

## KULLANMA İZİNİ ŞARTNAMESİ

### I- GENEL ŞARTLAR

**MADDE 1-** Kullanma izni verilecek 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-** Yukarıda niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz/alan üzerinde onaylı imar planı ve uygulama projesine uygun olarak .....  
tesisleri yapılmak amacıyla ..... **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)**  
İl müdürlüğünce/Milli emlak müdürlüğünce/Milli emlak şefliğince, ...../...../..... tarihinde  
..... günü saat ..... de 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre, pazarlık usulü ile kullanma izni ihalesi yapılacaktır.

**MADDE 3-** Kullanma izni süresi ..... yıldır. Süre sözleşmenin düzenlendiği tarihte başlayacaktır.

**MADDE 4-** İlk yıl tahmini kullanma izni bedeli ..... **(Değişik ibare:RG-11/9/2014-29116)** TL ve geçici teminat miktarı ..... **(Değişik ibare:RG-11/9/2014-29116)** TL'dir.

**MADDE 5-** İhale ile ilgili vergi, resim, harç ve katkı paylarına ilişkin bütün giderler istekliye aittir.

**MADDE 6-** İhaleye katılabilmek için, isteklilerin, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte belirtilen şartları taşımaları, istenilen belgeleri vermeleri ve geçici teminatı yatırmaları gerekir.

**MADDE 7-** İhale Komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonun ihaleyi yapmama kararı kesindir.

**MADDE 8-** İhale Komisyonu tarafından alınan ihale kararı ita amirince, karar tarihinden itibaren en geç onbeş işgünü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirince karar iptal edilirse, ihale hükümsüz sayılır.

İta amirince onaylanan ihale kararı, onaylandığı günden itibaren en geç beş işgünü içinde, istekliye veya vekiline imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir. **(Mülga cümle:RG-11/9/2014-29116) (...)**

İstekli, onaylanan ihale kararının tebliğinden itibaren onbeş gün içinde kullanma izni bedelini yatırmak, ihale ile ilgili vergi, resim, harç ve diğer giderleri ödeyerek sözleşme yapmak, notere tasdik

ve tescil ettirmek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat Hazineye gelir kaydedilir.

**Madde 8/A – (Ek:RG-14/3/2009-27169)**

**(Değişik:RG-11/9/2014-29116)** Kullanma izni ihalesi sonucunda, yapılacak yatırım için ön izne ihtiyaç duyulması halinde, adına kullanma izni verilecek yatırımcıya; fiili kullanım olmaksızın 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 bir yıl süreyle ön izin verilir. Bu süre içerisinde belirtilen işlemlerin tamamlanamaması durumunda, buna ilişkin belgelerle birlikte ve bu işlemlerin tamamlanamama nedenleri de belirtilmek suretiyle talep edilmesi ve talebin idare tarafından uygun görülmesi halinde bu süre bedeli karşılığında bir yıl uzatılabilir. Verilen ve uzatılan ön izin süreleri içinde de belirtilen işlemleri kendi kusurları dışında kamudan kaynaklanan ve/veya idarece kabul edilebilir sebeplerle yerine getiremeyenlere; talep etmeleri ve bu talebin idare tarafından uygun görülmesi halinde birer yıllık olmak üzere iki yıl daha süre verilebilir. Verilen ve uzatılan ön izin sürelerinin toplamı dört yılı geçemez. Ön izin döneminde süre dondurulmaz.

**(Değişik:RG-11/9/2014-29116)** Ön izin bedeli, ihale bedelinin; birinci ve ikinci yıllar için yüzde yirmisi, üçüncü yıl için yüzde otuzu, dördüncü yıl için yüzde kırkı olarak belirlenir. Bu şekilde belirlenen ön izin bedeli ikinci, üçüncü ve dördüncü yıllar için; ihale bedelinin Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca arttırılması sonucu oluşacak bedel üzerinden hesaplanır. Fiili kullanım olması halinde bu alana isabet eden ön izin bedeli, kullanma izni ihale bedelidir. Ön izin bedeli peşin olarak ödenir.

Ön izin için, bir yıllık kullanma izni ihale bedeli üzerinden yüzde altı oranında kesin teminat alınır.

**(Değişik:RG-11/9/2014-29116)** Ön izin sözleşmesi ve hakkı devredilemez ve bu sözleşmeye ortak alınamaz. Ön izin sahibinin şirket olması halinde ön izin süresi içerisinde şirket hisseleri devredilemez ve ortak alınamaz.

Ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi hâlinde, ihale ile tespit edilmiş olan ilk yıl kullanma izni bedelinin, ön izin verilen süre kadar **Değişik ibare:RG-21/2/2019-30693) Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 12 nci maddesinin beşinci fıkrası uyarınca hesaplanması** suretiyle tespit edilecek bedel üzerinden Kullanma İzni Sözleşmesi düzenlenmesi suretiyle kullanma izni verilir.

Ancak, ön izin sahibinin kusuru dışında, ön izin süresi içinde ön izin yükümlülüklerinin yerine getirilmesinin mümkün olamayacağının anlaşılması hâlinde, idareye yapılacak başvuru üzerine sözleşme feshedilir ve teminat ile kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilir.

Ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmemesi hâlinde, ön izin bedeli iade edilmez ve hak sahibince bundan dolayı veya kullanma izni verilmesine ilişkin olarak Hazineden herhangi bir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz.

**MADDE 9-** ihale sonucu belirlenecek ilk yıl kullanma izni bedeli peşin olarak ödenecektir. Kullanma izni bedeli üzerinden yüzde altı oranında kesin teminat alınacaktır.

**MADDE 10-** Kullanma izni verilen taşınmaz/alan amacı dışında kullanılamaz.

**MADDE 11-(Değişik:RG-11/9/2014-29116)**

Kullanma izni verilen taşınmazın/alanın izin sahibine veya temsilcisine tesliminden itibaren altı ay içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaata başlanır ve inşaat iki yıl içinde bitirilir. İzin sahibince talep edilmesi ve bu talebin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde inşaat süresi, ruhsat alma süresi dahil toplamı beş yılı geçmemek üzere uzatılabilir. Ancak, zorunlu hallerde beş yıllık süre; uzatılan her yıl için mahrum kalınan hasılat bedelinin karşılığı olarak o yıla ait kullanma izni bedelinin yüzde yirmisi tutarında bedel alınması kaydıyla uzatılabilir.

**MADDE 12-** İkinci ve izleyen yıllar kullanma izni bedelleri, **(Değişik ibare:RG-21/2/2019-30693)** bir önceki yıl bedelinin Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca hesaplanması sonucu oluşacak bedeldir.

**MADDE 13-** Bu şartnamede belirtilen yükümlülöklere uyulmadığının tespit edilmesi halinde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale iptal edilir.

**MADDE 14-** Vadesinde ödenmeyen kullanma izni bedelleri ile hasılat payları ve diğör alacaklara 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda **(Değişik ibare:RG-11/9/2014-29116)** gecikme faizi uygulanır.

**MADDE 15-** Kullanma izni verilen taşınmaz/alan üzerinde yapılacak tesisin bizzat izin sahibince işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hasılatın yüzde biri oranında pay alınır. **(Ek cümle:RG-11/9/2014-29116)** Kullanma izni sahibinin bu yerler üzerinde yürüttüğü faaliyetin niteliğı gereğı toplam yıllık hasılatının tespit edilememesi durumunda; izin sahibinden cari yıl kullanma izni bedelinin yüzde yirmisi hasılat payı olarak alınır.

Kullanma izni verilen taşınmaz/alan üzerinde bulunan tesisin tamamının veya bir kısmının izin sahibince üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; izin sahibinden, brüt kiranın yüzde biri oranında, kiracı/kiracılardan ise, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hasılatın izin sahibine ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden yüzde bir oranında ayrıca pay alınır.

**(Değişik:RG-11/9/2014-29116)** İzin sahibi ile kiracılar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin bir örneğı ile bunlardan alınacak kira/hasılat paylarının ödeneceğinin kabul ve taahhüt edildiğine dair taahhütnameler kiralama işleminin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içerisinde idareye verilir.

**(Değişik:RG-11/9/2014-29116)** İzin sahibi ve kiracılara ait olan yıllık hasılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı **(Değişik ibare:RG-22/9/2016-29835)** Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununa göre (Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974) yetkili kılınan serbest muhasebeci mali müşavirler veya yeminli mali müşavirlere onaylatılarak, her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde (Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974) idareye verilir ve kira/hasılat payları aynı süre içerisinde ilgili muhasebe birimine yatırılır. Kiracılardan alınamayan hasılat payları izin sahibinden alınır.

**(Değişik:RG-5/10/2022-31974)** Toplam yıllık hasılat; işletmenin, Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğı Sıra No:1 ile belirlenen tekdüzen hesap planındaki gelir tablosunda yer alan net satışlar, iştiraklerden ve bağılı ortaklıklardan elde edilen temettü gelirleri hariç olmak üzere diğör faaliyetlerden olağan gelir ve kârlar ile olağandışı gelir ve kârların toplamı üzerinden tespit edilir.

**(Değişik altıncı fıkra:RG-14/3/2009-27169)** Kıyılarda ihtiyaçları olan hammaddeleri getirebilmeleri ve ürettikleri ürünleri sevk edebilmeleri için tesislerinin önlerine dolgu, iskele, platform, boru hattı, dolfen, şamandıra, pompaj istasyonu gibi tesisler yapılması amacıyla lehine kullanma izni verilen kişilerden; bu tesislerin üçüncü kişilere ait yüklerin yüklenmesi ve boşaltılması ile gemi konaklamasında kullanılması karşılığında elde ettikleri hâsılatın Hazinece yüzde onbeş oranında pay alınır. Hasılat payının hesabına esas alınacak ücret, o bölgedeki kamu limanında aynı yükün yükleme veya boşaltılması ile gemilerin konaklaması sırasında alınmakta olan ve **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** Denizcilik Genel Müdürlüğünce belirlenen ücretin yüzde yetmişbeşinden az olamaz. Her aya ait paylar, takip eden ayın yirminci günü akşamına kadar ilgili muhasebe birimine yatırılır.

**(Ek:RG-11/9/2014-29116)** İşletmenin faaliyet gösterdiği alanda, kullanma izni verilen taşınmazların/alanların haricinde özel mülkiyete konu taşınmazların da bulunması halinde, hasılat payının tespitine esas yıllık işletme hasılatı; mümkünse kullanma izni verilen taşınmazlar/alanlar için ayrı **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** hesaplanır. Hazine taşınmazları için ayrı olarak hasılat payının tespit edilememesi durumunda, Hazine taşınmazları ile özel mülkiyete konu taşınmazların aynı faaliyet kapsamında kullanılması halinde işletmenin elde ettiği tüm hasılatın toplam alanın yüzölçümüne bölünmesi suretiyle hesaplanacak olan metrekare birim hasılat miktarının kullanma iznine konu taşınmazın/alanın yüzölçümü ile çarpımı sonucu belirlenir. (Ek cümle:RG-5/10/2022-

**31974)** Ancak, işletmenin asıl faaliyetini özel mülkiyete konu taşınmazların üzerinde gerçekleştirmesi ve Hazine taşınmazlarının üzerinde doğrudan asıl faaliyet kapsamında kullanılmayan sadece boru hattı, dolfen, şamandıra, pompaj istasyonu, deşarj hattı, platform gibi asıl faaliyeti destekleyici nitelikte tali unsurlar bulunması halinde ise hasılat payı cari yıl kullanma izni bedelinin yüzde yirmisi üzerinden hesaplanır.

**(Ek:RG-11/9/2014-29116)** Kullanma izni sahibi tarafından, kullanma iznine konu taşınmazların/alanların ya da üzerindeki tesislerin bazı bölümlerinin, baz istasyonu, bankamatik ve benzeri 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 izin sahibine ödediği **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** cari yıl kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır. Yıllık kira bedelinin tespit edilememesi durumunda ise; taşınmazın rayiç değeri, üzerindeki tesisin niteliği, cari yıl kullanma izni bedeli, varsa aynı bölgede yapılan emsal kiralamalara ilişkin kira bedelleri gibi hususlar dikkate alınmak suretiyle valiliklerce **(Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974)** (il müdürlüğü) oluşturulacak komisyon tarafından belirlenecek kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır.

#### **MADDE 16-(Değişik:RG-11/9/2014-29116)**

Kullanma izni sahibi tarafından, kullanma izninin üçüncü kişilere devrinin talep edilmesi halinde; varsa, idareye olan borçların gecikme faizi ile birlikte ödenmesi, sözleşme hükümlerine aykırılıkların idarece verilen süre içerisinde giderilmesi, kullanma izninden dolayı idare aleyhine açılmış davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi, idarece belirlenecek yeni bedel ve sözleşme koşullarının kabul edilmesi kaydıyla ve yeni kullanma izni sözleşmesi düzenlenmesi şartıyla kullanma izninin devrine Bakanlıkça izin verilebilir.

6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi olan ve payları borsada işlem gören şirketler hariç olmak üzere, kullanma izni sahibinin şirket olması halinde; şirketin, kullanma izni verilen tarihteki ortaklık yapısına göre daha sonra yapılacak ve şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının devri sonucunu doğuracak işlemler, kullanma izninin devri olarak kabul edilir ve birinci fıkraya göre işlem yapılır.

**MADDE 17- (Değişik fıkra:RG-10/4/2011-27901)** Kullanma izni, sürenin bitimi ile sona erer. Ayrıca, sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın/alanın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya izin sahibi tarafından talep edilmesi hâlinde sözleşme İdarece feshedilir. Bu durumda, izin sahibinden cari yıl kullanma izni **(Değişik ibare:RG-11/9/2014-29116)** bedelinin yüzde yirmibeşi tutarında tazminat alınır ve ayrıca, alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir.

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 her hangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

**(Değişik fıkra:RG-10/4/2011-27901)** Kullanma izni sözleşmesinin süresi sona ermeden izin sahibinin faaliyetini durdurması veya kullanma izni sözleşmesinin iptaline neden olması hâlinde, faaliyetin durdurulduğu veya iptal tarihine kadar olan kullanma izni bedeli ile hâsılat payı tahsil edilir.

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

**MADDE 18-** Kullanma izni süresinin sona ermesi veya sözleşmenin süresinden önce feshedilmesi hâlinde taşınmaz/alan onbeş gün içinde tahliye edilir.

**MADDE 19-** Bu şartnamede hüküm bulunmayan hâllerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

**MADDE 20-** Bu şartname, belirlenecek özel şartlarla birlikte sözleşmenin ekini teşkil eder.

**MADDE 21-** İhtilafların çözüm yeri ..... icra daireleri ve mahkemeleridir.

## **II- ÖZEL ŞARTLAR**

### **MADDE 22-**

“Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir.”

Müşterinin (Tüzel kişiliklerde yetkili temsilcinin)

Adı, Soyadı :

Tebligat Adresi :

İmza Tarihi :

İmzası :

#### **NOT:**

**1)** Şartnamede .../... şeklinde gösterilen yerlerde, uygun olmayan kelime çizilecektir.

**2)** Şartnameye konulması gerekli görülen “Özel Şartlar” (**Değişik ibare:RG-5/10/2022-31974**) İdarece önceden tespit edilerek 22 nci ve müteakip maddeler hâlinde ilave edilecektir.