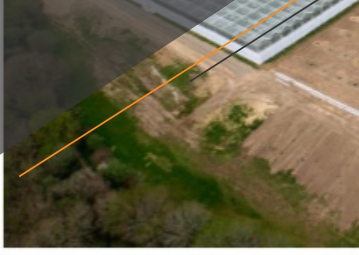




TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI



Doğrudan
Satın Alma
İmkânı

İlk Üç Yıl
%70 Oranında
İndirim

Uzun Süreli
Sözleşme
İmkânı

Hazine Taşınmazları Üzerinde İrtifak Hakkı Tesisi ve Kullanma İzni Verilmesi İşlemleri El Rehberi

“Mülkiyeti Hazineye Ait Taşınmazlar ve Devletin
Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Alanlar
Yatırımcılara Sunuluyor”



ANKARA - 2022

www.milliemlak.gov.tr



HAZİNEYE AİT TAŞINMAZLAR;



Eğitim



Su Ürünleri



Tarım



Hayvancılık



Sağlık



Spor



Sanayi



Enerji



Sosyal



Kültürel



Turizm



Diğer

**YATIRIMLARI İÇİN
YATIRIMCILARIMIZA
SUNULUYOR.**

S U N U Ő



Ülkelerin ekonomik bağımsızlıklarını kazanabilmeleri ve bunu devam ettirebilmeleri ülke kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını gerektirir. Sürdürülebilir büyümeyi yakalayabilmek için yatırımlara ağırlık verilmesi şarttır.

Bunun için de yatırımcılara gerek hukuki gerekse kurumsal açıdan altyapısı hazır elverişli bir ortamın yaratılması Hükümetlerin öncelikli görevleri arasında olmalıdır.

Ülkemizde toplam yatırım harcamalarının %80'inin özel yatırımlardan oluştuğu dikkate alındığında, yatırım ortamının iyileştirilmesi, yatırımı teşvik edici hukuki düzenlemelere gidilmesi ve yatırımcının özendirilmesi ve desteklenmesi konusunda Hükümetimiz son yıllarda önemli mesafe kat etmiştir. İşte bu yatırım ortamının iyileştirilmesinde ülkemizin ekonomik kalkınma amacıyla kullanılabileceği kaynaklardan birisini de Hazine taşınmazları oluşturmaktadır. Hazine taşınmazlarının ekonomiye kısa, orta ve uzun dönemli olarak kazandırılması gerekir. Hazine taşınmazları üzerine tesis edilecek sınırlı aynı haklar bu amacı gerçekleştirmede bir İdari yöntem olmakla birlikte aynı zamanda kamu taşınmazlarının idaresi konusunda da açık ve şeffaf olan yeni bir uygulamayı da beraberinde getirmiştir.

Bu kapsamda Hazine taşınmazları üzerinde enerji, turizm, eğitim, sağlık, sosyal, tarım ve hayvancılık gibi sektörlerde çeşitli amaçlarla irtifak hakkı tesis edilmekte veya kullanma izni verilmektedir. Atıl vaziyette bulunan Hazine taşınmazlarının ekonomiye kazandırılabilmesi amacıyla bu tür yatırımların her geçen gün arttırılması ve günün ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde geliştirilmesi gerektiği aşıkardır.

Bu el rehberinde, gerçek ve tüzel kişiler lehine Hazine taşınmazları üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesine veya kullanma izni verilmesine ilişkin yapılacak iş ve işlemlerde nasıl bir yol izleneceğine ilişkin açıklamalara yer verilmiştir. Bu durum yukarıda bahsedilen sektörlerde yatırım yapacak girişimcilere yol gösterici ve teşvik edici olacaktır.

Ülkemizde yatırım yapacak olan girişimcilere bu fırsatların kamuoyuna açıklanmasında önemli katkıların sağlanacağına inancımlla, bu düzenlemenin tüm girişimcilere faydalı olmasını dilerim.

Murat KURUM
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı



İdareye Nasıl Başvuru Yapılır?

Yatırım yapılacak taşınmaz talep sahibi tarafından belirlenerek, taşınmazın bulunduğu yerdeki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne (Emlak Müdürlükleri, Millî Emlak Müdürlükleri, Millî Emlak Şeflikleri) sadece talep amacını içeren bir dilekçe ile başvurulur. (Bu aşamada plan ve proje yaptırılmasına gerek yoktur.)



Talepler Nasıl Değerlendirilir?

Talep konusu taşınmazın fiili ve hukuki durumuna ilişkin bilgi ve belgeler Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Emlak Müdürlükleri, Millî Emlak Müdürlükleri, Millî Emlak Şeflikleri) tarafından hazırlanarak Bakanlığa iletilir. İrtifak hakkı tesis/ kullanma izni verilmesi yönünden değerlendirilmesinde sakınca bulunmayan taşınmazlar için gerekli izinler alınarak ihale süreci başlatılır.



Hangi Amaçlar İçin İrtifak Hakkı Tesis Edilir? Kullanma İzni Verilir?

- Tarım/Hayvancılık / Su Ürünleri Yetiştiriciliği Yatırımları,
- Eğitim (Özel Okul, Üniversite, Öğrenci Yurdu vb.) Yatırımları,
- Sağlık (Özel Hastaneler, Rehabilitasyon Merkezi vb.) ve Spor Yatırımları
- Sanayi ve Enerji Yatırımları,
- Sosyal ve Kültürel Amaçlı Yatırımlar
- Turizm Yatırımları,
- Diğer yatırımlar.



İhale Nasıl Yapılır?

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 17 nci maddesine göre ilan edilmek suretiyle aynı Kanunun 51 (g) bendine göre pazarlık usulü ile irtifak hakkı/kullanma izni ihalesi yapılır (istisnalar hariç). Yapılan ihalede en yüksek bedeli teklif eden yatırımcıya ihale edilir.



İhale Usulünde İstisnai Durumlar Var mıdır?

-Yurtiçi özgün geliştirme ve ileri teknoloji gerektiren savunma, havacılık ve uzay sanayii alanlarında faaliyet gösteren ve Savunma Sanayii Müsteşarlığınca bildirilen yatırımcılara,

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

-Hazine taşınmazları üzerinde en az yüz milyon ABD Doları karşılığı TL tutarında yatırım yapmayı, yatırımın faaliyete geçmesinden itibaren en az yüz kişiye 5 yıl süreyle istihdam sağlamayı taahhüt eden ve taahhüt edilen yatırımın en az yüzde yirmisini karşılayacak miktarda öz kaynağa sahip olan yatırımcılara,

-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,

-2886 sayılı Kanunun 17 nci maddesine göre ilan yapılmaksızın doğrudan kullanma izni verilir veya irtifak hakkı tesis edilir.



İhale Bedeli Nasıl Belirlenir?

İstisnai durumların dışında irtifak hakkı/kullanma izni bedeli, Hazine taşınmazının konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle belirlenen rayiç bedelin yüzde ikisidir.

Bedel Tespitinde İstisnai Durumlar:

-Yurtiçi özgün geliştirme ve ileri teknoloji gerektiren savunma, havacılık ve uzay sanayii alanlarında faaliyet gösteren ve Savunma Sanayii Müsteşarlığınca bildirilen yatırımcılar lehine tesis edilecek irtifak hakları ile verilecek kullanma izinlerinde ilk yıl bedeli, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin binde biridir.

-Tarım ve hayvancılık ile sanayi amaçlı tesis edilecek irtifak haklarında veya kullanma izinlerinde taşınmazın rayiç bedelinin yüzde biridir.

-Kamu yararına çalışan dernekler ile vergi muafiyeti tanınan vakıflara tamamen gelir elde etmek amaçlı tesisler hariç olmak üzere tüzüklerinde veya senetlerinde yer alan asli kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere ihtiyaç duydukları taşınmazlar üzerinde tesis edilecek irtifak haklarında veya kullanma izinlerinde rayiç bedelinin yüzde biri, eğitim tesisleri yapılması amacıyla tesis edilecek irtifak haklarında veya kullanma izinlerinde rayiç bedelinin binde beşidir.

-Vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumlarının kendi kuruluş kanunlarında yer alan asli kuruluş gayelerine uygun olarak kullanılmak üzere bina ve tesis yapılmak amacıyla tesis edilecek irtifak haklarında veya kullanma izinlerinde taşınmazın rayiç bedelinin binde beşidir.

İkinci ve müteakip yıllar bedelleri, cari yıl bedelinin Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında, tarımsal amaçlı sözleşmelerde ise kanuni faiz oranında arttırılması suretiyle hesaplanır.



İhale Sonrası Süreç Nasıl İşler?

İhaleyi alan yatırımcıya gerekmesi halinde yapacağı yatırıma ilişkin projelerin yaptırılması, imar planı değişiklikleri ve ilgili kurumlardan gerekli izinlerin alınması amacıyla 1 (bir) yıl süreyle bedeli karşılığında ön izin verilir. Gerekli hallerde bu süre toplamı 4 (dört) yılı geçmemek üzere uzatılabilir.

Ön izin süresi sonunda yükümlülüklerin yerine getirilmesi halinde tapuya tescil edilmek suretiyle irtifak hakkı tesis edilir veya kullanma izni sözleşmesi düzenlenir.



İrtifak Hakkı / Kullanma İzni Süresi Ne Kadardır?

Özel kanunlarda belirtilen süreler hariç Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazları üzerinde 30 yıla kadar irtifak hakkı tesis edilmekte, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar üzerinde ise 30 yıla kadar kullanma izni verilmektedir.



İrtifak Hakkı Sahibine Tanınan Haklar Nelerdir?

En az 30 (otuz) yıl süre ile tesis edilen bağımsız ve sürekli nitelikteki irtifak hakları;

- Başkalarına devredilebilir,
- Üzerinde ipotek tesis edilebilir,
- Mirasçılara geçebilir.

Ayrıca; irtifak hakkına konu taşınmaz üzerindeki yatırımın tamamlanması halinde, taşınmazın hak lehtarına doğrudan satışı mümkündür.



Bedellere İlişkin İndirimler Nelerdir?

Ön izin bedeli, taşınmazın fiili olarak kullanılmaması kaydıyla ihale bedelinin; birinci ve ikinci yıllar için yüzde yirmisi, üçüncü yıl için yüzde otuzu, dördüncü yıl için yüzde kırkı olarak belirlenir.

İrtifak hakkı tesisi/kullanma izni verilmesinde ilk yıl bedeli ihale bedeline, ikinci ve üçüncü yıl bedelleri ise sözleşmeleri gereğince tespit edilecek bedellere yüzde yetmiş indirim uygulanarak tahsil edilir.



Yatırımcılardan Hasılat Payı Alınır mı?

İrtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen Hazine taşınmazı üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, irtifak hakkı/kullanma izni bedeli haricinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hasılatın yüzde biri oranında pay alınır.

Tarım ve hayvancılık ile sanayi ve tersane yatırımı yapılmak amacıyla tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinlerinde bu oran binde bir olarak uygulanır. Kamu yararına çalışan dernekler ve vergi muafiyeti tanınan vakıflarca sağlık, eğitim ve spor tesisleri yapılması amacıyla tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinlerinde hâsılat payı alınmaz.



İrtifak Hakkı Veya Kullanma İzni Süresinin Sona Ermesi Halinde Yapılacak İşlem Nedir?

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 eder ve bundan dolayı adına kullanma izni verilen ya da lehine irtifak hakkı kurulan tarafından veya üçüncü kişilerce her hangi bir hak ve talepte bulunulamaz.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI



“Hazine
Taşınmazları
Üzerinde
İrtifak Hakkı Tesisi
ve
Kullanma İzni
Veriliyor”

MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52
Çankaya / Ankara



www.milliemlak.gov.tr



Tasarım - Mizanpaj / Millî Emlak Genel Müdürlüğü
Web ve Görsel İletişim Tasarımı Müdürlüğü - Evren EROL

