

Maliye Bakanlığından:

MİLLİ EMLAK GENEL TEBLİĞİ
(SIRA NO: 330)

26/4/2009 tarihli ve 27211 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 324 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin “II. GENEL ESASLAR” başlıklı bölümünün “8. İhale usulü” başlıklı alt bölümünün ikinci fıkrasının sonuna aşığıdaki cümle eklenmiştir.

“Yatırımcılar tarafından, bu fıkranın (c), (ç) ve (d) bentlerinden yararlanabilmek için; taahhüt ettikleri yatırımın **en az yüzde otuzunu karşılayacak miktarda net öz kaynağa sahip olduklarının** ve yatırımın finansmanını ne şekilde yapacaklarının belgelendirilmesi, fizibilite raporu ile finansman tablosunun İdareye teslim edilmesi zorunludur.”

Tebliğ olunur.



26 Nisan 2009 Tarihli Resmi Gazete

Sayı: 27211

Maliye Bakanlığından:

MİLLİ EMLAK GENEL TEBLİĞİ
(SIRA NO: 324)

I. GİRİŞ

(1) Hazine taşınmazları üzerinde kullanma izni verilmesi ile irtifak hakkı tesis edilmesi görev ve yetkisi, 13/12/1983 tarihli ve 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 543 sayılı KHK ile yeniden düzenlenen 13 üncü maddesinin (b) bendine göre Maliye Bakanlığına ait olup, bu işlemler; 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 74 üncü maddesine ve **29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı** Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 178 sayılı KHK’nin 543 sayılı KHK ile yeniden düzenlenen 13 üncü maddesine dayanılarak Maliye Bakanlığınca hazırlanan ve 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre yürütölmektedir.

(2) **Hazine taşınmazları üzerinde ön izin ve kullanma izni verilmesi ile irtifak hakkı tesis edilmesi işlemleri aşığıda belirtilen usul ve esaslara göre yürütölecektir.**

II. GENEL ESASLAR

1. Tanımlar

- (1) Bu Genel Tebliğe geçen;
- Avan Proje: Asıl projeden önce, yapılacak projeye esas olmak üzere hazırlanan taslak projeyi,
 - Bakanlık: Maliye Bakanlığını,
 - Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer: Türk Medenî Kanunu ile diğer kanunlarda Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilen yerleri,
 - Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz: Tapuda Hazine adına tescilli taşınmazları,
 - Hazine taşınmazı: Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri,
 - İdare: Merkezde Maliye Bakanlığını (Millî Emlak Genel Müdürlüğu); illerde defterdarlığı (millî emlak dairesi başkanlığı veya millî emlak müdürlüğu) ve ilçelerde malmüdürlüğünü,
 - İrtifak hakkı: Bir taşınmaz üzerinde yararlanmaya ve kullanıma rıza göstermeyi veya mülkiyete ilişkin bazı hakların kullanılmasından vazgeçmeyi kapsayan ve diğer bir taşınmaz veya kişi lehine aynı hak olarak kurulan yükümlölüğu,
 - Jeotermal seracılık: Örtüaltı ısıtmasında yer kabuğunun derinliklerindeki ısının oluşturduğu, sıcaklığı sürekli olarak bölgesel atmosferin ortalama sıcaklığının üzerinde olan su, buhar ve gazların (jeotermal kaynak) kullanıldığı seracılık yöntemini,

- ğ) Kanun: 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununu,
- h) Kullanma izni: Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde kişiler lehine İdarece verilen izni,
- i) Organik tarım: Toprak, su, bitki, hayvan ve doğal kaynaklar kullanılarak organik ürün veya girdi üretilmesi ya da yetiştirilmesi, üretim ve yetiştiricilikle birlikte doğal alan ve kaynaklardan ürün toplanması, hasat, kesim, işleme, tasnif, paketlenme, pazarlama ve depolama yatırımlarını,
- i) Organize hayvancılık: Yatırımcılar tarafından, projeye dayalı organize hayvancılık faaliyeti kapsamında, küçükbaş veya büyükbaş hayvan türlerinin beslenmesi, üretilmesi, geliştirilmesi ve diğer her türlü faaliyetler ile ekonomik değere sahip hale getirilmesi amacıyla yapılacak yatırımı,
- j) Ön izin: İrtifak hakkı tesis edilmeden veya kullanma izni verilmeden önce; 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 İdarece verilen izni,
- k) Sözleşme: İdare ile müşteri arasında düzenlenen ve imzalanan anlaşmayı,
- l) Şartname: Yapılacak işlerin genel, özel, teknik ve idarî usul ve esaslarını gösteren belge veya belgeleri,
- m) Teknolojik seracılık: Bitkilerin ideal yaşama, beslenme ve gelişme ortamının (ışık, nem, ısı, hava, sulama, gübreleme vs.) sağlanmasına ve kontrol altında tutulmasına elverişli sera yapıları ile yetiştirme tekniklerinin kullanıldığı seracılık yöntemini,
- n) Uygulama projesi: Taşınmazın üzerinde yapılacak olan yapı veya tesislerin inşaatına esas olacak ayrıntıda düzenlenen, yatırım aşamalarını ve termin planını da içeren, inşa edilecek bölümlerin biçimlerinin ve boyutlarının uygulamaya esas teşkil edecek şekilde açık ve kesin olarak belirtildiği projeyi,
- o) Yatırımcı: Hazine taşınmazları üzerinde yatırım yapacak gerçek veya tüzel kişiyi,
- ö) Yönetmelik: Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliği, ifade eder.

2. Bedel tespiti

- (1) Hazine taşınmazları üzerinde verilecek kullanma izni ve tesis edilecek irtifak haklarında bedel takdiri Yönetmeliğin 17 nci maddesi gereğince oluşturulan komisyonca Kanununun 9 uncu ve Yönetmeliğin 12 nci maddeleri ile diğer ilgili mevzuatta yer alan kıymet takdirine ilişkin hükümlere göre yapılacaktır.
- (2) İlk yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedeli, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin **yüzde birinden az olmamak üzere rayiç bedel esas alınarak tespit ve takdir edilecektir.**
- (3) Deniz turizmi araçlarına güvenli bağlama, karaya çekme, bakım, onarım ve sosyal hizmetlerden birkaçını veya tamamını sunan deniz turizmi tesisleri yapılmak amacıyla, kullanma izni veya irtifak hakkı verilmesi talep edilen alanda projelendirilmiş veya mendireklerle çevrilmiş deniz yüzeyinin de bulunması hâlinde, deniz yüzeyinin kullanma izni metrekare birim bedeli; proje sahasındaki kara parçası için tespit edilen kullanma izni veya irtifak hakkı beher metrekare bedelinin yüzde onu esas alınmak suretiyle belirlenecektir.
- (4) İlk yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedeli, 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi ekspertiz şirketleri ile Bakanlık merkez denetim elemanlarına tespit ettirilebilir. Bu şekilde tespit ettirilen bedel, komisyonca ayrıca karar alınmasına gerek olmaksızın tahmin edilen bedel olarak dikkate alınacaktır.
- (5) Kıymet takdiri yapılırken, bu Genel Tebliğ eki "İrtifak Hakkı/Kullanma İzni İşlemine Esas Kıymet Takdir Karar Formu (Ek-2)" kullanılacak ve bu formda; taşınmazın üzerinde varsa muhdesatın dikkate alınıp alınmadığı, fiili kullanım olup olmadığı ve bedelin hesaplanma şekli gibi hususlara açıkça yer verilecektir.
- (6) İlgili kanunları gereğince bedeli yatırımcı tarafından ödenerek kamulaştırılan ve Hazine adına tescil edilen taşınmazların üzerinde tesis edilecek irtifak hakkı veya verilecek kullanma izinlerinden bedel alınmayacağından, bu taşınmazlar hakkında kıymet takdiri yapılmayacaktır.

3. Şartnameler

- (1) Kullanma izni ihaleleri için Yönetmelik ekinde yer alan "**Kullanma İzni Şartnamesi (Ek-15)**", irtifak hakkı ihaleleri için ise Yönetmelik ekinde yer alan "İrtifak Hakkı Şartnamesi (Ek-13)"

hazırlanacaktır. Taşınmazın niteliği dikkate alınarak şartnameye ayrıca ilave edilmesi istenilen şartlar ise "Özel Şartlar" bölümünde gösterilecektir.

4. Geçici teminat

(1) Kullanma izni ve irtifak hakkı ihalelerinde geçici teminat miktarının belirlenmesinde 4706 sayılı Kanun hükümlerine göre belirlenen üst sınır esas alınacaktır.

(2) Geçici teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.

a) Tedavüldeki Türk Parası,

b) Mevduat veya katılım bankalarının verecekleri süresiz teminat mektupları,

c) Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen devlet iç borçlanma senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler (nominal bedele faiz dâhil edilerek ihraç edilmiş ise, bu işlemlerde anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır),

(3) Mevduat veya katılım bankalarınca verilen teminat mektupları dışındaki teminatlar müşteriler tarafından ihaleden önce ilgili muhasebe birimine yatırılacak, teminat mektupları ise ihale komisyonuna verilecektir. Üzerlerine ihale yapılan isteklilere ait teminat mektupları ihaleden sonra ilgili muhasebe birimine teslim edilecektir. Üzerlerine ihale yapılmayan isteklilerin geçici teminatları iade edilecektir.

(4) Teminat mektuplarının Yönetmeliğin 26 ncı maddesinde öngörülen şartları taşıyıp taşımadığı komisyonca incelenecek, mevzuata aykırı olarak düzenlenmiş teminat mektupları kabul edilmeyecektir. Üzerinde suç unsuru tespit edilen teminat mektupları, gerekli kovuşturma yapılması için Bakanlığa intikal ettirilecektir.

(5) 4706 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesinin ikinci fıkrasında; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasınca belirlenen konvertibl dövizin, sadece taşınmaz satış ihalelerinde ve dışarıda yerleşik kişiler ile geçimini yurt dışında temin eden Türk vatandaşlarından teminat olarak alınabileceği belirtildiğinden; kullanma izni veya irtifak hakkı ihalelerinde konvertibl döviz teminat olarak kabul edilmeyecektir.

5. Bedel artış oranları

(1) İkinci ve müteakip yıllar **ön izin, kullanma izni ve irtifak hakkı bedelleri**, cari yıl bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE-bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle hesaplanacaktır.

6. Bakanlığa gönderilecek bilgi ve belgeler

(1) Bakanlığın izni ile sonuçlandırılması gereken kullanma izni ve irtifak hakkı taleplerinde bu Genel Tebliğ eki "İrtifak Hakkı/Kullanma İzni İşlemi Bilgi Formu (Ek-1)" valilik (defterdarlık) görüşü ile birlikte Bakanlığa gönderilecektir. Yatırımcılar tarafından, projeye dayalı organize hayvancılık, teknolojik veya jeotermal seracılık ile organik tarım yatırımları amacıyla talepte bulunulmuş ise, taşınmazın talep doğrultusunda kullanılmaya uygun olup olmadığına ilişkin Tarım İl Müdürlüğü ile diğer ilgili kamu idarelerinin yazısı eklenecektir.

7. Orman, mera, yaylak ve kışlak ile kamuya ait otlak ve çayır vasıflı taşınmazlar hakkında yapılacak işlemler

(1) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 17 nci maddesinin üçüncü fıkrasında; ormanlık alanlar üzerinde savunma, ulaşım, enerji, haberleşme, su, atık su, petrol, doğalgaz, altyapı ve katı atık bertaraf tesisleri, sanatoryum, baraj, gölet ve mezarlık, Devlete ait sağlık, eğitim ve spor tesisleri yapılmak amacıyla Çevre ve Orman Bakanlığınca bedeli karşılığında izin verilebileceği hüküm altına alınmıştır.

(2) Bu taşınmazlar hakkında Çevre ve Orman Bakanlığınca kesin izin verilmesi ve irtifak hakkı tesis edilmesinin uygun görülerek Bakanlığa bildirilmesi halinde, kesin izin şartları esas alınarak kesin izin verilen lehine 6831 sayılı Orman Kanununun 115 inci maddesi gereğince irtifak hakkı tesis edilecektir.

(3) Mera, yaylak ve kışlak ile kamuya ait otlak ve çayır vasıflı taşınmazlar üzerinde, 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanununun 14 üncü maddesinde belirtilen amaçlarda kullanılmak üzere irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi halinde; talep konusu taşınmazın vasfının değiştirilerek Hazine adına tescilli sağlanmadan İdarece her hangi bir işlem yapılmayacaktır.

8. İhale usulü

(1) Kullanma izni verilmesi ve irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin ihale işlemleri bu Genel Tebliğde yer alan istisnalar dışında, Kanunun 17 nci maddesinde belirtilen ilanlar yapılmak suretiyle, 51 inci maddesinin (g) bendine göre pazarlık usulüyle yapılacaktır.

(2) Ancak,

a) Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca ilgili mevzuatı gereğince verilen lisansa istinaden bu Kurumca uygun görülen taşınmazların üzerinde yatırım yapacak yatırımcılara,

b) 24/11/1994 tarihli ve 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümlerine göre özelleştirme kapsam ve programına alınan kurum ve kuruluşlara,

c) Projeye dayalı organize hayvancılık yatırımlarında toplam proje maliyet bedelinin **en az elli milyon ABD Doları** karşılığı TL tutarında yatırım yapmayı ve yatırımın faaliyete geçmesinden itibaren en az yüz kişiye on yıl süreyle istihdam sağlamayı taahhüt eden yatırımcıya,

ç) Teknolojik veya jeotermal seracılık ile organik tarım **yatırımlarında en az on milyon ABD Doları** karşılığı TL tutarında yatırım yapmayı ve yatırımın faaliyete geçmesinden itibaren **en az on kişiye** on yıl süreyle istihdam sağlamayı taahhüt eden yatırımcıya,

d) Kıyı yatırımlarında **en az yüzelli milyon ABD Doları** karşılığı TL tutarında yatırım yapmayı ve yatırımın faaliyete geçmesinden itibaren en az ikiyüzelli kişiye on yıl süreyle istihdam sağlamayı taahhüt eden yatırımcıya,

e)Yatırımcı tarafından; dolgu, iskele, platform, boru hattı, dolfen, şamandıra, pompaj istasyonu gibi tesisler yapılması amacıyla kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi halinde, talep konusu alanların geri sahasında talep sahibi yatırımcının mülkiyetinde olan, yasal bir hakka istinaden fiilen kullanımında bulunan veya bu yatırımcıya daha önce Bakanlıkça kiralanan veya kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilmiş olan Hazine taşınmazı bulunması; bu alanların yapımı talep edilen kıyı tesisi ile plan ve proje bütünlüğü taşıyor olması ve birlikte kullanılmasının zorunlu olduğunun tespit edilmesi durumunda talep sahibi yatırımcıya,

f) Kamu yararına çalışan derneklere ve vergi muafiyeti tanınan vakıflara, vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumlarına, kanunla kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, kendi kuruluş kanunlarında, tüzük ve senetlerinde yer alan asli faaliyetlerinde belirtilen amaçlarda kullanılmak üzere,

Kanunun 17 nci maddesine göre ilan yapılmaksızın doğrudan kullanma izni verilebilecek veya irtifak hakkı

tesis

edilebilecektir.

“Yatırımcılar tarafından, bu fıkranın (c), (ç) ve (d) bentlerinden yararlanabilmek için; taahhüt ettikleri yatırımın **en az yüzde otuzunu karşılayacak miktarda net öz kaynağa sahip olduklarının** ve yatırımın finansmanını ne şekilde yapacaklarının belgelendirilmesi, fizibilite raporu ile finansman tablosunun İdareye teslim edilmesi zorunludur.” (Genel Teblig 330 ile eklenmiştir.)

(3) İkinci fıkrada belirtilen koşulları taşıyan birden fazla istekli olması halinde ise; bu istekliler arasında Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendine göre pazarlık usulü ile yapılacak ihale sonucunda en yüksek bedeli teklif eden yatırımcıya kullanma izni verilecek veya irtifak hakkı tesis edilecektir.

(4) Ön izin verilmesi amacıyla ayrı bir ihale yapılmayacaktır.

9. Yetki

(1) Kullanma izni verilmesine ve irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin ihalelerde, ihaleye çıkılmadan önce Bakanlıktan izin alınacaktır.

(2) Ancak, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca lisans verilen tüzel kişiler lehine 20/2/2001 tarihli ve 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 15 inci, 10/5/2005 tarihli ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanunun 8 inci ve 18/4/2001 tarihli ve 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanununun (Elektrik Piyasası Kanununda Değişiklik Yapılması ve Doğal Gaz Piyasası Hakkında Kanunun) 12 nci maddesi uyarınca tesis edilecek irtifak hakkı ve kullanma izinleri ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca belirlenen yatırımcılar lehine 9/1/2002 tarihli ve 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununun (Endüstri Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun) 4 üncü maddesi gereğince verilecek kullanma izni

ile tesis edilecek irtifak haklarına ilişkin işlemler Bakanlıktan izin alınmaksızın valiliklerce (defterdarlık) sonuçlandırılacaktır.

(3) Ayrıca, yapılacak irtifak hakkı veya kullanma izni ihaleleri sonrasında; gerekli olması halinde ön izin sözleşmeleri, ön izin yükümlülüklerinin yerine getirilmesi halinde ise kullanma izni veya irtifak hakkı sözleşmeleri Bakanlıktan izin alınmaksızın valiliklerce (defterdarlık) düzenlenecektir.

(4) Kullanma izni veya irtifak hakkı sözleşmelerinde değişiklik gerektiren işlemlerde ise Bakanlıktan izin alınacaktır.

10. İhale onayı

(1) Kullanma izni veya irtifak hakkına ilişkin ihale komisyonu kararları Kanunun 31 inci maddesi gereğince onbeş işgünü içinde onaylanır veya iptal edilir. Yılı merkezi yönetim bütçe kanununa ekli (İ) işaretli Cetvelde, merkez ilçeler için tespit edilen parasal sınıra kadar olan ihaleler ita amirinin (illerde defterdarın ve yetki devredilen hallerde milli emlak dairesi başkanının, diğer ilçeler için tespit edilen parasal sınıra kadar olan ihalelerde kaymakamın), bu parasal sınırı aşan ihaleler ise Bakanlığın onay veya iptal kararları ile kesinleşecektir.

(2) İhalelerin onaya sunulmasına ilişkin yazılar ihale tutanağı da eklenmek suretiyle, valiliklerce (defterdarlık) veya kaymakamlıklarca doğrudan Bakanlığa faks yoluyla bildirilecektir. Bu yazılarda;

- a) Taşınmazın numarası, mahalle veya köyü, mevkii, pafta, ada ve parsel numaraları veya tarihi, cilt, sayfa ve sıra numaraları, cinsi, yüzölçümü, varsa sokak adı ve kapı numarası, paylı ise Hazine payı,
- b) Taşınmazın tahmin edilen bedeli ile teklif edilen bedellerin en yükseği,
- c) İhale tarihi, ihaleye kaç kişinin katıldığı ve ihalenin kime yapıldığı, belirtilecektir.

(3) Ayrıca, kaymakamlıklarca doğrudan Bakanlığa yazılan yazılar bilgi için dağıtımli olarak valiliklere (defterdarlık) de gönderilecektir.

11. Kesin teminat

(1) Müşterinin taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce bir yıllık kullanma izni ve irtifak hakkı bedeli üzerinden yüzde altı oranında kesin teminat alınacaktır.

(2) Müşterinin bu zorunluluğa uymaması halinde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulacak ve varsa geçici teminat Hazineye gelir kaydedilecektir.

(3) Geçici teminat olarak kabul edilen değerler kesin teminat olarak da verilebilecektir. Verilen kesin teminat, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilecektir.

(4) Sözleşmenin yapılmasından sonra geçici teminat iade edilecektir.

12. Sözleşme düzenlenmesi ve yer teslimi

(1) Müşteri, onaylanan ihale kararının kendisine bildirilmesini izleyen günden itibaren onbeş gün içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek;

a) Ön izin verilmesi gereken hallerde ön izin için Yönetmelik eki "Ön İzin Sözleşmesi (Ek-12)",

b) İrtifak hakkı için Yönetmelik eki "İrtifak Hakkı Sözleşmesi (Ek-14)",

c) Kullanma izni için Yönetmelik eki "Kullanma İzni Sözleşmesi (Ek-16)",

ç) Mecra irtifak hakkı için bu Genel Tebliğ eki "Mecra İrtifak Hakkı Sözleşmesi (Ek-3)",

d) Mecra kullanma izni için bu Genel Tebliğ eki "Mecra Kullanma İzni Sözleşmesi (Ek-4)",

düzenleyerek İdareye vermek zorundadır. Ön izin ve kullanma izni sözleşmeleri notere tasdik ettirilecektir.

(2) Ancak, irtifak hakkı sözleşmeleri ile kamu idareleriyle yapılacak kullanma izni sözleşmeleri için noter tasdiki aranmayacaktır.

(3) İrtifak hakkı sözleşmeleri, İdareye teslim tarihinden itibaren bir ay içerisinde tapuya tescil edilecektir.

(4) Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulacak ve varsa geçici teminat Hazineye gelir kaydedilecektir.

(5) Noterlikçe tescil edilen sözleşmenin İdareye tesliminden veya irtifak hakkının tapuya tescilinden itibaren onbeş gün içerisinde İdare taşınmazı müşteriye mahallinde tanzim edilecek tutanakla şartnamede belirtilen sınır ve evsafa uygun olarak teslim edecektir. Tutanakta; taşınmaz bina ise

müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler değerleri itibariyle gösterilecek, teslim tutanağı ilgili memur ve hak sahibi tarafından imzalanacaktır.

(6) Noterce tasdik edilmiş ön izin ve kullanma izni sözleşmeleri ile irtifak hakkına ilişkin olarak tapuda düzenlenen resmi senedin bir örneği onbeş gün içerisinde Bakanlığa gönderilecektir.

A. Ön izin verilmesi

(1) Kullanma izni veya irtifak hakkı ihalelerinin onayını müteakip gerekmesi halinde, fiili kullanım olmaksızın taşınmazın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması, onaylatılması ve ilgili kamu idarelerinden gerekli izin ve ruhsatların alınması amacıyla, üzerinde ihale kalan yatırımcıya Yönetmelik eki "**Ön İzin Sözleşmesi (Ek-12)**" düzenlenmek suretiyle bir yıl süreli ön izin verilecektir.

(2) Ön izin verilmesi gereken hallerde, ayrıca bedel takdiri yapılmayacak, ön izin bedeli, irtifak hakkı veya kullanma izni ihalesi sonucu oluşacak bedelin yüzde yirmisi olarak belirlenecektir. Ancak, ön izin verilecek alanda hak sahibinin fiili kullanımının olması halinde ön izin bedeli, irtifak hakkı veya kullanma izni ihale bedeli olarak belirlenecektir.

(3) Ön izin süresi gerekli hâllerde bedeli karşılığında uzatılabilir. Ancak, ön izin süresinin toplamı **dört yılı geçemez**. Sürenin uzatılması halinde ikinci ve müteakip yıl ön izin bedelleri, yeniden bedel takdiri yoluna gidilmeden bir önceki yıl ön izin bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE - bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında arttırılması suretiyle belirlenecektir.

(4) Ön izin verilmesine ve süresinin uzatılmasına ilişkin işlemler valiliklerce (defterdarlık) sonuçlandırılacaktır. Uzatılan dönem için yeniden sözleşme yapılmayacaktır.

B. Ön izin yükümlülüklerinin yerine getirilmesi halinde kullanma izni ve irtifak hakkı sözleşmelerinin düzenlenmesi

(1) Ön izin verilen yatırımcılar tarafından ön izin sözleşmesinde belirtilen yükümlülüklerin yerine getirilerek, kullanma izni verilmesinin veya irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi halinde, valiliklerce (defterdarlık);

a) İmar planları veya değişikliklerinin sözleşme amacı doğrultusunda yaptırıldığı, b) İmar planlarının ilgili kamu idaresine onaylatıldığı, c) Bu planlara uygun olarak imar uygulamasının yapıldığı, ç) Uygulama projelerinin imar planına uygun olarak hazırlandığı ve ilgili kamu idarelerine onaylatıldığı,

d) İlgili kamu idarelerinden alınması gerekli diğer izinlerin alındığı, e) Ön izin sözleşmelerinde belirtilen diğer hususların yerine getirildiğinin, tespiti halinde; Yönetmelik eki "İrtifak Hakkı Sözleşmesinin (Ek-14)" veya "Kullanma İzni Sözleşmesinin (Ek-16)" düzenlenmesi suretiyle Bakanlıktan izin alınmaksızın irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecektir.

13. İrtifak hakkı ve kullanma izni süresi

(1) Hazine taşınmazları üzerinde kırkdokuz yıla kadar (organize hayvancılık için otuz yıla kadar) kullanma izni verilecek veya irtifak hakkı tesis edilecektir.

(2) İrtifak hakkı lehtarları veya kullanma izni sahibinin kusuru dışında kamudan kaynaklanan, hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerin varlığı halinde; irtifak hakkı lehtarları veya kullanma izni sahibinin talebi üzerine irtifak hakkı veya kullanma izni süresi kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar dondurulur. Dondurulan süre için bedel alınmaz. Sürenin yeniden işlemeye başladığı tarihte alınacak bedel, dondurulan yıl bedelinin geçen süre kadar sözleşmesinde belirtilen oranda arttırılması suretiyle tespit edilir. Ancak, dondurulan yıl için ödenmiş olan bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmı sözleşmesinde belirtilen oranda arttırılmak suretiyle yeni tespit edilen bedelden mahsup edilir. Dondurulan süre sözleşme süresine eklenecektir.

14. Bedellerin tahsili

A. Ön izin, kullanma izni ve irtifak hakkı bedelleri

(1) İlk yıl ön izin, kullanma izni ve irtifak hakkı bedelleri, ihalenin onaylanıp müşteriye tebliğinden itibaren onbeş gün içinde, müteakip yıl bedelleri ise, ön izin ve kullanma izni için sözleşmelerin düzenlenme tarihleri, irtifak hakkı için ise tapuya tescil tarihi esas alınarak her yıl aynı tarihte peşin olarak ilgili muhasebe birimine yatırılacaktır.

(2) Ön izin verilen hâllerde, ilk yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedeli; ihale bedelinin kullanma izni veya irtifak hakkı tesis edilinceye kadar (dört yılı geçmemek üzere) geçen süre dikkate alınarak Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE-bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında arttırılması suretiyle tespit edilecek bedeldir.

(3) Kullanma izinlerinde ve irtifak hakkı tesisinde ilk yıl ihale bedeline, ikinci ve üçüncü yıllar için ise sözleşmesine göre tespit edilecek bedele yüzde yetmiş oranında indirim uygulanmak suretiyle hesaplanarak tahsil edilir. Ancak, kullanma izni verildiği veya irtifak hakkı tesis edildiği tarihte taşınmazın üzerinde kullanma izni veya irtifak hakkı amacına uygun kullanımı mümkün yapı, tesis vb. muhdesatların bulunması ve esaslı nitelikte ilave yatırım gerekmemesi halinde; kullanma izni ve irtifak hakkı bedellerinde ilk üç yıl için öngörülen yüzde yetmiş indirim uygulanmayacaktır.

(4) Bitkisel üretimle sınırlı olmak kaydıyla üzerinde tarım veya organize hayvancılık yapılmak üzere kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların kullanma izni veya irtifak hakkı bedelleri; ilk yıl ihale bedeline, ikinci ve üçüncü yıllar için ise sözleşmesine göre tespit edilecek bedele yüzde yetmiş oranında indirim uygulanmak suretiyle, sonraki yıllar için ise sözleşmesine göre tespit edilecek bedele yüzde elli oranında indirim uygulanmak suretiyle hesaplanarak tahsil edilir. Ancak, kullanma izni verildiği veya irtifak hakkı tesis edildiği tarihte taşınmazın üzerinde kullanma izni veya irtifak hakkı amacına uygun kullanımı mümkün yapı, tesis vb. muhdesatların bulunması ve esaslı nitelikte ilave yatırım gerekmemesi halinde; kullanma izni ve irtifak hakkı bedellerinde ilk üç yıl için öngörülen yüzde yetmiş indirim uygulanmayacak ve sözleşme gereğince alınması gereken bedelin yüzde ellisinin tahsiline devam edilecektir.

(5) 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun, 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile 5346 sayılı Kanun gibi özel düzenlemeler gereği verilen kullanma izni veya tesis edilen irtifak hakkı bedellerinde Yönetmelik hükümlerine göre herhangi bir indirim uygulanmayacaktır.

(6) Vadesinde ödenmeyen bedellere, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanacaktır.

(7) İlgili kanunları gereğince bedeli yatırımcı tarafından ödenerek kamulaştırılan ve Hazine adına tescil edilen taşınmazların üzerinde tesis edilecek irtifak hakkı veya verilecek kullanma izinlerinden bedel alınmayacaktır.

B. Hasılat payları

(1) Kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen Hazine taşınmazı üzerinde yapılacak tesisin işletmeye geçmesinden itibaren alınacak hasılat paylarına ilişkin işlemler Yönetmeliğin 79 uncu maddesinde belirtilen usul ve esaslara göre yürütülecektir.

(2) Buna göre,

a) Kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen Hazine taşınmazı üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hasılatın yüzde biri oranında pay alınacaktır. Ancak, tarım ve hayvancılık ile sanayi ve tersane yatırımlarında bu oran binde bir olarak uygulanacaktır.

b) Kamu yararına çalışan dernekler ve vergi muafiyeti tanınan vakıflara sağlık, eğitim ve spor tesisleri yapılmak amacıyla verilen kullanma izinleri ve tesis edilen irtifak hakları ile vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumlarına ve 4046 sayılı Kanun hükümlerine göre gerçek ve tüzel kişilere verilen kullanma izinleri ile tesis edilen irtifak haklarından hâsılat payı alınmayacaktır.

(3) Hak lehdarı ile varsa alt kiracıların yıllık hasılatını gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tabloları, 1/6/1989 tarihli 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Malî Müşavirlik ve Yeminli Malî Müşavirlik Kanununa göre yeminli malî müşavirlere tasdik ettirilerek bir örneği İdareye

verilecektir. Ödenmesi gereken hasılat payları her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde ilgili muhasebe birimine yatırılacaktır.

(4) Hazine taşınmazı üzerinde bulunan tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; hak lehtarından brüt kira üzerinden, kiracıdan/kiracılardan ise, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hasılatın hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden sözleşmesinde belirtilen oranda pay alınacaktır. Hak lehtarı ile kiracı arasında yapılan kira sözleşmesinin bir örneği İdareye verilecektir. Kira payları, hak lehtarı ile kiracı arasında yapılan sözleşmeye göre kira bedellerinin hak lehtarına ödenmesi gereken ayı takip eden ayın yirminci günü mesai saati bitimine kadar ilgili muhasebe birimine yatırılacaktır. Kiracılardan alınamayan hasılat payları hak lehtarından alınacaktır.

(5) Yıllık hasılatın tespitinde; 26/12/1992 tarihli ve 21447 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 1 Sıra No.lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğinde yer alan "60. Brüt Satışlar" tanımı esas alınacaktır.

(6) Hak lehtarı yatırımcılar tarafından, hakka konu taşınmazların veya üzerindeki tesislerin bazı bölümlerinin baz istasyonu, bankamatik vb. amaçlarda kullanılmak üzere üçüncü kişilere kiraya verilmesi ve sözleşmelerinde tesislerin kiracılarından ayrıca hasılat veya kâr payı alınacağına ilişkin hüküm bulunmasına karşılık, kiracıların kiraladıkları yerler üzerinde gösterdikleri faaliyetin niteliği gereği yıllık işletme hasılatlarının veya kârlarının tespit edilememesi durumunda; kiracıların hak lehtarına ödediği bir yıllık kira bedelinin yüzde yirmibeşi oranında kiracılardan ayrıca pay alınacaktır. Yıllık kira bedelinin tespit edilememesi durumunda ise; taşınmazın rayiç değeri, üzerindeki tesisin niteliği, cari yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli, varsa aynı bölgede yapılan emsal kiralamalara ilişkin kira bedelleri vs. hususlar dikkate alınmak suretiyle valiliklerce (defterdarlık) oluşturulacak komisyon tarafından belirlenecek kira bedeli üzerinden yüzde yirmibeş oranında kiracılardan ayrıca pay alınacaktır.

(7) Mecra amaçlı verilen kullanma izinlerinde veya irtifak hakkı tesislerinde hasılat payı alınmayacaktır.

(8) Vadesinde ödenmeyen hasılat paylarına 6183 sayılı Kanunun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanacaktır.

15. Sözleşme devri

(1) Bakanlıkça adlarına kullanma izni verilen veya lehlerine irtifak hakkı tesis edilen yatırımcılar tarafından kullanma izninin veya irtifak hakkının üçüncü kişilere devrinin talep edilmesi halinde; varsa İdareye olan borçların gecikme zamları ile birlikte ödenmesi, irtifak hakkı veya kullanma izni sözleşmelerinde belirtilen hükümlerine aykırılıkların İdarece verilen süre içerisinde giderilmesi ve bu yatırımcılar tarafından kullanma izninden veya irtifak hakkından dolayı İdare aleyhine açılmış davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi, buna ilişkin belge aslının İdareye ibraz edilmesi ve İdarece hazırlanacak yeni sözleşme koşullarının kabul edilmesi kaydıyla, kullanma izninin ve irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilmesine Bakanlıkça izin verilebilecektir.

(2) İrtifak hakkı bağımsız ve sürekli nitelikte ise devir için Bakanlıktan izin alınmayacaktır. Bu durumda, irtifak hakkını devralan kişilerin, bir ay içinde İdareye müracaat ederek Bakanlık tarafından günün rayicine göre belirlenecek bedel ve yeni koşullar üzerinden yeniden sözleşme yapmaları gerekmektedir.

(3) Hak lehtarının şirket olması halinde; kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen tarihteki ortaklık yapısına göre, daha sonra yapılacak ve şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının devri sonucunu doğuracak işlemler sözleşmenin devri olarak kabul edilecektir.

(4) Ön izin sözleşmeleri devredilmeyecek ve ortak alınmayacaktır.

16. Sözleşmenin sona ermesi ve feshi

A. Ön izin sözleşmesi

(1) Ön izin sözleşmesi sürenin bitimiyle sona erer. Ön izin süresi içinde yükümlülüklerin ilgilinin kusuru dışında yerine getirilmesinin mümkün olamayacağına anlaşılması hâlinde, İdareye yapılacak başvuru üzerine sözleşme feshedilecek ve kesin teminat ile kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilecektir.

(2) Ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmemesi nedeniyle irtifak hakkı tesis edilememesi veya kullanma izni verilememesi hâlinde, kesin teminat Hazineye gelir kaydedilecektir.

(3) Ön izin sahibinin sözleşme süresi sona ermeden taahhüdünden vazgeçmesi hâlinde, İdarece sözleşme feshedilerek kesin teminat Hazineye gelir kaydedilecek ve kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilmeyecektir.

B. İrtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmesi

(1) İrtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmeleri, sürenin bitimiyle sona erer.

(2) Adına kullanma izni verilen ya da lehine irtifak hakkı tesis edilen tarafından talep edilmesi hâlinde de sözleşme feshedilecek ve irtifak hakkı karşılıklı olarak rızaen tapudan terkin edilecektir.

(3) Kanununun 62 nci maddesi ile Yönetmeliğin 52 ve 80 inci maddeleri gereğince; irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmesi hükümlerine aykırı davranıldığından İdarece tespit edilmesi halinde, en az on gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen yazılı ihtarla rağmen aykırılığın devam ettiğinin tespiti durumunda, sözleşme İdarece feshedilecek ve irtifak hakkının öncelikle rızaen tapudan terkinini hak lehdarından talep edilecek, rızaen terkin sağlanamaması halinde bu amaçla yargı yoluna başvurulacaktır.

(4) İrtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmelerinin ikinci ve üçüncü fıkralarda belirtilen nedenlerle feshedilmesi halinde kesin teminat Hazineye gelir kaydedilecektir. Ayrıca, Hazine taşınmazı üzerinde yapılması öngörülen yatırımın gerçekleştirilmeyen kısmının cari yıl maliyet bedelinin yüzde üçü oranında tazminat alınacaktır.

(5) İrtifak hakkı veya kullanma izni sözleşmesinin sona ermesi veya feshedilmesi hâlinde; özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, Hazine taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal edecek ve bundan dolayı adına kullanma izni verilen ya da lehine irtifak hakkı tesis edilen yatırımcı veya üçüncü kişiler tarafından ileri sürülen hak ve tazminat talepleri kabul edilmeyecektir.

(6) Ön izin, kullanma izni ve irtifak hakkı sözleşmelerinin feshi işlemleri Bakanlıkça yapılacaktır.

17. İhaleden yasaklama

(1) Kanununun 83 üncü maddesinde belirtilen yasak fiil ve davranışlarda bulunanlar ile;

a) Üzerine ihale yapıldığı halde usulüne göre sözleşme yapmayanlar,

b) Sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçenler,

c) Mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyenler,

hakkında bir yıla kadar ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilecektir.

(2) Yukarıda belirtilen durumlarda, tespit tarihinden (sözleşmenin feshini gerektiren durumlarda sözleşmenin feshi tarihinden) itibaren bir ay içerisinde Bakanlığın 2005/14 Sıra Sayılı Genelge eki form doldurularak Bakanlığa gönderilecektir.

III. ÖZELLİK ARZ EDEN İŞLEMLER

1. Turizm yatırımları

(1) 2634 sayılı Kanun ile 18/3/1986 tarihli ve 86/10497 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Bakanlık arasında imzalanan "Turizm Alan ve Merkezleri Dışındaki Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkındaki Esaslar" kapsamında kalan Hazine taşınmazları ile ilgili turizm amaçlı kullanma izni ve irtifak hakkı tesisi işlemleri hakkında, 2634 sayılı Kanun ve 21/7/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.

2. Yap-işlet-devret modeli çerçevesinde yapılacak yatırımlar

(1) 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun hükümlerine göre, Yüksek Planlama Kurulunca yetki verilen hizmetin asli sahibi kurum ve kuruluşlar tarafından belirlenen yatırımcıya; yap-işlet-devret sözleşmelerinde yatırım ve işletme dönemleri için belirtilen bedel karşılığında, böyle bir bedelin belirtilmemiş olması halinde ise Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre takdir edilecek bedel üzerinden sözleşmelerinde belirtilen süre kadar kullanma izni verilecek veya lehine irtifak hakkı tesis edilecektir.

(2) Sözleşmelerinde hasılat payına ilişkin bir düzenleme olmaması halinde, bu Genel Tebliğin ikinci kısmının 14 numaralı bölümünün (B) alt bölümüne göre işlem yapılacaktır.

3. 4046 sayılı Kanun kapsamındaki işlemler

(1) 4046 sayılı Kanununun 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (B) bendinin (e) alt bendinde yer alan hükmü uyarınca;

a) Anayasanın 43, 168 ve 169 uncu maddeleri hükümleri saklı kalmak kaydıyla; özelleştirme kapsam ve programında bulunan ve yüzde elliden fazla kamu payı olan kuruluşların kullanımında bulunan Hazine taşınmazları üzerinde Özelleştirme İdaresi Başkanlığına irtifak hakkı tesisi ve/veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi halinde, Hazine taşınmazlarının fiili ve hukuki durumları araştırılarak herhangi bir engelin bulunmaması ve gerekli hallerde ilgili kamu idarelerinden görüş alınmak suretiyle bedelsiz kullanma izni verilecek veya irtifak hakkı tesis edilecektir.

b) Özelleştirme işleminin gerçekleştirilmesinden sonra kullanma izni veya irtifak hakkı sözleşmesinin devredilmesi gereken hallerde irtifak hakkı veya kullanma izni, özelleştirme ihalesine ilişkin şartname veya sözleşmede belirtilen koşullarla müşteriye bedelsiz olarak devredilecektir. Ancak, şartname veya sözleşmede aksine hüküm var ise, bu hükme göre işlem yapılacaktır.

c) Özelleştirme kapsam ve programında olup sermayelerindeki kamu payı yüzde ellinin altında olan kuruluşların irtifak hakkı ve kullanma izni talepleri ile özelleştirilen kuruluşları veya işletme haklarını devralan gerçek veya tüzel kişilerin ilave alanlar için irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilmesi talepleri bedeli karşılığında genel hükümlere göre değerlendirilecektir.

ç) Özelleştirme programına alınan kuruluşlar tarafından kullanılan Hazine taşınmazları üzerinde bedelsiz kullanma izni verilirken veya irtifak hakkı tesis edilirken, kullanma izni veya irtifak hakkı sözleşmelerine; bu kuruluşların özelleştirme kapsam ve programından çıkarılması durumunda kullanma izni veya irtifak hakkının bedelliye çevrileceğine, kabul edilmemesi durumunda ise iptal edileceğine ilişkin hüküm konulacaktır.

4. Enerji yatırımları

(1) 4628 sayılı Kanununun 15 inci maddesinin (d) bendinin iki numaralı alt bendinde yer alan hüküm uyarınca;

a) Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) Genel Müdürlüğü, Elektrik Üretim A.Ş. (EÜAŞ) Genel Müdürlüğü ile elektrik dağıtımında görevlendirilen kamu tüzel kişileri tarafından yürütülen faaliyetler için Hazine taşınmazları üzerinde irtifak hakkı veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi halinde, lisans sahibi adına irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecektir. Bu amaçla tesis edilecek irtifak hakkı ve verilecek kullanma izinlerinden bedel alınmayacaktır.

b) Ancak, belirtilen kuruluşların yürüttükleri hizmetlerin özelleştirilmesi halinde, işletme hakkını devralan yatırımcı tarafından devir tarihinden itibaren yapılacak ilave yatırımlar için ihtiyaç duyulacak Hazine taşınmazları üzerinde irtifak hakkı veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi halinde, işletme hakkı sahibi lehine işletme hakkının süresiyle sınırlı olmak üzere kullanma izni veya irtifak hakkı tesisi talepleri bedeli karşılığında genel hükümlere göre değerlendirilecektir.

c) 4628 sayılı Kanun hükümleri uyarınca, enerji yatırımları için Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından lisans verilen diğer yatırımcılara lisans süresince ve Kurumca bildirilen taşınmazlar üzerinde Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre takdir edilecek bedel üzerinden kullanma izni verilecek veya irtifak hakkı tesis edilecektir.

(2) 5346 sayılı Kanununun 8 inci maddesinde yer alan hüküm uyarınca; Elektrik Piyasası Düzenleme Kurumunca düzenlenmiş üretim lisansına ve bu Kurumun uygun görüşüne istinaden Hazine taşınmazları üzerinde hidrolik, rüzgâr, güneş, jeotermal, biyokütle, biyogaz, dalga, akıntı enerjisi ve gelgit gibi fosil olmayan enerji kaynakları kullanılarak elektrik enerjisi üretim tesisi kurulması veya bu tesislere bağlantı sağlayan ulaşım yolları ile şebeke bağlantı noktasına kadarki enerji nakil hattının kurulması amacıyla irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi halinde;

a) Yenilenebilir enerji üretimine yönelik kullanma izni ve irtifak hakkı tesisi işlemleri Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından verilen lisans esas alınarak lisans süresince ve bedeli karşılığında gerçekleştirilecektir.

b) Bu tesislerin 31/12/2012 tarihine kadar devreye alınması kaydıyla, yenilenebilir enerji üretim tesisleri kurulması amacıyla tesis edilecek irtifak hakkı ve kullanma izinlerinde bedeller, sözleşmenin

düzenlendiği tarihten itibaren on yıl süreyle sözleşmesi gereği tahsil edilmesi gereken bedele yüzde seksenbeş oranında indirim uygulanarak tahsil edilecektir.

c) Hidroelektrik üretim tesislerinin rezervuar alanında bulunan Hazinesinin taşınmazları ile bedeli lisans sahibi tarafından ödenerek kamulaştırılan ve tapuda Hazine adına tescil edilen taşınmazlar üzerinde tesis edilecek irtifak hakkı veya verilecek kullanma izinlerinden bedel alınmayacaktır.

(3) 4646 sayılı Kanununun 12 inci maddesinin (a) ve (b) bentleri hükümleri uyarınca, Elektrik Piyasası Düzenleme Kurumunca düzenlenmiş üretim lisansına ve bu Kurumun uygun görüşüne istinaden Hazine taşınmazları üzerinde doğal gazın iletimi, dağıtımı, depolanması, pazarlanması amacıyla irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi halinde;

a) Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre takdir edilecek bedel üzerinden boru hatları için kullanma izni verilecek veya irtifak hakkı tesis edilecektir.

b) Ancak, BOTAŞ lehine doğalgaz boru hattı geçirilmek amacıyla tesis edilecek irtifak hakkı ve kullanma izinlerinin süresi "hizmet süresi" olarak belirlenecek ve irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli, boru hattının geçmesi nedeniyle taşınmazın değerinde meydana gelen azalma dikkate alınmak suretiyle hesaplanarak bir defaya mahsus olmak üzere tahsil edilecektir.

(4) 4737 sayılı Kanununun 4 üncü maddesinin ikinci fıkrası uyarınca endüstri bölgesi ilan edilen alan içinde kalan Hazine taşınmazları üzerinde Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca belirlenen yatırımcılar tarafından irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi halinde, Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre takdir edilecek bedel esas alınarak doğrudan yatırımcı lehine irtifak hakkı tesis edilecektir.

5. Projeye dayalı organize hayvancılık amacıyla yapılacak yatırımlar

(1) Yatırımcılar tarafından, projeye dayalı organize hayvancılık faaliyeti kapsamında, küçükbaş veya büyükbaş hayvan türlerinin; beslenmesi, üretilmesi, geliştirilmesi suretiyle ekonomik değere sahip hale getirilmesi amacıyla Hazine taşınmazları üzerinde kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesis edilmesi talepleri genel hükümlere göre değerlendirilecektir.

(2) Hazine taşınmazları üzerinde projeye dayalı organize hayvancılık faaliyeti kapsamında kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesis edilmesi için;

a) Yapılacak yatırımın küçükbaş hayvancılıkta bin adet, büyükbaş hayvancılıkta ise ikiyüz adet hayvan kapasitesinden az olmaması,

b) Proje bütünlüğü içerisinde, entegre tesislerin kurulacağı alan ile bitişik ve bütünlük sağlayan alanlarda yem bitkisi yetiştiriciliği de yapılacak ise, verilecek arazi miktarının küçükbaş hayvan başına yediyüz metrekare, büyükbaş hayvan başına üçbinbeşyüz metrekareden fazla olmaması, gerekir.

(3) Ön izin süresi içerisinde, taşınmaz üzerinde yapılması planlanan yatırıma ilişkin uygulama projeleri yetkili kamu idarelerinin yanı sıra ayrıca Tarım İl Müdürlüğüne onaylatılacaktır.

6. Teknolojik veya jeotermal seracılık ile organik tarım amaçlı yatırımlar

(1) Hazine arazilerinin teknolojik veya jeotermal seracılık ve organik tarım yatırımları amacıyla, kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesisi talepleri genel hükümlere göre değerlendirilecektir.

(2) Üzerinde ihale kalan yatırımcı tarafından;

a) Ön izin süresi içerisinde, taşınmaz üzerinde yapılması planlanan yatırıma ilişkin uygulama projeleri yetkili kamu idarelerinin yanı sıra ayrıca Tarım İl Müdürlüğüne onaylatılacaktır.

b) Teknolojik veya jeotermal seracılık yatırımı yapılacak ise, kullanılacak jeotermal suya ilişkin olarak yetkili kamu idaresinden gerekli izinler alınacaktır.

c) Organik tarım yapılacak ise; 1/12/2004 tarihli ve 5262 sayılı Organik Tarım Kanunu ve 10/6/2005 tarihli ve 25841 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Organik Tarımın Esasları ve Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik kapsamında ilgili kamu idareleri ve kuruluşlardan gerekli izinler alınacaktır.

IV. KIYI YATIRIMLARI

(1) Yatırımcılar tarafından; dolgu, mendirek, rıhtım, iskele, platform, boru hattı, dolfen, şamandıra, pompaj istasyonu, tersane, liman gibi kıyı yapıları yapılmak amacıyla kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi halinde, bu talepler genel hükümlere göre değerlendirilecektir.

(2) İhtiyaçları olan hammaddeleri getirebilmeleri ve ürettikleri ürünleri sevk edebilmeleri için tesislerinin önlerine dolgu, iskele, platform, boru hattı, dolfen, şamandıra, pompaj istasyonu gibi kıyı

yapıları yapılmak amacıyla kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen ve plan notlarında veya işletme izinlerinde üçüncü kişilere de hizmet verilmesi uygun görülen yerlerin üçüncü kişilere ait yüklerin yüklenmesi ve boşaltılması ile gemi konaklamasında kullanılması karşılığında elde edilen hâsıllardan yüzde onbeş oranında pay alınacaktır.

(3) Hâsıllardan yüzde onbeş oranında pay alınan yerlerde, üçüncü kişilere ait yüklerin yükleme ve boşaltılması ile gemi konaklaması dışında gelir getirici başka faaliyetlerin de olması halinde, bu faaliyetlerden elde edilen hâsıllardan yüzde biri oranında ayrıca pay alınacaktır.

(4) Hasılat payının hesabına esas alınacak ücret, o bölgedeki kamu limanında aynı yükün yükleme veya boşaltılması ile gemilerin konaklaması sırasında alınmakta olan ve Denizcilik Müsteşarlığınca belirlenen ücretin yüzde yetmişbeşinden az olamaz. Her aya ait paylar, takip eden ayın yirincisi günü akşamına kadar ilgili muhasebe birimine yatırılacaktır.

(5) Dolgu, iskele, platform, boru hattı, dolfen, şamandıra, pompaj istasyonu gibi tesisler yapılmak amacıyla adına kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen hak sahiplerinin ad, unvan ve adresleri ile yükleme, boşaltma ve gemi konaklatmaya yetkili olup olmadığı hususu bağlı oldukları gümrük idaresi ile liman başkanlığına bildirecektir. İdareyle kullanma izni veya irtifak hakkı sözleşmesi yapmadan tesisleri işletenlerin bu alandaki faaliyetleri, üçüncü kişilere yönelik hizmetler olarak kabul edilecek ve yüzde onbeş pay alınacaktır. Ayrıca, Hazine taşınmazı üzerindeki işgalleri dolayısıyla ecrimisil takibati yapılacak ve tahliye işlemlerine başlanacaktır.

(6) İlgili defterdarlık veya malmüdürlüğü tarafından; yetki alanları içerisinde yapılan yükleme ve boşaltma işlemleri ile gemi konaklamasına ilişkin bilgiler ilgili gümrük idaresi ve liman başkanlıklarından her ayın yirmisine kadar istenilecek, gelen bilgiler izin sahibinin beyanı ile karşılaştırılacak, beyan edilmeyen gelir saptandığı takdirde genel hükümlere göre gerekli takip ve tahsilat yapılacaktır.

V. GEÇİCİ İŞLEMLER

(1) 14/3/2009 tarihli ve 27169 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin geçici 5 inci maddesinin yürürlüğe girdiği 14/3/2009 tarihinden önce verilen ve bu tarih itibarıyla sözleşmesinde taahhüt edilen;

-Yatırım süresi bitmeyen ve yatırımı da tamamlanmayan,

-Yatırım süresi biten ancak yatırımı henüz tamamlanmadığı için ek yatırım süresi talebi Bakanlık tarafından uygun görülen,

irtifak hakkı ve kullanma izinlerinde hak lehtarının talep etmesi halinde, yatırımın tamamlanma zamanı dikkate alınmaksızın iki yıl süreyle sözleşmelerine göre tespit edilecek bedel yüzde elli indirimli tahsil edilecektir.

(2) Buna göre,

a) Sözleşmelerinde bedellerin ödeme tarihinin bu Yönetmelik değişikliğinin yürürlüğe girdiği 14/3/2009 tarihinden önce olması halinde; bu dönem bedeli ödeme tarihinden itibaren sözleşmesinde belirtilen oranda artırıldıktan sonra yüzde elli indirim uygulanmak suretiyle tahsil edilecektir. Bir sonraki yıl bedeli de yine sözleşmesinde belirtilen oranda artırıldıktan sonra yüzde elli indirimli tahsil edilecektir.

b) Sözleşmelerinde bedellerin ödeme tarihinin bu Yönetmelik değişikliğinin yürürlüğe girdiği 14/3/2009 tarihi ile başvurunun yapıldığı tarih arasında bir döneme isabet etmesi ve bu bedelin de ödenmiş olması halinde; ödenen bedelden yüzde elli indirim yapılacak, kalan tutar yatırımcıya iade edilecektir. Bir sonraki yıl bedeli de yine sözleşmesinde belirtilen oranda artırıldıktan sonra yüzde elli indirimli tahsil edilecektir.

c) Sözleşmelerinde bedellerin ödeme tarihinin bu Yönetmelik değişikliğinin yürürlüğe girdiği 14/3/2009 tarihi ile başvurunun yapıldığı tarih arasında bir döneme isabet etmesi ve bu bedelin de ödenmemiş olması halinde; ödenmesi gereken bedele indirim uygulanarak bulunacak tutar için gecikme zammı tahakkuk ettirilecek, indirimli bedel gecikme zammı ile birlikte tahsil edilecektir. Bir sonraki yıl bedeli de yine sözleşmesinde belirtilen oranda artırıldıktan sonra yüzde elli indirimli tahsil edilecektir.

ç) Sözleşmelerinde bedellerin ödeme tarihinin bu Yönetmelik değişikliğinin yürürlüğe girdiği 14/3/2009 tarihinden ve başvuru tarihinden sonra olması halinde; başvurudan sonraki ilk dönem bedeline indirim uygulanacaktır. Bir sonraki yıl bedeli de yine sözleşmesinde belirtilen oranda artırıldıktan sonra yüzde elli indirimli tahsil edilecektir.

d) Bu indirim iki yıl için uygulanacak, sonraki yıllara ilişkin bedellerin ise, sözleşmesinde belirtilen oranda artırılarak tahsiline devam edilecektir.

(3) 14/3/2009 tarihi itibariyle yatırım süresi dolmuş ve yatırım tamamlanmış ise, bu yatırımlara ilişkin indirim talepleri karşılanmayacaktır.

(4) Süre uzatımı dışında kalan indirim uygulamasına ilişkin yukarıda belirtilen işlemler valiliklerce (defterdarlıklar) sonuçlandırılacaktır.

VI. DİĞER İŞLEMLER

(1) 14/10/2008 tarihli ve 27024 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 319 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği uyarınca başlanılmış olan idari işlemlere devam edilecektir.

(2) Tereddüt edilen konularda Bakanlıktan görüş alınacaktır.

VII. YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILAN GENEL TEBLİĞLER

1) 1/6/1990 tarihli ve 19372 sayılı 165 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği,

2) 27/9/2002 tarihli ve 34706 sayılı 263 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği,

3) 20/8/2005 tarihli ve 25912 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 301 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği,

4) 23/6/2006 tarihli ve 26207 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 306 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği,

5) 15/2/2007 tarihli ve 26435 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 310 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği,

6) 3/5/2007 tarihli ve 26511 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Hazine Arazilerinin Teknolojik veya Jeotermal Seracılık ve Organik Tarım Yatırımlarına Tahsisinde Uygulanacak Esas ve Usullere İlişkin Tebliğ,

[yürürlükten kaldırılmıştır.](#)

Tebliğ olunur.

Ek-1

İRTİFAK HAKKI/KULLANMA İZİNİ İŞLEMİ BİLGİ FORMU

Tarih : / /

TAŞINMAZIN			
İli		Pafta/Cilt No	
İlçesi		Ada/Sayfa No	
Mahallesi/Köyü		Parsel/Sıra No	
Caddesi/Sokağı		Yüzölçümü	
Yöresi		Hazine Payı	
Taşınmaz Numarası			
TAŞINMAZA AİT BİLGİLER			
1- 189, 775, 2510, 2634, 2863, 2873, 2924, 3083, 4342, 6831 ve 7269 sayılı Kanunlar ile 383 sayılı KHK kapsamında kalıp kalmadığı			
2- İmar planı içinde ise; hangi ölçekte, hangi tür plân içinde olduğu ve plânda ne kadarının hangi amaca ayrıldığı			
3- Belediye ve belediye mücavir alan sınırlarının içinde olup olmadığı			
4- Kıyı veya sahil şeridi tanımına giren yerlerden olup olmadığı			
5- Tahsisli veya bir kamu hizmeti ya da Bakanlık için gerekli olup olmadığı			
6- Taşınmazla ilgili olarak Bakanlıkla yazışma yapılmış ise tarih ve sayısı			
7- Talep konusu alanların önünde ve arkasında bitişiğinde talep sahibi yatırımcının mülkiyetinde, yasal bir hakka istinaden fiilen kullanımında veya bu yatırımcıya daha önce Bakanlığımızca kiralanmış veya kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen Hazine taşınmazı bulunması halinde, bu alanların talep edilen alan ile plan ve proje bütünlüğü taşıyıp taşımadığına, birlikte kullanılmasında zorunluluk bulunup bulunmadığına veya talebe ilişkin valilik (defterdarlık) veya kaymakamlık (malmüdürlüğü) görüşü.			
TAŞINMAZA AİT BELGELER			
(Yazı Ekinde Gönderilenlerin Karşısına (X) İşareti Konulacak)			
1- Tapu kayıt örneği			
2- İmar planı içinde ise, parselin işaretli olduğu imar planı örneği, imar planı yoksa parselin işaretli olduğu kadastral pafta örneği (kıyıya sınır olan taşınmazlarda varsa kıyı kenar çizgisi de işaretlenecektir.)			
3- İşgal ve kullanım durumu ile muhdesat ve benzeri fiili durumları konusunda bilgiler ihtiva eden tespit tutanağı			
4- Tahmini kullanma izni/irtifak hakkı bedeline ait kıymet takdir kararı			
5-Taşınmazın MEOP üzerinden irtifak hakkı programına gerekli veri girişinin yapıp yapılmadığına dair ilgili program özet rapor çıktısı			

ONAY

Ek-2

**İRTİFAK HAKKI/KULLANMA İZİNİ İŞLEMİNE ESAS KIYMET
TAKDİR KARAR FORMU**

Dosya No:		Karar Tarihi	 / /	
TAŞINMAZIN					
İli		Yüzölçümü (m ²)			
İlçesi		Hazine Payı			
Mahallesi/Köyü		Tapu Tarihi			
Caddesi/Sokağı		Pafta /Cilt No			
Yöresi		Ada /Sayfa No			
Cinsi		Parsel /Sıra No			
İl/İlçe Merkezine Uzaklığı (M)					
Kıyıya Uzaklığı (M)					
İmar Planında Ayrıldığı Amaç					
Plandaki Yapılaşma Şartları		Taks :	Kaks :	H :	
Belediye Hizmetlerinden Yararlanıp Yararlanmadığı		E (), H ()			
Yol (), Su (), Elektrik (), Toplu Taşıma (), Kanalizasyon ()					
Müstakil Kullanımın Mümkün Olup Olmadığı					
Varsa Muhdesatın Niteliği					
Muhdesatın Kime Ait Olduğu					
Varsa İşgalcisi					
Kullanım Şekli					
Emsal Teşkil Edecek İrtifak Hakkı, Kullanma İzni, Kamulaştırma veya Satış Bedeli					
Tahsil Edilen Ecrimisil Tutarı ve Dönemleri					
Beyan Yılı Emlak Vergisi Asgari m ² Birim Değeri					
Cari Yıl Emlak Vergisi Asgari m ² Birim Değeri					
2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 9 uncu Maddesine Göre Bildirilen Birim İrtifak/Kullanma İzni Bedelleri					
Belediye	Ticaret Odası	Ziraat Odası	Bilirkişi		
.....-TL-TL-TL-TL		
TL		TL			
Önceki İhalede Önerilen En Yüksek Bedel	-TL			
Taşınmazın Değerini Etkileyebilecek Diğer Hususlar					
<p style="text-align: center;">Komisyonumuzca yukarıda belirtilen hususlar gözönünde bulundurularak yapılan değerlendirme sonucunda; taşınmazın günün alım satım rayiçlerine göre m²'sinin -TL'den x m²=TL + muhdesatın -TL olmak üzere toplam (.....)-TL tahmini kullanma izni/irtifak hakkı bedeli takdirine oybirliği ile karar verilmiştir</p>					

KOMİSYON BAŞKANI

ÜYE

ÜYE

MECRA İRTİFAK HAKKI SÖZLEŞMESİ**MADDE 1-****Mecra irtifak hakkı kurulan taşınmazın :****İli :****İlçesi :****Mahalle/Köyü :****Mevkii :****Pafta No / Cilt No :****Ada No / Sayfa No :****Parsel No / Sıra No :****Yüzölçümü :****Hazine Payı :****Mecra İrtifak Hakkı Tesis Edilecek Kısmı :****Cinsi :****Tapudaki Şerhler :****Sınırları :****Niteliği :****(Taşınmazın cinsine göre, bina ise müştemilatı,****değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır.)****MADDE 2- MECRA İRTİFAK HAKKININ SÜRESİ, BAŞLAMA VE BİTİŞ TARİHİ**

Birinci maddede nitelikleri belirtilen taşınmazın üzerinde aşağıdaki koşullarla mecra irtifak hakkı kurulmuştur.

Hakkın süresi: (.....) yıldır.

Bu hak tapuya tescil tarihinde başlayacaktır.

MADDE 3- HAK SAHİBİ VE ADRESİ

.....
Adres değişiklikleri, İdareye bildirilecektir. Aksi hâlde, her türlü tebligatta bu adres geçerli olarak kabul edilecektir.

MADDE 4- MECRA İRTİFAK HAKKININ AMACI VE TAŞINMAZIN KULLANIM ŞEKLİ

Birinci maddede belirtilen taşınmazın üzerinde, amacıyla mecra irtifak hakkı kurulmuş olup, bu taşınmazın üzerinde yapılacaktır.

Mecra irtifak hakkı süresince, İdarece izin verilmedikçe, hak lehtarları mecra irtifak hakkının ve taşınmazın kullanım amacını değiştiremez ve amaç dışı kullanamaz, mecra irtifak hakkı kurulan alanın sınırlarını genişletemez ve değiştiremez.

MADDE 5- MECRA İRTİFAK HAKKI BEDELİ

Taşınmazın ilk yıl mecra irtifak hakkı bedeli, ihale bedeli olan-TL üzerinden, 2 nci ve daha sonraki yıllar mecra irtifak hakkı bedelleri ise Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksinde (ÜFE) meydana gelen artış oranının (bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim oranı) bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle arttırılarak tahsil edilecektir.

İlk yıl mecra irtifak hakkı bedeli, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenir. Müteakip yıllar mecra irtifak hakkı bedelleri ise, sözleşmede belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

Vadesinde ödenmeyen mecra irtifak hakkı bedelleri ve diğer alacaklara 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

Mecra irtifak hakkı bedelinin iki yıl üst üste süresi içinde yatırılmaması halinde mecra irtifak hakkı iptal edilir.

MADDE 6- PLAN VE PROJEYE UYGUNLUK

Mecra irtifak hakkı konusu taşınmaz üzerinde inşa edilecek hak lehtarları tarafından plan ve projesine uygun olarak yaptırılacaktır.

Mecra irtifak hakkı kurulan alan sınırları dışında kalan; Hazineye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde inşaat yapılmayacak, arazi veya doğanın görünüşü ve doğal yapısı değiştirilmeyecektir.

MADDE 7- ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER

Hak lehdarı, mecra irtifak hakkına konu edilen yerin değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle meydana gelecek zarar ve ziyanı ödemek zorundadır.

MADDE 8- ÇEVRE VE KIYININ KORUNMASI VE KULLANILMASI

Mecra irtifak hakkı kurulan taşınmazın kullanılması sırasında çevre ve deniz kirliliğinin önlenmesi ile ormanların korunması için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulacaktır.

Üzerinde mecra irtifak hakkı kurulan taşınmazın çevresindeki Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler (özellikle kıyılar ve kumsallar) kamunun kullanımına açık tutulacaktır.

MADDE 9- VERGİ, RESİM, HARÇ, PRİM VE BENZERİ MALİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Mecra irtifak hakkının tapuya tescili, devri ve terkin, yapı ve tesislerin inşası ve kullanımı için Maliye Bakanlığı, mahalli idareler ve benzeri kuruluşlara ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç, prim ve benzeri yükümlülükler hak lehtarları tarafından karşılanacaktır.

MADDE 10- ALTYAPI GİDERLERİNE KATILMA

Mecra irtifak hakkına konu taşınmazın bulunduğu alanlarda ilgili kamu idarelerince yürütülecek hizmetler karşılığı talep edilecek katılma payları ile varsa bu hizmetlerin görülmesi amacıyla kurulmuş birliklerce yürütülecek hizmetler karşılığında bu birliklerce talep edilecek katılma payları hak lehtarınca ödenecektir.

MADDE 11- DEVİR

Mecra irtifak hakkı, İdarenin izni ve günün rayicine göre idarece belirlenecek bedel üzerinden yeniden sözleşme düzenlenmesi kaydıyla devredilebilir.

MADDE 12- MECRA İRTİFAK HAKKININ SONA ERMESİ VE İPTALİ

Mecra irtifak hakkı, sürenin bitimi ile sona erer. Ayrıca, sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya hak lehtarları tarafından talep edilmesi hâlinde, mecra irtifak hakkı İdarece iptal edilir. Bu durumda, alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir. -

Mecra irtifak hakkının sona ermesi veya iptali hâlinde, diğer kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, Hazine taşınmazı üzerindeki varsa tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal eder ve bundan dolayı hak lehtarları veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

Mecra irtifak hakkı süresi sona ermeden hak lehtarının faaliyetini durdurması veya mecra irtifak hakkı sözleşmesinin iptaline neden olması hâlinde, iptal tarihine kadar olan mecra irtifak hakkı bedeli tahsil edilir. Ayrıca, Hazine taşınmazı üzerinde yapılması öngörülen yatırımın gerçekleştirilmeyen kısmının cari yıl maliyet bedelinin yüzde üçü oranında tazminat alınır.

Ancak, bu hakka konu taşınmazın kullanılmasını kısmen veya tamamen ortadan kaldıran mücbir sebebin, hak lehtarının kusur veya şahsından kaynaklanmaması hâlinde, mecra irtifak hakkı tazminat alınmaksızın karşılıklı olarak iptal edilir ve iptal tarihinden sonraki döneme ait bedeller iade edilir.

MADDE 13- TAHLİYE

Hak lehtarları, hak süresi sonunda veya bu sözleşmede belirtilen veya belirtilmeyen diğer nedenlerden dolayı hakkın son bulması halinde, İdarece yapılacak tebligattan itibaren on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmez ve bu sözleşmede yazılı şartlarla tüm yapı ve tesisleri Hazineye teslim etmez ise, 5 nci maddeye göre alınacak bedellere ilave olarak her geçen gün için ilgili yıl mecra irtifak hakkı bedelinin yüzde biri kadar ceza ödemek zorundadır. Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılması ve tahliyenin geciktirilmesi nedeni sayılmaz.

MADDE 14- SORUMLULUK

Hak lehtarının tapuya tescil edildiği tarihten itibaren taşınmazın Hazineye fiilen teslim edileceği güne kadar çevreye verebileceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dahi olsa) idari, mali ve cezai açıdan sorumludur.

MADDE 15- SÜRE UZATIMI

Hak lehtarının, mecra irtifak hakkı süresinin uzatılması talebinde bulunamaz.

Ancak;

1- Tabii afetler (yangın, deprem, su baskını ve benzeri.),

2- Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik ilanı,

3- Genel grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkânsızlıkların meydana gelmesi,

4- Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması,

5- Hak sahibinin kusuru dışında kamudan kaynaklanan, fakat hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması,

hallerinde kamudan kaynaklanan fiili veya hukukî imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar, mecra irtifak hakkı süresinin dondurulması suretiyle uzatımı talebinde bulunulabilir.

Hak sahibinin kusuru dışında kamudan kaynaklanan, hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerin varlığı halinde, hak sahibinin talebi üzerine mecra irtifak hakkı süresi kamudan kaynaklanan fiili veya hukukî imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar dondurulur. Dondurulan süre için bedel alınmaz. Sürenin yeniden işlemeye başladığı tarihte alınacak bedel, dondurulan yıl bedelinin geçen süre kadar sözleşmesinde belirtilen oranda artırılması suretiyle tespit edilir. Ancak, dondurulan yıl için ödenmiş olan bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmı sözleşmesinde belirtilen oranda artırılmak suretiyle yeni tespit edilen bedelden mahsup edilir. Dondurulan süre sözleşme süresine eklenir.

MADDE 16- UYGULANACAK HÜKÜMLER

Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 17- DAVALARLA İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLER

Mecra irtifak hakkı ile ilgili olarak açılmış ya da açılacak her türlü davaya ilişkin husumeti hak lehtarının karşılayacak, açılan davaları öğrendiği tarihten itibaren on beş gün içinde yazılı olarak İdareye bildirilecektir. Bildirilmemesinden dolayı Hazine aleyhine doğabilecek her türlü zarar ziyandan hak lehtarının Hazineye karşı sorumlu olacaktır. Davaya Hazine temsilcisi katılın katılmasın dava Hazine veya hak lehtarının aleyhine sonuçlanacak olursa hak lehtarının Hazineden uğradığı veya uğrayacağı zarar ziyana ve kar kaybına karşı herhangi bir tazminat, hak, bedel ve benzeri bir şey istemeyecektir.

Ayrıca, üzerinde mecra irtifak hakkı tesis edilen taşınmazla ilgili olarak hak lehtarının aleyhine açılacak her türlü dava, hak lehtarının tarafından 18/6/1927 tarihli ve 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu hükümleri uyarınca on beş gün içinde Hazineye ihbar edilecektir.

MADDE 18- İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM YERİ

İhtilafların çözüm yeri icra daireleri ve mahkemelerdir.

TARAFLAR**HAZİNE TEMSİLCİSİ****MECRA İRTİFAK HAKKI LEHTARI**

Ek-4

MECRA KULLANMA İZİNİ SÖZLEŞMESİ**MADDE 1-**

Mecra kullanma izni verilen taşınmazın / alanın :

İli :

İlçesi :

Mahalle/Köyü :

Mevkii :

Yüzölçümü :

Cinsi :

Sınırları :

Niteliği : *(Taşınmazın/Alanın cinsine göre, bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır)*

MADDE 2- MECRA KULLANMA İZİNİNİN SÜRESİ, BAŞLAMA VE BİTİŞ TARİHİ

Birinci maddede nitelikleri belirtilen taşınmazın / alanın üzerinde aşağıdaki koşullarla mecra kullanma izni verilmiştir.

Kullanma izninin süresi: (.....) yıldır.

İzin süresi, sözleşmenin düzenlendiği tarihte başlayacaktır.

MADDE 3- HAK SAHİBİ VE ADRESİ

.....
Adres değişiklikleri, İdareye bildirilecektir. Aksi hâlde, her türlü tebligatta bu adres geçerli olarak kabul edilecektir.

MADDE 4- MECRA KULLANMA İZİNİNİN AMACI VE TAŞINMAZIN/ALANIN KULLANIM ŞEKLİ

Birinci maddede belirtilen taşınmazın/alanın üzerinde, amacıyla mecra kullanma izni verilmiş olup, bu taşınmazın/alanın üzerinde yapılacaktır.

Mecra kullanma izni süresince, İdarece izin verilmedikçe, izin sahibi mecra kullanma iznin ve taşınmazın/alanın kullanım amacını değiştiremez ve amaç dışı kullanamaz, mecra kullanma izni verilen alanın sınırlarını genişletemez ve değiştiremez.

MADDE 5- MECRA KULLANMA İZİNİ BEDELİ

Taşınmazın/alanın ilk yıl mecra kullanma izni bedeli, ihale bedeli olan-TL üzerinden, 2 nci ve daha sonraki yıllar mecra kullanma izni bedelleri ise Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksinde (ÜFE) meydana gelen artış oranının (bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim oranı) bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle arttırılarak tahsil edilecektir.

İlk yıl mecra kullanma izni bedeli, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenir. Müteakip yıllar mecra kullanma izni bedelleri ise, sözleşmede belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

Vadesinde ödenmeyen mecra kullanma izni bedelleri ve diğer alacaklara 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

Mecra kullanma izni bedelinin iki yıl üst üste süresi içinde yatırılmaması halinde mecra kullanma izni sözleşmesi feshedilir.

MADDE 6- PLAN VE PROJEYE UYGUNLUK

Mecra kullanma izni konusu taşınmaz/alan üzerinde inşa edilecek izin sahibi tarafından plan ve projesine uygun olarak yaptırılacaktır.

Mecra kullanma izni verilen alan sınırları dışında kalan; Hazineye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde inşaat yapılmayacak, arazi veya doğanın görünüşü ve doğal yapısı değiştirilmeyecektir.

MADDE 7- ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER

İzin sahibi, mecra kullanma iznine konu edilen yerin değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmâl, kusur gibi nedenlerle meydana gelecek zarar ve ziyânı ödemek zorundadır.

MADDE 8- ÇEVRE VE KIYININ KORUNMASI VE KULLANILMASI

Mecra kullanma izni verilen taşınmazın/alanın kullanılması sırasında çevre ve deniz kirliliğinin önlenmesi ile ormanların korunması için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulacaktır.

Üzerinde mecra kullanma izni verilen taşınmazın/alanın çevresindeki Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler (özellikle kıyılar ve kumsallar) kamunun kullanımına açık tutulacaktır.

MADDE 9- VERGİ, RESİM, HARÇ, PRİM VE BENZERİ MALİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Mecra kullanma izni sözleşmesinin yapılması, notere tasdik ve tescili, yapı ve tesislerin inşası ve kullanımı için Maliye Bakanlığı, mahalli idareler ve benzeri kuruluşlara ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç, prim ve benzeri yükümlülükler izin sahibi tarafından karşılanacaktır.

MADDE 10- ALTYAPI GİDERLERİNE KATILMA

Mecra kullanma iznine konu taşınmazın/alanın bulunduğu alanlarda ilgili kamu idarelerince yürütülecek hizmetler karşılığı talep edilecek katılma payları ile varsa bu hizmetlerin görülmesi amacıyla kurulmuş birliklerce yürütülecek hizmetler karşılığında bu birliklerce talep edilecek katılma payları izin sahibince ödenecektir.

MADDE 11- DEVİR

Mecra kullanma izni, İdarenin izni ve günün rayicine göre İdarece belirlenecek bedel üzerinden yeniden sözleşme düzenlenmesi kaydıyla devredilebilir.

MADDE 12- MECRA KULLANMA İZİNİN SONA ERMESİ VE FESHİ

Mecra kullanma izni, sürenin bitimi ile sona erer. Ayrıca, sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya izin sahibi tarafından talep edilmesi hâlinde, mecra kullanma izni sözleşmesi İdarece feshedilir. Bu durumda, alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir.

Mecra kullanma izni sözleşmesinin sona ermesi veya feshi hâlinde, diğer kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, kullanma izni verilen taşınmaz/alan üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal eder ve bundan dolayı izin sahibi veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

Mecra kullanma izni sözleşmesinin süresi sona ermeden izin sahibinin faaliyetini durdurması veya mecra kullanma izni sözleşmesinin feshine neden olması hâlinde, fesih tarihine kadar olan mecra kullanma izni bedeli tahsil edilir. Ayrıca, kullanma izni verilen taşınmaz/alan üzerinde yapılması öngörülen yatırımın gerçekleştirilmeyen kısmının cari yıl maliyet bedelinin yüzde üçü oranında tazminat alınır.

Ancak, bu izne konu taşınmazın/alanın kullanılmasını kısmen veya tamamen ortadan kaldıran mücbir sebebin, izin sahibinin kusur veya şahsından kaynaklanmaması hâlinde, mecra kullanma izni tazminat alınmaksızın karşılıklı olarak feshedilir ve fesih tarihinden sonraki döneme ait bedeller iade edilir.

MADDE 13- TAHLİYE

İzin sahibi, izin süresi sonunda veya bu sözleşmede belirtilen veya belirtilmeyen diğer nedenlerden dolayı hakkın son bulması halinde, İdarece yapılacak tebligattan itibaren on beş gün içinde taşınmazı/alanı tahliye etmez ve bu sözleşmede yazılı şartlarla tüm yapı ve tesisleri Hazineye teslim

etmez ise, 5 nci maddeye göre alınacak bedellere ilave olarak her geçen gün için ilgili yıl mecra kullanma izni bedelinin yüzde biri kadar ceza ödemek zorundadır. Ceza ödenmesi taşınmazın/alanın kullanılması ve tahliyenin geciktirilmesi nedeni sayılamaz.

MADDE 14- SORUMLULUK

İzin sahibi kullanma izni sözleşmesinin düzenlendiği tarihten itibaren taşınmazın/alanın Hazineye fiilen teslim edileceği güne kadar çevreye verebileceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dahi olsa) idari, mali ve cezai açıdan sorumludur.

MADDE 15- SÜRE UZATIMI

İzin sahibi, mecra kullanma izni sözleşmesi süresinin uzatılması talebinde bulunamaz.

Ancak;

1 - Tabii afetler (yangın, deprem, su baskını ve benzeri.),

2 - Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik ilanı,

3 - Genel grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkânsızlıkların meydana gelmesi,

4 - Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması,

5 – Mecra kullanma izni sahibinin kusuru dışında kamudan kaynaklanan, fakat hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması,

hallerinde kamudan kaynaklanan fiili veya hukukî imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar, mecra kullanma izni süresinin dondurulması suretiyle uzatımı talebinde bulunulabilir.

Mecra kullanma izni sahibinin kusuru dışında kamudan kaynaklanan, hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerin varlığı halinde, mecra kullanma izni sahibinin talebi üzerine mecra kullanma izni süresi kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar dondurulur. Dondurulan süre için bedel alınmaz. Sürenin yeniden işlemeye başladığı tarihte alınacak bedel, dondurulan yıl bedelinin geçen süre kadar sözleşmesinde belirtilen oranda artırılması suretiyle tespit edilir. Ancak, dondurulan yıl için ödenmiş olan bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmı sözleşmesinde belirtilen oranda artırılmak suretiyle yeni tespit edilen bedelden mahsup edilir. Dondurulan süre sözleşme süresine eklenir.

MADDE 16- UYGULANACAK HÜKÜMLER

Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 17- DAVALARLA İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLER

Mecra kullanma izni ile ilgili olarak açılmış ya da açılacak her türlü davaya ilişkin husumeti izin sahibi karşılayacak, açılan davaları öğrendiği tarihten itibaren on beş gün içinde yazılı olarak İdareye bildirecektir. Bildirilmemesinden dolayı Hazine aleyhine doğabilecek her türlü zarar ziyandan izin sahibi Hazineye karşı sorumlu olacaktır. Davaya Hazine temsilcisi katılsın katılmasın dava Hazine veya izin sahibi aleyhine sonuçlanacak olursa izin sahibi Hazineden uğradığı veya uğrayacağı zarar ziyana ve kar kaybına karşı herhangi bir tazminat, hak, bedel ve benzeri bir şey istemeyecektir.

Ayrıca, mecra kullanma iznine konu taşınmaz/alan ile ilgili olarak izin sahibi aleyhine açılacak her türlü dava izin sahibi tarafından 18/6/1927 tarihli ve 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu hükümleri uyarınca on beş gün içinde Hazineye ihbar edilecektir.

MADDE 18- İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM YERİ

İhtilafların çözüm yeri icra daireleri ve mahkemelerdir.

TARAFLAR

HAZİNE TEMSİLCİSİ

MECRA KULLANMA İZİNİ SAHİBİ