: Kapalı teklif usulünde teklifler yazılı olarak yapılır. Teklif mektubu, bir zarf içerisine konulup kapatıldıktan sonra, zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı ve açık adresi yazılır. Zarfın yapııştırılan yeri istekli tarafından imzalanır veya mühürlenir. Bu zarf, geçici teminata ilişkin alındı veya banka teminat mektubu ve istenen diğer belgeler ile birlikte ikinci bir zarfa konularak kapatılır. Dış zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı ile açık adresi ve teklif mektubunun hangi taşınmaza ait olduğu yazılır. Teklif mektuplarının istekli tarafından imzalanması ve bu mektuplarda şartname ve eklerinin tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi, teklif edilen fiyatın rakam ve yazı ile açık olarak yazılması zorunludur. Bunlardan herhangi birine uygun olmayan veya üzerinde kazıntı, silinti veya düzeltme bulunan teklifler reddedilerek hiç yapılmamış sayılır.

b) Tekliflerin verilmesi: Teklif mektupları ilanla belirtilen ve şartnamede yazılı bulunan gün ve saate kadar, alındı karşılığında kira ihale komisyonu başkanlığına verilir. Alındı numarası zarfın üzerine yazılır. Belirli gün ve saate kadar alınan teklifler bir tutanakla tespit edilir. Bu saatten sonra verilen teklif mektupları kabul edilmez. Verilen teklifler geri alınmaz ve ek teklif kabul edilmez. Posta ile gönderilen teklif mektuplarının ilanda ve şartnamesinde belirtilen gün ve saate kadar kira ihale komisyonu başkanlığının eline geçecek şekilde postaya verilmiş olması gerekir. Postadaki gecikme nedeniyle işleme konulmayacak olan tekliflerin alınış zamanı bir tutanakla tespit edilir. Geç gelen teklife ait dış zarfın fotokopisi dosyasında saklanır. Teklif açılmadan gönderene iade edilir.

c) Dış zarfların açılması: 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 tam olarak verilmiş olup olmadığı aranır. Dış zarfın üzerindeki alındı sıra numarası iç zarfın üzerine de yazılır. Belgeleri ile teminatı usulüne uygun ve tam olmayan isteklilerin teklif mektubunu taşıyan iç zarfları açılmayarak başkaca işleme konulmadan diğer belgelerle birlikte kendilerine veya vekillerine iade edilerek bu kişiler ihale dışı bırakılırlar. Bu konuda iade gerekçelerini de içeren bir tutanak düzenlenir.

ç) İç zarfların açılması: Teklif mektuplarını taşıyan iç zarflar açılmadan önce ihaleye katılacakların dışındakiler ihale odasından çıkarılır. Bundan sonra zarflar numara sırası ile açılarak teklifler komisyon başkanı tarafından okunur veya okutulur ve bir listesi yapılır. Bu liste komisyon başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır. Teklif mektuplarının istekli tarafından imzalanması ve bu mektuplarda şartname ve eklerinin tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi, teklif edilen fiyatın rakam ve yazı ile açık olarak yazılması zorunludur. Bunlardan herhangi birine uygun olmayan veya üzerinde kazıntı, silinti, düzeltme bulunan, şartnameye uymayan veya başka şartlar taşıyan teklif mektupları kabul edilmez.

d) Tekliflerin aynı olması: Kapalı teklif usulüne göre yapılan ihalelerde birkaç istekli tarafından aynı fiyat teklif edildiği ve bu teklifler uygun bulunduğu takdirde komisyonca aynı fiyat verenlerden ikinci bir yazılı teklif alınır ve bunlardan yüksek fiyat verene ihale edilir. Şayet yine aynı fiyat verilirse, bu kez ad çekme ile ihale sonuçlandırılır.

e) Kapalı teklif usulünde ihalenin yapılamaması: Kapalı teklif usulü ile yapılan ihalelerde, istekli çıkmadığı veya teklif olunan bedel komisyonca uygun görülmediği takdirde uygun bir zamanda aynı usulle ihale yenilenir. Yenilenen ihaleye katılımın olmaması halinde ise tahmini kira değeri yeniden belirlenerek ihaleye çıkarılır.

Doğrudan kiraya verme usulü

MADDE 28 – (1) (Değişik:RG-27/4/2013-28630) Kurum taşınmazları, 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçe kapsamındaki idarelere, düzenleyici ve denetleyici kurumlara, **(Ek ibare:RG-7/9/2024-32655)** kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, Sosyal Güvenlik Kurumlarına, Belediyelere, İl Özel İdarelerine ve Vakıf Üniversitelerine, rayiç kira bedeli üzerinden doğrudan kiraya verilebilir.

(2) Kurumun hizmet binaları içinde yer alan ve kurum personeline doğrudan hizmet verecek bay-bayan kuaför, lostra, kantin ve benzeri alanlar doğrudan kiraya verilebilir.

(3) **(Ek:RG-27/4/2013-28630)** Kurum, 5510 sayılı Kanunun Geçici 41 inci maddesine istinaden, prim borçlarına karşılık satın alınan ve 6 ncı madde kapsamında edinilen taşınmazların, Kurum ihtiyaçlarında kullanılma imkanının bulunmaması veya kullanılmasının düşünülmemesi halinde, devreden mülk sahibinin veya işlem esnasında taşınmazda ikamet eden kiracının kiracılığını devam ettirebilmesi için, SPK lisanslı firmaya tespit ettirilecek rayiç kira bedelinden az olmamak üzere, belirlenecek kira bedeli üzerinden doğrudan kiraya verilebilir. **(Ek cümleler:RG-18/11/2017-30244)** Ayrıca 5510 sayılı Kanunun geçici 41 inci maddesi kapsamında satın alınan taşınmazda bulunan mevcut kiracı, kira sözleşmesini devredebilir. Kira sözleşmesinin devri için devralan kiracının, en az orta büyüklükte işletme olması, işletmeye devam ederek yatırım ve istihdam sağlaması ve Kurumdan gerekli izni alması şarttır. Yeni kira bedeli, mevcut kira bedelinin her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında artırılması suretiyle bulunan tutardan az olmamak üzere SPK lisanslı firma tarafından belirlenecek rayiç değere göre belirlenir.

Kira ihale komisyonları

MADDE 29 – (1) Kira ihale komisyonları; merkezde Daire Başkanının, taşrada il müdürünün onayı ile Kurum mülkiyetindeki taşınmazların kiraya verilmesi için kira ihale komisyonu üyeleri yedekleri ile birlikte oluşturulur.

a) Merkezde bulunan taşınmazlar için, Daire Başkanlığından, bir şube müdürü başkanlığında; ilgili birimden bir personel ile Muhasebe Daire Başkanlığından uzman düzeyinde bir personelin katılımı ile oluşur.

b) Taşrada bulunan taşınmazlar için, ilgili sosyal güvenlik il müdür yardımcısı başkanlığında, mali işler sorumlusu bir muhasebeci ve ilgili birim personelinin katılımıyla oluşturulur.

Kira ihale dosyasının hazırlanması

MADDE 30 – (1) Merkez ve taşrada ihale yolu ile yapılacak kira işlemlerinin her biri için, ilgili büro tarafından işlem dosyası düzenlenir.

Kira tespit komisyonları

MADDE 31 – (1) Taşınmazların aylık tahmin edilen kira değerinin tespiti için kira tespit komisyonu;

a) Daire Başkanlığınca belirlenecek idari ve teknik elemanların katılımıyla en az üç personelden oluşur.

b) Taşrada bulunan taşınmazlar için il müdürünün görevlendireceği bir müdür yardımcısı olmak üzere en az üç personelden oluşur.

(2) Daire Başkanının gerekli görmesi halinde; kiraya verilecek taşınmazların ekspertizleri, Kamu İhale Kanunu hükümlerine göre hizmet alımı yolu ile SPK'dan lisanslı firmalara yaptırılır.

Tahmini kira değerinin tespiti

MADDE 32 – (1) İlk defa kiraya verilecek veya hangi nedenle olursa olsun tahliye edilen yerlerin tahmini kira değeri, kiralanacak yerin bulunduğu semtteki rayiçe göre yapılır. Bu şekilde bedelin tespit edilememesi halinde ise, daha geniş bir çevrede, bölge, ilçe, il bazında benzerlerine göre reel piyasa araştırması ve mukayesesi yapılarak kira tespiti yapılır.

Kira şartnamesi ve özel şartlar

MADDE 33 – (1) Kira şartnamesi, satış ihale şartnamesindeki şartlar dikkate alınarak hazırlanır.

(2) Kiraya verilecek taşınmazlar için kira kontratında yazılı şartlar dışında, Kurumca buraya eklenmesi lüzumlu görülen özel şartlar genelge ekinde yayımlanır. Ayrıca kiraya verilecek yerin durumu veya niteliği itibarıyla tip şartlara ilavesi gereken başkaca hükümler, bu kontratın özel şartlarına Daire Başkanlığınca eklenir. Kira kontratında yer alacak özel şartlarla bu şartlara ilave edilecek veya değiştirilecek hususlar Yönetim Kurulunca belirlenir.

(3) Kurum ile kamu kurum ve kuruluşları, kamu kuruluşu niteliğindeki meslek kuruluşları ve Kurumun iştirakleri arasında kira kontratı yerine protokol veya sözleşme yapılabilir.

ALTINCI BÖLÜM

Kira İhale İlanı, Şartlar, Teminat ve Yasaklar

Kira ihalesinin ilanı

MADDE 34 – (1) Kira ihalesine konu olan taşınmazların açık artırma veya kapalı teklif usullerine göre yapılacak ihalelerin duyurusu aşağıdaki esas ve usullere göre yapılır.

a) İhalenin yapılacağı yerdeki ilanlar, kiraya verilecek Kurum binaları ile gerekli görülecek diğer taşınmazlara asılarak ve Kurumun resmi internet sitesinde ilan edilmek suretiyle duyurulur.

b) Aylık tahmini kira bedeli Kurum Başkanının harcama yetkisinin iki katına kadar olan taşınmazlar için, günlük gazete çıkan yerlerde ihaleler, ihalenin yapılacağı yerde çıkan tirajı en yüksek gazetede en az bir gün aralıkla yayımlanmak suretiyle iki defa duyurulur. Bu durumda gazete ile yapılacak ilk ilan ile ihale günü arası on günden, son ilan ile ihale günü arası beş günden az olamaz. Günlük gazete çıkmayan yerlerdeki ihalelerde ise ilan, belediye binalarının ilan tahtasına asılarak duyurulur, bu duyuru belediye yayın araçları ile de yapılabilir. Yapılan işlemler bir tutanakla belgelenir.

c) İhalenin yapılacağı yerlerin dışındaki şehirlerde ve Resmî Gazete’de yapılacak ilanlar, aylık tahmini kira bedeli Kurum Başkanının harcama yetkisinin iki katına kadar olan taşınmazlar için, Türkiye genelinde en yüksek tirajlı üç gazeteden birinde, üç katını geçenler ise Resmî Gazete’de ve Türkiye genelinde yayımlanan tirajı en yüksek iki gazeteden birinde Basın İlan Kurumu aracılığı ile iki gün aralıkla iki defa duyuru yapılır. İlk ilan ihaleden en az on gün önce, ikinci ilan ise ihaleden en az beş gün önce yayımlanır.

(2) Bu maddenin birinci fıkrasında belirtilen ilanların dışında işin önem ve özelliğine göre bu ihaleler, uluslararası basın yayın araçları ile de ayrıca ilan edilebilir. Ancak uluslararası ilan yapılması halinde yukarıda belirtilen asgari ilan sürelerine oniki gün eklenir.

Kira ilanlarında bulunması gereken hususlar

MADDE 35 – (1) Kira ilanlarında;

a) Kiraya verilecek taşınmazın yeri, niteliği, özellikleri ve miktarı,

b) İhalenin yapılacağı yer, gün ve saat ile ihalenin usulü,

c) Şartnamenin nereden ve hangi şartlarla temin edileceği,

ç) Tahmin edilen değer ve geçici teminat miktarı, yatırılacak yer, gün ve saati,

d) İstenilen belgeleri eksik, yanlış veya saatinde getirmeyenlerin müracaatlarının yapılmamış sayılacağı hususları mutlaka belirtilir.

Yukarıda belirtilen hususların herhangi birinin ilanda yer almaması halinde ilan yenilenir.

Kira ihalesine katılabilme şartları

MADDE 36 – (1) Kurumun bu Yönetmeliğe göre yapacağı kira ihalelerine katılabilmek için;

a) Yerleşim yeri belgesi verilmesi,

b) Yabancı uyruklular veya merkezi yurt dışında bulunan tüzel kişiler ile yabancı ülkede ikamet eden gerçek kişiler Türkiye’de tebligat adresi gösterilmesi,

c) İhaleye katılmak için yıllık tahmini kira bedelinin %10’u tutarında geçici teminat tutarını, ihale gününden bir gün önce mesai saatinin bitimine kadar Kurum hesabına yatırıldığıının belgelenmesi veya geçici banka teminat mektuplarının Kuruma teslim edilmesi,

ç) İhale şartnamesini, ihale gününden bir gün önce mesai saatinin bitimine kadar kendisi veya noterce onaylanmış vekâletname ile yetkili kılınan vekili tarafından okuyup kabul ettiğini, kiralık yer

gezip gördüğünü, mevcut haliyle kiralamayı kabul ettiğini ve işyerinde ne iş yapacağını belirten şerhi düşerek imzalaması,

d) Tüzel kişinin ihalenin yapıldığı yıl içinde sicile kayıtlı olduğuna dair Ticaret Odası veya Sanayi Odasından alacağı belge ile kendisi adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin temsile yetkili olduklarını gösterir noterlikçe onaylanmış vekâletnameyi vermesi,

e) Açık artırma saatinde hazır bulunması,

f) Prim borcu bulunmadığına dair belge vermesi,

şarttır. Bu hususları eksik, yanlış veya tamamen yerine getirmeyenlerin başvuruları yapılmamış sayılır ve bu kişiler ihaleye katılamazlar. Posta ile yapılan başvurular kabul edilmez.

Teminat

MADDE 37 – (1) Kiralarda geçici ve kesin teminat olarak; Devlet İhale Kanunu ile Kamu İhale Kanununda belirtilen tedavüldeki Türk parası, bankalar tarafından verilen süresiz kesin teminat mektupları, Resmî Gazete’de belirlenen günlük bedelleri üzerinden Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet iç borçlanma senetleri ve bu senetlerin yerine geçen belgeler kabul edilir.

İhaleye katılamayacak olanlar

MADDE 38 – (1) Kurumca yapılacak kira ihalelerine;

a) İhale Komisyonu başkan ve üyeleri, bu kişilerin eşleri ile ikinci derecedeki kan ve sıhri hısımları,

b) Daha önce kiracı olup, yargı yoluyla tahliye edilenler, tahliye tarihinden itibaren bir yıl süreyle,

c) İhale evrakını eksik, yanlış getirenler ile zamanında getirip, belge imzalamayanlar,

ç) Kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar,

d) Kurum Yönetim Kurulu Üyeleri, Kurum Başkanı, Daire Başkanı, İl Müdürü ve üstü görevlerde bulunanlar ve eşleri ile ikinci derecedeki kan ve sıhri hısımları, katılamazlar.

YEDİNCİ BÖLÜM

Kira Bedelinin Tespiti ve İhale Kararları

Uygun kira bedelinin tespiti

MADDE 39 – (1) Uygun bedel, belirlenen tahmini kira değerinden aşağı olmamak üzere teklif edilen bedellerin en yükseğidir.

Komisyonların ihaleyi yapıp yapmamakta serbest olması

MADDE 40 – (1) Komisyonlar, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir.

Kararlarda belirtilmesi gereken hususlar

MADDE 41 – (1) Kira ihale komisyonlarınca alınan kararlar, komisyon başkan ve üyelerinin adları, soyadları ve esas görevleri belirtilerek imzalanır.

(2) Kararlarda;

a) İhaleye katılan isteklilerin isim/unvanları ve adresleri,

b) Teklif ettikleri kira bedelleri,

c) İhalenin hangi tarihte ve hangi istekli üzerinde kaldığı,

ç) Belgeleri noksan veya iştiraklerine mani halleri görülenlerin ret sebepleri,

d) İhale yapılan istekliye ait teklifin tercih nedeni,

e) İhale yapılmamış ise nedenleri,

yazılır.

Kira ihale kararlarının onayı veya iptal edilmesi

MADDE 42 – (1) Kurumun mülkiyetindeki kiralık yerlerle ilgili olarak kira ihale komisyonları tarafından alınan kararlar, merkezde Daire Başkanı, taşrada il müdürü tarafından, karar tarihinden itibaren en geç onbeş iş günü içinde onaylanır veya gerekçeleri belirtilmek suretiyle iptal edilir.

Kesinleşen kira ihale kararlarının bildirilmesi

MADDE 43 – (1) Onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç beş iş günü içinde, ihale üzerinde kalana veya vekiline, imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü

mektupla tebligat adresine gönderilir. Mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci iş günü, kararın istekliye tebliğ tarihi sayılır.

(2) İhale kararlarının iptal edilmesi halinde de durum istekliye aynı şekilde bildirilir.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

Kira Sözleşmesi

İsteklinin görev ve sorumluluğu

MADDE 44 – (1) İstekli, onaylanan ihale kararının kendisine bildirilmesini izleyen günden itibaren onbeş iş günü içinde geçici teminatı, dört aylık kira tutarındaki kesin teminata çevirerek sözleşmeyi akdetmek zorundadır.

(2) Kesin teminat olarak 37 nci maddedeki değerler kabul edilir.

(3) İstekli kesin teminatı zamanında yatırmadığı takdirde, geçici teminat Kuruma gelir kaydedilir, istekli aynı yerin müteakip ihalelerine iştirak ettirilmez.

(4) Sözleşmeden önce isteklinin sahte belge ibraz ettiğinin veya ihalelerden yasaklanmış olduğunun belirlenmesi halinde ihale iptal edilir. Geçici teminatı Kuruma gelir kaydedilir.

(5) Sözleşme yapıldıktan sonra belgelerin birinde dahi olsa sahte olduğunun ortaya çıkması halinde ise, sözleşme feshedilir. İsteklinin kesin teminatı Kuruma irat kaydedilir, Kurum ihalelerine bir yıl katılamaz.

Kira sözleşmesinin imzalanması

MADDE 45 – (1) İhale üzerinde kalan isteklinin, onaylanan ihale kararının bildirilmesini izleyen günden itibaren onbeş iş günü içinde dört aylık kira tutarındaki kesin teminatı Kuruma yatırması halinde kira sözleşmesi imzalanır.

(2) Kurumdan kaynaklanan sebeplerden dolayı kiralanan yerin sözleşme tarihinde teslim edilememesi durumu hariç kira bedeli, taşınmazla ilgili kira kontratının, protokolün ya da sözleşmenin imzalandığı tarihte başlar.

(3) Bir yıllık kira bedelinin damga vergisi, makbuz karşılığında Kurum tarafından tahsil edilerek, ilgili vergi dairesine yatırılır.

Kira sözleşmelerini imzalama yetkisi

MADDE 46 – (1) Kurumun mülkiyetindeki taşınmazların kira sözleşmeleri; merkezde Daire Başkanı, taşrada ise il müdürü tarafından imzalanır.

Kiraya verilen yerin teslimi ve abone işlemleri

MADDE 47 – (1) Kiraya verilecek yerin teslimi sırasındaki durumu ve niteliği belirtilerek, iki personel tarafından bir tutanakla kiracıya teslim edilir. Abone işlemleri kiracılar tarafından yapılır.

Kira sözleşmesinin saklanması

MADDE 48 – (1) Kira kontratı, protokolü ya da sözleşmesi; merkezde bir asıl iki suret, taşrada bir asıl üç suret olarak düzenlenir ve aslı merkezde Daire Başkanlığında, taşrada ise ilgili birimde saklanır, birer sureti imza karşılığı kiracıya verilir. Taşrada düzenlenen kira kontratı, protokolü ya da sözleşme ile taşınmazlara ait demirbaş listesi ve teslim tutanağının birer sureti Daire Başkanlığına gönderilir.

Kira dosyası

MADDE 49 – (1) Kiraya verilen taşınmazlar için kira dosyası hazırlanır. Bu dosyada;

- a) Kiraya verme izni,
- b) İhale şartnamesi,
- c) Tahmin edilen kira değerini gösteren belge,
- ç) İlan belgeleri,
- d) Pazarlık tutanağı, açık artırma tutanağı veya teklif mektupları,
- e) İhale komisyon kararı,
- f) İhale üzerinde kalan istekliye yapılan tebligat belgesi,
- g) Kesin teminata ait belge sureti,
- ğ) Kira kontratı, protokol ya da sözleşmenin örneği,
- h) Kiralanan yerin ve anahtarlarının kiracıya teslim tutanağı,
- ı) Tahliye edilen yerin ve anahtarlarının kiracıdan teslim alınmasına ait tutanak,

i) Hasar tespit tutanağı,
bulunur.

Kiracının sözleşmenin bozulmasına neden olması

MADDE 50 – (1) Sözleşme yapıldıktan sonra, kiracının taahhüdünden vazgeçmesi veya yerine getirmemesi halinde on iş günü içinde ihtarname çekilir. Aynı durumun devam etmesi halinde, sözleşme fesh edilerek teminat Kuruma irad kaydedilir.

(2) Sözleşmeden vazgeçen kiracı, bir yıl süreyle Kurum kira ihalelerine katılamaz.

Sözleşme süresi

MADDE 51 – (Değişik:RG-27/4/2013-28630)

(1) Kira sözleşmesinin süresi 1 yıldır. Bu süreyi aşan ve 5 yıla kadar olan sözleşmeler Kurum Başkanının onayını, 5 yılı aşan sözleşmeler ise Yönetim Kurulunun kararını gerektirir. Kira sözleşmesinin süresi 29 yıldan fazla olamaz. Ancak, taşınmazların boş olan kısımları mevsimlik ve bir yıldan az süreli olarak da kiraya verilebilir.

Kira bedelinin artırılması

MADDE 52 – (Değişik:RG-27/4/2013-28630)

(1) Kurumun sahibi bulunduğu taşınmazların kira bedelleri; ilk yıl kira bedeli ihale bedeli olup, takip eden yıllar kira bedelleri ise 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak belirlenen yeniden değerlendirme oranından az olmamak üzere rayiç değere göre belirlenir. Ancak istisnai olarak; ekonomik koşullar göz önünde bulundurularak mevcut kira bedelinin altında ya da yeniden değerlendirme oranının üzerinde bedel belirlemeye Yönetim Kurulu yetkilidir.

Kira bedelinin ödenmemesi

MADDE 53 – (1) (Değişik:RG-27/4/2013-28630) Kiracıların, kira bedellerini ödeyip ödemedikleri her ay düzenli şekilde izlenir. Kira bedelini süresinde ödemeyenler hakkında yasal işlem yapılır.

(2) Taşra, her üç ayda bir kira takip çizelgelerini Daire Başkanlığına bildirir.

Unvan değişikliği, şirketleşme, iş değişikliği, devir

MADDE 54 – (1) Kiracı, Kurumun izni olmadan, yeni ortak alma, şirketleşme, unvan ve iş değişikliği yapamaz. Mevcut sözleşmede imzası bulunan kiracı, tadil edilen sözleşmede de taraf olmak zorundadır. Bu ve buna benzer değişiklikler, mevcut kira bedeline % 10 artış uygulanarak Daire Başkanlığının onayına sunulur.

(2) **(Değişik:RG-27/4/2013-28630)** Kurum aylık kira bedelinin ödenmemesi halinde genel hükümlere göre hapis hakkını kullanır. Kiracı, kiraladığı yeri alt kiraya veremez, devredemez. Böyle bir durumun tespiti halinde sözleşme feshedilerek firmanın teminatı gelir kaydedilir.

Kiracının ölümü

MADDE 55 – (1) Kiracının ölümü halinde, Kuruma borcu varsa kesin teminatından mahsup edildikten sonra kalanı mirasçılara verilir. Ancak Kurum, varislerden istekli olanlara ölüm tarihinden itibaren iki ay içinde başvurulması, rayice göre belirlenecek yeni kira bedelinin kabul edilmesi ve bu bedel üzerinden dört aylık kira bedeli tutarında kesin teminat verilmesi şartıyla sözleşmeyi devredebilir.

DOKUZUNCU BÖLÜM

Taşınmazın Teslim Alınması ile Hasar Tespit İşlemleri

Kiraya verilen taşınmazların teslim alınması

MADDE 56 – (1) (Değişik:RG-27/4/2013-28630) Sözleşmenin sona ermesi durumunda tahliye edilecek taşınmaz, tespit tutanağına göre kiracıdan kiralık yerin elektrik, su, doğalgaz, çevre temizlik vergisi ve benzeri borcu olmadığına dair belgeler istenerek teslim alınır.

(2) Kiracı sözleşme sona ermeden kiralanan yeri tahliye etmek isterse, Kurumun yasal hakları saklı kalmak kaydıyla, taşınmaz yeniden kiraya verilmeye kadar geçecek zamana ait kira bedeli ile daha düşük bedelle kiraya verilmesi halinde sözleşme süresi ile sınırlı olarak kira farkı tahsil edileceği belirtilerek, taşınmazın kiraya verilmiş sırasındaki durumu ve niteliği göz önüne alınarak ikisi teknik en az üç personel tarafından bir tutanakla mevcut durumu tespit edilir. Tespit edilen noksanlıklar kiracı

tarafından tamamlanıp tamiri gerekenler yapıldıktan sonra veya yapılmaması halinde ise bedeli ayrıca kiracıdan tahsil edilerek mevcut haliyle kiracıdan bir tutanakla teslim alınır.

(3) İcra yoluyla tahliyelerde, tahliye tutanağında kiralık yerin hali hazır durumu belirtilmemiş ise, bu durum Kurum teknik personeline tespit ettirilir.

Kiraya verilen taşınmazların hasar tespiti

MADDE 57 – (1) İcra yoluyla veya rızaen tahliye edilen taşınmazların teslimi sırasında düzenlenen tutanağa göre zarar ve ziyan meydana gelmiş ise; kiracının huzurunda, bulunmadığı takdirde gıyabında hasar derecesi, hasarın giderilmesi için sarfı gereken bedel mahkeme kanalıyla tespit edilir.

(2) Kiracı kira süresinin sonunda taşınmaza hasar ve zarar verilmediğinin Kurumca tespit edilmesi ve kira, doğalgaz, elektrik, su borcunun da bulunmadığının anlaşılması durumunda kesin teminat iade edilir.

Ecrimisil işlemleri

MADDE 58 – (1) Kurum mülkiyetinde bulunan taşınmazların, gerçek veya tüzel kişiler ya da kamu kurum ve kuruluşlarınca işgale uğradığının tespit edilmesi halinde, tespit tarihinden itibaren yedi iş günü içinde ilgili birim amirince oluşturulacak en az üç kişilik komisyon tarafından ecrimisilin tespit ve takdiri yaptırılır. İlgili birim amirinin onayı ile ecrimisil bedelinin tahsil yoluna gidilir.

(2) Kira kontratı veya protokolü ya da sözleşmesi yahut taahhütname süresinin bitim tarihinden itibaren işgalin devam etmesi halinde, bunlarda yapılacak işleme ait bir hüküm var ise ona göre hareket edilir, yok ise ecrimisil bedeli istenir.

(3) Ecrimisil bedeli, tebliğ tarihinden itibaren bir ay içinde ödenmemesi halinde İcra ve İflas Kanununa göre tahsil edilir.

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

ONUNCU BÖLÜM

Kiralama ve Vergi İşlemleri

Kiralama işlemleri

MADDE 59 – (1) Kurum, kamu kurum ve kuruluşlarında kiralanacak uygun yer olmaması durumunda merkez ve taşra teşkilatında görevlendirildiği hizmetler için, Yönetim Kurulu kararı ile taşınmaz kiralayabilir. Kurumun kira ile tutacağı taşınmazların işlemleri, Daire Başkanlığınca Kamu İhale Kanununun 22 nci maddesinin 1 inci fıkrasının (e) bendine göre yürütülür.

Kurumun birimleri için kiralanacak taşınmazlar

MADDE 60 – (1) Kurumun merkez ve taşra birimlerinin ihtiyacında kullanılmak üzere kiralanacak arsa veya binalar için ilgili birimin görüşü alınır.

(2) Kiralanacak taşınmazların ekspertizi ve kira tespiti 31 inci maddede belirlenen komisyonlarca yapılır.

Kiralanacak taşınmazlar için sağlanacak belgeler

MADDE 61 – (1) Kiralanacak taşınmazlar için;

- a) Taşınmazın tapusu ve tapu takyidat belgesi,
 - b) Kamu kurum ve kuruluşlarında kiralanacak uygun yer olmadığına dair yazı,
 - c) Yapı kullanma izin belgesi,
 - ç) Mimari projesi veya kat planları,
 - d) Taşınmazın en az iki cepheden ve iç görünümlü fotoğrafı,
 - e) Mülk sahibinin kira bedelini ve şartlarını belirtir teklif mektubu,
 - f) Komisyonun inceleme ve kira tespit raporu,
 - g) Sosyal güvenlik merkezleri için, bina bilgi formu ve kriter tablosu,
 - ğ) (Ek:RG-27/4/2013-28630) İhale onay belgesi,
 - h) (Ek:RG-27/4/2013-28630) Piyasa araştırma tutanağı,
- alınır.

Komisyon raporunda yer alması gereken bilgiler

MADDE 62 – (1) Komisyon raporunda;

- a) Kullanım şekli, adresi, adası, parseli, rayiç kira bedeli,
- b) Mülk sahibinin istediği kiranın net veya brüt olup olmadığı,
- c) Kira ile ilgili vergi ve harçların kimin tarafından ödeneceği,
- ç) Taşınmazın nitelikleri,
- d) Kullanım alanı,
- e) Isınma şekli,
- f) İşletme giderlerinin kimin tarafından karşılanacağı,
- g) Onarım ve tadilat gerekip gerekmediği, gerekirse kimin tarafından yapılacağı, bu işler için yapılacak tahmini masraf bedeli,
- ğ) Kiralanacak taşınmazların bulunduğu yerdeki tahmini nüfus,
- h) Sosyal güvenlik merkezi açılacak servisler, çalışacak personel sayısı, bilgilerinin yer alması gerekir.

Kiralanacak taşınmazların sözleşmelerini imzalama yetkisi

MADDE 63 – (1) Kurum tarafından kiralanan taşınmazın kira sözleşmesini imzalamaya 46 ncı maddede belirtilenler yetkilidir.

Kiralanacak taşınmaza ait kira sözleşmesinde bulunacak özel şartlar

MADDE 64 – (1) Kira sözleşmesinin özel şartlarında;

- a) Söz konusu yerin yakıt, işletme, su giderlerinin, Kurumun kullanım alanının metre karesine orantı yapılarak bulunacak tutarın Kurum tarafından ödeneceği,
- b) Kira artırım talebinin sözleşmenin bitiş tarihinden en az onbeş gün önce yazılı olarak bildirilmesi halinde sözleşmede belirtilen esaslar çerçevesinde kira artışı yapılacağı, aksi halde mevcut sözleşmenin aynı şartlar ve aynı bedelle uzatılmış sayılacağı,
- c) Binanın kullanımına mani kusurlarının bakım ve onarımı ile deprem sigortasının yaptırılmasının mal sahibine ait olduğu hususu ile gerekli görülecek diğer özel şartlar, belirtilir.

Kira ödemeleri ile kira artışını kabul etmeyen mal sahibine yapılacak ödemeler

MADDE 65 – (1) Sözleşmesi devam eden taşınmazların kira ödemeleri sözleşmede belirtilen şartlara göre yapılır. Dönem başında kira artışları yine sözleşmedeki şartlar ve oranlara göre artırılır.

(2) Kira artışının mal sahibince kabul edilmemesi halinde;

a) Kira bedeli Posta Telgraf Teşkilatı İşletmesi Genel Müdürlüğü veya banka havalesiyle mal sahibinin oturduğu yere ödemeli olarak, yine alınmaması halinde kira bedelini zamanında ödememekten dolayı temerrüt duruma düşülmemesi için ilgili mahkemeye süresinde müracaatla, kira ödeme yeri belirlenerek, kira bedeli kira ödeme yerine yatırılır.

b) Kurumun her ne şekilde olursa olsun fuzuli şağil durumuna düşmesi halinde, mal sahibi tarafından istenilen fuzuli işgal veya ecrimisil bedeli, tebliğ tarihinden itibaren ödeme için bir süre tayin edilmiş ise, kira tespit komisyonu marifetiyle tespit ettirilir. Fazlaya ilişkin kısım için süresi içinde, Kurumun her türlü yasal hakları saklı kalmak şartı ile ödeme yapılır. Ödeme yapılmasını takiben yedi gün içinde, kira tespit komisyonu marifetiyle, ödenen kira bedelinin emsal ve rayiçe uygun olup olmadığı tespit edilir. Kurumca tespit olunan bedelin altında olması halinde, herhangi bir işlem yapılmaz, fazla olması halinde, fazla olan kısmı geri istenir.

c) Bu konuda, açılacak davaların sonucuna göre ödeme ve işlem yapılır.

ç) Kurum aleyhine kira tespit davası açıldığında mahkeme tarafından verilen kararın Yargıtayca onanması halinde bu döneme ait kira farkı ödenir.

(3) Kira, irtifak hakkı, fuzuli işgal, ecrimisil bedelleri ile bunlara ilişkin faiz ve gecikme cezaları taşınmazı fiilen kullanan birim tarafından ödenir.

Kiralanın binaların tahliyesi

MADDE 66 – (1) Kiralanan binalar tahliye edilirken, sözleşme hükümlerine göre işlem yapılır. Ancak Kurumun kullanımından dolayı binada hasar meydana gelmiş ise, teknik personel marifetiyle hasar tespiti yapılır. Mal sahibine, hasar bedelinin Kurumca nakit ödeneceği bildirilir, mal sahibince bedelin kabul edilmemesi halinde ise tahliye edilen yer ilk teslim alındığı şekle dönüştürülerek teslim edilir.

Kurumun vergi muafiyeti

MADDE 67 – (1) İlgili kanunlarda yer verilmemiş olsa dahi, Kuruma ait taşınır ve taşınmazlar, bunların alım ve satım işlemleri ile Kuruma yapılacak bağış ve yardımlar, Kurumun taraf olduğu davalar, icra kovuşturmaları ile ilamlar, Kurum tarafından satın alınan taşınmazlar ile ilgili tüm tapu işlemleri, Kurum tarafından yapılan bütün işlemler ve bu işlemler için ilgililere verilmesi veya bunlardan alınması gereken yazı ve belgeler ve bunların suretleri; damga vergisi ve harçlar ile belediyelerde yürütülecek her türlü hizmet karşılığı alınan ücret ve katılma payından müstesnadır.

ONBİRİNCİ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Yasak fiil veya davranışlar

MADDE 68 – (1) Bu Yönetmelikte belirtilen ihalelerde aşağıdaki fiil veya davranışlarda bulunmak yasaktır.

a) Hile, vaat, tehdit, nüfuz kullanma, çıkar sağlama, anlaşma, irtikâp, rüşvet suretiyle veya başka yollarla ihaleye ilişkin işlemlere fesat karıştırmak veya buna teşebbüs etmek.

b) İsteklileri tereddüde düşürmek, katılımı engellemek, isteklilere anlaşma teklifinde bulunmak veya teşvik etmek, rekabeti veya ihale kararını etkileyecek davranışlarda bulunmak.

c) Sahte belge veya sahte teminat düzenlemek, kullanmak veya bunlara teşebbüs etmek.

ç) Alternatif teklif verebilme halleri dışında, ihalelerde bir istekli tarafından kendisi veya başkaları adına doğrudan veya dolaylı olarak, asaleten ya da vekâleten birden fazla teklif vermek.

d) İhaleye katılmayacağı belirtildiği halde ihaleye katılmak.

İhale işlerinde sorumluluklar

MADDE 69 – (1) 68 inci maddede belirtilen fiil ve davranışlarda buldukları anlaşılan istekliler, bu fiil ve davranışları ihale safhasında vaki olmuşsa, Kurumca o ihaleye iştirak ettirilmeyecekleri gibi, bir yıldan az olmamak üzere Kurumun hiçbir ihalesine katılamazlar.

(2) Haklarında bu yolda işlem yapılanların sermayesinin çoğunluğuna sahip bulunduğu tespit edilen tüzel kişilere de aynı yaptırım uygulanır.

Kurum taşınmazları üzerinde bulunan ağaçların kesimi

MADDE 70 – (1) Kurumun, arsaları üzerinde bulunan ağaçların kesilmesinin zorunluluk arz etmesi halinde;

a) Kesimi yapılacak ağaçlar Çevre ve Orman Bakanlığının ilgili kuruluşlarına müracaat edilerek damgalattırılır.

b) Kesilmesine müsaade edilen ağaçların, kesim işi Çevre ve Orman Bakanlığının belirleyeceği usul ve şartları çerçevesinde ve Kamu İhale Kanununa göre gerçekleştirilir. Çıkan orman emvali metreküp bedeli önceden belirlenerek, ihale bedelinden mahsup edilir. İhaleyi alan, emvali kabul etmesi halinde, bunlar değerlendirilerek satışı yapılır.

(2) Bu işlemler, taşınmazı kullanımında bulunduran birim amirliğince yürütülür.

Yürürlükten kaldırılan yönetmelik

MADDE 71 – (1) 9/10/2004 tarihli ve 25608 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sosyal Sigortalar Kurumu Başkanlığı Emlak Yönetmeliği yürürlükten kaldırılmıştır.

Önceki yönetmelik hükümleri

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin yayımlanmasından önce kiraya verilmiş ve kira kontratı, protokolü ya da sözleşmesi imzalanmış Kurum taşınmazları ile üzerinde akar işletmeleri hasılat kira sözleşmeleri hakkında sözleşme hükümleri ile önceki yönetmelik hükümleri geçerlidir.

(2) Bu Yönetmeliğin yayımlanmasından önce satışı yapılmış ancak satışı kesinleşmemiş, ilanı yapılmış, şartnamesi tebliğ edilmiş taşınmazlar hakkında önceki yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Yürürlük

MADDE 72 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 73 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanı yürütür.

	Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete'nin	
	Tarihi	Sayısı
	10/8/2012	28380
	Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin	
	Tarihi	Sayısı
	1. 27/4/2013	28630
2. 18/11/2017	30244	
3. 7/9/2024	32655	