

**KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN MÜLKİYETİNDEKİ
TAŞINMAZLAR İLE KULLANIMINDAKİ ALANLARIN
İDARESİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK**

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1 –(1) Bu Yönetmeliğin amacı, Karayolları Genel Müdürlüğünün mülkiyetindeki taşınmazlar ve kullanımındaki alanlar ile üzerindeki tesislerin, 25/6/2010 tarihli ve **(Değişik ibare:RG-15/1/2019-30656 Mükerrer)** 6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğünün Hizmetleri Hakkında Kanun ile 15/7/2018 tarihli ve 30479 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 4 sayılı Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar ile Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesine uygun ve Karayolları Genel Müdürlüğünce yürütülen kamu hizmetlerini aksatmayacak şekilde değerlendirilmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa ve **(Değişik ibare:RG-15/1/2019-30656 Mükerrer)** 15/7/2018 tarihli ve 30479 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 4 sayılı Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar ile Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 211 inci ve 796 ncı maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Bedel Tespit Komisyonu: Bu Yönetmelik kapsamında değerlendirilecek taşınmazların tahmin edilen bedellerini ilgili mevzuat uyarınca tespit etmek üzere İdarece kurulan komisyonu,
- b) Bölge Müdürlüğü: Karayolları Genel Müdürlüğüne bağlı taşra teşkilatını,
- c) Devir: 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu uyarınca yapılan devir işlemlerini,
- ç) İdare: Karayolları Genel Müdürlüğünü,
- d) İdarenin kullanımındaki alanlar: Otoyol, devlet ve il yollarında karayolu sınır çizgisi içinde kalan uygun alanları,
- e) İdarenin mülkiyetindeki taşınmaz: Karayolu sınır çizgisi dışında yer alan İdare adına tescilli taşınmazları,
- f) İhale: İlgili Kanunlarda ve bu Yönetmelikte yazılı usul ve şartlarla, işin istekliler arasından seçilecek birisi üzerine bırakıldığını gösteren ve yetkili mercilerin onayı ile tamamlanan sözleşmeden önceki işlemleri,
- g) İhale komisyonu: Bu Yönetmelikte belirtilen ihale ile ilgili işleri yürütmek üzere 2886 sayılı Kanun uyarınca ita amiri tarafından seçilen üyelerden oluşan komisyonu,
- ğ) İrtifak hakkı: 2942 sayılı Kanun uyarınca yapılan irtifak hakkı işlemlerini,
- h) İstekli: İhaleye katılan gerçek veya tüzel kişi veya kişileri,
- ı) İta amiri: İlgili mevzuat gereği, ihale ve harcama yapma yetki ve sorumluluğuna sahip kişi veya kurullar ile usulüne uygun olarak yetki devri yapılmış görevlileri,
- i) Karayolu sınır çizgisi: Kamulaştırma yoluyla veya kanunlarla kamuya terk veya tahsis edilmiş karayolunda; mülke olan sınır çizgisi, diğer karayollarında; yarmada, şevden sonra hendek varsa hendek dış kenarı, hendek yoksa şev üst kenarı, dolguda şev etek çizgisi, yaya yolu ayrılmış karayolunda ise yaya yolunun mülkle birleştiği çizgiyi,
- j) Kiraya verme: İdarenin mülkiyetinde veya kullanımındaki taşınmazların ve bunlarla ilgili hakların kiraya verilmesini,
- k) Kullanma izni: İdarenin kullanımındaki alanlar üzerinde yer altı ve yer üstü (havaî) her türlü iletim, ulaşım ve taşıma (savunma, ulaşım, enerji, haberleşme, su, atık su, petrol, doğalgaz, altyapı ve benzeri) hatlarının enine veya boyuna geçmesi amacıyla gerçek veya tüzel kişiler lehine İdarece verilecek izni,
- l) Müşteri: Kendisine ihale yapılan istekli veya isteklileri,
- m) Otoyol hizmet tesisi: Yüksek standartlara sahip, trafik seyrinde asgari hız sınırlanması uygulanan, seyahat hızı yüksek ve üzerinde erişme kontrolünün uygulandığı karayolunda bulunan, otel, motel, lokanta, akaryakıt istasyonu ve benzeri tesisleri,
- n) Satış: İdarenin mülkiyetindeki taşınmazların satışı,
- o) Tahmini bedel: İhale konusu olan işlerin tahmin edilen bedelini,
- ö) Taşınmaz: İdarenin mülkiyetinde veya kullanımındaki taşınmazları,
- p) Taşınmazların değerlendirilmesi: İdarenin mülkiyetindeki taşınmazların satışı, trampası, kiraya verilmesi, İdarenin kullanımındaki alanların kiraya verilmesi ve kullanma izni verilmesini,
- r) Taşınmaz Değerlendirme Komisyonu: Taşınmazların hangi yöntemle değerlendirileceğini belirleyen ve İdarece kurulan komisyonu,
- s) Trampa: 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Borçlar Kanunu ve 2942 sayılı Kanunun trampa ile ilgili maddelerinde gösterilen işlemleri,
- ş) Yol geçiş izni: İdarenin kullanımındaki alanlardan karayolu sınırları içerisindeki yer altı ve yer üstü (havaî) her türlü iletim, ulaşım ve taşıma (savunma, ulaşım, enerji, haberleşme, su, atık su, petrol, doğalgaz, altyapı vb.) hatları ve benzeri tesisat kurulması veya bunların karayollarından enine veya boyuna geçirilmesi amacıyla İdarece verilen izni,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Değerlendirme ve Bedel Tespiti

Taşınmaz Değerlendirme Komisyonu ve Bedel Tespit Komisyonu

MADDE 4 –(1) Taşınmaz Değerlendirme Komisyonu; Bölge Müdür Yardımcısının başkanlığında, ilgili başmühendislerden olmak üzere en az beş asil ve beş yedek üye ve tek sayıda kişiden oluşan, taşınmazın değerlendirileceği yöntemi belirleyen komisyonudur.

(2) Bedel Tespit Komisyonu; Bölge Müdürlüğünün onayı ile 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesindeki esaslara göre konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan rapor alarak taşınmazın tahmini bedelini tespit etmek üzere, kendi bünyesi içerisinde en az üç kişiden oluşan komisyonudur.

İdarenin mülkiyetindeki taşınmazların değerlendirilmesi

MADDE 5 – (1) İdarenin mülkiyetindeki taşınmazların değerlendirilebilmesi için sırasıyla taşınmazın bulunduğu Bölge Müdürlüğünce;

- a) Değerlendirilmesi düşünülen taşınmazlara yönelik ilgili başmühendisliklerin görüşünün alınması,
 - b) Taşınmazın satış, kiraya verme, kullanma izni ve benzeri yöntemlerden hangisi ile değerlendirileceği konusunda Taşınmaz Değerlendirme Komisyonunca bölge ortak raporu düzenlenmesi,
 - c) Taşınmaz için Bedel Tespit Komisyonunca bedel tespit raporunun düzenlenmesi,
 - ç) Düzenlenen bölge ortak raporu, bedel tespit raporu ve eklerinin Genel Müdürlüğe iletilmesi, gerekmektedir.
- (2) Genel Müdürlükçe;
- a) İlgili daire başkanlıklarının görüşünün alınması,
 - b) Taşınmazın değerlendirilmesine ilişkin Genel Müdürlük Oluru alınması,

c) Varsa diğer mevzuat yükümlülüklerinin yerine getirilmesi, gerekmektedir.

(3) Taşınmazın değerlendirilmesine ilişkin olarak alınan Genel Müdürlük Oluru tarihinden itibaren bir yıl içerisinde taşınmazın değerlendirilmesine ilişkin işlemlere başlanılmaması ya da taşınmazın değerlendirilmesinden vazgeçilmesi halinde Genel Müdürlük Olurunun yenilenmesi gerekmektedir.

(4) Bedel tespit raporu bir yıl için geçerli olup, taşınmazın bu süre içerisinde değerlendirilememesi halinde rapor yenilenir. Güncellenen bedel önceki bedelin altında olamaz. Ancak, taşınmazın değerinde azalma olması halinde bu durumun sebepleri komisyonca bedel tespit raporunda belirtilir, bu bedel Genel Müdürlükçe karara bağlanır.

(5) Taşınmazlar ile ilgili olarak İdare, kamu kurum ve kuruluşları ile bu Yönetmelik ve ilgili diğer mevzuat kapsamında her türlü protokole taraf olabilir.

İdarenin kullanımındaki alanların değerlendirilmesi

MADDE 6 – (1) İdarenin kullanımındaki alanlardan;

a) Yer altı ve yer üstü (hava) her türlü iletim, ulaşım ve taşıma (ulaşım, enerji, haberleşme, su, atık su, petrol, doğalgaz, altyapı ve benzeri) hatlarının geçmesi durumunda yol geçiş iznine de tabi olan alanlar,

b) Baz istasyonu, radyo link tesisi ve benzeri ses, görüntü ve data aktarımına yarayan elektronik haberleşme cihazları ile alt yapı niteliğinde bulunan kule, direk, kulübe, konteynır, enerji nakil hattı, fiber optik gibi tesisler ile bu tesisler için ihtiyaç duyulan alanlar, protokolle kullanma iznine konu edilebilir.

(2) İdarenin kullanımındaki alanlardan;

a) Fıilen yapım çalışmaları devam eden kesimlerden şantiye sahası yapımı amacıyla talep edilen ve İdarece uygun görülen alanlar,

b) Yol inşaat ve emniyet sahası dışında kullanılması trafik güvenliği yönünden engel teşkil etmeyen alanlar, kiraya verilebilir.

Otoyol hizmet tesislerinin değerlendirilmesi

MADDE 7 –(1) 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet- Devret Modeli Çerçevesinde Yapılması Hakkında Kanun kapsamında Yap-İşlet-Devret modeli ile otoyol projesi kapsamında yapılanlar hariç olmak üzere, işletme süresi sonunda idareye devredilen otoyol hizmet tesisleri ile mevcut otoyol hizmet tesisleri 2886 sayılı Kanun hükümleri uyarınca ihale yoluyla kiraya verilebilir. Yeni otoyol hizmet tesislerinin kurulmasında 28/5/1988 tarihli ve 3465 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü Dışındaki Kuruluşların Erişme Kontrollü Karayolu (Otoyol) Yapımı, Bakımı ve İşletilmesi ile Görevlendirilmesi Hakkında Kanun veya 2886 sayılı Kanun hükümleri uygulanabilir.

Diğer tesislerin değerlendirilmesi

MADDE 8 –(1) İdarenin mülkiyetindeki taşınmazlar ile İdarenin kullanımındaki alanlar üzerinde yer alan; sabit asfalt tankları, asfalt plenti, akaryakıt depoları, atölye, ambar, iskele, silo, tanker ve benzeri sabit tesislerin tamamı veya müstakil bölümleri ile reklam levhası ve benzeri tesis alanları kiraya verilebilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM **Bedellerin Tespit Esasları**

İdarenin mülkiyetindeki taşınmazların bedel tespiti

MADDE 9 – (1) İdarenin mülkiyetindeki taşınmazların bedel tespitleri, 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesi dikkate alınarak yapılır.

(2) Satış ve trampa işlerinde; üzerinde bulunan ve mevcut durumu itibariyle kullanılması ekonomik olmayan binaların yıkım masrafını aşan asgari levazım bedeli ve varsa bu nitelikte olmayan diğer binalar ile taşınmazın bedeli, emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinden az olamaz.

(3) Taşınmazın irtifak hakkı bedeli, taşınmaza komisyonca tespit edilen bedelin yüzde yirmisinden az olamaz.

(4) Kiraya verme işlemlerinde taşınmazların yıllık kira bedelinin belirlenmesine ilişkin usul ve esaslar İdarece belirlenir. Yıllık kira bedeli, taşınmazın Bedel Tespit Komisyonunca belirlenen bedelin yüzde ikisinden az olamaz.

İdarenin kullanımındaki alanlarının bedel tespiti

MADDE 10 – (1) İdarenin kullanımındaki alanlarda verilecek izinlerde alınacak bedeller aşağıdaki şekilde belirlenir:

a) Kullanma izin bedeli, İdare kullanma iznine konu alanın, kullanım amaçlarını da göz önünde bulundurarak il, ilçe ve taşınmaz cinsine göre yıllık maktu metrekare birim bedellerini belirlemeye yetkilidir. Kullanma iznine konu alanın özelliğine göre ihtiyaç duyulması halinde Bedel Tespit Komisyonu tarafından bu maktu bedellerin dışında da bedel tespit edilebilir. Bu bedel izne konu alanın yüzölçümü ile metrekare birim bedelinin çarpımı sonucu tespit edilir. Kullanma izni bedeli, bu şekilde tespit edilen bedelin yüzde birinden az olamaz.

b) Yol geçiş bedeli, yol geçiş izinlerinde; yolun fiziken bozularak yeniden inşa edilmesi halinde; yol inşaat maliyeti ile kontrollük bedeli toplamı, yolun fiziken bozulmaması halinde ise sadece kontrollük bedeli üzerinden tespit edilir. Bu bedel İdarece bir defada tahsil edilir. Ancak boyuna geçişlerde bu bedel İdarece uygun görülmesi halinde dört taksit halinde de ödenebilir. Taksitle ödeme halinde taksitlere Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan (Değişik ibare:RG-25/9/2019-30899)⁽¹⁾ Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE – oniki aylık ortalamalara göre değişim)oranında vade farkı uygulanır. Yol inşaat maliyeti ile kontrollük bedeli İdarece yıllık olarak belirlenir.

(2) Otoyol hizmet tesislerinde;

a) Kira bedelleri İdarece şartname ile belirlenir.

b) Sözleşmesinde yer alması halinde; kiraya verilecek tesiste, kiracı tarafından yapılacak bedelsiz ilaveler ve tadilatlar varsa yeniden inşaat ve enkaz bedeli vb. unsurlar kira sürelerinde dikkate alınabilir.

c) İhale sonucunda yapılması taahhüt edilen tesisler; İdareden kaynaklanan sebeplerle gerçekleştirilememişse kira bedelleri; fiili olarak işletilebilecek nitelikteki hizmet tesisi alanı üzerinden İdarece değerlendirilebilir.

ç) Mevcut tesislerin yıllık toplam kira bedelleri bir önceki yılın kira bedelinden az olamaz. Ancak; tesisin yıllık kira bedelinde azalma olması halinde bu durum Taşınmaz Değerlendirme Komisyonunca raporlanır ve Genel Müdürlükçe karara bağlanır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İhale İşlemleri

İhale usulü

MADDE 11 – (1) Bu Yönetmelik kapsamında yapılacak satış ve kiraya verme ihaleleri 2886 sayılı Kanun hükümleri uyarınca yapılır.

(2) Tahmin edilen bedeli, 2886 sayılı Kanunun 45 inci maddesine göre her yıl merkezi yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınıra kadar olan taşınmazların satış veya kiraya verme ihalelerinde açık teklif usulü, bu sınırı geçenlerde ise kapalı teklif usulü uygulanır. Kapalı veya açık teklif usulüyle satılmayan veya kiraya verilemeyen taşınmazlar, tekrar aynı usulle ihaleye çıkarılır ve bunlar pazarlık ihalesine bırakılmaz.

(3) İdarenin kullanımındaki alanların kiraya verilmesi işlemleri ile bu Yönetmeliğin 26 ncı maddesinin ikinci fıkrası kapsamında yapılacak satış işlemleri hariç olmak üzere, 2886 sayılı Kanunun 51 inci maddesinin (a) bendine göre her yıl merkezi yönetim bütçe kanununda belirtilen parasal sınır içinde kalsa da satış ve kira ihaleleri pazarlıkla yapılamaz.

Şartnamele r

MADDE 12 – (1) İhale konusu işlerin her türlü özelliğini gösteren şartname, sözleşme ve varsa ekleri İdarece hazırlanır.

(2) Bu şartnamele rde işin mahiyetine göre konulacak özel ve teknik şartlardan başka genel olarak aşağıdaki hususlar gösterilir:

a) İşin niteliği, nevi ve miktarı,

- b) Taşınmazın tapu kaydına göre mahalle veya köyü, mevkii, sokağı, cinsi, yüzölçümü, hisse ve imar durumu, varsa tapu tarihi ile üzerindeki tüm serh ve takyitler, pafta, ada, parsel veya cilt, sahife ve sıra numaraları ve fiili durumu,
- c) Tahmin edilen bedel, geçici teminat miktarı ve kesin teminata ait şartlar,
- ç) Taşınmazın teslim şekli ve şartları,
- d) Gecikmiş ifa sebebiyle 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 içerisinde ita amirince onaylanacağı veya iptal edilebileceği,
- ğ) Vergi, resim ve harçlarla sözleşme giderlerinin kimin tarafından ödeneceği,
- h) Ödeme yeri ve şartları,
- ı) İhtilafların çözüm şekli ve yeri.

İlan ve itiraz

MADDE 13 –(1) İhale konusu olan işler, 2886 sayılı Kanunda yer alan hükümler uyarınca ve İdarenin resmi internet sayfasında da isteklilere duyurulur. Bu duyuruya karşı on beş gün içinde üçüncü kişilerce itirazda bulunulabilir. İdare, yapılan itirazları inceleyerek on beş gün içerisinde ilgisine cevap verir.

Geçici teminat

MADDE 14 –(1) Tahmin edilen bedelin yüzde üçü oranında geçici teminat alınır, 2886 sayılı Kanunun 26 ncı maddesinde belirtilen değerler teminat olarak kabul edilir. Pazarlık usulü ile yapılacak ihalelerde, geçici teminat alıp almamakta İdare serbesttir.

İhale kararları

MADDE 15 –(1) Komisyonlar gerekçesini belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararı kesindir.

(2) İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları, ita amirlerince karar tarihinden itibaren en geç on beş iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

(3) İhale komisyonlarınca alınan kararlar, komisyon başkan ve üyelerinin adları, soyadları ve esas görevleri belirtilerek imzalanır. Kararlarda isteklilerin isimleri, adresleri, teklif ettikleri bedeller, ihalenin hangi tarihte ve hangi istekli üzerine hangi gerekçelerle yapıldığı, ihale yapılmamış ise nedenleri belirtilir.

Kesinleşen ihale kararlarının bildirilmesi

MADDE 16 –(1) İta amirince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç beş iş günü içinde, üzerine ihale yapılmaya veya vekiline, imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Sözleşme

İhalenin sözleşmeye bağlanması

MADDE 17 –(1) Bu Yönetmelik uyarınca yapılan ve onaylanan ihaleler sözleşmeye bağlanır. Sözleşme, İdare adına ita amiri tarafından imzalanır.

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

Kesin teminat

MADDE 18 – (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, 2886 sayılı Kanunun 26 ncı maddesinde belirtilen değerler teminat olarak kabul edilir. Ancak peşin satış ve trampada kesin teminat alınmaz.

(2) Müşterinin kesin teminat vermesi gerektiği hâlde bu zorunluluğa uymaması durumunda, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve varsa geçici teminat 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 19 –(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 20 –(1) Sözleşme yapılması gerekli olan hallerde müşteri, 2886 sayılı Kanun uyarınca onaylanan ihale kararının bildirilmesini izleyen günden itibaren on beş gün içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek İdarece düzenlenecek sözleşmeyi imzalamak zorundadır.

(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

MADDE 21 – (1) İdare, bu Yönetmeliğin 20 ncı 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 veya kullanma izni verilen taşınmazları müşteriye teslim etmekle yükümlüdür. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi halinde 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, bu Yönetmeliğin 16 ncı maddesindeki sürede yapılmamasından dolayı İdarenin zararına sebep olanlar hakkında kanunî işlem yapılır.

Ödemeler

MADDE 22 – (1) Ödeme işlemlerinde tedavüldeki Türk Parası esastır.

(2) Taşınmazların satış bedeli taksitle de ödenebilir. Bu durumda taksitli satışın dörtte biri peşin geri kalan tutar ise üçer aylık dönemlerle toplam iki yılda ödenir. Alacağın kalan kısmına kanunî faiz uygulanır. Taksitli satışlarda tapuda satış işlemi son taksit ödemesini müteakip yapılır. Ancak müşterinin talebi halinde, taksit tutarını ve kanunî faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz teminat mektubu verilmesi şartıyla taşınmazın tapuda devri yapılabilir. Müşterisi adına mülkiyet devri yapılmayan taşınmazlara ilişkin taksitli satışlarda, müşteri tarafından yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda, kesin teminat gelir kaydedilerek tahsil edilen taksit tutarları müşteriye iade edilir.

(3) Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan **(Değişik ibare:RG-25/9/2019-30899)**⁽¹⁾ **Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE – oniki aylık ortalamalara göre değişim)** oranında arttırılır.

(4) Vadesinde ödenmeyen bedellere kanuni faiz uygulanır.

Müşterinin sözleşmenin bozulmasına neden olması

MADDE 23 –(1) Sözleşme yapıldıktan sonra müşterinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya kiraya verilen, kullanma izni verilen taşınmaz sözleşmesinde öngörülen amaç dışında kullanması ve İdarenin en az on gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumu devam ettirmesi halinde, 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 24 –(1) Kira sözleşmeleri, sözleşme süresiyle sınırlı olmak kaydıyla İdarenin teklifi ve (**Değişik ibare:RG-15/1/2019-30656 Mükerrer**) **Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının** izniyle başkasına devredilebilir veya sözleşmeye ortak alınabilir. Ancak, devir alacaklarda ve ortak olacaklarda ilk ihaledeki şartlar aranır. İzinsiz devir yapılması halinde, sözleşme feshedilir ve müşteri hakkında bu Yönetmeliğin 23 üncü maddesi hükümleri uygulanır.

(2) Müşterinin; ölümü, iflası, ağır hastalığı, birden fazla olması, tutukluluk veya mahkûmiyeti hallerinde 2886 sayılı Kanunun ilgili maddelerine göre işlem yapılır.

Sözleşmenin sona ermesi ve feshi

MADDE 25 – (1) Kira ve kullanma izni sözleşmeleri, sözleşme süresinin bitiminde sona erer.

(2) Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya adına kullanma izni verilen ya da kiracı tarafından talep edilmesi halinde sözleşme İdarece feshedilir. Bu durumda, izin sahibinden veya kiracıdan alınan teminatlar gelir kaydedilir.

(3) Kira veya kullanma izni sözleşmesinin sona ermesi veya feshedilmesi halinde, özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, taşınmaz üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin İdareye intikal eder ve bundan dolayı adına kullanma izni verilen ya da kiracı tarafından veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz. Ancak taşınmaz üzerinde bulunan ve İdare tarafından ihtiyaç duyulmayan tesisler tüm masrafi kendilerine ait olmak üzere kiracı veya izin sahibi tarafından sökülür veya yıktırılır.

(4) Kiracının veya izin sahibinin sözleşme süresi içerisinde taşınmazı boşaltacağı başvurusunun İdarece uygun görülmesi halinde, taşınmaz boşaltılır ve kira ve kullanma izni bedeli peşin ödenmiş ise kalan bedel ilgisine iade edilebilir.

(5) Süresi dolduğu halde tahliye edilmeyen, sözleşmesi feshedilen veya herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın fuzuli olarak işgal edilen taşınmazların tahliyesi için yasal süreç başlatılır.

ALTINCI BÖLÜM

Satış, Devir, İrtifak Hakkı, Trampa ve Kiraya Verme İşlemleri

Satış işlemleri

MADDE 26 – (1) Taşınmazların satış ihaleleri bu Yönetmeliğin 11 inci maddesine göre açık veya kapalı teklif usulü ile yapılır.

(2) İdarenin uygun görmesi halinde ve 2886 sayılı Kanunun 51 inci maddesinde belirtilen parasal tutarlar dikkate alınarak;

a) Uygulama imar planı bulunmayan, mahalle, köy veya mezra sınırları içinde bulunan ve kamulaştırma yoluyla edinilen İdarenin mülkiyetindeki taşınmazlardan İdarece belirlenenler; taşınmazın kamulaştırma öncesi maliki veya yasal mirasçısı olan talep sahibine,

b) İdare dışında tek paydaşı olan, idarenin paylı mülkiyetinde bulunan ve yüzölçümü İdarece belirlenen taşınmazlar, paydaşın payının en az yüzde seksen oranında olması ve paydaşın talep etmesi halinde,

c) Uygulama imar planında tevhit şartı olan taşınmazlar tevhide konu taşınmaz malikin talebi olması halinde, pazarlıkla satışa konu edilebilir.

(3) İdare; taksitlendirme dışında bırakılacak durumları ve taksitlendirme halinde uygulanacak taksit sayısını ve süresini belirlemeye yetkilidir.

Taşınmazların müşteri tarafından adına tescil ettirilmesi

MADDE 27 –(1) Müşterinin; satış bedelini, vergi, resim, harç ve diğer masrafları ödemiş olması şartıyla, şartnamede yazılı süre içinde taşınmazları namına tescil ettirmesi gerekir. Aksi takdirde müşteri, vukua gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerle İdareden bir talepte bulunamaz.

İrtifak hakkı ve devir işlemleri

MADDE 28 –(1) İdarenin tasarrufunda olan taşınmazlar hizmet gerekleri için kullanılan veya kullanılacak olanlar ve ilgili mevzuatın gerektirdikleri hariç olmak üzere bedelsiz veya karşılıksız devire veya tahsise konu edilemez.

(2) İdare mülkiyetindeki taşınmazların devrinde ve bunlar üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesinde kamulaştırma kararı esas alınır, devir ve irtifak hakkı bedeli tek seferde alınır.

Trampa işlemleri

MADDE 29 – (1) İdarenin tasarrufunda olan taşınmazlar ilgili mevzuatları uyarınca trampaya konu edilebilir.

Kira işlemleri

MADDE 30 – (1) Taşınmazların kiraya verme ihaleleri bu Yönetmeliğin 11 inci maddesine göre açık veya kapalı teklif usulü ile yapılır. Ancak, taşınmazlar, 2886 sayılı Kanunun 51 inci maddesinde belirtilen hükümlerine uygun olması kaydıyla aşağıdaki durumlarda pazarlıkla kiraya verilebilir:

a) Geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazlar,

b) Para çekme makineleri için kullanılacak alanlar (ATM),

c) Ses, görüntü ve veri aktarımına yarayan elektronik haberleşme cihazlarının tesisi amacıyla (Baz istasyonu, Radyo link ve benzeri) kullanılacak sahalalar,

ç) Kamu idarelerine yapılacak kiraya verme işlemleri,

d) Birlikte kullanılacağı parselin maliki veya kiracısı tarafından kiralanması talep edilen, bu parselle bütünlük arz eden ve müstakil kullanımı mümkün olmayan taşınmazlar,

e) Doğal afet, güvenlik ve benzeri mücbir sebeplerde kullanılmak üzere bir yıldan az süreler için kiralanması talep edilen taşınmazlar,

f) Otoyol reklam levhaları,

g) Karayolu sınır çizgisi içerisinde yer alan şantiye sahaları,

ğ) Kamulaştırma sınır çizgisi içerisinde ancak; yol ve emniyet sahası dışında kullanılması trafik güvenliği yönünden engel teşkil etmeyen alanlar,

h) Otoyol hizmet tesisleri.

(2) Kiraya verilen taşınmazların üzerindeki tesislerin kiracısı, çevreye veya üçüncü kişilere vereceği her türlü zarar ve ziyandan sorumludur.

(3) İdarenin kiraya verdiği taşınmaz ve/veya üzerindeki tesis elde edilecek kira gelirinin yarısının İdareye ödenmesi kaydıyla kiracının talebi ve İdarenin izni ile üçüncü kişilere alt kiracılık hakkı tanınması suretiyle işletilebilir.

(4) Otoyol hizmet tesisleri hariç kiraya verilen taşınmazlar üzerinde sabit tesis yapılamaz.

Kira süresi

MADDE 31 – (1) Kiraya verilecek taşınmazların kira süresi on yıldan çok olamaz.

(2) Üç yılı aşkın kira işlemlerinde (**Değişik ibare:RG-15/1/2019-30656 Mükerrer**) **Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının** izni alınır.

(3) Üç yıldan az süreli kiraya verme işlemlerinde; sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getiren eski kiracının talep etmesi halinde kira

süresi, eski kira süresi dahil toplamı üç yılı geçmemek üzere bir defaya mahsus olmak kaydıyla ve bir yıla kadar uzatılabilir.

(4) Süre uzatımı yapılan kira işlemlerinde önceki sözleşme hükümleri geçerlidir.

(5) Otoyol hizmet tesislerinin kiraya verilmesinde de bu maddenin birinci ve ikinci fıkraları uygulanır.

İdarenin paylı mülkiyetinde olan taşınmazlardaki paylarının kiraya verilmesi

MADDE 32 – (1) Taşınmaz, biri İdare olmak üzere iki kişiye ait ise İdarenin kiralama önerisini kabul etmesi halinde 2886 sayılı Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (f) bendi uyarınca paydaşına pazarlıkla kiraya verilebilir.

(2) İki den fazla paydaşı olan taşınmazdaki İdare payı, kabul etmeleri halinde payları oranında diğer paydaşlara veya pay ve paydaş çoğunluğunun vereceği karara göre diğer paydaşa 2886 sayılı Kanun uyarınca pazarlıkla kiraya verilebilir.

YEDİNCİ BÖLÜM

Kullanma İzni

Kullanma izni işlemleri

MADDE 33 – (1) Kullanma iznine konu alanlarda istenecek belgeler;

a) İzin sahasının üzerinde gösterildiği uygun ölçekli (1/1000, 1/2000 veya 1/5000) vaziyet planı veya talep edilen tesisi gösterir plan, proje ve benzeri,

b) İzin alanının 1/1000 ölçekli hâlihazır haritası ve varsa onaylanmış imar planı,

c) Geçiş yapılacak sahaya yönelik varsa diğer bilgi ve belgeler,

Bölge Müdürlüğünce hazırlanan protokol ile birlikte İdareye gönderilir. İdarece onaylanması halinde protokol yürürlüğe girer. Kullanma izni süresi protokolle belirlenir.

(2) İdarece trafik güvenliği yönünden engel teşkil etmediği belirlenen (yeraltı ve havai enerji nakil hattı, gaz, su, üstgeçit vb. tesisler hariç) kullanma iznine konu olan alanlar üzerinde sabit tesis yapılamaz.

(3) Kullanma izni verilmesinde kanunlardaki ve diğer ilgili mevzuattaki özel hükümler saklıdır.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

Yasaklar ve Sorumluluklar

Yasak fiil ve davranışlar

MADDE 34 – (1) İhale işlemlerinin hazırlanması, yürütülmesi ve sonuçlandırılması sırasında;

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

b) Açık teklif ve pazarlık usulü ile yapılan ihalelerde isteklileri tereddüde düşürecek veya katılımı kıracak 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 35 – (1) Bu Yönetmeliğin 34 üncü maddesinde belirtilen fiil veya davranışlarda buldukları anlaşılabilirler hakkında 2886 sayılı Kanunun ilgili maddeleri uyarınca işlem yapılır.

İdari yaptırımlar

MADDE 36 –(1) İhale komisyonu başkanı ve üyeleri ile diğer ilgililerin, görevlerini kanunî gereklere göre tarafsızlıkla yapmadıkları veya taraflardan birinin zararına yol açacak ihmal ve kusurlu hareketlerde bulduklarının tespiti halinde, haklarında disiplin cezası uygulanır. Fiil ve davranışlarının özelliğine göre Cumhuriyet Savcılıklarına suç duyurusunda da bulunulur. Ayrıca tarafların bu yüzden uğradıkları zarar ve ziyan da kendilerine ödetilir.

DOKUZUNCU BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Tapuda şerh veya tedbir bulunması

MADDE 37 –(1) İrtifak hakkı tesisi ve kiraya verme haricindeki diğer işlemlerde; tapu kayıtlarında satışına veya devrine engel şerh veya tedbir bulunan İdare adına tescilli taşınmazlar tasarrufa konu edilemez.

Hüküm bulunmayan haller

MADDE 38 – (1) Bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hallerde 2886 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Yürürlükten kaldırılan yönetmelik

MADDE 39 –(1) 30/3/2013 tarihli ve 28603 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Karayolları Genel Müdürlüğü Tasarrufundaki Taşınmazların Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.

Başlanmış işler

GEÇİCİ MADDE 1 –(1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihte işlemlerine başlanmış ve ihale ilanı yapılmış olan işler ile yapılacak sözleşmelerde Bu Yönetmeliğin 39 uncu maddesi ile yürürlükten kaldırılan yönetmelik hükümleri uygulanır.

Yürürlük

MADDE 40 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 41 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Karayolları Genel Müdürlüğü yürütür.

(1) Bu değişiklik 1/1/2019 tarihinden geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete'nin	
Tarihi	Sayısı
30/5/2018	30436
Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazete lerin	
Tarihi	Sayısı
1.	15/1/2019
	30656 (Mükerrer)
2.	25/9/2019
	30899