

## YÖNETMELİK

Sosyal Güvenlik Kurumundan:

**SOSYAL GÜVENLİK KURUMU TAŞINMAZLARININ ELEKTRONİK  
ORTAMDA YAPILACAK SATIŞLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK**

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**Başlangıç Hükümleri**

**Amaç ve kapsam**

**MADDE 1-** (1) Bu Yönetmeliğin amacı, Sosyal Güvenlik Kurumu taşınmazlarının elektronik ortamda açık artırma suretiyle satış işlemlerinin yürütülmesine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

(2) Bu Yönetmelik, Elektronik Satış Portalı üzerinden açık artırma suretiyle yapılacak satış işlemlerini kapsar.

**Dayanak**

**MADDE 2-** (1) Bu Yönetmelik, 16/5/2006 tarihli ve 5502 sayılı Sosyal Güvenlik Kurumuna İlişkin Bazı Düzenlemeler Hakkında Kanununun 35 inci maddesinin yedinci fıkrası ile 4 sayılı Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar ile Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 423 üncü ve 796 ncı maddelerine dayanılarak düzenlenmiştir.

**Tanımlar**

**MADDE 3-** (1) Bu Yönetmelikte geçen;

a) Elektronik satış: Sosyal Güvenlik Kurumu taşınmazlarının Elektronik Satış Portalı üzerinden açık artırma suretiyle yapılan satışlarını,

b) Elektronik Satış Portalı: Sosyal Güvenlik Kurumu taşınmazlarının açık artırma sureti ile satışlarının yapıldığı elektronik ortamı,

c) Daire Başkanı: İnşaat ve Emlak Daire Başkanını,

ç) Daire Başkanlığı: İnşaat ve Emlak Daire Başkanlığını,

d) İhale komisyonu: İhale dokümanlarını inceleyen, isteklilerin teklif ve belgelerinin hukuka uygunluğunu değerlendirerek ihale süreci hakkında ihale yetkilisinin onayına sunulmak üzere ihale kararını oluşturan kurulu,

e) İl müdürlüğü: Sosyal güvenlik il müdürlüklerini,

f) İstekli: İhaleye katılan gerçek veya tüzel kişi ile ortak girişimi,

g) Kurum: Sosyal Güvenlik Kurumunu,

ğ) Kurum Başkanı: Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanını,

h) Portal kullanıcı: Daire Başkanlığı tarafından Elektronik Satış Portalında yürütülecek iş ve işlemler için yetkilendirilmiş personeli,

ı) Portal yetkilisi: Daire Başkanlığınca; Elektronik Satış Portalında, portal kullanıcı tarafından yürütülen iş ve işlemlerin, portalda yer alan bilgilerin kontrolü ve onayı için yetkilendirilmiş personeli,

i) Satış ihalesine katılamayacak olan kişiler: 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu uyarınca ihaleye katılamayacak olanları ve yasaklanmış olanları,

j) Sistem saati: Sosyal Güvenlik Kurumu sunucularının saatini,

k) Teminat: İhaleye katılacaklardan, ihale konusu olan taşınmazın tahmini satış değerinin %5'ini geçmemek üzere Daire Başkanlığınca belirlenecek tutarda alınacak bedeli veya teminat mektubunu,

l) Yetkili organ: 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 409 uncu ve 411 inci maddelerinde belirtilen ve her yıl güncellenen limitlere göre taşınmaz satışına karar vermeye yetkili Kurum Başkanını veya Yönetim Kurulunu, ifade eder.

**İKİNCİ BÖLÜM**

**Elektronik Satışta Kullanılacak Belgeler**

**Taşınmazın açık artırma şartnamesi**

**MADDE 4-** (1) Taşınmazın açık artırma şartnamesinde; taşınmazın ili, ilçesi, mahallesi, ada ve parsel numarası, imar durumu, arsa yüz ölçümü, satışa konu taşınmaz bina ise inşaat alanı, kat adedi, inşaat tarzı ile ihalenin yapılacağı gün ve saat aralığı, tahmini satış değeri, teminat olarak kabul edilecek değerler, teminat tutarı, teslim yeri, günü ve saati, ihaleye girebilme şartları, ihaleye kimlerin katılamayacağı, Kurumun 2886 sayılı Kanuna tabi olmadığı, ihaleyi yapıp yapmamakta veya ihale sonucunu onaylayıp onaylamamakta serbest olduğu, ihaleye katılacak olanların temsil yetkileri ile ilgili belgeleri, Daire Başkanlığının yetkisi ve ihalenin onayı, devre ait işlemler, taşınmazların bedelinin ödenme şekli, taşınmazların hâlihazır ve kira durumu, vergi, resim harçlarının, satış ile ilgili değerlendirme ve ilan masraflarının kimin tarafından ödeneceği, uyuşmazlık durumunda hangi mahkemenin görevli ve yetkili olduğu, teminatın iadesine ilişkin şartlar ile taşınmazların özel durumuna göre şartnamede yer alacak diğer hususlar belirtilir.

**Taşınmazın internet ortamında açık artırma ilanı**

**MADDE 5-** (1) Taşınmazın açık artırma ilanı, Kurumun internet sitesinde yayımlanır. Kurumun internet sitesinden Elektronik Satış Portalına erişim sağlanır. Ayrıca bu ilanda aşağıdaki hususlar yer alır:

a) Taşınmazın tapu kayıt bilgisi, tahmini satış değeri, imar durumu, açık artırmanın yapılacağı gün ve saat aralığı ile artırma şartnamesinde yer alan diğer bilgiler.

b) Artırmaya katılabilmek için taşınmazın tahmini satış değerinin %5'ini geçmemek üzere Daire Başkanlığınca belirlenecek tutarda alınacak teminat bedelinin, ihale ilan metninde belirtilecek başvuru süresinin bitimine kadar Kurum hesabına yatırılmasının zorunlu olduğu.

c) Gösterilecek teminatın, teminat mektubu olması hâlinde, artırmaya katılacaklar tarafından ihale ilan metninde belirtilecek başvuru süresinin bitimine kadar ilgili taşınmazın tahmini satış değerinin %5'ini geçmemek üzere Daire Başkanlığınca belirlenecek tutarda alınacak teminat mektubunun herhangi bir il müdürlüğüne veya Daire Başkanlığına elden teslim edilmesinin zorunlu olduğu.

ç) İhaleye isteklilerin temsilcileri ile katılması durumunda, temsilcinin ihaleye katılmaya yetkili olduğunu gösterir belgenin veya noter onaylı vekaletnamenin Elektronik Satış Portalına yüklenmesinin zorunlu olduğu.

d) İsteklilerin, Elektronik Satış Portalına yükleyecekleri belgelerin doğruluğundan ve okunabilirliğinden sorumlu olacağı.

e) İhale konusu taşınmazla ilgili şartnameye, Elektronik Satış Portalından ücretsiz olarak erişilebileceği.

f) Tahmini satış değerinden aşağı olmamak üzere tekliflerden en yüksekini esas alınacağı ve şartlar yerine gelmişse ihalenin, en yüksek teklif veren istekli üzerinde bırakılacağı.

g) İsteklilerin beyanlarının esas olduğu, satış ihalesine katılmayacak olan kişilerde ihalenin kalması ve bu hususun tespiti halinde ihalenin iptal edilerek, bu kişiler hakkında Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulacağı.

ğ) İhale komisyonunca, artırma bittikten sonraki ilk üç iş günü içinde artırma sonuç tutanağının düzenleneceği, düzenlenen tutanağın Daire Başkanlığı tarafından, artırma sonuç tutanağının düzenlendiği tarihten itibaren on beş iş günü içinde yetkili organın onayına sunulacağı ve onaya sunulan tarihten itibaren en geç otuz iş günü içinde yetkili organ tarafından ihalenin onaylanacağı veya iptal edileceği, ihalenin iptali halinde gerekçesinin kararda belirtileceği.

h) İsteklinin en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde, alınan teminatın iade edilmeyip Kuruma irat kaydedileceği.

ı) İsteklinin çıkmaması veya tahmini satış değerinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamadığı veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması sebebiyle ihalenin iptal edildiği hâllerde açık artırmanın Daire Başkanlığınca belirlenen uygun bir tarihte tekrar yapılacağı.

i) İhale sonucunun yetkili organ tarafından onaylandığının istekliye tebliğ edildiği tarihten itibaren en geç otuz iş günü içinde ihale bedelinin Kurum hesabına ödenmesi gerektiği.

j) İsteklilerin, şartnameyi bütün ekleriyle birlikte görmüş ve içeriğini kabul etmiş sayılacakları.

k) Kesinleşen ihale sonrası isteklinin yükümlülüklerini yerine getirmesini takiben taşınmazın devir ve tescil işlemlerinin yapılacağı.

l) Tamamlanmış veya devam eden açık artırmaya ilişkin itiraz ve/veya itirazların ihale sürecini durdurmayacağı.

#### **Taşınmazın satış ilanı**

**MADDE 6-** (1) İhaleye konu taşınmazın satış ilanı ilgili mevzuat hükümleri kapsamında; Basın İlân Kurumu İlan Portalında, Kurumun internet sitesinde, Resmî Gazete'de bir defa, yerel gazetede iki defa, Türkiye genelinde yayımlanan tirajı en yüksek üç gazeteden birinde iki defa olacak şekilde ilk ilan ihaleden en az on gün, son ilan ise ihaleden en az beş gün önce yayımlanır.

#### **Artırma sonuç tutanağı**

**MADDE 7-** (1) İhale komisyonu, artırma bittikten sonraki ilk üç iş günü içinde artırma sonuç tutanağını düzenler ve aynı gün Elektronik Satış Portalında ilan eder. Bu tutanakta aşağıdaki hususlar yer alır:

a) En yüksek teklifi veren isteklinin gerçek kişi olması durumunda T.C. kimlik numarasının son üç rakamı, adı ve soyadı, tüzel kişilik olması durumunda vergi kimlik numarasının son üç rakamı ve unvanı.

b) İhalenin hangi gün ve saatte tamamlandığı.

c) İhale bedeli.

ç) İhale edilen taşınmazın tapu kayıt bilgisi.

d) Şartlar yerine gelmişse en yüksek teklifi veren istekliye taşınmazın ihale edildiği, ancak ihale sonucunun yetkili organın onayına tabi olduğu.

e) İhale komisyon kararlarının, düzenlenen tutanak tarihinden itibaren on beş iş günü içinde, Daire Başkanlığı tarafından yetkili organın onayına sunulacağı.

f) İhale sonucunun yetkili organ tarafından onaylandığının istekliye tebliğ edildiği tarihten itibaren otuz iş günü içinde ihale bedelinin Kurum hesabına ödenmesi gerektiği.

g) Şartlar yerine gelmediği takdirde ihalenin hangi gerekçeyle yapılamadığı.

### **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

## Satışa Hazırlık ve İlan İşlemleri

### İhale komisyonunun oluşturulması ve portal rollerinin görevi

**MADDE 8-** (1) İhale komisyonunda görevlendirilecek asıl ve yedek üyeler, Daire Başkanı tarafından belirlenerek Kurum Başkanının onayına sunulur. İhale komisyonu, Daire Başkanlığında görevli bir şube müdürü başkanlığında, bir teknik personel, ilgili birimden iki personel ile Strateji Geliştirme Başkanlığından, ilgili başkanlık tarafından belirlenecek uzman düzeyinde bir personelden oluşur.

(2) Portal kullanıcısı, ihale sürecinde Elektronik Satış Portalına yüklenecek verileri sağlar, işler, kontrol eder ve takibini yapar.

(3) Portal yetkilisi, portal kullanıcısı ve istekliler tarafından ihale sürecinde Elektronik Satış Portalına yüklenecek verileri kontrol ederek onaylar veya reddeder.

(4) Daire Başkanı, Elektronik Satış Portalında elektronik satışa onay verir.

### İhale işlem dosyasının düzenlenmesi

**MADDE 9-** (1) İhale yoluyla yapılacak satış işlemlerinin her biri için Daire Başkanlığı tarafından ihale işlem dosyası düzenlenir. Bu dosyada, ihaleye yetkili makamın onay belgesi, tahmini satış değerine ilişkin rapor, şartname ile ekleri, ilana ilişkin belge ve gazete nüshaları ile saklanması yarar görülen diğer bilgi ve belgeler bulunur.

### Hazırlık ve ilan işlemleri

**MADDE 10-** (1) Taşınmazların satışı, açık artırma usulü ile yapılır.

(2) Açık artırmanın yapılacağı gün ve saat aralığı, artırma başlangıç tarihinden en az on gün önce ilan edilir. Kurumun internet sitesinde yapılacak ilan ve şartname artırmanın bitimine kadar erişime açık tutulur.

(3) Resmî Gazete’de, yerel gazetede, Türkiye genelinde yayımlanan tirajı en yüksek üç gazeteden birinde, Basın İlan Kurumu İlan Portalında ve Kurumun internet sitesinde ilan edilen metinler arasında farklılık bulunması hâlinde Resmî Gazete’de ilan edilen metin esas alınır.

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### Teminat, Teklif Verme, İhalenin Yapılması ve Raporlar

#### Teminat miktarı ve teminatın yatırılması usulü

**MADDE 11-** (1) Artırmaya katılabilmek için taşınmazın tahmini satış değerinin %5’ini geçmemek üzere Daire Başkanlığınca belirlenecek tutardaki teminat bedelinin, ihale ilan metninde belirtilecek başvuru süresinin bitimine kadar Kurum hesabına yatırılması zorunludur.

(2) Gösterilecek teminatın, teminat mektubu olması hâlinde, artırmaya katılacaklar tarafından ihale ilan metninde belirtilecek başvuru süresinin bitimine kadar ilgili taşınmazın tahmini satış değerinin %5’ini geçmemek üzere Daire Başkanlığınca belirlenecek tutardaki teminat mektubunun il müdürlüğüne veya Daire Başkanlığına elden teslim edilmesi zorunludur.

#### Teklif verme süresi ve usulü

**MADDE 12-** (1) Elektronik Satış Portalında yapılan açık artırmada, teklif verme süresi ihale ilan metninde belirtilen gün ve saatte başlar ve sonlanır.

(2) Elektronik ortamda teklif verebilmek için Daire Başkanlığınca hazırlanan şartnamenin istekliler tarafından kabul edilmesi gerekir.

(3) Açık artırma, teklif verme yoluyla ilanda belirtilen gün ve saat aralığında yapılır. Teklif verenlerin kişisel bilgileri, artırma süresi içinde bilişim sistemini işleten personel hariç hiç kimse tarafından görülemez ve bilişim sisteminde gösterilemez.

(4) Açık artırmada, istekli tarafından yapılacak artırımlar arasındaki fark, Daire Başkanlığınca belirlenecek asgari artırım miktarından az olamaz.

(5) Açık artırmada en yüksek teklifi veren istekli, artırma süresi içinde kendisinden yüksek bir teklif verilmedikçe teklifini çekemez ve teminatını alamaz.

(6) Teklif verme süresi içinde bilişim sisteminin bakımı veya iyileştirilmesi için gerekli olan işlemler yapılabilir. Bu işlemler, ihalenin geçerliliğini etkilemez. Ancak ihalenin son yirmi dört saatinde ve en az bir saat süreyle veya her halükârda ihalenin son bir saati içinde isteklilerin teklif vermesini olumsuz etkileyecek Elektronik Satış Portalından kaynaklanan teknik bir aksaklık yaşanması durumunda, teklif verme süresi, takip eden iş günü aynı saate kadar bir defaya mahsus uzatılır. Bu durum Elektronik Satış Portalında isteklilere ilan edilir.

(7) Açık artırma süresinin son on dakikası içinde yeni bir teklifin verilmesi hâlinde açık artırma bir defaya mahsus olmak üzere on dakika uzatılır.

#### İhalenin yapılması

**MADDE 13-** (1) Açık artırma, isteklilerin ihaleye başvuru esnasında verdikleri ilk teklifler içerisindeki tahmini satış değerinden aşağı olmamak üzere en yüksek bedel üzerinden ilanda belirlenen gün ve saatte Daire Başkanı tarafından onay verilmesinin ardından Elektronik Satış Portalında başlatılır.

(2) İhale komisyonu, üye tam sayısı ile toplanır ve oy çokluğu ile karar alır. Açık artırmanın onaylanmasına, şartların oluşmaması nedeniyle ihalenin yapılmamasına veya ertelenmesine, gerekçelerini belirtmek suretiyle karar verir. Oylamada çekimser oy kullanılamaz.

(3) Artırmanın sona erdiği gün ve saatte şartların sağlanması hâlinde, taşınmaz en yüksek teklif verene ihale edilmiş olur.

(4) İstekli bulunmaması nedeniyle ihalenin iptal edildiği hallerde, Daire Başkanlığınca belirlenen uygun bir tarihte açık artırma tekrar yapılır.

#### **Artırma sonuç tutanağının düzenlenmesi**

**MADDE 14-** (1) İhale komisyonu, 7 nci maddeye göre artırma sonuç tutanağını düzenler ve bu tutanağı ilan eder.

(2) İhalenin hangi gün ve saatte tamamlandığı, şartlar yerine gelmişse en yüksek teklifi veren istekli üzerinde ihalenin bırakıldığı, ihale sonucunun yetkili organ tarafından onaylanmasını müteakip yapılacak tebligatın istekliye tebliğ tarihinden itibaren otuz iş günü içinde ihale bedelinin Kurum hesabına ödenmesi gerektiği ve şartlar yerine gelmediği takdirde ihalenin hangi gerekçeyle yapılamadığı tutanakta açıkça belirtilir.

#### **İhale bedelinin ödenmemesi**

**MADDE 15-** (1) Daire Başkanlığı tarafından en yüksek teklifi veren isteklinin, ihale bedelini süresi içerisinde ödemediğinin tespit edilmesi halinde, istekliden alınan teminat iade edilmeyerek Kuruma irat kaydedilir ve Daire Başkanlığınca belirlenen uygun bir tarihte ihale tekrar yapılır.

#### **Teminatın iadesi**

**MADDE 16-** (1) Açık artırma tamamlanıp sonuç tutanağının Elektronik Satış Portalında yayımlanmasını takiben, en yüksek teklifi veren istekli haricindekilerin yatırdıkları teminat bedelinin talep üzerine en geç otuz gün içerisinde iade işlemi yapılır.

(2) Teminat mektubunun geri alınabilmesi için mektubun teslim edildiği il müdürlüğüne veya Daire Başkanlığına müracaat edilmesi gerekir.

#### **İhale bedelinin ödenmesi ve taşınmazın tescili**

**MADDE 17-** (1) En yüksek teklifi veren istekli, ihale sonucunun yetkili organ tarafından onaylanması sonrası kendisine tebliğ edildiği tarihten itibaren otuz iş günü içinde ihale bedelini Kurum hesabına ödemek zorundadır. İhalenin iptali ile ilgili talepler ihale sürecini durdurmaz.

(2) Taşınmaz, ihale sonucu kesinleşmeden resmî sicilde istekli adına tescil edilmez.

(3) İhalenin kesinleşmesi üzerine taşınmazın ihale üzerinde kalan istekli adına tescil işlemi; ihale bedeli, damga vergisi, katma değer vergisi ve Daire Başkanlığınca gerekli görülmesi halinde diğer bedellerin ihale üzerinde kalan istekli tarafından ödenmesinden sonra yapılır.

#### **Satış takip kaydı raporu**

**MADDE 18-** (1) Satış takip kaydı raporunda; ihaleye konu taşınmaza ait tapu kayıt bilgisi, edinim şekli ve tarihi, tahmini satış değeri, değerlendirme tarihi, ihale tarihi ve saat aralığı, istekli sayısı, artırım sayısı, bilişim sisteminde meydana gelen arıza kayıtları, ihale geçerli ise kimde kaldığı ve bedeli ile tapu devir tarihi yer alır.

(2) Daire Başkanlığınca ihtiyaç duyulması halinde birinci fıkrada belirtilen hususlara ilaveler yapılabilir.

## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

### **Çeşitli ve Son Hükümler**

#### **Bakım, onarım ve güncelleme çalışmaları**

**MADDE 19-** (1) Kurum, Elektronik Satış Portalının işleyişi ve güvenliği ile verilerin gizliliğine ilişkin her türlü çalışmayı yürütür ve tedbirleri alır.

(2) Elektronik Satış Portalına ilişkin bakım, onarım, güncelleme ve iyileştirme çalışmaları, 12 nci maddenin altıncı fıkrası hükümleri saklı kalmak kaydıyla Kurumca uygun görülen gün ve saatlerde yapılabilir. Bu işlemler, ihalenin geçerliliğini etkilemez.

#### **İdari tedbirler**

**MADDE 20-** (1) İstekli tarafından beyan edilen belgeler esas kabul edilir. Eksik veya hatalı girilen bilgi ve belgelerin sorumluluğu, isteklinin kullandığı bilişim ağından kaynaklanan hususlar, isteklinin özel olarak kullandığı veri sisteminde dahili olarak tuttukları bilgilerin güvenliği istekliye ait olup, ihale sürecini etkilemez.

(2) 24/3/2016 tarihli ve 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanununun 10 uncu maddesi ile 10/3/2018 tarihli ve 30356 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Aydınlatma Yükümlülüğünün Yerine Getirilmesinde Uyulacak Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ kapsamında, isteklinin Elektronik Satış Portalına giriş yaparak Kurum tarafından hazırlanacak aydınlatma metnini onaylamasıyla başlayan ve Elektronik Satış Portalına yüklenen bilgi ve belgeleri, ihale öncesi, söz konusu ihalenin sonuçlanması ve sonrasında kişisel verileri, ihale ile ilgili belgeleri ve saklama, dosyalama, arşivleme ile silme gibi haklarını 6698 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca Kurum saklı tutar. Bu bilgiler, sadece sağlanma amacı ile sınırlı olarak kullanılır ve hiçbir şekilde üçüncü kişilere aktarılamaz.

(3) İstekliler, 6698 sayılı Kanununun 11 inci maddesi kapsamındaki taleplerini, 10/3/2018 tarihli ve 30356 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Veri Sorumlusuna Başvuru Usul ve Esasları Hakkında Tebliğe göre Kuruma iletebilir.

**Tereddütlerin giderilmesi**

**MADDE 21-** (1) Bu Yönetmelik kapsamında ortaya çıkabilecek tereddütleri gidermeye, gerekli bilgi ve belgeleri istemeye, araştırma ve inceleme yapmaya veya yaptırmaya ve uygulamayı yönlendirmeye Kurum yetkilidir.

**Hüküm bulunmayan haller**

**MADDE 22-** (1) Bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hallerde 10/8/2012 tarihli ve 28380 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sosyal Güvenlik Kurumu Taşınmazlar Yönetmeliği hükümleri uygulanır.

**Geçiş hükmü**

**GEÇİCİ MADDE 1-** (1) Bu Yönetmelik hükümleri, Kurumun internet sitesinden elektronik satış uygulamasına geçileceğinin duyurulduğu tarihe kadar uygulanmaz.

**Yürürlük**

**MADDE 23-** (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**Yürütme**

**MADDE 24-** (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanı yürütür.