

ARSA ÜRETİMİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ HAKKINDA KANUN¹²

Kanun Numarası : 1164
Kabul Tarihi : 29/4/1969
Yayımlandığı R.Gazete : Tarih : 10/5/1969 Sayı : 13195
Yayımlandığı Düstur : Tertip : 5 Cilt : 8 Sayfa : 1981

BİRİNCİ BÖLÜM Amaç ve Görevler³

Madde 1 – (Değişik: 8/12/2004-5273/4 md.)

Bu Kanunun amacı; arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek üzere tanzim alış ve satışı yapmak; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamaktır.

Bu Kanunda yazılı görevler Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülür. Bu Kanunda, diğer kanunlarda ve ilgili mevzuatta Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne yapılan atıflar Toplu Konut İdaresi Başkanlığına yapılmış sayılır.

Madde 2 – (Değişik: 19/6/1994 - KHK - 542/2 md.)

Bu Genel Müdürlük;

a) Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve çeşitli kamu tesisleri için anlaşma, devir, satınalma yolu ile ve benzeri şekillerde arazi ve arsa sağlamaya,

b) Arsa stoku ve tanzim satışları yapmaya,

c) Sağladığı arazi ve arsaları olduğu gibi veya planlayarak, altyapı tesislerini kısmen veya tamamen ikmal ederek veya ettirerek ihtiyaç sahiplerine satmaya, kiralamaya, trampaya, irtifak hakkı tesis etmeye; kamu kurum ve kuruluşları eliyle pazarlamaya ve satmaya, **(Ek cümle: 3/7/2003-4916/33 md.)** Genel Müdürlük mülkiyetinde olup, ihale suretiyle satılan, ancak yapılan satış işlemleri yargı kararları ile iptal edilerek kamu malına dönüştürülen, satışa konu arazi ve arsaların maliklerine; ihale bedellerinin güncelleştirilmiş değeri veya emsali değerdeki, Genel Müdürlük mülkiyetinde bulunan ya da Genel Müdürlükçe imkân dahilinde sağlanacak en yakın arazi ve arsalarından vermeye,

d) **(Mülga: 8/12/2004-5273/6 md.)**

e) **(Mülga: 8/12/2004-5273/6 md.)**

f) Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ile kamu tesisleri yerleşme alanlarında arazi ve arsa alımı ve altyapı inşaatları için tahsis edilen fonlardan kaynak sağlamaya,

¹ 8/12/2004 tarihli ve 5273 sayılı Kanunun 1 inci maddesiyle, bu Kanunun adı “Arsa Ofisi Kanunu” iken, “Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun” şeklinde değiştirilmiştir.

² Bu Kanunun düzenlediği atama usulüne dair konularda 23/4/1981 tarih ve 2451 sayılı Kanunun 2 ve 5 inci maddelerine bakınız.

³ 8/12/2004 tarihli ve 5273 sayılı Kanunun 4 üncü maddesiyle bu Birinci Bölüm başlığı “Kuruluş ve Görevler” iken, “Amaç ve Görevler” şeklinde değiştirilmiştir.

g) (Mülga: 8/12/2004-5273/6 md.)

h) (Mülga: 8/12/2004-5273/6 md.)

i) (Ek:14/2/2020-7221/3 md.) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından satış ve kira sözleşmesine konu edilen taşınmazlar hariç olmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının mülkiyetinde bulunan arsa ve arazilerin, gerçek veya tüzel kişilerce işgali halinde; ecrimisil istemeye, ecrimisilin tahsiline ve taşınmazın tahliyesine ilişkin işlemleri uygulamaya veya Milli Emlak Genel Müdürlüğü eliyle uygulatmaya, yetkilidir.

Genel Müdürlük, Bu Kanun amaçları çerçevesinde kullanacağı taşınmaz malların harita, imar, uygulama ve parselasyon planlarını yapar veya yaptırır. Planlar, 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre işlem yapılarak onanır ve kesinleşir.

Madde 3 – (Mülga: 8/12/2004-5273/6 md.)

Madde 4 – (Mülga: 8/12/2004-5273/6 md.)

İKİNCİ BÖLÜM

Mali Hükümler

Madde 5 – (Mülga: 8/12/2004-5273/6 md.)

Madde 6 – (Değişik: 19/6/1994 - KHK - 542/4 md.)⁴

Arsa alımı ve satımı, harita, planlama kamu tesis ve hizmetlerinin yapılması, diğer döner sermaye işlemleri 1050 sayılı Muhasebe-i Umumiye Kanunu ile 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa tabi değildir.

Ancak, döner sermaye ile yapılacak işlerden doğan gelir ve giderler için, mali yılın bitiminden itibaren iki ay içinde Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünce bir bilanço düzenlenir.

832 sayılı Sayıştay Kanununun 40 ıncı maddesi uyarınca hazırlanan bilanço ve eki cetveller ile belgeler Sayıştaya, bilanço ve eklerinin birer örneği ise Maliye Bakanlığına aynı süre içinde gönderilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Arsa ile İlgili Hükümler

Madde 7 – (Mülga: 8/12/2004-5273/6 md.)

Madde 8 – Hazine, belediye, özel idare ve Vakıflar İdaresi satışa çıkaracakları arazi ve arsaları satış muamelesine tevessül etmeden önce (Arsa Ofisine) bildirmekle mükelleftir.

Madde 9 – (Değişik: 28/6/2001 - 4698/8 md.)

⁴ Bu maddenin uygulanması ile ilgili olarak, 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kanunun 81 inci maddesine ve 28/12/2004 tarihli ve 5277 sayılı 2005 Mali Yılı Bütçe Kanununun 37 nci maddesine bakınız.

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ile kamu tesisleri için gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde veya üzerinde bulunan muhdesatı Bakan onayı ile kamulaştırmaya yetkilidir.

Madde 10 – (Değişik birinci fıkra: 19/6/1994 - KHK - 542/6 md.) Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için planlamayı öngördüğü ve tahdidini yaparak ilgili tapu idarelerine bildirmiş bulunduğu sahalardaki arsa ve arazinin satışlarında şüfa hakkını haizdir.

Bu sahalardaki arsa ve arazinin satışları tapu daireleri tarafından 15 gün içinde Arsa Ofisine bildirilir.

Tapu dairelerine yapılacak bildiri üzerine Arsa Ofisi en geç 30 gün zarfında şüfa hakkını kullanacağını bildirmediği ve bu süre içinde ödenmiş satış bedeli ile her türlü harç ve masrafları peşin olarak, malik adına yatırmadığı takdirde, şüfa hakkının kullanılmasından vazgeçmiş sayılır.

30 günlük süre içinde ödenmiş satış bedeli ile her türlü harç ve masrafların yatırılmasını mütaakıp, tapu dairelerince re'sen eski satışın iptali ile yeni maliki adına tescil işlemi yapılır.

Bu halde tapu idareleri re'sen şüfa hakkındaki şerhi kaldırmaya yetkilidir.

Madde 11 – (Değişik: 28/6/2001 - 4698/9 md.)

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, sattığı veya devrettiği arsa ve arazinin amacına uygun kullanılması için tapu kayıtlarına, satış şartlarına uygun alt yapı, yapı veya tesis yapılmadıkça üçüncü kişilere satış, devir, temlik yapılamayacağı ve haczedilemeyeceği hususunda şerhler koydurmaya ve/veya bu amaca yönelik sözleşmeler yapmaya yetkilidir. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin esaslar yönetmelikle belirlenir.

Madde 12 – Kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşlarla kamu kurumları arsa ihtiyaçlarını Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne bildirerek Ofis eliyle karşılamak zorundadırlar.

Ancak, vaki talepleri Arsa Ofisince dört ay içinde karşılanamadığı veya bu müddete kadar karşılanamayacağı daha önce yazı ile bildirildiği takdirde, talep olunan arsalar için bu zorunluluk ortadan kalkar.

Yukarıda sözü geçen kurum ve kuruluşlara Hazineden veya diğer kaynaklardan çeşitli kanunlarla bedelsiz olarak intikal edecek arazi ve arsalar ile, belediyelere 1580, 6785, 6830 sayılı kanunlar ve bunların ek ve tadilleri uyarınca hibe, mübadele, anlaşma yolu ve benzeri şekillerde sağlanacak yerler birinci fıkra hükümlerine tabi değildir. Bu kurum ve kuruluşlar, bu şekilde sağladıkları arazi ve arsaları, ölçekli krokilerini, cins, miktar ve diğer vasıflarını açıklamak, kullanma maksat ve şekillerini belirtmek suretiyle en geç 6 ay içerisinde Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne bildirmek zorundadırlar.

Madde 13 – Bu kanun gereğince Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırılan, satın alınan, planlanan veya çeşitli kamu hizmet ve tesisleri yapılarak değerlendirilen sahalara, bunlar içinde ve civarındaki binalı ve binasız diğer arazi ve arsaların değer artışlarının vergilendirmede dikkate alınmasını sağlamak üzere, Ofisçe Maliye Bakanlığına bildirilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli Hükümler

Madde 14 – Kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşlar ile kamu kurumları, Ofisin görevleri ile ilgili işlerde gerekli bilgileri vermek zorundadırlar. Bu işlerin gerektirdiği giderler Ofişçe karşılanır.

Madde 15 – Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, konut, sanayi ve turizm bölgeleri, konut veya sanayi siteleri veya diğer kamu tesisleri meydana getirmek isteyen kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşlar, kamu kurumları ve özel hukuk tüzel kişileri ile araştırma, inceleme ve proje hazırlama konularında teknik işbirliği yapabilir, lüzum gördüğü yerlerde Maliye Bakanlığının muvafakatini almak şartıyla, bu kanunun uygulanması için belediyelerle ortaklık kurabilir.⁵

Ortaklık esasları ve ilgili sair hususlar hazırlanacak yönetmelikte gösterilir.

Madde 16 – (Değişik: 19/6/1994 - KHK - 542/7 md.) Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün görev ve yetkileri ile yapılacak satış, alınan avanslarla edinilen taşınmaz malların ilgililere intikal ettirilmesi, kiraya verme ve irtifak hakkı tesisleriyle tazminat takdirleri, satış ve devir almalar, harcamalar, taşınmaz mal veya hizmet maliyetlerinin hesabı, amortisman, kar ve nizami faiz paylarının tayini, hesap usulleriyle diğer idari, mali ve teknik işlemlerin nasıl yürütüleceği hususları yönetmelikte belirtilir.

Madde 17 – Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün bütün malları Devlet malı hükmündedir. Bunlar aleyhine suç işliyenler Devlet malları aleyhine suç işliyenler gibi cezalandırılırlar.

Madde 18 – Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, her türlü idari ve kazai ihtilaflarda husumete ehildir.

Mahkemelerde ve icra dairelerince Genel Müdürlük lehine hükmedilip, tahsil olunan vekalet ücretlerinin tevzi ve tediyesinde 1389 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

Madde 19 – (Mülga: 8/12/2004-5273/6 md.)

Madde 20 – (Mülga: 8/12/2004-5273/6 md.)

Ek Madde 1 – (Ek: 19/6/1994 - KHK - 542/8 md.)

Ofis, ürettiği veya üreteceği arsalar karşılığında menkul kıymet ihraç edebilir. İhraç edilecek menkul kıymetlerin şekli, ihracı, halka arzı, menkul kıymetler borsaları veya bankalar aracılığı ile satışı konularında Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Bu şekilde çıkarılacak menkul kıymetler, 3/10/1983 gün ve 91 sayılı Menkul Kıymetler Borsaları Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararnamenin 10 uncu maddesinin 2 numaralı bendi uyarınca Maliye Bakanlığının talebi üzerine borsa kotuna alınır.

⁵ 19/6/1994 tarih ve 542 sayılı KHK'nin 9 uncu maddesi ile "İmar ve İskan Bakanlığının" ibaresi "Maliye Bakanlığının" olarak değiştirilmiştir.

Ek Madde 2 – (Ek: 19/6/1994 - KHK - 542/8 md.)

Ofisce üretilen arsaların maliyet ve satış bedelleri arasındaki farkın %20 sini geçmemek kaydıyla, arsaların alt yapı tesislerinin yapımında kullanılmak kaydıyla belediyelere ödeme yapılabilir. Bu konuda, il, ilçe, belde ve bölgeler itibariyle farklı oranlar belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.

Ek Madde 3 – (Ek:19/6/1994 - KHK - 542/8 md.; Mülga: 8/12/2004-5273/6 md.)

Ek Madde 4 – (Ek : 28/6/2001 - 4698/10 md.; Değişik: 8/12/2004-5273/5 md.)⁶⁷

28.12.1960 tarihli ve 189 sayılı Kanun kapsamında bulunanlar ile her hangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş arazi ve arsalar hariç olmak üzere Cumhurbaşkanının onayı ile belirlenen arsa üretim alanlarında bulunan Hazineye ait taşınmazlar ve Hazine adına tescil edilecek taşınmazların mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına bedelsiz olarak devredilir. Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir.

Ek Madde 5 – (Ek:14/2/2020-7221/4 md.)

Bu Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (1) bendi kapsamında alınacak olan ecrimisiller ve taşınmazın tahliyesi hakkında 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesine göre işlem yapılır ve tahsil edilen tutarların, %50'si genel bütçeye gelir kaydedilir ve %50'si tahsilatı takip eden ayın sonuna kadar Toplu Konut İdaresi Başkanlığına aktarılır.

Geçici Madde 1 – (30/11/1989 tarih ve 392 sayılı KHK'nin hükmü olup, 2/6/1994 tarih ve 538 sayılı KHK'nin 10 uncu maddesi ile madde numarası teselsül ettirilmiştir.)

Kadroları ve görev unvanları değişenler veya kaldırılanlar yeni bir kadroya atanıncaya kadar durumlarına uygun işlerde görevlendirilirler ve bu süre içinde eski kadrolarına ait aylık, ek gösterge ve diğer haklarını almaya devam ederler.

Geçici Madde 2 – (Ek:19/6/1994 – KHK- 542/10 md.)

Ekli (1)sayılı cetvelde yer alan kadrolar ihdas edilerek 190 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin eki (1) sayılı cetvelin Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü bölümüne serbest kadro olarak eklenmiştir.

Geçici Madde 3 – (Ek: 18/8/1993 – KHK – 517/10 md.; İptal Anayasa Mahkemesinin 26/11/1993 tarihli ve E. 1993/52, K. 1993/54 sayılı Kararı ile)

Madde 21 – Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

⁶ 25/2/2010 tarihli ve 5953 sayılı Kanunun 1 inci maddesiyle bu fıkrafta yer alan “Hazineye ait arsa ve araziler ve Hazine adına tescil edilecek arsa ve arazilerin mülkiyeti” ibaresi “Hazineye ait taşınmazlar ve Hazine adına tescil edilecek taşınmazların mülkiyeti” olarak değiştirilmiştir.

⁷ 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 58 inci maddesiyle, bu fıkrafta yer alan “Toplu Konut İdaresi Başkanlığının talebi, Maliye ve Bayındırlık ve İskân bakanlarının müşterek teklifi ve Başbakanın” ibaresi “Cumhurbaşkanının” şeklinde değiştirilmiştir.

Madde 22 – Bu Kanunu Bakanlar Kurulu yürütür.

**1164 SAYILI KANUNA EK VE DEĞİŞİKLİK GETİREN MEVZUATIN VEYA
ANAYASA MAHKEMESİ İPTAL KARARLARININ
YÜRÜRLÜĞE GİRİŞ TARİHLERİNİ GÖSTERİR LİSTE**

Değiştiren Kanunun/KHK'nin veya İptal Eden Anayasa Mahkemesi Kararının Numarası	1164 sayılı Kanunun değişen veya iptal edilen maddeleri	Yürürlüğe Giriş Tarihi
2504	5	30/7/1981
KHK/392	2, 3, 5	16/2/1990
KHK/517	1, 2, 5, 6, 9, 10, 16, Ek Madde 1	15/9/1993
KHK/542	1, 2, 5, 6, 9, 10, 16, Ek Madde 1, Ek Madde 2, Ek Madde 3	30/6/1994
4698	11	7/7/2001
4916	2	19/7/2003
4966	Ek Madde 4	7/8/2003
5273	1, 2, 3, 4, 5, 7, 19, 20, Ek Madde 3, Ek Madde 4	15/12/2004
5953	Ek Madde 4	9/3/2010
KHK/700	Ek Madde 4	24/6/2018 tarihinde birlikte yapılan Türkiye Büyük Millet Meclisi ve Cumhurbaşkanlığı seçimleri sonucunda Cumhurbaşkanının andiçerek göreve başladığı tarihte (9/7/2018)
7221	2, Ek Madde 5	20/2/2020