

385 SAYILI MİLLİ EMLAK GENEL TEBLİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM –Amaç ve Kapsam, Dayanak ve Tanımlar.....	2
İKİNCİ BÖLÜM –Satış Kapsamı	6
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM –Tahmin Edilen Bedelin Tespiti, Öncelikli Alım Hakkı ve Satış İşlemleri	8
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM –Çeşitli ve Son Hükümler	18

NOT: Bu Tebliğde değişiklik yapan 394 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç ve Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve Kapsam: –Madde 1

(1) Bu Tebliğin amacı, 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 4 üncü maddesi uyarınca, mahalli idareler hariç genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin, döner sermayelerin, fonların, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları hariç özel kanunla kurulmuş diğer kamu idarelerinin, kamu iktisadi teşebbüsleri ve bunların bağlı ortaklıkları ile müesseselerinin ve sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamuya ait diğer ortaklıklar ve şirketlerin mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan kamu konutlarının ekonomiye kazandırılmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Dayanak: –Madde 2

(1) Bu Tebliğ, 4706 sayılı Kanununun 4 üncü maddesinin onbirinci fıkrasına dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar: –Madde 3

(1) Bu Tebliğde geçen;

a) Bakanlık: (Değişik ibare:RG-29/9/2019-30903) Çevre ve Şehircilik Bakanlığını (Milli Emlak Genel Müdürlüğü),

b) (Değişik:RG-29/9/2019-30903) İdare: İllerde çevre ve şehircilik il müdürlüğünü (millî emlak dairesi başkanlığı veya millî emlak müdürlüğü), ilçelerde millî emlak müdürlüğünü yoksa millî emlak şefliğini,

c) İhale bedeli: Tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere yapılan ihale sonucunda oluşan bedeli,

ç) Kamu konutu: 4706 sayılı Kanununun 4 üncü maddesi kapsamında Bakanlıkça ekonomiye kazandırılacak kamu konutlarını,

d) Kanun: 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunu,

- e)** Kurum: Mahalli idareler hariç genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerini, döner sermayeleri, fonları, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları hariç özel kanunla kurulmuş diğer kamu idarelerini, kamu iktisadi teşebbüsleri ve bunların bağlı ortaklıkları ile müesseselerini ve sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamuya ait diğer ortaklıklar ve şirketleri,
- f)** Satış bedeli: İhale bedelini, öncelikli alım hakkının kullanılması halinde; bedelin peşin ödenmesi durumunda ihale bedeline yüzde on indirim uygulanarak hesaplanacak bedeli, taksitle ödenmesi durumunda ise ihale bedelini,
- g)** Satış işlemleri: Peşin satışlarda bedelin tahsilinden ferağ dâhil diğer işlemlere, taksitli satışlarda ise sözleşmenin düzenlenmesine kadar olan süreci,
- ğ)** Tahmin edilen bedel: İhale konusu kamu konutunun tahmin edilen bedelini,
- h)** Yönetmelik: 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliği,
- ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Satış Kapsamı

Satışa konu edilebilecek kamu konutları: –Madde 4

(Değişik: RG-29/9/2019-30903)

- (1) Kurumların mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan görev, sıra ve hizmet tahsisli kamu konutlarından kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulanlar satışa konu edilebilir.
- (2) Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması mümkün bulunan kamu konutları kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulduktan sonra satışa konu edilebilir.
- (3) Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulan kamu konutları bağımsız bölümler halinde satışa konu edilir. Üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmamış kamu konutu bulunan taşınmazlar ise üzerindeki yapılarla birlikte bir bütün olarak satışa konu edilebilir.

Satışa konu edilemeyecek kamu konutları: –Madde 5

(1) Kamu konutlarından;

a) Özel kanunlar kapsamında satışı mümkün bulunmayanlar,

b) Savunma, güvenlik, adalet ve istihbarat hizmetlerini yürüten personel tarafından kullanılan ancak ilgili bakanlıklarca uygun görüş verilmeyenler,

c) Özel tahsisli olanlar,

satışa konu edilmez.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Tahmin Edilen Bedelin Tespiti, Öncelikli Alım Hakkı ve Satış İşlemleri

Tahmin edilen bedelin tespiti: –Madde 6

(1) Tahmin edilen bedel genel bütçeli kamu idarelerine tahsisli bulunan kamu konutları için, Yönetmelik hükümleri çerçevesinde İdarece tespit edilir veya ettirilir.

(2) Genel bütçeli idareler dışındaki Kurumların mülkiyetlerinde bulunan kamu konutları için tahmin edilen bedel, ilgili Kurum tarafından tespit edilir veya 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunmak üzere yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir. Kurumun talebi üzerine İdare tarafından da tahmin edilen bedel tespit edilebilir.

Satış yetkisi: –Madde 7

(1) Kamu konutlarının satışına ilişkin her türlü iş ve işlemlerin yürütülmesinde Bakanlık yetkilidir. Satış işlemleri, Bakanlığın iznini müteakip Valiliklerce (Değişik ibare: RG-29/9/2019-30903) (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) yürütülür.

(2) Kamu konutlarının satışına ilişkin işlemlerde ilgili Kurumlar; Bakanlık tarafından istenen her türlü bilgi ve belgeyi vermekle, yapılacak işlemleri kolaylaştırıcı her türlü tedbiri almakla ve Bakanlık tarafından yapılması istenilecek iş ve işlemleri yapmakla yükümlüdür.

Öncelikli alım hakkı: –Madde 8

(1) (Değişik ibare: RG-29/9/2019-30903) Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulan kamu konutlarından ihalenin yapıldığı tarihte; adlarına görev, sıra ve hizmet tahsisli kamu konutu tahsis edilen (şartlı tahsisler dahil) ve fiilen konutta oturanlar öncelikli alım hakkına sahiptir. Öncelikli alım hakkı sahipleri bu hakkı sadece bir kamu konutu için kullanabilirler.

Satış işlemleri: –Madde 9

(1) Kamu konutlarının satış işlemleri, İdare tarafından 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Yönetmelikte yer alan hükümler çerçevesinde yürütülür. Kamu konutunun satış ihalesine ilişkin bilgiler ilan tarihinden önce kamu konutunda oturana ayrıca bildirilir.

(2) Satış ihalesi, varsa öncelikli alım hakkı ve sahibi belirtilmek suretiyle **onbeş iş günü** içinde onaylanır. Öncelikli alım hakkı bulunanlara, ihalenin onaylandığı tarihten itibaren **beş iş günü** içinde ihale bedelini ve ödeme koşullarını gösteren tebligat yapılır ve bu durum şartnameye eklenir. Bu durum eş zamanlı olarak en yüksek teklif veren istekliye de bildirilir.

(3) Tebligattan itibaren **onbeş gün** içerisinde öncelikli alım hakkı sahibinin;

a) Kamu konutunu satın almak istemesi ve süresi içerisinde satış bedelini peşin olarak ödemesi veya peşinatı ödeyerek taksitli satış sözleşmesini imzalaması halinde bu durum en yüksek teklif veren istekliye bildirilir.

b) Kamu konutunu satın almak istemediğini bildirmesi, bu süre içerisinde herhangi bir bildirimde bulunmaması ya da yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde, en yüksek teklif

veren istekliye tebligat gönderilerek satış bedelini peşin veya taksitle ödemesi gerektiği bildirilir.

(4) Öncelikli alım hakkı sahibinin;

a) Oturduğu kamu konutunun ihalesine katılması ve ihalenin başkası üzerinde kalması halinde satış işlemlerine ikinci ve üçüncü fıkra kapsamında devam edilir.

b) Oturduğu kamu konutunun ihalesine katılması ve ihalenin üzerine kalması durumunda ayrıca ikinci fıkra kapsamında tebligat yapılmaksızın işlemlere devam edilir. Bu durumda öncelikli alım hakkı sahibi indirim veya taksitlendirmeye ilişkin haklardan yararlandırılır.

(5) (Değişik:RG-29/9/2019-30903) Yapılan ihalelerde istekli çıkmadığı, isteklilerin belgeleri veya teklifleri uygun görülmediği takdirde kamu konutu ivedilikle tekrar ihaleye çıkarılır.

(6) Kurumların mülkiyetlerinde veya tasarruflarında bulunan kamu konutlarının satış işlemi gerçekleşmesini müteakip **beş iş günü** içerisinde bu durum ilgili Kuruma bildirilir.

Ödeme şekli: –Madde 10

(1) (Değişik: RG-29/9/2019-30903) İhale bedelinin öncelikli alım hakkı sahibi tarafından; peşin olarak ödenmesi durumunda ihale bedeline yüzde on indirim uygulanır, taksitle ödenmesi halinde ise indirim uygulanmaksızın;

- a) En az yüzde yirmisi peşin, kalanı **beş yılda** ve altmış taksitle,
- b) En az yüzde yirmi beşi peşin, kalanı **yedi yılda** ve seksen dört taksitle,
- c) En az yüzde otuzu peşin, kalanı **on yılda** ve yüz yirmi taksitle,

ödenebilir. Öncelikli alım hakkı sahibi bu ödeme seçeneklerinden herhangi birini tercih edebilir. Bu durumda borç bakiyesi ve aylık taksitler, her yılın Ocak ve **Temmuz aylarında** olmak üzere yılda **iki kez** Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık değişim oranında artırılarak hesaplanır. Bu şekilde yapılacak hesaplamalarda aylık değişim oranları toplamının yıllık yüzde on ikiyi geçmesi halinde geçen kısım hesaba katılmaz.

(2) Öncelikli alım hakkı sahibinin kamu konutunu satın almak istemediğini bildirmesi, süresi içerisinde herhangi bir bildirimde bulunmaması ya da yükümlülüklerini yerine getirmemesi

halinde, en yüksek teklifi veren istekli tarafından satış bedeli peşin veya Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen şekilde **en az dörtte biri** peşin, kalanı **en fazla iki yılda** ve taksitlerle kanunî faizi ile birlikte ödenebilir.

(3) Bedelin yetkili kredi kuruluşlarından kredi temin edilerek ödenmek istenilmesi halinde, alıcı tarafından kredi kuruluşu ile yapılan kredi sözleşmesi veya kredi açıldığına dair kredi kuruluşunun resmî yazısı verilir ve kredi kuruluşu tarafından bedel ilgili muhasebe biriminde açılacak emanet hesabına aktarılır. İdarece, tapu müdürlüklerine kredi kuruluşu lehine ipotek tesis edilmesi ve alıcı adına tescil işleminin yapılması hususu yazıyla bildirilir. Ferağ ve ipotek tesisi işlemi yapıldıktan sonra emanet hesabında tutulan bedel 12 nci madde kapsamında ilgili hesaba aktarılır.

İhaleye katılamayacak olanlar: –Madde 11

(1) Aşağıdaki kişiler doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar:

a) İhaleyi yapan idarenin;

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 dahil) kan ve sıhri hısımları,

4) (1), (2) ve (3) numaralı alt bentlerde belirtilen kişilerin ortakları (bu şahısların yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç).

b) 2886 sayılı Kanun ve diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar.

(2) Birinci fıkranın (a) bendinde belirtilen kişilerin aynı zamanda öncelikli alım hakkı sahibi olması durumunda, bu kişiler ihalelere katılamazlar ancak oturdukları konut için öncelikli alım haklarını kullanabilirler.

Gelirler: –Madde 12

(1) Kamu konutlarının satışından elde edilen gelirler;

a) Genel bütçeli idarelerde ilgili idarenin merkez muhasebe birimi hesaplarına aktarılır ve özel gelir kaydedilir. Özel gelir kaydedilen bu tutar karşılığında idarenin yatırım bütçesine öncelikle personelinin konut ihtiyacını karşılamak amacıyla (Değişik ibare:RG-29/9/2019-30903) ödenek kaydı, Yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanununda ve Yılı Yatırım Programının Kabulü ve Uygulanmasına Dair Kararda yer alan hükümler çerçevesinde yürütülür.

b) Özel bütçeli idarelerde muhasebe birimi hesaplarına aktarılır ve bütçelerine gelir olarak kaydedilir. İdareler bu gelirleri öncelikle personelinin konut ihtiyacını karşılamak amacıyla ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde ödenek eklemek suretiyle kullanır.

c) Diğer kamu idarelerinde ise, kendi mevzuatına göre muhasebe birimi hesaplarına aktararak bütçelerine gelir olarak kaydedilir ve ilgili mevzuatına göre öncelikle personelinin konut ihtiyacını karşılamak amacıyla kullanılır.

(2) Kamu konutlarının satış işlemleri sırasında yapılan masraflara esas olmak üzere, bu konutların satış bedelinin yüzde beşi genel bütçenin "lojman satış geliri" hesabına gelir olarak kaydedilir ve birinci fıkra kapsamında aktarılacak gelirlerden düşülür.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Diğer işlemler: –Madde 13

(1) Kamu konutlarının satış ihalesine başlanılmadan önce Kurum tarafından mülkiyetlerinde veya tasarruflarında bulunan ve satışa konu edilecek kamu konutlarına ilişkin; taşınmaza ilişkin genel bilgiler, tahmin edilen bedel, kat mülkiyeti durumu, öncelikli alım hakkı sahibi ve benzeri bilgiler Bakanlık Milli Emlak Genel Müdürlüğünün Milli Emlak Otomasyon Sisteminde (MEOP) bulunan “kamu konutları” modülüne işlenir.

(2) İhale tarihine kadar birinci fıkrada belirtilen bilgilerde değişiklik olması durumunda buna ilişkin olarak anılan modülde gerekli değişiklikler yapılır. Kurumlar bu bilgilerin doğruluğunu ve güncelliğini sağlamakla sorumludur.

(3) Bu Tebliğ kapsamındaki kamu konutlarının satışından elde edilen gelirlerden, Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası kapsamında belediyelere ve il özel idarelerine pay verilmez.

(4) Bu Tebliğ kapsamında satışı yapılan kamu konutunun tapuda ferağ verme işlemleri, kamu konutunun maliki Kurumun görevlendirdiği kişi tarafından yapılır.

(5) Bu Tebliğ kapsamında kullanılacak standart form ve belgeler (şartname, sözleşme, tebligat vb.) Bakanlıkça belirlenir.

Hüküm bulunmayan haller: –Madde 14

(1) Bu Tebliğde hüküm bulunmayan hallerde; Kanun, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 9/11/1983 tarihli ve 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu, 16/7/1984 tarihli ve 84/8345 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Kamu Konutları Yönetmeliği ve Yönetmelik hükümleri uygulanır.

Yürürlük: –Madde 15

(1) Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme: –Madde 16

(1) Bu Tebliğ hükümlerini (Değişik ibare: RG-29/9/2019-30903) Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.