



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

İRTİFAK HAKKI



- Türk Medeni Kanunu'nda Sınırlı Ayni Haklar
- İrtifak Hakları
- Hazine Taşınmazları Üzerinde İrtifak Hakkı Tesis Edilmesi ve Kullanma İzni Verilmesi
- Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi
- Kültür Yatırımcıları Lehine İrtifak Hakkı Tesis



Veli TUNÇEZ

Millî Emlak Genel Müdür Yardımcısı

Hasan Fehmi BOZKURT

Millî Emlak Daire Başkanı



Kitaba
Ulaşmak İçin
QR Kodu
Okutunuz

Ankara - 2022

www.milliemlak.gov.tr



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



www.milliemlak.gov.tr

“

Mill   Emlak Genel M  d  rl       rtifak Hakk  

Yayın, Tercüme ve İktibas Hakları



05/12/1951 tarihli ve 5846
sayılı Fikir ve Sanat Eserleri
Kanununa göre
bu eserin bütün yayın,
tercüme ve iktibas hakları,
Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği Bakanlığı
Millî Emlak Genel
Müdürlüğüne aittir.

1909'dan Günümüze

Tarihçemiz

Devlet mallarının idaresi, Osmanlı İmparatorluğundan günümüz Türkiye'sine "Devlet yönetiminin" stratejik ve önemli bir unsuru olagelmıştır.

Hazine taşınmazlarına ilişkin işlemler;

1909-1923 Emlak-i Emiriye Müdüriyeti,
1923-1929 Emlak-i Millîye Müdürlüğü,
1929-1942 Millî Emlak Müdürlüğü,
1942-1945 Millî Emlak Umum Müdürlüğü (4286 sayılı Kanun),
1945-2018 Millî Emlak Genel Müdürlüğü (178 sayılı KHK),
2018-Millî Emlak Genel Müdürlüğü (1 numaralı Cumhurbaşkanlığı
Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi)

tarafından yürütülmektedir.

Misyonumuz

Devlet malları ile Devlete intikali gereken malları, milli çıkarlara en uygun, etkin ve verimli biçimde, diğer kuruluşlar ile işbirliği halinde, bilimsel ve toplumsal gelişmeler de dikkate alınarak yönetmektir.

Vizyonumuz

Devlete ait taşınmazları, tarihten gelen sorumluluğun bilincinde, zamanın ötesinde ve standartların üstünde bir anlayışla, etkin ve etkili şekilde yöneten, sektörde öncü ve yeni ufuklar açan bir kurum olmaktır.



Yayın, Tercüme ve İktibas Hakları

05/12/1951 tarihli ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa göre
bu eserin bütün yayın, tercüme ve iktibas hakları, Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği Bakanlığı Millî Emlak Genel Müdürlüğüne aittir.

KÜNYE

YAYIN ADI

İrtifak Hakkı / 2022

YAZARLAR

VELİ TUNÇEZ

Millî Emlak Genel Müdür Yardımcısı

HASAN FEHMİ BOZKURT

Millî Emlak Daire Başkanı

TASARIM / MİZANPAJ

Millî Emlak Genel Müdürlüğü

Web ve Görsel İletişim Tasarımı Şubesi Müdürlüğü

Evren EROL

Şube Müdürü



Millî Emlak
Genel Müdürlüğü
İrtifak Hakkı Kitabı
Yayın No - 2022 / 3

www.milliemlak.gov.tr

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

SAYIN BAKAN SUNUŞU

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlar üzerinde başta turizm olmak üzere eğitim, sosyal, sağlık, spor, sanayi, projeye dayalı organize hayvancılık, teknolojik veya jeotermal seracılık ile organik tarım amaçlı yatırımlar yapılması amacıyla 49 yıla kadar irtifak hakkı tesis edilmek suretiyle birçok yatırım için arazi desteği sağlanmaktadır.

Bu kitapta, kamu taşınmazlarının turizm ve kültür yatırımlarına tahsisi, başta Kızılay ve Yeşilay olmak üzere kamu yararına çalışan dernekler ile Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflar lehine kurulan irtifak hakkı işlemlerine ve diğer çeşitli yatırımlar için tesis edilen önizin, irtifak hakkı ve kullanma hakkı izinlerine ilişkin işlemlere yer verilmiştir.

Bu çalışmayla, Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar üzerinde yatırım yapmak isteyen gerçek ve tüzel kişiler ile bu konuda çalışmalarda bulunan akademisyenler ve tüm personelimizin bilgilendirilmesi amaçlanmıştır.

Millî Emlak Genel Müdürlüğünün yıllar içinde oluşan mevzuatın, bilgi birikiminin ve istatistiki bilgilerin kitaplaştırılarak kamuoyuyla paylaşılması fikrini hayata geçiren Genel Müdürümüz Sayın Tufan BÜYÜKUZUN'a katkılarından dolayı teşekkür ediyorum.

Ayrıca, bu kitabın hazırlanmasında emeği geçen Genel Müdür Yardımcısı Veli TUNCEZ ve Daire Başkanı Hasan Fehmi BOZKURT ile daire personeline ve ayrıca basım ve yayımında emeği geçenlere teşekkür ediyor, vatandaşlarımız ve tüm çalışanlarımız için amacına hizmet eden verimli bir kaynak olmasını temenni ediyorum.

Murat KURUM
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı



İçindekiler

SUNUŞ	I
İÇİNDEKİLER	II

BİRİNCİ BÖLÜM

TÜRK MEDENİ KANUNU'NDA SINIRLI AYNİ HAKLAR	2
--	---

1.1 Sınırlı Ayni Hak Kavramı	2
1.2 Sınırlı Ayni Hakların Çeşitleri	2
1.2.1 Yararlanma Hakları (İrtifak Hakları)	2
1.2.2 Teminat (Güvence, Rehin) Hakları	2
1.2.3 Taşınmaz Yüğü	2
1.3 Sınırlı Ayni Hakların Konusu	3
1.4 İrtifak Hakları	3
1.4.1 Kavram	3
1.4.2 İrtifak Haklarının Çeşitleri	3
1.4.2.1 Hak Sahibinin Tayini Açısından	4
1.4.2.1.1 Eşyaya Bağlı İrtifaklar	4
1.4.2.1.2 Kişiyeye (Şahsa) Bağlı İrtifaklar	4
1.4.2.1.3 Diğer İrtifaklar	4
1.4.2.2 Yararlanma Yetkisinin Kapsamı Açısından	4
1.4.2.2.1 Tam Yararlanma	4
1.4.2.2.2 Kısmi Yararlanma	5
1.4.2.3 Yararlanma Yetkisinin Tarzı Açısından	5
1.4.2.3.1 Olumlu İrtifaklar	5
1.4.2.3.2 Olumsuz İrtifaklar	5
1.4.3 İrtifak Haklarının Kazanılması	6
1.4.4 İrtifak Haklarının Korunması	6
1.4.5 İrtifak Haklarının Devri	7
1.4.6 Taşınmaz Lehine (Eşyaya Bağlı) İrtifak Hakkı	7
1.4.6.1 Kavram	7
1.4.6.2 Konusu	7
1.4.6.3 Kazanılması	7
1.4.6.4 Sona Ermesi	8
1.4.6.4.1 Terkin ile Sona Erme	8
1.4.6.4.2 Yüklü veya Yararlanan Taşınmazın Yok Olması	8
1.4.6.4.3 Sürenin Sona Ermesi	8
1.4.6.4.4 Yararlanan ve Yüklü Taşınmazın Aynı Kişiyeye Ait Olması	8
1.4.6.4.5 Mahkeme Kararı ile Sona Erme	9
1.4.6.4.6 Yüklü Taşınmazın Kamulaştırılması	9
1.4.6.5 Hükümleri	9
1.4.6.5.1 Eşyaya Bağlı İrtifak Hakkı Kapsamının Tayini	9

İçindekiler

1.4.6.5.2 İrtifak Hakkının Yerinin Değiştirilmesi	9
1.4.6.5.3 Taşınmazların Bölünmesi	10
1.4.6.5.3.1 Yararlanan Taşınmazın Bölünmesi	10
1.4.6.5.3.2 Yüklü Taşınmazın Bölünmesi	10
1.4.6.5.3.3 Yüklü Taşınmazın Külfetinin Artması	10
1.4.6.5.4 Yararlanan Taşınmaz Malikinin Yetki ve Yükümlülükleri	10
1.4.6.5.5 Yüklü Taşınmaz Malikinin Yetki ve Yükümlülükleri	11
1.4.6.5.6 Özel Kanun Hükümleri ve Yerel Âdetin Uygulanması	11
1.4.7 Şahsa Bağlı (Kişisel) İrtifak Hakları	12
1.4.7.1 Devir ve İntikalleri Mümkün Olmayan İrtifak Hakları	12
1.4.7.1.1 İntifa Hakkı	12
1.4.7.1.2 Oturma Hakkı (Sükna Hakkı)	16
1.4.7.2 Devir ve İntikalleri Mümkün Olan İrtifak Hakları	16
1.4.7.2.1 Üst Hakkı	16
1.4.7.2.1.1 Eşyaya Bağlı Üst Hakkı-Kişiyeye Bağlı Üst Hakkı	17
1.4.7.2.1.2 Bağımlı Üst Hakkı- Bağımsız Üst Hakkı	17
1.4.7.2.1.3 Sürekli (Daimi) Üst Hakkı- Süreksiz (Daimi Olmayan) Üst Hakkı	17
1.4.7.2.1.4 Tapuya Kaydedilebilen Üst Hakkı- Tapuya Kaydedilemeyen Üst Hakkı	18
1.4.7.2.1.5 Sürenin Bitmesi ile Sona Erme	18
1.4.7.2.1.6 Feragat ile Sona Erme	19
1.4.7.2.1.7 Taşınmazın Yok Olmasıyla Sona Erme	19
1.4.7.2.1.8 Taşınmazın Kamulaştırılmasıyla Sona Erme	19
1.4.7.2.1.9 Sözleşmedeki Hüküm Gereği Sona Erme	19
1.4.7.2.1.10 Diğer Durumlarda Sona Erme	19
1.4.7.2.2 Kaynak Hakkı	22
1.4.7.2.3 Diğer İrtifak Hakları	23
1.4.8 Zorunlu İrtifak Hakları	23
1.4.8.1 Hukuki Niteliği	23
1.4.8.2 Mecralar	25
1.4.8.3 Geçit Hakkı	26
1.4.9 Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Sınırlı Ayni Haklardan Faydalanması	26

İKİNCİ BÖLÜM

HAZİNE TAŞINMAZLARI ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMESİ VE KULLANMA İZNİ VERİLMESİ 30

2.1 Hazine Taşınmazları Üzerinde İrtifak Hakkı Tesis Edilmesi İle Kullanma İzni Verilmesine İlişkin Temel Hükümler	30
2.1.1 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu Hükümlerinde;	30
2.1.2 4706 Sayılı Kanun, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ve 324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği Hükümlerinde;	31
2.1.3 Ön İzin, İrtifak Hakkı ve Kullanma İzninin Genel Esasları	31

İçindekiler

2.1.3.1 Şartnameler	31
2.1.3.2 Geçici Teminat	31
2.1.3.3 Bakanlığa Gönderilecek Bilgi ve Belgeler	32
2.1.3.4 İhale Usulü	32
2.1.3.5 İhale Onayı	35
2.1.3.6 Kesin Teminat	35
2.1.3.7 Sözleşme Düzenlenmesi ve Yer Teslimi	36
2.1.4 Bedel Tespiti	37
2.1.5 Bedellerin Tahsili	38
2.1.6 Ön İzin Verilmesi ve Süre	39
2.1.6.1 Ön İzinden Sonra İrtifak Hakkı Tesisi veya Kullanma İzni Verilmesi	40
2.1.6.2 Ön İzinden Sonra İrtifak Hakkı veya Kullanma İzni Verilmemesi	40
2.1.7 İrtifak Hakkı Kurulması ve Kullanma İzni Verilmesi	40
2.1.8 İrtifak Hakkı veya Kullanma İzni Süresinin Dondurulması	42
2.1.9 İrtifak Hakkı veya Kullanma İzinlerinde İnşaat Süresi	42
2.1.10 Hasılatтан Pay Alınması	42
2.1.10.1 Tesislerin Bizzat Hak Lehtarınca İşletilmesi	42
2.1.10.2 Tesislerin Hak Lehtarınca Üçüncü Kişilere Kiraya Verilmesi	43
2.1.11 Ön İzin, İrtifak Hakkı ile Kullanma İzni Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Sonuçları	44
2.1.12 Sözleşme Devri	44
2.1.13 İhaleden Yasaklama	45
2.1.14 Özellik Arz Eden İşlemler	46
2.1.14.1 Enerji yatırımları	46
2.1.14.2 Projeye Dayalı Organize Hayvancılık/Hayvancılık Amacıyla Yapılacak Yatırımlar	48
2.1.14.3 Teknolojik Veya Jeotermal Seracılık İle Organik Tarım Amaçlı Yatırımlar	49
2.1.14.4 Projeye Dayalı Su Ürünleri Yetiştiriciliği Yatırımları	50
2.1.14.5 Serbest Bölgelerde Yapılacak Yatırımlar	50
2.1.14.6 Teknoloji Geliştirme Bölgelerinde Yapılacak Yatırımlar	51
2.1.14.7 Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Kapsamındaki Ruhsatlar Dahilinde Yapılan Yatırımlar	51

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KAMU TAŞINMAZLARININ TURİZM YATIRIMLARINA TAHSİSİ	54
3.1 Giriş	54
3.2 Görevli ve Yetkili İdareler	55
3.3 İlgili Mevzuat	57
3.4 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu Kapsamında Yapılan İşlemler	59
3.4.1 Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezlerinin Tespiti ve Niteliği	59

İçindekiler

3.4.2 Turizme Ayrılan Taşınmazların Kültür ve Turizm Bakanlığı Tasarrufuna Alınması İşlemleri	60
3.4.3 Taşınmazların Tahsis İlanı ve Taleplerin Değerlendirilmesi	62
3.4.3.1 Duyuru ve Başvuru Usul ve Esasları	62
3.4.3.2 Tekliflerin Değerlendirilmesi	62
3.4.4 Tahsis İşlemleri	63
3.4.4.1 Tahsis Şekilleri	63
3.4.4.2 Ön İzin	64
3.4.4.3 Kesin Tahsis ile Kullanım Bedeli ve Hasılat Payının Tespiti	66
3.4.4.4 Ek Alan Tahsisi	71
3.4.4.5 Kamu Kuruluşlarına Tahsis	72
3.4.4.6 Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları ve Korunma Alanlarının Tahsisi	72
3.4.4.7 Personel Lojmanı Tahsisi	73
3.4.5 Denetim	73
3.4.6 Tahsisin İptali ve Sözleşmenin Feshi	73
3.4.7 Tahsis Süresinin Sona Ermesi	74
3.4.8 İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Satışa Konu Tahsis ve Üst Hakları	74
3.4.9 Önceki Ön İzin ve Kesin Tahsis Koşullarının Uyarlanması	74
3.5 6831 Sayılı Orman Kanunu Kapsamında Yapılan İşlemler	75
3.5.1 Genel Açıklama	75
3.5.2 Kesin İzin Verilmesi	76
3.5.3 Kesin İzin Bedeli	77
3.5.4 Tesisin İşlettirilmesi ve Hasılat Payı	78
3.5.5 Kesin İzin Süresinin Dondurulması	79
3.5.6 Kesin İznin Devri	79
3.5.7 Kesin İznin Sona Ermesi veya İptali	80
3.5.8 İrtifak Hakkı Tesisi	80
3.6 Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisinde Bakanlığımızca (Genel Müdürlüğümüz) Yapılan İşlemler	80
3.7 Kesin Tahsis, Kesin İzin ve Üst Hakkı Sözleşmesine Aykırı Davranan Yatırımcılar Hakkında Yapılan İşlemler	81
3.7.1 Genel Olarak	81
3.7.2. 4916 sayılı Kanunun Geçici 2'nci Maddesinden Yararlanacak Olan Turizm Yatırımcıları ve İşletmecileri ile Bu Madde Kapsamında Değerlendirilecek İzinsiz İşlemler ve Sözleşmeye Aykırılıklar	82
3.7.3. Geçici 2'nci Maddeden Yararlanacak Olan Turizm Yatırımcıları ve İşletmecileri Hakkında Yapılacak İşlemler	83
3.7.4 Geçici 2'nci Madde Kapsamına Girmeyen ve Kanun Hükmünden Yararlanamayacak Olan Turizm Yatırımcıları ve İşletmecileri	85
3.7.5. Başvuru Yeri ve Süresi	85
3.7.6 Geçici 2'nci Madde Kapsamındaki İşlemleri Yapacak İdare	86
3.7.7 19/7/2003 Tarihinden Sonraki Aykırılıklar	86
3.8 Turizm Tahsislerine İlişkin Bedellerin Ve Tesislere Ait Ecrimisillerin Ertelenmesi	87

İçindekiler

3.8.1 Genel Açıklama	87
3.8.2 4706 Sayılı Kanunun Geçici 19'uncu Maddesi	87
3.8.3 4706 Sayılı Kanunun Geçici 25'inci, Geçici 26'ncı ve Geçici 28'inci Maddeleri	88
3.8.4 Bedel Ertelemesinden Yararlanma Şartları	89
3.8.5 Bedel Ertelemesinden Yararlanamayacak Olanlar	89
3.8.6 Uygulama Şekli	90
3.8.7 Ecrimisil Ertelemesi	90
3.9 Turizm Tesislerinin Tahsis Sürelerinin Uzatılması	91
3.9.1 Genel Açıklama	91
3.9.2 Yararlanma Şartları	93
3.9.3 Başvuru	93
3.9.4 Başvurunun Değerlendirilmesi	94
3.9.5 Uzatılacak Süre	94
3.9.6 Sözleşme Değişikliği Talepleri	94
3.9.7 Yararlanma ve Sözleşme Bedelinin Tespiti	95
3.9.8 Yararlanma bedelinin ödenme şekli ve süresi	96
3.9.9 Tesislerin Yenilenmesi Halinde Yararlanma Bedelinin Ödeme Şekli ve Süresi ile Yükümlülükler	96
3.9.10 Satış ve Satış Bedelinin Tespiti ile Ödeme Şekli ve Süresi	97
3.9.11 Diğer Hususlar	98

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

5225 SAYILI KÜLTÜR YATIRIMLARI VE GİRİŞİMLERİNİ TEŞVİK KANUNUNA GÖRE HAZİNE TAŞINMAZLARI ÜZERİNDE KÜLTÜR YATIRIMCILARI LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESİSİ	100
---	------------

4.1 Giriş	100
4.2 Kültür Yatırım ve Girişimlerine Tahsis Edilecek Taşınmazlar ve Bu Taşınmazların Kültür ve Turizm Bakanlığı Tasarrufuna Alınması İşlemleri	100
4.3 Taşınmazların İlanı, Başvuru ve Başvuruların Değerlendirilmesi	101
4.4 Kullandırma Yöntemleri	101
4.5 Ön İzin	101
4.6 Kullandırma Kararı	102
4.7 Belediye ve İl Özel İdarelerinin Taşınmaz Tahsisi	103
4.8 Taşınmaz Kullandırma Bedeli	104
4.9 Denetim	105
4.10 Belgelerin İptali ve Sözleşmenin Feshi	105
4.11 Kullandırmanın Sona Ermesi	105
4.12 Şerh ve Tescillerin Terkini	105

Tablolar

Tablo 1. 2017-2021 Yılları Arasında Ülkemizde İrtifak Hakkı/Kullanma İzni İhale Talimatı Verilen Taşınmazların Adet ve Yüzölçümü (m ²)	41
Tablo 2. 2017-2021 Yılları Arasında Türkiye Geneline Tarım ve Hayvancılık Amaçlı İrtifak Hakkı/Kullanma İzni İhale Talimatı Verilen Taşınmazlar	50
Tablo 3. Turizm Yatırımı Yapılmak Amacıyla Üzerinde Üst Hakkı Tesis Edilen Hazine Taşınmazları	55
Tablo 4. Turizm Tahsislerinde Mevzuat/Yetki/Bedel	57
Tablo 5. Turizm Tahsislerinde İlgili Mevzuatı ve İlgili Bakanlıklar	59
Tablo 6. 2022 Yılı Birim Maliyet Listesi	70
Tablo 7. İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni İşlemlerinde Amaç-Bedel-Hasılat Payına İlişkin Genel İşleyiş	106

Şekiller

Şekil 1. Öğrenci Yurdu	34
Şekil 2. Enerji Yatırımı	48
Şekil 3. Hayvancılık Yatırımı	49
Şekil 4. Teknolojik veya Jeotermal Seracılık İle Organik Tarım Amaçlı Yatırımlar	49
Şekil 5. Turizm Yatırımı	55



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

BİRİNCİ BÖLÜM

Türk Medeni
Kanununda Sınırlı
Ayni Haklar



www.milliemlak.gov.tr



BİRİNCİ BÖLÜM

TÜRK MEDENİ KANUNU'NDA

SINIRLI AYNİ HAKLAR

1.1 Sınırlı Ayni Hak Kavramı

Türk Medeni Kanunu'nda mülkiyet hakkı Eşya Hukuku kitabında 683'üncü maddede; "Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir." şeklinde tanımlanmıştır.

Buna göre mülkiyet hakkı, malike Kanun çerçevesinde olmak üzere, bir eşya üzerinde dilediği gibi tasarruf etme yetkisi veren asli bir ayni haktır.

Mülkiyetin içeriğini oluşturan kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkilerinden bazılarının ayrılarak bağımsızlaştırılması ve bir hak olarak özgülenebilmesi "sınırlı ayni hak" kavramının temelini oluşturmaktadır.

Türk Medeni Kanunu'nun 779-972 maddelerinde düzenlenen sınırlı ayni hakları, mülkiyet hakkının malike tanıdığı yetkilerin bir kısmının malik tarafından başkasına tahsis edilmesi olarak tanımlayabiliriz.

1.2 Sınırlı Ayni Hakların Çeşitleri

Türk Medeni Kanunu'nun Eşya Hukuku kitabının birinci kısmında "mülkiyet hakkı", ikinci kısmında "sınırlı ayni haklar" düzenlenmiştir.

Sınırlı ayni hakları içeriklerine göre üç gruba ayırabiliriz.

1.2.1 Yararlanma Hakları (İrtifak Hakları)

Hak sahibine bir eşyadan yararlanma yetkisi veren veya malikin yararlanma yetkisini hak sahibi lehine sınırlamak suretiyle hak lehtarına menfaat sağlayan sınırlı ayni haklardır. Bunlara "irtifak hakları" da denir. (TMK md. 779-838).

1.2.2 Teminat (Güvence, Rehin) Hakları

Hak sahibine, malın paraya çevrilmesi yetkisi vererek bir alacağın teminat altına alınmasını sağlayan sınırlı ayni haklardır. Bunlara "rehin hakları" denir (TMK md. 850-973).

1.2.3 Taşınmaz Yükü

Bir taşınmazın malikini yalnız o taşınmazla sorumlu olmak üzere diğer bir kimseye bir şey vermek veya yapmakla yükümlü kılan, hak sahibine ise malik tarafından verme

veya yapma edimi yerine getirilmiş ise “yararlanma”, aksi takdirde “tasarruf” yetkisi veren sınırlı bir ayni haktır (TMK md. 839-850).

1.3 Sınırlı Ayni Hakların Konusu

Sınırlı ayni hakların konusu, mülkiyet hakkının da konusunu oluşturan taşınır ve taşınmaz eşyadır. Ayrıca Türk Medeni Kanunu’nda alacak hakları ve diğer haklar üzerinde de rehin ve irtifak hakkı tesisi imkânı tanınmıştır (TMK md. 794 gibi).

1.4 İRTİFAK HAKLARI

1.4.1 KAVRAM

İrtifak hakkı, hak lehtarına konusu olan eşyadan kullanma ve/veya yararlanma yetkisi sağlayan ayni bir haktır. İrtifak hakkı ayni hak olmasına rağmen hak sahibinin yetkileri konusunda egemenliği sınırlıdır. Hak lehtarının sınırlı egemenliği olmakla birlikte, bu hak herkese karşı ileri sürülebilir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun ilgili maddelerinde irtifak hakkının bir kişi lehine kurulabilmesi öngörüldüğü gibi, tam bir yararlanma yetkisi veren ve yalnız taşınmaz üzerinde değil; taşınır, alacak veya bir malvarlığı üzerinde de kurulabilen “intifa hakkı” da, irtifak kavramı içine alınmıştır (TMK md. 794 vd.).

1.4.2 İRTİFAK HAKLARININ ÇEŞİTLERİ

Türk Medeni Kanunu’nda irtifak hakkı türleri tek tek sayılmak suretiyle belirtilmiştir. Türk Medeni Kanunu’na göre irtifak hakları şunlardır:

- Taşınmaz İrtifak Hakkı (TMK md. 779 vd.)
- Şahsi İrtifak Hakları
 - İntifa Hakkı (TMK md. 794 vd.)
 - Oturma Hakkı (TMK md. 823 vd.)
 - Üst Hakkı (TMK md. 826 vd.)
 - Kaynak Hakkı (TMK md. 837 vd.)
- Diğer İrtifak Hakları (TMK md. 838)

Söz konusu irtifak haklarını; hak sahibinin tayini, yararlanma yetkisinin kapsamı ve yararlanma yetkisinin tarzı açısından olmak üzere üç ana gruba ayırabiliriz.

1.4.2.1 Hak Sahibinin Tayini Açısından

1.4.2.1.1 Eşyaya Bağlı İrtifaklar

Bir taşınmaz lehine tesis edilen irtifak haklarına “eşyaya bağlı irtifaklar” denir. İrtifak hakkından istifade eden taşınmaza “yararlanan taşınmaz”; irtifakın yükletildiği diğer ifadeyle yararlanılan taşınmaza da “yükli taşınmaz” denilmektedir (TMK md. 779).

Eşyaya bağlı irtifaklarda, haktan yararlanılması açısından “yararlanan taşınmazın” veya “yükli taşınmazın” sahibinin kim olduğunun önemi yoktur. Bunların sahipleri her kim olursa olsun taşınmaz üzerinde irtifak hakkı devam ettiği sürece bu haktan yararlanılabilir.

Eşyaya bağlı irtifaklar Türk Medeni Kanunu’nda “Taşınmaz Lehine İrtifak Hakkı” başlığı altında düzenlenmiştir (TMK md. 779-793).

1.4.2.1.2 Kişiyeye (Şahsa) Bağlı İrtifaklar

Belirli bir şahıs lehine düzenlenmiş irtifaklara “şahsa bağlı irtifaklar” denir. Türk Medeni Kanunu’nda intifa ve oturma (sükna) hakkı olarak kurulan irtifak haklarının mutlak surette şahsa bağlı olarak kurulacağı belirtilmiştir. Bu tür irtifak hakları üçüncü bir şahsa devredilemeyeceği gibi hak sahibinin mirasçılara da intikal etmez.

İntifa ve oturma hakkı dışındaki şahsi irtifaklar, “kişiyeye bağlı” olarak kurulabilecekleri gibi üçüncü şahsa devredilebilir ve mirasçılara geçebilir tarzında da kurulabilir. Bu tarz irtifaklara “düzensiz kişisel irtifak” adı verilmektedir.

Düzensiz kişisel irtifaklardan üst veya kaynak hakkında, taraflar aksini kararlaştırmadıkça üçüncü kişilere devri ve mirasçılara intikali mümkündür.

1.4.2.1.3 Diğer İrtifaklar

Türk Medeni Kanunu’nda “Diğer İrtifaklar” (TMK md. 838) başlığı altında düzenlenen irtifak hakları da düzensiz irtifaklardandır. Türk Medeni Kanunu’nun 838’inci maddesinde bu hakların, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, başkasına devredilemeyeceği ve mirasçılara geçemeyeceği belirtilmektedir. Bundan dolayı “Diğer İrtifakları” da “düzensiz şahsi irtifak” kapsamında değerlendirilebilir.

1.4.2.2 Yararlanma Yetkisinin Kapsamı Açısından

1.4.2.2.1 Tam Yararlanma

Bazı irtifak hakları hak sahibine, konusu olan eşyadan tam yararlanma hakkı diğer ifadeyle hem kullanma hem de yararlanma yetkisini birlikte vermektedir. Türk

Medeni Kanunu'muzda tam yararlanma sağlayan bu tür haklara "intifa hakkı" (TMK md. 794 vd.) denilmektedir

İntifa hakkı dışındaki diğer irtifaklar, eşya üzerinde hiçbir zaman sahibine tam yararlanma yetkisi vermez.

1.4.2.2 Kısmi Yararlanma

İntifa hakkı dışında kalan ve Türk Medeni Kanunu'nda düzenlenen irtifak haklarında yararlanma yetkisi sınırlı olup, sahibine sadece kullanma veya yararlanma yetkisini vermektedir.

Örneğin oturma hakkı, bir evde oturmak veya onun bir kısmını işgal etmek suretiyle onu kullanma yetkisini verirken; kaynak hakkı, suyu kullanma ve ondan dilediğı gibi (tasarruf etme) yararlanma yetkisi verir.

Türk Medeni Kanunu'nda belirtilen oturma, kaynak, üst ve geçit hakkı dışında bir taşınmaz üzerinde çeşitli irtifaklar da kurmak mümkündür. Sınırlı yararlanmanın ne olacağını tayin etmek hususunda hukukumuzda irade serbestisi tanınmıştır.

1.4.2.3 Yararlanma Yetkisinin Tarzı Açısından

1.4.2.3.1 Olumlu İrtifaklar

Hak sahibi, hakkın konusu olan eşyayı intifa ve geçit hakkında olduğu gibi fiilleri (eylemleri) vasıtasıyla kullanabiliyorsa buna "olumlu irtifak" denir.

Olumlu irtifaklarda eşyanın maliki, hak lehtarının hakkın konusu olan eşyayı kullanmasına katlanmak zorundadır.

1.4.2.3.2 Olumsuz İrtifaklar

Bazı irtifak haklarında, eşya malikine yüklenen kaçınma ve katlanma yükümünün yerine getirilmesiyle, irtifak hakkı ile amaçlanan menfaat sağlanmış olmaktadır. Bu hakkın kullanılması için hak sahibinin aktif bir fiili gerekmez. Bu tür irtifak haklarına "olumsuz irtifaklar" adı verilir.

Örneğin bir taşınmaz maliki belirli bir yükseklikte bina yapmayacağı hususunda komşu taşınmaz sahibi lehine irtifak hakkı tesis etmiş olabilir.

Bu taşınmaz malikinin belirli bir yükseklikte inşaat yapmama yükümlülüğüne yani borcu altına girmesi, irtifak hakkı sahibine bir fayda (manzara vb.) sağlamaktadır.

Bu tür irtifaklarda taşınmaz malikinin mülkiyet hakkının içeriğindeki "eşyayı belirli bir tarzda kullanma" yetkisi, hak sahibi lehine bertaraf edilmiştir.

1.4.3 İRTİFAK HAKLARININ KAZANILMASI

Türk Medeni Kanunu'nun 780'inci maddesinde irtifak hakkının kazanılmasında ve tescilinde, aksi öngörölmüş olmadıkça taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümlerin uygulanacağı belirtilmektedir.

Taşınmazlar üzerinde mülkiyet hakkının kazanılması genel olarak "aslen" ve "devren" olmak üzere iki şekilde olmaktadır.

Aslen kazanma, işgal (TMK md. 707), yeni arazi teşekkülü (TMK md. 708) gibi sebeplerle olur. Devren kazanma ise bir taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkının eski malikinden bir hukuki muamele dolayısıyla elde edilmesidir. Bu hukuki muamele bir satış olabileceği gibi trampa veya bağış da olabilir. Bu hukuki muamelelerle ilgili hükümler Türk Medeni ve diğer kanunlarda belirtilmektedir.

1.4.4 İRTİFAK HAKLARININ KORUNMASI

Eşya üzerinde bir kimsenin zilyetlik ve/veya mülkiyet hakkı söz konusu olmaktadır. Türk Medeni Kanunu'nun 973'üncü maddesinde zilyetliği, "Bir şey üzerinde fiili hâkimiyeti bulunan kimse onun zilyedidir." şeklinde tanımlamıştır.

Türk Medeni Kanunu'nda irtifak haklarının kazanılması için mülkiyete ilişkin hükümlere atıf yapılmış iken, bunların korunmasına ilişkin Türk Medeni Kanunu'nun ilgili hükümlerine herhangi bir yollama yapılmamıştır.

İrtifak hakkının kullanılabilmesi için "olumlu irtifaklarda" olduğu gibi eylemli bir egemenliğin kurulması gerekiyorsa, hak sahibinin zilyetliği söz konusu olmaktadır. "Olumsuz irtifaklar" dışındaki bütün irtifak hakları için hak sahibinin eylemli bir egemenliğinin kurulması gerekmektedir. Öyleyse, eşya üzerinde zilyetliğin sonucu olarak hak sahibi, yasanın zilyede tanıdığı tüm koruma olanaklarından yararlanabilir.

Olumsuz irtifak haklarında ise irtifak hakkı sahibi eşya üzerinde zilyet değildir. Ancak Türk Medeni Kanunu'nun 973'üncü maddesinin ikinci fıkrasında, "Taşınmaz üzerindeki irtifak haklarında ve taşınmaz yüklerinde hakkın fiilen kullanılması zilyetlik sayılır." denilmek suretiyle bir "hak zilyetliği" öngörölmüştür.

Bu hüküm ile irtifak hakkı sahibinin hakkını fiilen kullanması zilyetliğe eşit sayılmış, dolayısıyla da olumsuz irtifaklarda da hak sahibinin "zilyetliğin korunması" hükümlerinden yararlanması imkânı sağlanmıştır.

Ayrıca irtifak hakları aynı zamanda bir aynı hak olması sebebiyle, mülkiyeti koruyucu tüm davalardan istifade edebileceği kabul edilmektedir. Bu durumda irtifak hakkı sahibi, TMK md. 683'den yararlanarak yerine göre "istihkak davası" veya "müdahalenin men'i davası" açarak hakkını arayabilmektedir.

1.4.5 İRTİFAK HAKLARININ DEVRİ

İntifa ve oturma hakkı dışındaki (TMK md. 797 ve 823) irtifak hakları başkalarına devir ve mirasçılara intikal eden aynı haklardır. Sadece kaynak ve üst hakkında aksi kararlaştırılmış olmadıkça başkalarına temlik ve mirasçılara intikali mümkün iken (TMK md. 826 ve 837), diğer irtifaklarda açıkça kararlaştırılmış olmadıkça başkalarına devir ve mirasçılara intikali (TMK md. 838) mümkün değildir.

1.4.6 TAŞINMAZ LEHİNE (EŞYAYA BAĞLI) İRTİFAK HAKKI

1.4.6.1 KAVRAM

Taşınmaz lehine irtifak hakları Türk Medeni Kanunu'nun 779 ila 793'üncü maddelerinde düzenlenmiştir.

Türk Medeni Kanunu eşyaya bağlı irtifak hakkını, 779'uncu maddesinde; "bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kılar" şeklinde tanımlamıştır.

Yüklü taşınmaz maliki, ya mülkiyet hakkının kendine verdiği yetkilerden bazılarını kullanmaktan kaçınmak ya da bu yetkilerin yararlanan taşınmaz malikince kullanılmasına katlanmak zorundadır. Dolayısıyla eşyaya bağlı irtifak hakkının konusu, olumlu bir davranış olabileceği gibi olumsuz bir davranışta olabilir. Bu tür irtifaklarda yararlanma yetkisi daima sınırlı olmaktadır.

1.4.6.2 KONUSU

Türk Medeni Kanunu'nun 779'uncu maddesine göre; eşyaya bağlı irtifaklar bir taşınmaz lehine bir başka taşınmaz üzerinde kurulabilir.

İrtifak fiilen yüklü taşınmazın bir kısmında söz konusu olsa bile, yük bütün taşınmaz üzerindedir. Keza irtifak bölünmez bir hak olduğundan yararlanan taşınmazın bir kısmının ihtiyaçları için kurulmuş olsa dahi taşınmazın tümü lehine mevcuttur.

1.4.6.3 KAZANILMASI

Taşınmaz irtifakının kurulması Türk Medeni Kanununun 780 ve 781 inci maddelerinde düzenlenmiştir. Medeni Kanun 780 inci maddesinde, irtifak hakkının kurulması için tapu kütüğüne tescil şarttır denilmektedir. Ancak, irtifak hakkının kurulmasına ilişkin sözleşmenin geçerli olması için de bunun resmî şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Dolayısıyla irtifak hakkının kurulabilmesi için resmi şekilde düzenlenen sözleşmenin tapu kütüğüne tescil edilmesi şarttır.

İrtifak hakları yüklü (yükümlü) ve yararlanan taşınmazların tapu kütüğü sayfasına tescil edilir. Ancak yararlanan taşınmazın sahifesine tescil işlenmese bile yüklü taşınmazın sayfasına yapılan tescil, irtifak hakkının kurulması için yeterlidir.

Yani yüklü taşınmazın sayfasına yapılan tescil inşai (kurucu) nitelikte olup, yararlanan taşınmazın sahifesine yapılan tescil bildirici (açıklayıcı) niteliktedir.

Türk Medeni Kanunu'nun 780'inci maddesine göre; irtifak hakkının kazanılmasında ve tescilinde, aksi öngörülmüş olmadıkça taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümler uygulanır. Dolayısıyla irtifak haklarında da mülkiyette olduğu gibi aslen-devren ile tescilli-tescilsiz kazanma halleri mevcuttur.

1.4.6.4 SONA ERMESİ

İrtifak hakkının sona erme durumlarını şu başlıklar halinde sayabiliriz.

1.4.6.4.1 Terkin ile Sona Erme

İrtifak hakkının sona ermesi, genel kural olarak, tapu kütüğündeki kaydın terkin ile olur. Tescilin terkin ile ilgili olarak Türk Medeni Kanunu'nun üçüncü kısmının ikinci bölümünde belirtilen hükümler geçerlidir.

1.4.6.4.2 Yüklü veya Yararlanan Taşınmazın Yok Olması

Türk Medeni Kanunu'nun 783'üncü maddesinde, yüklü ya da yararlanan taşınmazın yok olmasıyla irtifak hakkının kendiliğinden sona ereceği belirtilmektedir. Örneğin heyelan sonucu taşınmazın yok olması halinde söz konusu taşınmaz üzerinde bulunan aynı haklar da kendiliğinden sona erer.

1.4.6.4.3 Sürenin Sona Ermesi

İrtifak hakkı bir süreye bağlı olarak kurulmuş ise ve bu süre tapu sicilinden anlaşılıyorsa, sürenin dolmasıyla da kendiliğinden sona erer. Bu durumda yüklü taşınmazın maliki tapu sicil memurundan irtifak hakkının sicilden terkin isteminde bulunur.

1.4.6.4.4 Yararlanan ve Yükümlü Taşınmazın Aynı Kişiye Ait Olması

Türk Medeni Kanunu'nun 784'üncü maddesinde yüklü ve yararlanan taşınmazlara aynı kimse malik olursa, bu kişinin, irtifak hakkını terkin ettirebileceği belirtilmektedir.

Ancak, yüklü ve yararlanan taşınmazın aynı kişiye ait olması irtifak hakkını kendiliğinden sona erdirmez. Ancak her iki taşınmaza malik olan kişi, irtifak hakkının tapu kütüğünden terkin talebinde bulunma hakkına kavuşmuş olmaktadır.

1.4.6.4.5 Mahkeme Kararı ile Sona Erme

Türk Medeni Kanunu'nda yükümlü taşınmaz malikine iki durumda, mahkeme kararıyla irtifak hakkını sona erdirmeye imkânı sağlamıştır. Türk Medeni Kanunu'nun 785'inci maddesine göre; Lehine irtifak kurulan taşınmaz için bu hakkın sağladığı hiçbir yarar kalmamışsa, yüklü taşınmazın maliki bu hakkın terkinini isteyebilir. Yüküne oranla çok az yarar sağlayan bir irtifak hakkının, bedel (tazminat) karşılığında kısmen veya tamamen de terkinini istenebilir.

1.4.6.4.6 Yüklü Taşınmazın Kamulaştırılması

Yüklü taşınmazın kamulaştırılmasıyla mülkiyet sona erdiği için irtifak hakkı da kendiliğinden son bulmuş olur ve hak bedele dönüşür. Ayrıca 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8'inci maddesine göre taşınmaz üzerindeki irtifak hakkı kamulaştırılabilir, bu durumda kamulaştırma tamamlanınca irtifak hakkı sona erer.

1.4.6.5 HÜKÜMLERİ

1.4.6.5.1 Eşyaya Bağlı İrtifak Hakkı Kapsamının Tayini

İrtifak haklarının kapsamı, açıkça belirlendiği ölçüde tapu sicilindeki kayıtlara bakılarak yapılır. Tescil, irtifakın özel kapsamını ismen belirler. Geçit irtifakı, kaynak irtifakı, otlama irtifakı gibi isimler altında kurulan eşyaya bağlı irtifaklar, bu isim ile tescil edilmek suretiyle, hakkın sahibine verdiği yetkiler açıklığa kavuşmuş olur.

Ancak; Türk Medeni Kanunu'nun 787'nci maddesinde; tapu sicilinde yer alan ifadelerden hakkın kapsamı tam olarak anlaşılamıyorsa bu durumda irtifakın kapsamı tescilin sınırları içinde, irtifak hakkının kazanılma sebebine veya uzun süreden beri davasız ve iyi niyetle kullanılış biçimine göre belirleneceği düzenlenmiştir.

1.4.6.5.2 İrtifak Hakkının Yerinin Değiştirilmesi

Türk Medeni Kanunu'nun 791'inci maddesine göre; irtifak hakkı, yüklü taşınmazın yalnız belli bir kısmının kullanılması koşuluyla kurulmuşsa, bu taşınmazın maliki, menfaatini ispat etmek ve giderleri üstlenmek kaydıyla; irtifakın, hakkın kullanılmasını güçleştirmeyecek biçimde taşınmazın başka bir yerine naklini isteyebilir. İrtifak hakkının kullanılacağı yer tapu kütüğünde belirtilmiş olsa bile yüklü taşınmaz maliki bu yetkiyi kullanabilir.

İrtifak hakkı yerinin değiştirilmesi sırasında sözleşmenin tarafları arasında anlaşma olmadığı takdirde, bu talebin gerçekleşebilmesi için yüklü taşınmazın malikinin menfaatinin olup olmadığına bakılmaktadır.

Burada ölçü olarak her iki taşınmaz malikinin menfaat dengesi alınır.

1.4.6.5.3 Taşınmazların Bölünmesi

1.4.6.5.3.1 Yararlanan Taşınmazın Bölünmesi

Yararlanan taşınmazın parsellere bölünmesi hâlinde kural, irtifak hakkının her parsel yararına devam etmesidir.

Ancak, Türk Medeni Kanunu'nun 792'nci maddesine göre; durum ve koşullara göre irtifak hakkı yalnız bir parselin yararına kullanılabilir, yüklü taşınmazın maliki diğer parseller için irtifak hakkının terkinini isteyebilir.

1.4.6.5.3.2 Yüklü Taşınmazın Bölünmesi

Yüklü taşınmazın miras, imar planı gibi nedenlerle parsellere bölünmesi hâlinde kural, irtifak hakkının her parsel üzerinde devam etmesidir. Bu durumda her bir parselin tapu sicil sayfasında bu durumun belirtilmesi gerekmektedir.

İrtifakın her parsel üzerinde devamı, hakkın türüne göre haktan doğan yetkilerin bölünerek veya bir bütün olarak parseller üzerinde kullanılmasını icap ettirir.

Örneğin belirli miktarda kum alınması amacıyla irtifak tesis edilen taşınmazın bölünmesi halinde toplam kum miktarı ifraz olan parsel sayısına bölünerek her bir parselden alınacak kum miktarı belirlenir.

1.4.6.5.3.3 Yüklü Taşınmazın Külfetinin Artması

Türk Medeni Kanunu'nun 788'inci maddesine göre; yararlanan taşınmazın ihtiyaçlarındaki değişiklik, yüklü taşınmazın irtifaktan doğan yükünü ağırlaştıramaz, denilmektedir.

Bu hüküm ile yararlanan taşınmazın artan ihtiyaçları karşısında yüklü taşınmazın maliki korunmuş olmaktadır.

Burada esas tartışılması gereken husus, artan gereksinmelerin, taşınmazdaki yükü ağırlaştırmış olduğunun nasıl belirleneceğidir.

1.4.6.5.4 Yararlanan Taşınmaz Malikinin Yetki ve Yükümlülükleri

- Yararlanan taşınmazın maliki, hakkını korumak, kullanmak ve ondan faydalanmak için gereken her şeyi yapmaya yetkilidir. Bu amaçla gerekli önlemleri alabilir. Ancak kanunlar, bu yetkilerin irtifak hakkı kapsamında kullanılması halinde hak lehtarını korur.
- Hak lehtarı, hakkını kullanırken yüklü taşınmaz üzerinde yapması gereken tesis varsa bunları yapma yetkisine sahiptir.

- İrtifak hakkının kullanılması için gerekli tesislerin bakımı, yararlanan taşınmaz malikine aittir. Ancak, tesisler yüklü taşınmazın malikine de yararlı ise, bunların bakım giderlerine her iki malik yararları oranında katılır.
- Hak lehtarı, bütün bu haklarını kullanırken yüklü taşınmaz malikine en az zarar verecek şekilde davranmalı, dolayısıyla irtifak hakkını kullanırken aşırı faydalanmaya gitmemelidir.

İrtifak ilişkisinde asıl olan yüklü taşınmaz malikine zarar vermemektir. Bu genel “koruma yükümü” hem yüklü taşınmaza hem de yüklü taşınmaz malikinin şahsına zarar vermemeyi öngörür.

1.4.6.5.5 Yüklü Taşınmaz Malikinin Yetki ve Yükümlülükleri

Yüklü taşınmaz maliki;

- Eşya üzerinde tasarruf yetkisini devam ettirdiğinden bir başka ayni veya sınırlı ayni hak tesis ettirebilir.
- Kanunda belirtilen şartların gerçekleşmesi durumunda irtifak yerinin değiştirilmesini talep edebilir.
- İrtifak hakkının, sahibine sağladığı menfaat tamamen ortadan kalkmış ise irtifakın terkinini talep edebilir.
- İrtifak hakkına karşılık olmak üzere bir bedel isteyebilir.
- İrtifak hakkının sınırları dâhilinde kullanılıp kullanılmadığını denetleyebilir.
- İrtifak hakkının kullanılmasını engelleyecek ya da zorlaştıracak herhangi bir davranışta bulunamaz.
- İrtifak hakkının kullanılabilmesi için yararlanan taşınmazın maliki bir tesis inşa etmiş ise ve bu tesisler kendisine de yararlı ise, bunların bakım giderlerine her iki malik yararları oranında katılır.

1.4.6.5.6 Özel Kanun Hükümleri ve Yerel Âdetin Uygulanması

Türk Medeni Kanunu’nun 789’uncu maddesine göre; Tarla yolu, yaya veya araba geçidi gibi geçit hakları ile hayvan otlatma, hayvan sulama, tarlalara veya arklara su alma hakları ve benzeri hakların kapsamını belirlemede taraflar arasındaki anlaşma veya özel kanun hükümleri, yoksa yerel âdet uygulanır denilmektedir.

1.4.7 ŞAHSA BAĞLI (KİŞİSEL) İRTİFAK HAKLARI

Şahsa bağlı irtifak haklarını, genel olarak başkalarına devir ve mirasçılara intikal durumlarına göre iki grup halinde inceleyebiliriz.

Devir ve intikalleri mümkün olmayanlar Türk Medeni Kanunu'nda intifa ve oturma (sükna) hakkı olarak düzenlenmiştir.

Bu haklar, bir kişi lehine kurulduktan sonra onlarla yaşayan irtifak haklarıdır. Bu hakların üçüncü kişilere devri ve mirasçıya intikali mümkün değildir.

Devir ve intikalleri mümkün olanlar ise intifa ile oturma hakkı dışındaki diğer irtifak haklarıdır.

1.4.7.1 Devir ve İntikalleri Mümkün Olmayan İrtifak Hakları

1.4.7.1.1 İntifa Hakkı

Türk Medeni Kanunu'nun 794'üncü maddesine göre; intifa hakkı, taşınır, taşınmazlar, haklar veya bir malvarlığı üzerinde hak sahibine, intifa hakkı konusu üzerinde *tam yararlanma yetkisi* veren irtifak hakkıdır.

Mülkiyet hakkı, sahibine bir eşya üzerinde kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkilerini veren ayni hak iken *tam yararlanma yetkisi*, eşya malikinın kullanma ve yararlanma yetkilerini intifa hakkı sahibine devretmesidir. İntifa hakkı dışında hiçbir sınırlı ayni hakta hem kullanma hem de yararlanma yetkisi birlikte verilmemektedir. Bu açıdan intifa hakkı, mülkiyet hakkına en yakın sınırlı ayni haktır.

İntifa hakkı sahibinin eşya üzerinde var olan kullanma ve yararlanma yetkisi anlaşma ile değiştirilemez. Diğer bir deyişle yetkilerden yalnız biriyle sınırlı olarak intifa hakkı kurulamaz.

İstisnalar hariç olmak üzere intifa hakkı sahibinin eşya veya hak üzerinde tasarruf yetkisi bulunmaz.

İntifa hakkı konusu itibarıyla en zengin olan haktır. Türk Medeni Kanunu'nun 794'üncü maddesine göre; bu hakkın konusuna her türlü taşınır ve taşınmaz, hak ve alacak hakları, kıymetli evrak, gemiler, madenler, malvarlığı girebilir.

Taşınmaz üzerinde intifa hakkı kurulabilmesi için, Türk Medeni Kanunu'nun 795'inci maddesine göre; geçerli bir kazanma nedeni ile birlikte tescil talebinde bulunularak tapu kütüğüne tescil edilmesi gerekmektedir. 795'inci maddeye göre de; taşınır üzerinde intifa hakkının kurulabilmesi için taşınırın teslimi gerekmektedir. Taşınmaz ve taşınır mülkiyetinin kazanılmasına ilişkin hükümler taşınmaz ve taşınır intifasının kurulmasında da geçerlidir.

İntifa hakkı kural olarak, eşyanın veya hakkın tamamı üzerinde kurulur. Ancak intifa konusu şeye dâhil şeyler müstakilen kullanma ve yararlanmaya uygun olmaları şartıyla, bağımsız eşya olup olmadıklarına bakılmaksızın ayrı ayrı intifa konusu yapılabilir.

Eşyaya bağlı irtifak hakkı yüklü taşınmaz maliki lehine de kurulabilirken intifa hakkı kural olarak başkasına ait bir eşya, hak veya malvarlığı üzerinde kurulduğundan malik kendi lehine intifa hakkı kuramaz. İntifa konusu eşyanın mülkiyeti daha sonra intifa hakkı sahibine geçse bile intifa hakkı mülkiyetin intikali ile sona erer.

Bir kısım intifa hakları yasa gereği kendiliğinden meydana gelmektedir. Kanuni intifa hakkının kurulabilmesi için gerekli şartlar olmaksızın kanunda belirtilen olayın meydana gelmesiyle doğrudan intifa hakkı kurulmuş olur.

Türk Medeni Kanunu'nun 795/2 maddesine göre taşınır ve taşınmazlarda zamanaşımı ile intifa hakkı kazanılabilir. Zamanaşımı ile mülkiyetin kazanılmasına ilişkin hükümler kıyasen intifa hakkının kazanılmasında da uygulanır.

Bir taşınmaz üzerinde intifa hakkı kurulması amacıyla taraflar arasında sözleşme yapılmasına rağmen, borçlu malik tarafından bu sözleşme gereği tescille ilgili yapılması gereken işlemlerin yapılmaması halinde, hak sahibi mahkemeye başvurarak intifa hakkının kendisine verilmesini isteyebilir. Mahkemenin intifa hakkının kurulmasına yönelik kararı ile tescilden önce intifa hakkı kurulmuş olur.

Taşınırlar üzerinde intifa hakkı kurulması amacıyla açılacak dava üzerine verilecek hüküm bir eda hükmünde olup bu hükümle intifa hakkı kurulmuş olmaz, bu hüküm icraya konularak, taşınır intifa hakkı sahibine teslim edilmesiyle intifa hakkı kurulmuş olur.

İntifa hakkının sona erme nedenleri ise şunlardır;

- İntifa hakkı konusunun tamamen yok olması veya yararlanamayacak şekilde harap olması (Örneğin intifa hakkı kurulan bir taşınmazın heyelan sonucu yok olması gibi). Konusunun bir kısmı yok olması durumunda intifa hakkı kalan kısım üzerinde devam eder (TMK md. 796). Tamamen yok veya harap olan intifa konusu eşyanın yerine sigorta tazminatı gibi bir bedel alınması halinde intifa hakkı bu bedel üzerinde devam eder (TMK md. 798).
- Yasal intifa hakkı sebebinin ortadan kalkması (TMK md. 796).
- İntifa hakkı kurulan taşınmazın kamulaştırılması. Ancak, malik kamulaştırma bedeli almış ise intifa hakkı bu bedel üzerinden devam eder (TMK md. 798).
- İntifa hakkı sahibinin ölümü veya tüzel kişiliğin sona ermesi (TMK md. 796). İntifa hakkı, gerçek kişilerde hak sahibinin ölümü; tüzel kişilerde kişiliğin ortadan kalkmasıyla sona erer (TMK md. 797).

- İntifa hakkı süreli ise bu sürenin dolması (TMK md. 796). Tüzel kişilerin intifa hakkı, en çok yüz yıl süreyle kurulabilir (TMK md. 797).
- Hak sahibinin vazgeçmesi (terkin talebi).
- Mahkemeden karar alınması. İntifa hakkı sahibi, malike karşı terkin borcu altında ise ve terkin talepten kaçınırsa, malik mahkeme kararı ile intifa hakkının terkinini sağlayabilir.

Türk Medeni Kanunu'nun 799'uncu maddesine göre; intifa hakkı sona erince hak sahibi, hakkın konusu olan malı malike geri vermekle yükümlüdür.

İntifa hakkı sahibi, eşyanın olağan kullanılması sonucunda meydana gelen değer azalmalarından sorumlu değildir. Ancak, intifa hakkı konusu eşyada bir hasar meydana gelmiş ise intifa hakkı sahibi, zararın kendi kusurundan ileri gelmediğini ispat etmedikçe, malın yok olmasından veya değerinin azalmasından sorumludur.

İntifa hakkı sahibi, yükümlü olmadığı hâlde yaptığı giderler, yenilemeler ve eklemeler için hak sona erdiğinde, vekâletsiz iş görme hükümleri uyarınca tazminat isteyebilir.

Türk Medeni Kanunu'nun 802'nci maddesine göre; geri verme anında malik ve intifa hakkı sahibi tarafından ileri sürülebilecek bütün istem hakları, bu andan başlayarak bir yıl geçmekle zamanaşımına uğrar.

İntifa hakkı sahibi ise, hakkın konusu olan malı zilyetliğinde bulundurma yetkisine sahiptir. İntifa hakkı sahibi, eşya üzerinde dolaysız fer'i zilyettir.

Türk Medeni Kanunu'nun 803'üncü maddesine göre; hak sahibi intifaya konu eşyayı yönetme, kullanma ve ondan yararlanma yetkilerine sahiptir. Örneğin taşınmazda oturmak veya kullanımını başkasına bırakmak suretiyle yararlanma mümkün olabileceği gibi semerelerinden yararlanmak suretiyle menfaat elde etmek de mümkündür. Ancak, intifa hakkı sahibi eşyayı kullanırken, ekonomik özgülenme yönünü malike önemli zarar verecek şekilde değiştiremez; özellikle onu yeni bir şekle dönüştüremeyeceği gibi, onda önemli bir değişiklik de yapamaz.

Kullanma ve yararlanma yetkisi, tam yararlanmayı sağlamak bakımından eşya üzerindeki nisbi haklardan doğan davaları açma ve buna ilişkin takipte bulunma yetkisi de verir.

İntifa hakkı konusu üzerinde doğal ürünler elde ediliyorsa (tarladaki ürün gibi) intifa hakkı süresi içinde olgunlaşan doğal ürünler, intifa hakkı sahibine aittir. Ancak, ekimi veya dikimi yapan intifa hakkı sahibi olup da olgunlaşan ürünleri toplayan malik ise bu durumda malikten, yaptığı giderler için ürünün değerini aşmamak üzere uygun bir bedel isteyebilir. Aynı durum malik için de geçerlidir. Yani ürünü eken malik olup da toplayan intifa hakkı sahibi ise uygun bedel isteme yetkisi malike ait olmaktadır.

Türk Medeni Kanunu'nun 804'üncü maddesine göre; nitelikleri itibarıyla malın doğal verimi veya ürünü sayılmayan bütünleyici parçalar ise malike aittir. Örneğin intifa hakkı kurulan bir tarlanın üzerindeki ürünler intifa hakkı sahibine ait olmaktadır. Ancak, bu ürünler malik tarafından ekilmiş ise malik ürünleri toplayan intifa hakkı sahibinden yaptığı masraflar için uygun bir bedel isteyebilir.

Türk Medeni Kanunu'nun 806'ncı maddesine göre; sözleşmede aksine hüküm yoksa veya durum ve koşullardan hak sahibince şahsen kullanılması gerektiği anlaşılmıyorsa, intifa hakkının kullanılması başkasına devredilebilir. Bu durumda malik, intifa hakkından doğan haklarını, devralan üçüncü şahsa karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir.

Türk Medeni Kanunu'nun 801'inci maddesine göre intifa hakkı sahibi, yükümlü olmadığı hâlde yaptığı giderler, yenilemeler ve eklemeler için, hak sona erdiğinde, vekâletsiz iş görme hükümleri uyarınca tazminat isteyebilir. Malikin tazminat vermektan kaçınması hâlinde intifa hakkı sahibi, yaptığı eklemeleri, malı eski hâline getirmek kaydıyla söküp alabilir.

İntifa hakkı sahibi, yetkilerini kullanırken iyi bir yönetici gibi özen göstermek zorundadır. İntifa hakkı sahibi, hakkın konusu olan malın muhafazası ve olağan bakımı için gerekli onarım ve yenilemeleri yapmakla yükümlüdür. Bunun için gerekli masraflar kendisi tarafından karşılanacaktır. Hangi masrafların olağan bakım olduğu yerel âdet kurallarına göre tayin edilecektir.

Malikin gereken işleri yapmaktan kaçınması hâlinde intifa hakkı sahibi, bunları onun hesabına kendisi yapabilir.

Malik ise, intifa konusu üzerinde tasarruf yetkisine haizdir. Buna göre malik intifa konusunu devredebilir, üzerinde başka bir sınırlı ayni bir hak (rehin hakkı vb.) kurabilir. Ancak malik bu yetkisini kullanırken intifa hakkı sahibinin haklarını zedelememesi gerekmektedir.

Türk Medeni Kanunu'nun 807'nci maddesine göre; İntifa hakkı sahibi, hakkın konusu olan eşyayı hukuka aykırı ya da niteliğine uygun düşmeyen bir şekilde kullanması halinde malik bu kullanış biçimine itiraz etme hakkına sahiptir. Malik, haklarının tehlikeye düştüğünü ispat ederse bu durumda da intifa hakkı sahibinden güvence isteyebilir.

Hakların tehlikede olmasından maksat, tehlikenin başlamış veya başlama ihtimalinin ciddi biçimde ortaya çıkmış olması halidir. Burada objektif bir tehlikenin varlığı aranır, yoksa intifa hakkı sahibinin kusurlu olup olmadığı önem taşımaz.

İntifa hakkı konusu olan malın olağan bakım ve işletme giderleri, güvencesini oluşturduğu borçların faizleri, vergi ve resimleri dışındaki bütün yükümlülükler malike aittir. Ancak, intifa hakkı sahibi bunların yerine getirilmesi için gereken parayı, istemi üzerine malike karşılıksız olarak sağlamazsa; malik, intifa hakkı konusu malı bu yükümlülüklerin yerine getirilmesi için kısmen veya tamamen paraya çevirebilir. Örneğin intifa hakkı kurulan bir apartmanın esaslı onarım sayılan çatısının yapılması icap ediyorsa, bunu yaptıрма sorumluluğu malike aittir.

1.4.7.1.2 Oturma Hakkı (Sükna Hakkı)

Türk Medeni Kanunu'nun 823'üncü maddesine göre; bir evde oturmak veya onun bir kısmından yararlanmak üzere kişiye, hayatıyla sınırlı olmak üzere tanınan izne *oturma hakkı* denir. Bu hak aslında daraltılmış bir intifa hakkı olup intifa hakkında olduğu gibi başkasına devredilemez ve mirasçılara intikal etmez. Bu nedenle de şahsa bağlı irtifak haklarından biridir. Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, intifa hakkına ilişkin hükümler oturma hakkında da uygulanır.

Oturma hakkının kapsamı Türk Medeni Kanunu'nun 824'üncü maddesine göre; genel olarak hak sahibinin kişisel ihtiyaçlarına göre belirlenmiş olup, hakkın şahsına özgü olduğu açıkça belirtilmedikçe, bina veya onun bir bölümünde ailesi ve ev halkı ile birlikte oturabilir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 74'üncü maddesine istinaden çıkartılan ve 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan *Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik*'in 76'ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde oturma hakkı verilmemektedir.

1.4.7.2 Devir ve İntikalleri Mümkün Olan İrtifak Hakları

Türk Medeni Kanunu'nda düzenlenen bir kısım irtifak hakları şahsi olmakla beraber kural olarak üçüncü kişilere devir ve mirasçılara intikal ettirilebilme özelliğine sahiptirler. Üst hakkı ile kaynak üzerindeki haklar, aksi kararlaştırılmadıkça başkalarına devredilebilir ve mirasçılara intikal ettirilme özelliğine sahiptirler.

1.4.7.2.1 Üst Hakkı

Türk Medeni Kanunu'muzun 826 ila 836'ncı maddelerinde üst hakkı ile ilgili hükümlere yer verilmiştir. *Üst hakkı, bir kişiye başkasına ait arazi üzerindeki yapının maliki olma yetkisi veren irtifak hakkı olarak tanımlanabileceği gibi üçüncü kişiye taşınmazın altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı* olarak da tanımlanabilir.

Üst hakkı kurulan taşınmazın maliki de, bu hak devam ettiği sürece üst hakkı sözleşmesinde belirtilen hükümler doğrultusunda üçüncü bir kişinin taşınmazını kullanmasına (üzerindeki yapının başkasına ait olmasına) katlanmak zorundadır.

Türk Medeni Kanunu'nun "Taşınmaz mülkiyetinin içeriği" başlıklı 718'inci maddesinde; *"Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer."* hükmü yer almaktadır.

Bu hüküm gereğince, taşınmazın üzerindeki yapılar da mülkiyetin içeriğinde kabul edilmektedir. Ancak üst hakkı bu hükmün bir istisnasını oluşturmakta olup, üst hakkı devam ettiği sürece taşınmaz üzerindeki üst hakkına konu yapı/yapılar hak sahibine ait olmaktadır.

“Yapıdan” ne anlaşılması lazım geldiği kanun ile düzenlenmediğinden doktrinde bununla, toprağa sabit bir bina kastedilmektedir. Bir taşınmazda taşınır inşaat yapma yetkisinin ancak diğer irtifak hükümleri uyarınca verilebileceği kabul edilmektedir.

Üst hakkını çeşitli şekillerde sınıflandırabiliriz;

1.4.7.2.1.1 Eşyaya Bağlı Üst Hakkı-Kişiye Bağlı Üst Hakkı

Üst hakkı, bir gerçek veya tüzel kişi lehine kurulabileceği gibi bir diğer taşınmaz lehine de yani eşyaya bağlı olarak da kurulabilir. Bir gerçek veya tüzel kişi lehine kurulan üst hakkına kişiye bağlı (şahsi üst hakkı); diğerlerine ise eşyaya bağlı üst hakkı denilmektedir.

Eşyaya bağlı üst hakkı genel olarak eşyaya bağlı irtifak hükümlerine tabi olur. Kişi lehine kurulan irtifakı düzenleyen Türk Medeni Kanununun 826 ve devamındaki hükümlerin bir kısmı eşyaya bağlı irtifak şeklinde kurulan üst hakkında da uygulanır.

1.4.7.2.1.2 Bağımlı Üst Hakkı- Bağımsız Üst Hakkı

Türk Medeni Kanunu’nun 826’ncı maddesine göre; üst hakkı belirli bir gerçek veya tüzel kişi lehine kurulduğu hallerde taraflar, üst hakkının devredilemeyeceğini veya mirasçıya intikal etmeyeceğini kararlaştırmamışlarsa üst hakkı devredilebilir ve mirasçıya intikal eder.

Başkasına devir veya mirasçılara intikali mümkün olan üst hakkına bağımsız üst hakkı, devir ve mirasçılara intikali mümkün olmayan üst hakkına ise bağımlı üst hakkı denilmektedir.

Üst hakkının bağımsız olma özelliği kanun gereği tanındığından, üst hakkını kuran yapı sözleşmesinde ve tapu kaydında bağımsızlık unsurunun ayrıca belirtilmesine gerek yoktur. Aksine ifade yer almadıkça üst hakkı zaten bağımsız şahsi irtifak niteliğinde görülür.

Ayrıca, Tapu Sicil Tüzüğü’nün 10’uncu maddesinde; süresiz veya en az otuz yıl süreli olan ve tasarrufları kısıtlamayan veya izne tabi kılmayan bağımsız ve sürekli irtifak haklarının, tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz mal olarak tescil edileceği düzenlenmiş olup, tapu kütüğüne taşınmaz mal olarak tescil edilen bağımsız ve sürekli haklar, üçüncü kişilere devir olunabilir, mirasçılara geçebilir ve üzerinde her türlü ayni ve kişisel hak kurulabilir.

1.4.7.2.1.3 Sürekli (Daimi) Üst Hakkı- Süreksiz (Daimi Olmayan) Üst Hakkı

Türk Medeni Kanunu’na göre en az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli (daimi); otuz yıldan az kurulanlar ise süreksiz (daimi olmayan) üst hakkıdır.

1.4.7.2.1.4 Tapuya Kaydedilebilen Üst Hakkı- Tapuya Kaydedilemeyen Üst Hakkı

Türk Medeni Kanunu'nun 826'ncı maddesine göre; üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir.

Üst hakkının tesisine ilişkin Türk Medeni Kanunu'nda özel bir düzenleme yapılmamıştır. Bu nedenle eşyaya bağlı irtifakların kazanılmasına ilişkin hükümler kıyasen üst hakkının kazanılmasında da uygulanacaktır. Bu durumda da taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına ilişkin hükümler üst hakkının kazanılmasında da geçerli olmaktadır.

Üst hakkının kurulmasına ilişkin irtifak hakkı sözleşmesi resmi şekle tabidir. Bu nedenle üst hakkının tapu memuru tarafından gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Eşyaya bağlı üst hakkı, üzerinde üst hakkı kurulacak taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu sicil sayfasında gösterilir ve tescil ile hüküm ve sonuç doğurur. Eşyaya bağlı olarak kurulan üst hakkı, yararlanan taşınmaza bağlı olarak el değiştirir. Yüklü taşınmaza ait tapu sicil sayfasına hiçbir işlem yapmaya gerek olmaksızın, sadece yararlanan taşınmaza ait sayfada, mülkiyet sütununda eski hak sahibinin isminin çizilmesi, altına yenisinin yazılmasıyla devren kurulur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı ise, taşınmazın bulunduğu yerdeki tapu sicilinin müstakil bir sayfasına kayıt edilmek suretiyle kurulur.

Üst hakkı kurulmasına ilişkin düzenlenecek resmi senedin ayrıntıları tapu kütüğünde gösterilir ve bununla ilgili belgeler Tapu Sicil Müdürlüklerinde özenle saklanır.

Türk Medeni Kanunu'nda üst hakkının sona erme sebepleri tek tek sayılmamış olmakla birlikte bunlardan önde gelenleri şunlardır;

1.4.7.2.1.5 Sürenin Bitmesi ile Sona Erme

Sözleşmede kararlaştırılan sürenin bitmesi ile üst hakkı kendiliğinden sona erer ve tapudaki kayıt yolsuz tescil haline gelir. Malik bu yolsuz tescilin terkinini Türk Medeni Kanunu'nun 1027'nci maddesi çerçevesinde sağlayabilir.

Türk Medeni Kanunu'nun 836'ncı maddesine göre; üst hakkı en fazla yüz yıllık bir süre için kurulabilir. Bu yüz yıllık süre şahsa bağlı üst haklarında da geçerli olduğu kabul edilmektedir.

Çünkü bu süre üst hakkının azami sınırı olduğundan bütün (eşyaya veya şahsa bağlı) üst hakları için geçerlidir.

Üst hakkı, süresinin dörtte üçü dolduktan sonra, kurulması için öngörülen şekle uyularak her zaman en çok yüz yıllık yeni bir süre için uzatılabilir. Bu konuda önceden yapılan taahhüt bağlayıcı değildir.

Üst hakkı, uzun vadede yatırım yapmak isteyen yatırımcılara bedel veya yer olarak uygun arazi bulunmasına yardımcı olmaktadır. Kanun'un "yüz yıllık" uzatma hükmü ile yatırımcılara daha fazla güvence verilerek, yatırımların geleceğini garanti altına alınması sağlanmıştır.

Üst hakkının Kanun'da belirtildiği şekilde uzatılması halinde, önceki üst hakkı sözleşmesinin hükümleri aynen geçerliliğini devam ettirir. Üst hakkı, başlangıçta yüz yıldan daha fazla bir süre için kurulmuş ise, bu kanuna aykırılık üst hakkının geçersizliğine sebep olmaz sadece üst hakkı yüz yıldan sonra tarafları bağlamaz.

1.4.7.2.1.6 Feragat ile Sona Erme

Hak sahibinin feragati ile üst hakkı süresinden önce sona erebilir. Bunun için ise üst hakkı sahibinin, bu hakkını tapudan usulüne uygun bir şekilde terkin ettirmesi gerekir.

1.4.7.2.1.7 Taşınmazın Yok Olmasıyla Sona Erme

Üst hakkına konu olan taşınmazın heyelan vb. sebeplerden dolayı yok olması halinde üst hakkı kendiliğinden sona erer. Ancak, üst hakkına konu olan taşınmazın üzerinde inşa edilen muhdesatın yıkılması halinde ise üst hakkı kendiliğinden sona ermemektedir. Çünkü hak sahibi, yıkılan binayı tekrar sözleşmeye uygun olarak inşa edebilir. Hatta süre sonunda, yapılan binaların, mülkiyeti taşınmaz malikine intikal edeceğinden, malikin bu menfaati karşısında üst hakkı sahibinin böyle bir yükümlülüğünün de olduğu kabul edilebilir.

1.4.7.2.1.8 Taşınmazın Kamulaştırılmasıyla Sona Erme

Üst hakkına konu olan taşınmazın 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre kamulaştırılması halinde taşınmaz üzerindeki üst hakkı sona ermektedir.

1.4.7.2.1.9 Sözleşmedeki Hüküm Gereği Sona Erme

Üst hakkını kuran resmi senette malik üst hakkının herhangi bir sebeple süresinden önce sona erdirme yetkisini saklı tutmuş ise, bu hakkın kullanılması suretiyle üst hakkı sona erdirilebilir.

1.4.7.2.1.10 Diğer Durumlarda Sona Erme

Üst hakkı, şahsa bağlı olarak kurulması halinde mirasçıya intikali mümkün değildir. Bu durumda üst hakkı kurulan şahsın ölümü ile hak kendiliğinden sona ermektedir.

Araziler üzerindeki yapılar *yasal sınırlamalar saklı kalmak kaydıyla* Türk Medeni Kanunu'nun 718'inci maddesi gereğince mülkiyetin kapsamında kaldığından, arazinin maliki aynı zamanda arazinin bütünleyici parçası olan yapılara da sahip olmaktadır.

Üst hakkı, bu yasal sınırlamalardan bir tanesi olup taşınmazın üzerindeki yapılar üst hakkı süresince hak sahibine ait olmaktadır. Üst hakkının sona ermesiyle yapılar tekrar arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olmaya devam eder.

Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne ayrı bir taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki *rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer*. Hak sahiplerinin üst hakkı sözleşmesinde belirtilmiş olması kaydıyla alacakları tazminata ilişkin hakları saklıdır.

Üst hakkı sona erince taşınmazın üzerindeki yapılar taşınmaz malikine aksi kararlaştırılmadıkça *bedelsiz olarak devredilir*. Ancak, üst hakkı sözleşmesinde bir bedel (tazminat) ödenmesi kararlaştırılmışsa, üst hakkı sözleşmesinde miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Bedele ilişkin sözleşme de üst hakkının kurulması için gerekli olan resmî şekle tâbidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir. Tapu kütüğüne şerh verilmesi halinde söz konusu tazminat alacağının arazi malikinin akdi ve cüz'i haleflerine karşı da ileri sürülmesi imkânı doğacaktır.

Üst hakkı sahibi, başkasının arazisinin üstündeki veya altındaki yapıya *sahip olma (inşa etme)* ve bu yapıları *muhafaza etme* hakkına sahiptir.

Hak sahibi, üst hakkı ile taşınmaz üzerindeki yapının mülkiyet hakkına sahip olmaktadır. Ancak, bu mülkiyetin bunu sağlayan irtifak hakkından ayrı ve bağımsız bir mevcudiyeti yoktur. Dolayısıyla inşaat üzerindeki mülkiyetin akıbeti bunu sağlayan irtifaka bağlı olduğundan bu irtifak son bulduğunda doğrudan yapı üzerindeki mülkiyet de son bulmaktadır. Buna göre de hak sahibi irtifak hakkını devretmeden taşınmaz üzerindeki yapının mülkiyetini üçüncü bir kişiye devretme hakkına sahip değildir.

Üst hakkının *bağımsız ve sürekli* nitelikte olması halinde, hak sahibi bunu tapu kütüğüne ayrı bir taşınmaz olarak kaydettirebilir. Üst hakkının sürekli nitelikte olabilmesi için en az *otuz yıl* süreyle kurulması, *bağımsız* nitelikte olabilmesi için de üçüncü bir kişiye devrinin yasaklanmaması gerekmektedir. Üst hakkı sözleşmesinde devri yasaklanmış ise bu durumda üst hakkının süresi ne olursa olsun tapu kütüğüne ayrı bir taşınmaz olarak kaydedilemez.

Üst hakkının taşınmaz niteliği kazanması sonucunda hak sahibi, bir taşınmaz maliki gibi bu taşınmaz üzerindeki yapı üzerinde tasarrufta bulunabilir. Örneğin üst hakkının konusu olan yapı üzerinde, arazi malikinin rıza ve iznine bağlı olmadan hak sahibi tarafından taşınmaz rehni kurulabilir.

Türk Medeni Kanunu'nun 827'nci maddesine göre; üst hakkının kurulmasına ilişkin resmi senette üst hakkının kapsamı ve hükümleri, özellikler, yapının konumu, şekli, niteliği, boyutları, özgülenme amacı ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ait hususlar yer alır ve bu sözleşme hükümleri herkes için bağlayıcıdır.

Bu çerçevede taraflara resmi senetle aynı hak olarak üst hakkının içeriğini belirleme imkânı vermektedir. Aynı hakkın kapsamını somutlaştırıp belirleyen ve bu sebeple aynı etkiye sahip olan hususlar 827'nci maddede belirtilenlerle sınırlıdır.

Yapının bakımı, işletilmesi, kiraya verilmesi gibi konulardaki anlaşmalar, sadece tarafları ve külli halefleri bağlar; cüz'i haleflere etkisi olmaz. Taraflar arasında münhasıran borç doğuran konuların cüz'i halefleri bağlaması için "borcun nakli" hükümlerine uyulması gerekir. İmar uygulaması ile arsanın mülkiyet durumundaki değişiklikler üst hakkı sahibinin durumunu etkilememelidir.

Üst hakkı kurulmasından sonra malikin taşınmaz üzerindeki mülkiyeti hala devam etmektedir. Ancak malik, hak sahibinin bu haktan doğan yetkilerini kullanmasına katlanmak zorundadır.

Türk Medeni Kanunu'nun 831'inci maddesine göre; üst hakkı sahibi, bu haktan doğan yetkilerinin sınırını *ağır şekilde aşar* veya sözleşmeden doğan yükümlülüklerine önemli ölçüde *aykırı davranırsa*; malik, üst hakkının ona bağlı bütün hak ve yükümlülükleri ile birlikte süresinden önce kendisine devrini isteyebilir. Ancak malik, üst hakkının devrini, kendisine geçecek yapılar için *uygun bir bedel ödemek kaydıyla* isteyebilir. Üst hakkı *sahibinin kusuru*, bedelin belirlenmesinde indirim sebebi olarak göz önüne alınabilir. Türk Medeni Kanunu'nun 832'nci maddesine göre; üst hakkının malike devri, *bedelin ödenmesine veya güvence altına* alınmış olmasına bağlıdır.

Üst hakkının devri, üst hakkı üzerinde üst hakkı sahibi tarafından kurulmuş aynı haklarla birlikte devrini öngörür. Örneğin, üst hakkı üzerinde kurulan ipotek hakkı, üst hakkının malik tarafından devralınmasından sonra da devam eder. Türk Medeni Kanunu'nun 833'üncü maddesine göre; üst hakkı sahibinin *yükümlülüklerine* aykırı davranması hâlinde sözleşmede malik lehine saklı tutulan, üst hakkını *süresinden önce sona erdirmeye veya devrini* isteme yetkisi, süresinden önce devir istemine ilişkin hükümlere tâbidir.

Üst hakkı taşınmaz malikine devredilmiş ise bu hak kendiliğinden sona ermez. Üst hakkına bağlı bütün hak ve yükümlülükler malike intikal etmiş olur ve malik dilerse, üst hakkını tekrar başkalarına devredebilir.

Ayrıca, üst hakkının sözleşme hükümleri taraflarca belirlenmektedir. Ancak, taşınmaz malikinın Türk Medeni Kanunu'nda belirtilen devir alma hakkına ilişkin kural emredici nitelikte olduğu için sözleşme ile bertaraf edilemez.

Türk Medeni Kanunu'nun 835'inci maddesine göre; üst hakkına konu taşınmazın üzerindeki yapının alacaklıları da alacaklarına karşılık olmak üzere tapu kütüğüne ayrı taşınmaz olarak kaydedilen üst hakkının ipotek edilmesini isteyebilirler. Bununla ilgili hükümlerde üst parafta belirtilen hükümlere kıyas yoluyla uygulanır.

Ülkemizin kalkınması için gerekli olan yatırımların teşviki amacıyla geçmişten bugüne kadar birçok kanun çıkarılmış ve çıkarılmaya da devam etmektedir. Bu teşviklerin genel amacı yatırımcının finansman ihtiyacını asgari düzeye indirmek suretiyle ülkemizdeki yatırımcı sayısını artırmaktır.

Bir üretimin gerçekleşebilmesi için üretim faktörleri dediğimiz emek, sermaye, doğa (tabiat-doğal kaynaklar) ve girişimcinin bir araya gelmesi gerekmektedir. Üretim faktörlerinden olan doğal kaynağın yani arazinin hem stratejik olarak (ulaşım,

pazar, hammaddeye yakınlık vb.) hem de fiyat olarak uygun olması yatırım yapacak olan girişimcinin kararını *olumlu* yönde etkileyecektir. Yatırımcının yatırım yapılacak taşınmazın mülkiyetini alacak finansmanı bulunmadığı veya arsa maliki tarafından taşınmazın mülkiyetinin verilmesinin istenmemesi durumunda, girişimci üst hakkı alternatifini devreye sokmak suretiyle yatırım yapma fırsatı bulabilecektir.

Ayrıca üst hakkı uygulamasının, hızlı nüfus artışının beraberinde getirdiği ekonomik ve sosyal sorunların çözümünde de etkili araçlardan biri olarak kullanılabileceği düşünülmektedir. Şöyle ki; barınma, iş yeri, eğitim ve kültür hizmeti verecek yapıların arazisi ile kent yönetimlerinin mali gücünü zorlayan ulaşım, haberleşme, park, kanalizasyon gibi alt yapı tesislerinin yapılacağı araziler üst hakkı tesisi ile daha kolay temin edilmesi mümkün olacaktır.

Hazinenin idare ettiği taşınmazları (özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufundaki yerler) yukarıda belirtilen hizmetlere sunmak için kullanılan yöntemlerin başında üst hakkı gelmektedir. Hazine taşınmazlarının bu şekilde kullanımının artması halinde hem atıl durumda bulunan Hazine arazilerinin rantabl şekilde kullanımı sağlanacak hem de ülkemizin ekonomik ve sosyal sorunların çözümüne katkı sağlanacaktır.

1.4.7.2.2 Kaynak Hakkı

Türk Medeni Kanunu'nun 756'ncı maddesine göre; su kaynakları arazinin *bütünleyici parçaları* olup su kaynaklarının mülkiyeti kaynadığı arazinin mülkiyeti ile beraber kazanılmaktadır. Başkasının arazisindeki kaynaktan *yararlanmak için* irtifak hakkı kurularak tapu siciline kayıt edilmesi gerekmektedir.

Kaynak hakkı, başkasının taşınmazındaki kaynağın hak sahibi tarafından *alınması ve akıtılması* yetkisi veren irtifak hakkıdır.

Kaynak hakkı eşyaya veya şahsa bağlı olarak kurulabilir.

Sözleşmenin taraflarınca kaynak hakkından yararlanma koşulları *serbestçe* düzenlenebilir ve sözleşmede *aksi kararlaştırılmadıkça* bu hak başkasına *devredilebilir ve mirasçıya* geçebilir.

Kaynak hakkı *bağımsız* nitelikte ve en az *otuz* yıl için kurulmuş ise tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir.

Türk Medeni Kanunu'nda kaynak hakkının kazanılması, devri ve sona ermesi özel olarak düzenlenmemiştir. Bu nedenle eşyaya bağlı irtifakların kazanılması, devri ve sona ermesine ilişkin hükümler kıyasen kaynak hakkının kazanılması, devri ve sona ermesinde de geçerli olacaktır.

Kaynak hakkı sahibi teknik esaslara göre kaynak sularını tutmak ve akıtmak için gerekli mecra gibi tesisleri yapmak yetkisine sahiptir. Bu tesislerin yapılması yetkisi kaynak hakkından doğduğundan ayrıca bir üst hakkı kurulmasına gerek yoktur.

Tesisatın mülkiyeti, ayrıca bir üst hakkı kurulmamış olsa bile, kaynak hakkı sahibine aittir. Bu halde üst hakkındaki inşaatın mülkiyetine ilişkin hükümler kıyasen kaynak irtifakındaki kaynak suyunu tutma ve akıtma tesisleri hakkında da uygulanır. Buna karşılık kaynak hakkı, kaynağın kendisi üzerinde hak sahibine bir yetki sağlamaz.

1.4.7.2.3 Diğer İrtifak Hakları

Malikin taşınmazı üzerinde bir kişi veya topluluk lehine çeşitli amaçlarla kurduğu ve önceki bölümlerde belirtilmeyen irtifak hakları, Türk Medeni Kanunu'nda "diğer irtifak hakları" başlığı altında düzenlenmiştir.

Türk Medeni Kanunu'nda, bu tür irtifakların köy halkı gibi bir *topluluk* lehine de kurulabilmesi imkânı getirilmiştir. Böylece bu irtifaklar bir toplulukta yer alan belirsiz kişiler yararına kurulmuş olmakta, dolayısıyla topluluğa dâhil olan herkes kurulan bu tür irtifaklardan yararlanmaktadır.

Diğer irtifak hakları Türk Medeni Kanunu'nda tek tek sayılmamış, bunun yerine *atış eğitimi veya spor alanı ya da geçit hakkı* örnekleri verilmiştir. Bu hakların kapsamı, hak sahibinin *olağan ihtiyaçlarına* göre belirlenir. Sonradan ihtiyaçların değişmesi durumunda, bu ihtiyaçların karşılanabilmesi için sözleşmenin hükümlerinin yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Diğer irtifak hakları, *aksi kararlaştırılmış olmadıkça*, başkasına *devredilemez ve mirasçılara geçmez*. Bunlar, bağımsız ve sürekli nitelikte kurulmuşlar ise tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya taşınmaz olarak kaydedilebilir.

Diğer irtifak haklarının hükümleri (kazanılması, sona ermesi vb.) Türk Medeni Kanunu'nda özel olarak düzenlenmediğinden taşınmaz lehine irtifak hükümleri kıyasen, bu irtifaklarda da geçerli olacaktır.

1.4.8 ZORUNLU İRTİFAK HAKLARI

1.4.8.1 Hukuki Niteliği

1982 Anayasası'nın 35'inci maddesi *mülkiyet hakkını*, "Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı ile sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz." şeklinde düzenlemiştir.

Bu madde ile Anayasa'nın 2'nci maddesinde düzenlenen sosyal devlet ilkeleri birlikte değerlendirildiğinde; Anayasa'nın mülkiyet hakkını, malike bu hakkı toplum yararına kullanması konusunda ödevler yükleyen sosyal bir hak olarak kabul ettiği görülmektedir.

Türk Medeni Kanunu'nda, bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir denilmek suretiyle de mülkiyet hakkının kullanılmasının kısıtlamaları olduğu belirtilmiştir.

Türk Medeni Kanunu'ndaki taşınmaz mülkiyetinin kısıtlamaları malikin hukuki işleminden ya da kanundan doğan kısıtlamalardan kaynaklı olabilir.

Malik, mülkiyet hakkının kendisine sağladığı yetkileri yapacağı hukuki muamelelerle bir üçüncü kişi lehine kısıtlayabilir. Buna malikin hukuki işlemlerinden doğan kısıtlamaları denir. Bütün sınırlı aynı haklar bu tür sınırlamalara örnek olabilir.

Ayrıca; çeşitli kanun hükümleri, taşınmaz mülkiyetini çeşitli yönlerden kısıtlamaktadır. Bu kısıtlamalardan bir kısmı kamu hukuku esaslarına tabi bulunmakta, bir kısmı da özel hukuk kurallarına dayanmaktadır.

İlk anda kamu yararını koruma amacı güden kısıtlamalar kamu hukuku kısıtlamaları, bir veya birkaç kişinin yararını korumak amacını güden kısıtlamalar özel hukuk kısıtlamalarıdır.

Türk Medeni Kanunu'nun "Kamu kısıtlamaları" başlıklı 754'üncü maddesinde; "Taşınmaz mülkiyeti hakkının kamu yararı için kısıtlanması, özellikle yapı, yangın, doğal afetler ve sağlıkla ilgili kolluk hizmetlerine; orman ve yollara, deniz ve göl kıyılarındaki ana ve tali yollara sınır işaretleri ve nirengi noktaları konulmasına; toprağın iyileştirilmesine veya bölünmesine, tarım topraklarının veya yapıya özgü arsaların birleştirilmesine; eski eserler, doğal güzellikler, manzaralar, seyirlik noktaları ve ender doğa anıtları ile içmeler, ılıcalar, maden ve kaynak sularının korunmasına ilişkin mülkiyet kısıtlamaları, özel kanun hükümlerine tâbidir." denilmek suretiyle kamu hukukundan doğan kısıtlamaların neler olabileceği belirtilmiştir. Bunlarla ilgili Türk Medeni Kanunu ile diğer kanunlarda düzenlemeler yapılmıştır.

Özel hukuk kısıtlamalarında ise, kanundan doğrudan doğruya çıkan sınırlamalar, bunları koyan kanun hükümleri gereğince kendiliğinden ortaya çıkarlar ve bunların tapuya tescillerine gerek yoktur. Örneğin TMK md. 737'de,

"Herkes, taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkileri kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlüdür." hükmü ile herkesin mülkiyet hakkını kullanırken uyması gereken sınırlar belirtilmiştir.

Kanundan doğan sınırlamalar ise, kendiliğinden bir kanun hükmü gereğince doğmamakta ancak, kanun belli koşulların gerçekleşmesi halinde taşınmaz malikine belli bir talep hakkı tanıyarak sınırlamanın kurulmasını hak sahibinin arzusuna bırakmaktadır. Hak sahibi kanundan doğan bu talep hakkını kullanmadıkça, diğer taşınmaz maliki herhangi bir yükümlülük altına girmemektedir. Ayrıca bu sınırlamaların tapuya tescil ettirmeleri gerekmektedir.

Öğretide hâkim görüşün zorunlu *mecra hakkı* ile *zorunlu geçit* haklarının dolayısıyla kanundan doğan sınırlamalar olduğu kabul edilmektedir.

Eşya Hukukunun "Taşınmaz Mülkiyeti" başlıklı ikinci bölümün "Taşınmaz Mülkiyetinin İçeriği ve Kısıtlamaları" başlıklı ikinci ayırımın B.III.6. ve 7. kısmında "mecralar" ile "geçit hakları"na ilişkin hükümlere yer verilmiştir.

1.4.8.2 Mecralar

Mecralar, bir arazinin altından veya üstünden geçen her şeyin ve arazideki yapıların o arazinin bütünleyici parça ve bu sıfatla da mülkiyetlerinin arazi sahibine ait olması şeklindeki genel hukuk kuralının istisnalarından biri olup, kuvvet ve maddelerin taşınması ve dağıtımına yarayan teknik yapılardır.

Mecralar, Türk Medeni Kanunu'nun 727 ve 744'üncü maddelerinde düzenlenmiştir. Buna göre mecralar;

Su, gaz, elektrik ve benzerleri şeylerin taşınmasını ve dağıtılmasını sağlamak üzere arazinin altından veya üstünden geçirilen tesisatı ifade eder.

Su, gaz, elektrik ve benzerlerinin mecraları, işletmenin bulunduğu taşınmazın dışında olsalar bile, aksine bir düzenleme olmadıkça o işletmenin eklentisi ve işletme malikinin malı sayılır.

Komşuluk hukukunun gerektirdiği hâller dışında bir taşınmazın böyle bir mecra ile aynî hak olarak yüklenmesi, ancak bir irtifak hakkı kurulması suretiyle olabilir.

Türk Medeni Kanunu'nun 727'nci maddesine göre; irtifak hakkı, mecra dışarıdan görülmüyorsa tapu kütüğüne tesciliyle, dışarıdan görülüyorsa noterce düzenlenecek sözleşmeye dayanılarak mecra'nın yapılmasıyla doğar.

Her taşınmaz maliki, uğrayacağı zararın tamamının önceden ödenmesi koşuluyla, su yolu, kurutma kanalı, gaz ve benzerlerine ait boruların, elektrik hat ve kablolarının, başka yerden geçirilmesi olanaksız veya aşırı ölçüde masraflı olduğu takdirde, kendi arazisinin altından veya üstünden geçirilmesine katlanmakla yükümlüdür.

Mecra geçirilmesinin kamulaştırma kurallarına bağlı olması hâlinde, Türk Medeni Kanunu'nun mecralara ilişkin komşuluk hükümleri uygulanmaz.

Mecrayı geçirme hakkı, hak sahibinin istemi üzerine ve giderleri ödemesi koşuluyla tapu kütüğüne tescil edilir.

Türk Medeni Kanunu'nun 745'inci maddesine göre; yükümlü taşınmaz maliki, kendi menfaatinin hakkaniyete uygun bir biçimde gözetilmesini isteyebilir. Arazinin üzerinden geçecek mecralarda olağanüstü durumlar varsa malik, bu mecraların üzerinden geçirileceği arazi parçasının uygun bir kısmının, zararını tam olarak karşılayacak bir bedelle satın alınmasını isteyebilir.

Türk Medeni Kanunu'nun 746'ncı maddesine göre; Mecra hakkı tesis edildiği zamanki durum değişirse, yükümlü taşınmaz maliki, mecra'nın kendi yararına olarak başka bir yere nakledilmesini isteyebilir. Yer değiştirme giderleri, kural olarak mecra hakkı sahibine aittir. Özel durumlar haklı gösterdiği takdirde, taşınmaz maliki de giderlerin uygun bir kısmına katılmakla yükümlü tutulabilir.

1.4.8.3 Geçit Hakkı

Türk Medeni Kanunu'nda "geçit hakları" *zorunlu* ve *diğer geçit hakları* olmak üzere iki bölüm halinde düzenlenmiştir.

Buna göre;

Zorunlu geçit hakkı; Taşınmazından genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan malik, tam bir bedel karşılığında bir geçit hakkı tanınmasını komşularından isteyebilir.

Bu hak, ilk önce kendisinden bu geçidin istenmesi önceki mülkiyet ve yol durumuna göre en uygun düşen komşuya karşı ve daha sonra bundan en az zarar görecektir olana karşı kullanılır. Türk Medeni Kanunu'nun 747'nci maddesine göre; zorunlu geçit iki tarafın menfaati gözetilerek belirlenir.

Diğer geçit hakkı; Taşınmaz malikinin taşınmazını işletme veya iyileştirme ya da taşınmazı üzerinde yapı yapma amacıyla komşu taşınmaza geçici olarak girme hakkı ile tarla yolu, hayvan sulama yolu, kış geçidi, tomruk kaydırma yolu ve oluğu ve bunlara benzer diğer geçitler özel kanun hükümlerine tâbidir. Özel kanun hükmü yoksa yerel âdet uygulanır.

Türk Medeni Kanunu'nun 748'inci maddesine göre; Doğrudan doğruya kanundan kaynaklanan geçit hakları, tapu kütüğüne tescil edilmeksizin doğar. Ancak, bunlardan sürekli nitelikte olanlar beyanlar sütununda gösterilir.

1.4.9 YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN SINIRLI AYNİ HAKLARDAN FAYDALANMASI

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin sınırlı ayni hak iktisapları ile ilgili hüküm 5444 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenen 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35'inci maddesinin birinci fıkrasında düzenlenmiştir.

Buna göre; kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Cumhurbaşkanı kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler.

Bu ticaret şirketleri dışındakiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemez. Bu ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmaz rehni tesisinde bu maddede yer alan sınırlamalar uygulanmaz.

Bu bağlamda bir şirketin yabancı sayılabilmesi için ortaklarının vatandaşlığına ve sermayesinin kaynağına bakılmaz. Önemli olan şirketin, yabancı bir ülkede ve bu ülkenin mevzuatının aradığı şartlara göre kurulmasıdır. Bu şartların bulunmaması halinde örneğin Alman vatandaşlarının Almanya'da kendi mevzuatlarına göre şirket kurmadan, Türkiye'de Türk Ticaret Kanunu'na göre şirket kurmaları halinde, bu tüzel kişilik taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemez.

Cumhurbaşkanı, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçümü ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir.

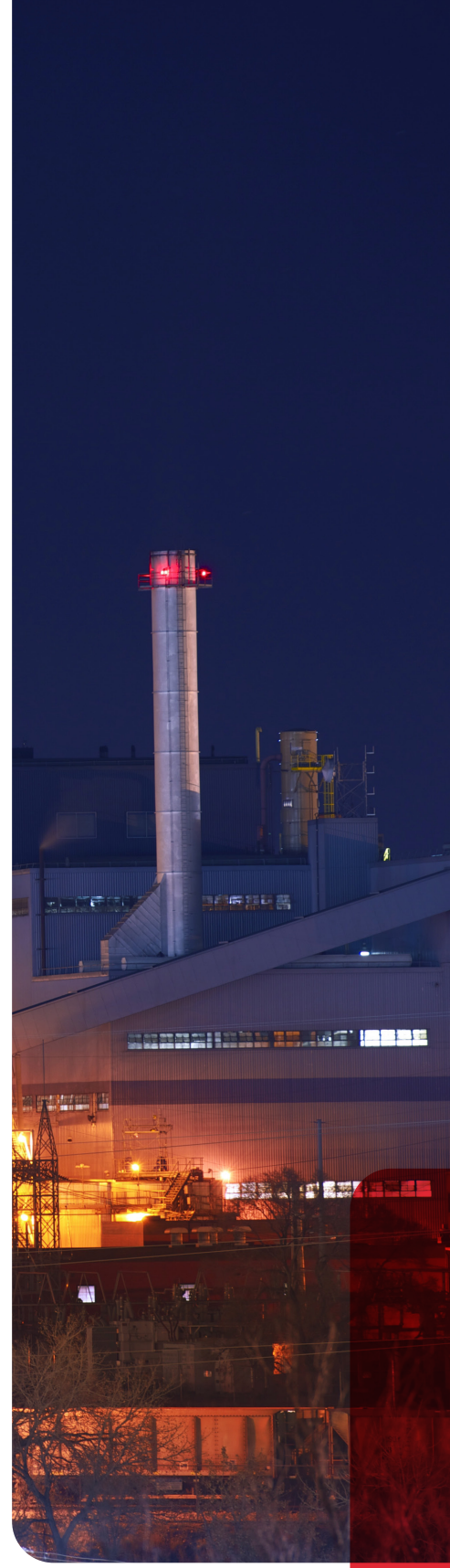
Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin edinebilecekleri taşınmazlar; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alanlar kapsamında bulunmaması gerekmektedir.



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

İKİNCİ BÖLÜM

Hazine Taşınmazları
Üzerinde İrtifak
Hakkı Tesis Edilmesi
Ve Kullanma İzni
Verilmesi



www.milliemlak.gov.tr



İKİNCİ BÖLÜM

HAZİNE TAŞINMAZLARI ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMESİ VE KULLANMA İZNİ VERİLMESİ

10/07/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101'inci maddesinin (b) bendi ile; Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazların üzerinde sınırlı ayni hak tesisi, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiralanması ve bu yerler için gerekli görülen hallerde kullanma izni verilmesi işlemlerini yapmak görev ve yetkisi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına verilmiştir.

Burada geçen;

Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmaz: Tapuda Hazine adına tescilli taşınmazları,

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer: Türk Medeni Kanunu ile diğer kanunlarda Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilen yerleri,

Kullanma izni: Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde Bakanlıkça kişiler lehine verilen izni,

ifade eder.

2.1 Hazine Taşınmazları Üzerinde İrtifak Hakkı Tesis Edilmesi İle Kullanma İzni Verilmesine İlişkin Temel Hükümler

Hazine taşınmazları üzerinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) verilen kullanma izni ile irtifak hakkı tesisi görevinin kullanılmasının genel esas ve usulleri 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile bu Kanun uyarınca çıkarılan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmelik ve 324 ve 327 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'nde açıklanmıştır.

2.1.1 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu Hükümlerinde;

8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 74'üncü maddesinde; tarihi ve bedii değeri olanlar hariç Hazinesin özel mülkiyetindeki yerlerin satışı, kiraya verilmesi, trampası ve mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiraya verilmesi, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi esasları Maliye Bakanlığınca çıkarılacak yönetmelikle belirlenir denilmektedir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun "Pazarlık usulüyle yapılacak işler" başlıklı 51'inci maddesinin (g) bendinde, kullanışlarının özelliği, idarelere yararlı olması veya ivediliği nedeniyle kapalı veya açık teklif yöntemleriyle ihalesi uygun görülmeyen, Devletin özel mülkiyetindeki taşınır ve taşınmaz malların kiralanması, trampası ve

mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiralanması ve mülkiyetin gayri ayni hak tesisi işlemlerinin pazarlıkla yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

2.1.2 4706 Sayılı Kanun, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ve 324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği Hükümlerinde;

2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 74'üncü maddesi gereğince çıkarılan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik'in 76'ncı maddesi gereğince, Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde en fazla kırkdokuz yıla kadar, oturma hakkı hariç olmak üzere irtifak hakkı kurulabilir. Bu taşınmazlar üzerinde taşınmaz yükü ve taşınmaz rehni tesis edilemez. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde ise yasal yapı ve tesislerin yapılması amacıyla, en fazla kırkdokuz yıla kadar kullanma izni verilebilir.

2.1.3 Ön izin, İrtifak Hakkı ve Kullanma İzninin Genel Esasları

2.1.3.1 Şartnameler

Kullanma izni ihaleleri için Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ekinde yer alan "Kullanma İzni Şartnamesi", irtifak hakkı ihaleleri için ise Yönetmelik ekinde yer alan "İrtifak Hakkı Şartnamesi" hazırlanır. Taşınmazın niteliği dikkate alınarak şartnameye ayrıca ilave edilmesi istenilen şartlar ise "Özel Şartlar" bölümünde gösterilir.

2.1.3.2 Geçici Teminat

Kullanma izni ve irtifak hakkı ihalelerinde geçici teminat miktarının belirlenmesinde 4706 sayılı Kanun hükümlerine göre belirlenen üst sınırı (tahmini bedelinin % 30'u) esas alınır.

Geçici teminat olarak kabul edilecek değerler;

-Tedavüldeki Türk Parası,

-Mevduat veya katılım bankalarının verecekleri süresiz teminat mektupları,

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

Mevduat veya katılım bankalarınca verilen teminat mektupları dışındaki teminatlar müşteriler tarafından ihaleden önce ilgili muhasebe birimine yatırılır, teminat mektupları ise ihale komisyonuna verilir. Üzerlerine ihale yapılan isteklilere ait teminat mektupları ihaleden sonra ilgili muhasebe birimine teslim edilir. Üzerlerine ihale yapılmayan isteklilerin geçici teminatları iade edilir.

Teminat mektuplarının Yönetmelik'in 26'ncı maddesinde öngörülen şartları taşıyıp taşımadığı komisyonca incelenir, mevzuata aykırı olarak düzenlenmiş teminat mektupları kabul edilmez. Üzerinde suç unsuru tespit edilen teminat mektupları, gerekli kovuşturma yapılması için Hazine ve Maliye Bakanlığına intikal ettirilir.

4706 sayılı Kanun'un 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 edilmez.

2.1.3.3 Bakanlığa Gönderilecek Bilgi ve Belgeler

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 (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) görüşü ile birlikte Bakanlığa gönderilecektir. İrtifak hakkı talep edilen arazi vasfındaki taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan yapı ve tesislerin, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında uygunluğuna ilişkin İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün yazısı eklenecektir.

Ayrıca, yatırımcılar tarafından; projeye dayalı organize hayvancılık, teknolojik veya jeotermal seracılık, organik tarım ile su ürünleri yetiştiriciliği yatırımları amacıyla talepte bulunulmuş ise, taşınmazın talep doğrultusunda kullanılmaya uygun olup olmadığına ilişkin İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ile diğer ilgili kamu idarelerinin yazısı eklenecektir.

2.1.3.4 İhale Usulü

Kullanma izni verilmesi ve irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin ihale işlemleri 324 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'nde yer alan istisnalar dışında, 2886 Sayılı Kanunun 17'nci maddesinde belirtilen ilanlar yapılmak suretiyle, bu Kanun'un 51'inci maddesinin (g) bendine göre pazarlık usulüyle yapılır.

Ancak,

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

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

4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu (Endüstri Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun) hükümleri uyarınca yatırım yapacak yatırımcılar ile endüstri bölgelerinde stratejik yatırım yapacak yatırımcılara,

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

233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 6111 sayılı Kanunla değişik 54'üncü maddesi kapsamındaki kuruluşlara, ilk yıl için emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde biri tutarındaki bedel üzerinden kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere,

Çevrenin ve biyolojik çeşitliliğin en uygun şekilde korunması, kullanılması, izlenilmesi, proje geliştirilmesi, iyileştirilmesi ile çevre kirliliğinin önlenmesi amacı ile faaliyet gösteren Türkiye Çevre Koruma Vakfına (TÜÇEV) veya bu Vakfın kuruluşlarına,

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 verilebilir veya irtifak hakkı tesis edilebilir.

Ayrıca;

4706 sayılı Kanunun Ek 4 maddesinde; Türkiye Kızılay Derneği, Türkiye Yeşilay Cemiyeti ve Türkiye Yeşilay Vakfı ile Darülaceze Başkanlığı, Darüşşafaka Cemiyeti ve Türk Hava Kurumu tarafından kuruluş amaçlarına uygun olarak kullanılmak üzere ihtiyaç duyulan mülkiyeti Hazineye kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar üzerinde adı geçen Dernek, Vakıf, Başkanlık, Cemiyetler ve Kurum lehine kırk dokuz yıl süre ile bedelsiz irtifak hakkı tesis edilebileceği, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde ise bunlar adına bedelsiz kullanma izni verilebilir. Bunlardan ayrıca hasılat payı alınmaz. İrtifak hakkı tesis edilen taşınmazların tapu kütüğüne, amacı dışında kullanılmayacağına ilişkin şerh konulacağı,

Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflar ile kamu yararına çalışan derneklere öğrencilere yönelik eğitim ve yurt temini faaliyeti bulunanlardan Gençlik ve Spor Bakanlığı, Maliye Bakanlığı ve Milli Eğitim Bakanlığı tarafından müştereken belirlenen şartları sağlayanlar lehine, kuruluş amaçlarına uygun olarak kullanılmak üzere mülkiyeti Hazineye veya kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar üzerinde kırk dokuz yıl süre ile bedelsiz irtifak hakkı tesis edilebileceği, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde ise bunlar adına bedelsiz kullanma izni verilebileceği, Bunlardan ayrıca hasılat payı alınmayacağı, bu şekilde irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazlardan söz konusu vakıflar ve dernekler tarafından elde edilen gelirin tamamı, münhasıran öğrencilere yönelik eğitim

kurumlarının veya yurtların yapım, bakım, onarım, işletim ve benzeri giderlerinin karşılanmasında kullanılacağı, irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların tapu kütüğüne, amacı dışında kullanılmayacağına ilişkin şerh konulacağı ve Kanunun Geçici 17 nci maddesinde de; maddenin yürürlüğe girdiği 27/03/2015 tarihinden önce Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile mülkiyeti Hazineye, kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar üzerinde Türkiye Kızılay Derneği ve Türkiye Yeşilay Cemiyeti lehine bedelli olarak tesis edilen irtifak hakları veya kullanma izinleri ya da kiralama işlemleri, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir ay içinde talep edilmesi hâlinde, hasılat payı alınmaksızın kırk dokuz yıl süreli bedelsiz irtifak hakkına veya kullanma iznine dönüştürüleceği,

Kanunun Geçici 21'inci maddesinde de; bu maddenin yürürlüğe girdiği 18/01/2017 tarihinden önce Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile mülkiyeti Hazineye veya kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar üzerinde lehine bedelli olarak irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflar ile kamu yararına çalışan derneklerden öğrencilere yönelik eğitim ve yurt temini faaliyeti bulunanlar bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra Kanunun ek 4 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre belirlenecek şartları taşımaları koşuluyla iki yıl içinde talep etmeleri halinde, bedelli olarak tesis edilen irtifak hakkı veya verilen kullanma izni, hasılat payı alınmaksızın kırk dokuz yıl süreli bedelsiz irtifak hakkına veya kullanma iznine dönüştürülebileceği, bu madde kapsamında kalan taşınmazların kullanımlarıyla ilgili olarak tebliğ edilen veya tahakkuk ettirilen kullanma izni ve irtifak hakkı bedelleri tahsil edilmeyeceği ve tahsil edilenlerin iade edilmeyeceği düzenlenmiştir.

Şekil 1. Öğrenci Yurdu



4706 sayılı Kanunun Geçici 16'ncı maddesinde de; maddenin yürürlüğe girdiği 01/03/2014 tarih itibarıyla 8/2/2007 tarihli ve 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu'na göre en az üç yıl süreyle aynı gerçek kişi veya tüzel kişiler için çoğunluk hissesi itibarıyla aynı ortaklar tarafından işletilen ve aynı il sınırları dâhilinde faaliyetini sürdüren ve 5580 sayılı Kanunun geçici 5'inci maddesine göre dönüşüm programına dâhil olmak suretiyle 1/9/2015 tarihine kadar özel okula dönüşüm taahhüdünde bulunan dershanelerden Millî Eğitim Bakanlığına müracaat edenler lehine, Hazine taşınmazları üzerinde eğitim tesisi yapılması amacıyla ilk yıl için yatırım konusu

taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin binde beşi tutarındaki bedel üzerinden, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 51'inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine göre pazarlık usulüne göre yirmi beş yıla kadar bağımsız ve sürekli nitelikte irtifak hakkı tesis edileceği düzenlenmiştir.

İlan yapılmaksızın doğrudan kullanma izni verilebilecek veya irtifak hakkı tesis edilebilecek koşulları taşıyan birden fazla istekli olması halinde ise; bu istekliler arasında 2886 Sayılı Kanunun 51'inci maddesinin (g) bendine göre pazarlık usulü ile yapılacak, ihale sonucunda en yüksek bedeli teklif eden yatırımcıya kullanma izni verilir veya irtifak hakkı tesis edilir.

Ön izin verilmesi amacıyla ayrı bir ihale yapılmaz.

2.1.3.5 İhale Onayı

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) Cetvelinde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 76'ncı maddesi için tespit edilen parasal limitlere kadar olan ihaleler, illerde defterdarın veya yetki devredilen hallerde milli emlak dairesi başkanının, diğer ilçelerde kaymakamın, bu parasal limiti aşan ihaleler ise Bakanlığın onay veya iptal kararları ile kesinleşecektir.

İhalelerin onaya sunulmasına ilişkin yazılar ihale tutanağı da eklenmek suretiyle, Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) veya kaymakamlıklarca doğrudan Bakanlığa faks yoluyla bildirilecektir. Bu yazılarda;

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,

Taşınmazın tahmin edilen bedeli ile teklif edilen bedellerin en yükseği, ihale tarihi, ihaleye kaç kişinin katıldığı ve ihalenin kime yapıldığı,

belirtilecektir.

Ayrıca, kaymakamlıklarca doğrudan Bakanlığa yazılan yazılar bilgi için dağıtımli olarak valiliklere (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) de gönderilecektir.

2.1.3.6 Kesin Teminat

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 alınır.

Müşterinin bu zorunluluğa uymaması halinde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve varsa geçici teminat Hazineye gelir kaydedilir.

Geçici teminat olarak kabul edilen değerler kesin teminat olarak da verilebilir. Verilen kesin teminat, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir.

Sözleşmenin yapılmasından sonra geçici teminat iade edilir.

2.1.3.7 Sözleşme Düzenlenmesi ve Yer Teslimi

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

Ön izin verilmesi gereken hallerde ön izin için Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik eki “Ön İzin Sözleşmesi”,

İrtifak hakkı için Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik eki “İrtifak Hakkına İlişkin resmi Senede Yazılacak Hükümler”,

Kullanma izni için Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik eki “Kullanma İzni Sözleşmesi”,

Mecra irtifak hakkı için 324 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği eki “Mecra İrtifak Hakkı Sözleşmesi”,

Mecra kullanma izni için bu Genel Tebliğ eki “Mecra Kullanma İzni Sözleşmesi” düzenleyerek İdareye vermek zorundadır. Ön izin ve kullanma izni sözleşmeleri notere tasdik ettirilir.

İrtifak hakkı sözleşmeleri ile kamu idareleriyle yapılacak kullanma izni sözleşmeleri için noter tasdiki aranmaz.

İrtifak hakkı sözleşmeleri, idareye teslim tarihinden itibaren bir ay içerisinde tapuya tescil edilir.

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

Noterlikçe tescil edilen sözleşmenin idareye tesliminden veya irtifak hakkının tapuya tescilinden itibaren onbeş gün içerisinde idare 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 itibarıyla gösterilir, teslim tutanağı ilgili memur ve hak sahibi tarafından imzalanır.

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

2.1.4 Bedel Tespiti

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler üzerinde idarece kişiler lehine bedelli olarak verilen irtifak hakkı veya kullanma izinlerinde bedel tespitin, ödeme şeklinin ve yıllık artış oranlarının nasıl olacağına ilişkin esas ve usuller Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik’de gösterilmiştir.

Buna göre;

Tahmin edilen bedel, idarece tespit edilir veya ettirilir ve ihale komisyonunca karara bağlanır. Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır.

Ancak bu bedel; Kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesis edilmesinde ilk yıl için taşınmazın rayiç bedelinin yüzde ikisi,

Kamu yararına çalışan dernekler ile vergi muafiyeti tanınan vakıflar lehine; yönetim binası ile üyelerinin sosyal ve diğer ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik lokal, sosyal tesis gibi tesisler ile 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 hakları ile verilecek kullanma izinlerinde, ilk yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli taşınmazın rayiç bedelinin yüzde biri, eğitim tesisleri yapılması amacıyla tesis edilecek irtifak hakları ile verilecek kullanma izinlerinde, irtifak hakkı veya kullanma izni süresince, taşınmazın üzerinde yürütülen eğitim faaliyetlerinin toplam faaliyetlerin en az yüzde seksenini oluşturması, bu faaliyetlerin asli faaliyet niteliği taşıması ve bu tesislerin her biriminde verilen her türlü hizmetin yüzde onunun bedelsiz olarak ihtiyaç sahiplerine sunulması kaydıyla ilk yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli taşınmazın rayiç bedelinin binde beşi,

Vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumlarının kendi kuruluş kanunlarında yer alan asli kuruluş gayelerine uygun olarak kullanılmak üzere bina ve tesis yapılmak amacıyla tesis edilecek irtifak hakları ile verilecek kullanma izinlerinde ilk yıl için; irtifak hakkı veya kullanma izni süresince, bu tesislerin her biriminde verilen her türlü hizmetin yüzde onunun bedelsiz olarak ihtiyaç sahiplerine sunulması kaydıyla taşınmazın rayiç bedelinin binde beşi,

Tarım ve hayvancılık ile sanayi amaçlı tesis edilecek irtifak hakları ve verilen kullanma izinlerinde ilk yıl için; irtifak hakkı veya kullanma izni süresince, taşınmazın üzerinde yürütülen tarım ve hayvancılık ile sanayi faaliyetlerinin toplam faaliyetlerin en az yüzde seksenini oluşturması ve bu faaliyetlerin asli faaliyet niteliği taşıması kaydıyla, taşınmazın rayiç bedelinin yüzde biri,

Esas alınarak tespit ve takdir edilir.

Ancak, irtifak hakkı ve kullanma izinlerinde ilk yıl bedeli ihale bedeline, ikinci ve üçüncü yıl bedelleri ise sözleşmeleri gereğince tespit edilecek bedellere yüzde yetmiş indirim uygulanarak tahsil edilir.

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 Yönetmelik'in 14'üncü maddesi uyarınca arttırılması sonucunda oluşacak bedel üzerinden hesaplanır. Fiili kullanım olması halinde bu alana isabet eden ön izin bedeli, irtifak hakkı veya kullanma izni ihale bedelidir.

Ön izin verilen hâllerde, ilk yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli; ihale ile belirlenen bedelin ön izinde geçen süre dikkate alınarak Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle tespit edilecek bedeldir. Ancak, tarımsal amaçla ön izin verilen hallerde bu bedel; kanuni faiz kullanılarak belirlenir.

Tahmin edilen bedel; 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'na tabi olmaksızın, 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunmak üzere yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları ile Bakanlık merkez denetim elemanlarına tespit ettirilebilir. Bu şekilde tespit ettirilen bedel, tahmin edilen bedel olarak dikkate alınır.

Bir yıldan uzun süreli irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında, tarımsal amaçlı sözleşmelerde ise ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, kanuni faiz oranında arttırılır.

2.1.5 Bedellerin Tahsili

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 yatırılır.

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 uygulanmaz.

Tarım veya organize hayvancılık/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 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 uygulanmaz.

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 Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre herhangi bir indirim uygulanmaz.

Vadesinde ödenmeyen bedellere, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'un 51'inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır.

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

2.1.6 Ön İzin Verilmesi ve Süre

İrtifak hakkı veya kullanma izni ihalesi sonucunda, lehine irtifak hakkı tesis edilecek veya 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 idarece verilen izne ön izin denilmektedir.

Yapılacak yatırım için, ihtiyaç duyulması halinde ön izin bir yıla kadar verilir. Bu süre içerisinde belirtilen işlemlerin tamamlanamaması durumunda, buna ilişkin belgelerle birlikte ve bu işlemlerin tamamlanamama nedenleri de belirtilmek suretiyle talep edilmesi ve talebin İdare 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 İdarece kabul edilebilir sebeplerle yerine getiremeyenlere; talep etmeleri ve bu talebin İdare tarafından uygun görülmesi halinde birer yıllık olmak üzere iki yıl daha süre verilebilir.

Verilen ve uzatılan ön izin sürelerinin toplamı dört yılı geçemez.

Tarım ve hayvancılık amaçlı yatırımlar için verilen ön izinlerde; Hazine taşınmazının belediye ve belediye mücavir alan sınırları dışında yer alması, üst ölçekli planlarının bulunmaması ve yapılacak yatırım için imar planı yaptırılmasının zorunlu olmadığına ilgili kamu idarelerince bildirilmesi halinde, ön izin döneminde imar planı yaptırılmayacak, uygulama projelerinin Tarım ve Orman Bakanlığının ilgili taşra teşkilatı ile Valilikçe (Özel İdare Müdürlüğü) onaylanmasını müteakip ruhsat işlemleri Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre sonuçlandırılır.

Ön izin döneminde süre dondurulmaz.

Hazine taşınmazları üzerinde ön izin verilmesinden önce Bakanlıktan (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) izin alınması gerekmektedir.

2.1.6.1 Ön İzinden Sonra İrtifak Hakkı Tesis veya Kullanma İzni Verilmesi

Ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi hâlinde, Yönetmelik'in 12'nci maddesinin beşinci fıkrası uyarınca tespit edilecek bedel üzerinden Yönetmelik'in eki İrtifak Hakkına ilişkin Resmi Senede Yazılacak Hükümleri içerecek şekilde resmi senet düzenlenmesi suretiyle irtifak hakkı tesis edilir veya Yönetmelik'in eki Kullanma İzni Sözleşmesinin düzenlenmesi suretiyle kullanma izni verilir.

Ancak, ön izin süresi bitmeden önce irtifak hakkı kurulması veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi hâlinde, ön izin sözleşmesinde öngörülen yükümlülüklerin yerine getirilmiş olması kaydıyla, ön izin süresinin kalan kısmına ilişkin bedel, kurulacak irtifak hakkı veya kullanma izni bedelinden mahsup edilir.

İdarece; taşınmaza ihtiyaç duyulan veya taşınmazın ekonomik açıdan farklı şekilde değerlendirilmesi uygun görülen hallerde, ön izin süresi uzatılmaz, devam eden ön izinler ise varsa kalan süreye ilişkin bedelin geri ödenmesi kaydıyla iptal edilir. Bu durumda ön izin sahibi tarafından İdareden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz.

2.1.6.2 Ön İzinden Sonra İrtifak Hakkı veya Kullanma İzni Verilmemesi

Ön izin süresi içinde yükümlülüklerin ilgilinin kusuru dışında 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 sahibinin sözleşme süresi sona ermeden taahhüdünden vazgeçmesi hâlinde, idarece sözleşme feshedilir. Bu durumda teminatı gelir kaydedilir ve kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilmez.

2.1.7 İrtifak Hakkı Kurulması ve Kullanma İzni Verilmesi

Ön izin verilen yatırımcılar tarafından ön izin sözleşmesinde belirtilen yükümlülüklerin yerine getirilerek, kullanma izni verilmesinin veya irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi halinde, Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü);

- İmar planları veya değişikliklerinin sözleşme amacı doğrultusunda yaptırıldığı,
 - İmar planlarının ilgili kamu idaresine onaylatıldığı,
 - Bu planlara uygun olarak imar uygulamasının yapıldığı,
 - Uygulama projelerinin imar planına uygun olarak hazırlandığı ve ilgili kamu idarelerine onaylatıldığı,
 - İlgili kamu idarelerinden alınması gerekli diğer izinlerin alındığı,
 - Ön izin sözleşmelerinde belirtilen diğer hususların yerine getirildiği,
- tespiti halinde,

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik eki "İrtifak Hakkına İlişkin Resmi Senede Yazılacak Hükümler" veya "Kullanma İzni Sözleşmesinin" düzenlenmesi suretiyle Bakanlıktan izin alınmaksızın irtifak hakkı tesis edilir veya kullanma izni verilir.

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde oturma hakkı hariç olmak üzere irtifak hakkı veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde kanuni yapı ve tesislerin yapılması amacıyla kullanma izni, Bakanlıktan izin alınarak en fazla kırkdokuz yıla kadar verilebilir.

İrtifak hakkı kurulması veya kullanma izni verilmesi ihalesi, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 51'inci maddesinin (g) bendi uyarınca pazarlık usulü ile yapılır.

İrtifak hakkı kurulmasında ve kullanma izni verilmesinde kanunlardaki ve diğer ilgili mevzuattaki özel hükümler geçerlidir.

Daha önce kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen taşınmazlarla proje bütünlüğü taşıyan taşınmazlar üzerinde daha önce verilen kullanma izni veya tesis edilen irtifak hakkının kalan süresi kadar kullanma izni verilir veya irtifak hakkı tesis edilir. Üzerindeki binalarda esaslı onarım gerektirmeyen veya üzerinde sabit tesis yapılmamakla birlikte taşınmazın değeri (binalarda bina bedeli hariç) kadar yatırım ve onarım yapılacak ve idarece uygun görülecek yatırımlar için ise yirmi yıla kadar kullanma izni verilir veya irtifak hakkı tesis edilir.

Bakanlığımızca 2017-2021 yılları arasında mülkiyeti Hazineye ait taşınmazlar üzerinde Ülkemizde çeşitli amaçlarla tesis edilen irtifak hakları ile verilen kullanma izinlerinin adet ve yüzölçümü dikkate alınarak yapılan hesaplama ile ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır.

Tablo 1 2017-2021 Yılları Arasında Ülkemizde İrtifak Hakkı/Kullanma İzni İhale Talimatı Verilen Taşınmazların Adet ve Yüzölçümü /(m²)

2017-2021 Yılları Arasında Ülkemizde İrtifak Hakkı/Kullanma İzni İhale Talimatı Verilen Taşınmazların Adet ve Yüzölçümü /(m ²)							
Sıra No	Amaç	Adet (2017-2021)	2017 yılı yüzölçümü (m ²)	2018 yılı yüzölçümü (m ²)	2019 yılı yüzölçümü (m ²)	2020 yılı yüzölçümü (m ²)	2021 yılı yüzölçümü (m ²)
1	Eğitim	270	370.099	1.387.822	1.280.134	715.954	359.366
2	Sosyal	319	367.835	1.250.398	193.995	987.061	693.039
3	Sağlık	16	52.033	18.960	65.096	4.816	...
4	Sanayi	137	1.782.996	815.296	606.446	617.573	936.730
5	Diğer	745	13.280.121	3.286.376	1.373.451	3.970.287	2.850.091
TOPLAM		1487	15.853.084	6.758.852	3.519.122	6.295.691	4.839.226

2.1.8 İrtifak Hakkı veya Kullanma İzni Süresinin Dondurulması

İrtifak hakkı lehtarı 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 lehtarı 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 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.

2.1.9 İrtifak Hakkı veya Kullanma İzinlerinde İnşaat Süresi

İrtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazın hak lehtarına veya temsilcisine tesliminden itibaren altı ay içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaaata başlanır ve inşaat iki yıl içinde bitirilir. Hak lehtarınca 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 irtifak hakkı veya kullanma izni bedelinin yüzde yirmisi tutarında bedel alınması kaydıyla uzatılabilir.

2.1.10 Hasılatтан Pay Alınması

Kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen Hazine taşınmazı üzerinde yapılacak tesisin işletmeye geçmesinden itibaren alınacak hasılat paylarına ilişkin işlemler 4706 sayılı Kanunun Ek 2 maddesi ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik'in 79'uncu maddesinde belirtilen usul ve esaslara göre yürütülür.

2.1.10.1 Tesislerin Bizzat Hak Lehtarınca İşletilmesi

İrtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen Hazine taşınmazı üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, toplam yıllık hasılat; işletmenin, tek düzen muhasebe sistemindeki gelir tablosunda yer alan net satışlar, iştiraklerden ve bağlı ortaklıklardan elde edilen temettü gelirleri hariç olmak üzere diğer faaliyetlerden olağan gelir ve kârlar ile olağan dışı gelir ve kârların toplamı üzerinden tespit edilir. Bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hasılatın yüzde biri oranında pay alınır. Ancak, 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun kapsamında kalanlar hariç enerji, tarım ve hayvancılık ile sanayi, tersane yatırımlarında bu oran binde bir olarak uygulanır.

İrtifak hakkı lehtarı veya kullanma izni sahibinin bu yerler üzerinde yürüttüğü faaliyetin niteliği gereği toplam yıllık hasılatının tespit edilememesi durumunda; hak lehtarından, cari yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedelinin yüzde yirmisi hasılat payı olarak alınır.

Kamu yararına çalışan dernekler ve vergi muafiyeti tanınan vakıflarca sağlık, eğitim ve spor tesisleri yapılması amacıyla tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinleri ile vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumları ve 24.11.1994 tarihli ve 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümlerine göre gerçek ve tüzel kişiler lehine tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinlerinde hasılat payı alınmaz.

İşletmenin faaliyet gösterdiği alanda, irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazların haricinde özel mülkiyete konu taşınmazların da bulunması halinde, hasılat payının tespitine esas yıllık işletme hasılatı; mümkünse irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazlar için ayrı hesaplanır, değilse işletmenin elde ettiği tüm hasılatın toplam alanın yüzölçümüne bölünmesi suretiyle hesaplanacak olan metrekare birim hasılat miktarının irtifak hakkı ve kullanma iznine konu alanın yüzölçümü ile çarpımı sonucu belirlenir.

İrtifak hakkı lehtarı veya kullanma izni sahibi tarafından, irtifak hakkına veya kullanma iznine konu taşınmazların 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 hak lehtarına ödediği bir yıllık kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır.

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 gibi hususlar dikkate alınmak suretiyle valiliklerce oluşturulacak komisyon tarafından belirlenecek kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır.

2.1.10.2 Tesislerin Hak Lehtarınca Üçüncü Kişilere Kiraya Verilmesi

İrtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen Hazine taşınmazı üzerinde bulunan tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; hak lehtarından brüt kiranın yüzde biri oranında, kiracıdan/kiracılardan ise, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hasılatın hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden yüzde bir oranında ayrıca pay alınır. Ancak, tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesine veya üçüncü kişilere kiraya verildiğine bakılmaksızın bu maddede ve ilgili mevzuatında belirtilen indirim ve muafiyetler ayrıca dikkate alınır.

Hak lehtarına ile kiracılar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin bir örneği ile bunlardan alınacak kira/hasılat paylarının ödeneceğinin kabul ve taahhüt edildiğine dair taahhütnameler kiralama işleminin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içerisinde idareye verilir.

Hak lehtarları ve kiracılara ait olan yıllık hasılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınanlara tasdik ettirilerek, her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde ilgili İdareye verilir ve kira/hasılat payları aynı süre içerisinde ilgili muhasebe birimine yatırılır. Kiracılardan alınamayan hasılat payları hak lehtarından alınır.

2.1.11 Ön İzin, İrtifak Hakkı ile Kullanma İzni Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Sonuçları

Ön izin sözleşmesi sürenin bitimiyle sona erer. Ancak bunun dışında aşağıdaki durumlarda idarenin tek taraflı feshi ile de ön izin sözleşmesi sona erebilmektedir.

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

Ön izin sahibinin sözleşme süresi sona ermeden taahhüdünden vazgeçmesi hâlinde, idarece sözleşme feshedilerek kesin teminat Hazineye gelir kaydedilir ve kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilmez.

Ayrıca, ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmemesi nedeniyle irtifak hakkı tesis edilememesi veya kullanma izni verilememesi hâlinde, kesin teminat Hazineye gelir kaydedilir.

-İrtifak hakkı ve kullanma izni, ya sözleşmede belirtilen süresinin dolması ya da idarece sözleşmenin feshedilmesi halinde sona ermektedir.

Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya adına kullanma izni verilen ya da lehine irtifak hakkı kurulan tarafından talep edilmesi hâlinde sözleşme İdarece feshedilir. Bu durumda, kullanma izni sahibinden veya hak lehtarından cari yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmi beşi tutarında tazminat alınır ve ayrıca, alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir.

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 herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

2.1.12 Sözleşme Devri

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 idareye olan borçların gecikme faizleri ile birlikte ödenmesi,

İrtifak hakkı veya kullanma izni sözleşmelerinde belirtilen hükümlerine aykırılıkların idarece verilen süre içerisinde giderilmesi,

Bu yatırımcılar tarafından kullanma izninden veya irtifak hakkından dolayı idare aleyhine açılmış davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi,

Davalardan kayıtsız ve şartsız feragat edildiğine ilişkin belge aslının idareye ibraz edilmesi,

İdarece hazırlanacak yeni sözleşme koşullarının kabul edilmesi kaydıyla

Kullanma izninin ve irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilmesine Bakanlıkça izin verilir.

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 edilir.

Ön izin sözleşmeleri devredilmez ve ortak alınmaz.

2.1.13 İhaleden Yasaklama

2886 sayılı Kanunun 83'üncü maddesi ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik'in 90'ıncı maddesinde belirtilen fiil veya davranışlarda bulundukları anlaşılan isteklilerin, Bakanlık dahil bütün kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan bütün ihalelere katılmaktan bir yıl süreyle,

Üzerine ihale yapıldığı halde usulüne göre sözleşme yapmayan isteklilerin sadece Bakanlıkça yapılan bütün ihalelere katılmaktan bir yıl süreyle,

Üzerine ihale yapıldığı, ihalesi ita amirince onaylandığı ve İdarece kendisine süresi içerisinde sözleşme yapması konusunda yapılan tebligatı postadaki gecikmeden dolayı yedi gün geçtikten sonra alması sebebiyle süresi içerisinde sözleşmeyi imzalayamayan ancak, tebligatı aldığı tarihten itibaren en geç on beş gün içerisinde sözleşme imzalamak için İdareye başvuran isteklilerin sadece Bakanlıkça yapılan bütün ihalelere katılmaktan iki ay süreyle,

Sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçenler ile mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyen müşterilerin sadece Bakanlıkça yapılan bütün ihalelerden altı ay süreyle,

yasaklanmaları yönünde karar verilir.

2.1.14 Özellik Arz Eden İşlemler

2.1.14.1 Enerji yatırımları

6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu’nun 19’uncu maddesinin sekizinci fıkrasında yer alan hüküm uyarınca;

Elektrik piyasasında kamu tüzel kişiliğini haiz ön lisans veya lisans sahibi tüzel kişilerce yürütülen üretim, dağıtım veya iletim faaliyetleri için gerekli olan Hazine taşınmazları üzerinde irtifak hakkı tesisinin veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi hâlinde, lisans sahibi adına, lisansın sona ereceği tarihe kadar irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecektir. Bu amaçla tesis edilecek irtifak hakkı ve verilecek kullanma izinlerinden bedel alınmayacaktır.

Ancak, bu 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.

6446 sayılı Kanun hükümleri uyarınca, enerji yatırımları için Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından ön lisans veya lisans verilen ve irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilmesi uygun görülen taşınmazlar üzerinde diğer yatırımcılara ön lisans veya lisansın sona ereceği tarihe kadar, Yönetmelik’in 12’nci maddesine göre takdir edilecek bedel üzerinden kullanma izni verilecek veya irtifak hakkı tesisi edilecektir.

6446 sayılı Kanun hükümleri uyarınca, enerji yatırımları için Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından ön lisans verilen yatırımcılar lehine, Kurumun uygun görüşüne istinaden, Yönetmelik’in 12’nci maddesine göre takdir edilecek bedel üzerinden yapılacak kullanma izni veya irtifak hakkı ihalesini müteakip, Kurumca bildirilen süre kadar bedeli karşılığında ön izin verilecektir. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunun görüşleri doğrultusunda, ön izin süresi otuz altı ayı geçmemek üzere uzatılabilir.

Adı geçen Kurumun görüşüne istinaden ön lisansı lisansa dönüştürülen yatırımcı lehine lisansın sona ereceği tarihe kadar irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecektir.

5346 sayılı Kanunun 8’inci maddesinde yer alan hüküm uyarınca; Enerji 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 gel-git 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;

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.

Bu tesislerin 31/12/2025 tarihine kadar devreye alınması kaydıyla, yenilenebilir enerji üretim tesisleri kurulması amacıyla tesis edilecek irtifak hakkı ve kullanma izinlerinde bedeller, on yıl süreyle sözleşmesi gereği tahsil edilmesi gereken bedele yüzde seksenbeş oranında indirim uygulanarak tahsil edilecektir.

Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından verilen üretim lisansının tarihi, on yıllık sürenin başlangıcı olarak kabul edilerek indirim yapılacak süre hesaplanacak ve irtifak hakkının tapuya tescil edildiği veya kullanma izni sözleşmesinin düzenlendiği tarihten itibaren kalan süre kadar indirim uygulanacaktır.

Hidroelektrik üretim tesislerinin rezervuar alanında bulunan Hazinesin 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.

4646 sayılı Kanunun 12'nci maddesinin (a) ve (b) bentleri hükümleri uyarınca, Enerji 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; Yönetmelik'in 12'nci maddesine göre takdir edilecek bedel üzerinden boru hatları için kullanma izni verilecek veya irtifak hakkı tesis edilecektir.

Ancak, BOTAŞ lehine doğalgaz boru hattı geçirilmek amacıyla tesis edilecek irtifak hakkı ve kullanma izinlerinin süresi Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca düzenlenmiş lisans süresinin sona ereceği tarih 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.

5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu'nun 11'inci maddesinin (b) bendi uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından lisans verilen yatırımcılara lisans süresince ve Kurumca bildirilen taşınmazlar üzerinde Yönetmelik'in 12'nci maddesine göre takdir edilecek bedel üzerinden kullanma izni verilecek veya irtifak hakkı tesis edilecektir.

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

Şekil 2. Enerji Yatırımı



2.1.14.2 Projeye Dayalı Organize Hayvancılık/Hayvancılık Amacıyla Yapılacak Yatırımlar

Yatırımcılar tarafından, projeye dayalı organize hayvancılık faaliyeti kapsamında, küçükbaş, büyükbaş veya kanatlı hayvan (tavuk) 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.

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

Yapılacak yatırımın küçükbaş hayvancılıkta bin adet, büyükbaş hayvancılıkta ikiyüz adet, kanatlı hayvancılıkta; yumurta tavukçuluğunda seksenbin, etlik piliç yetiştiriciliğinde ise yirmibeşbin adet hayvan kapasitesinden az olmaması,

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 metrekare, kanatlı hayvan başına ek tesisler dahil yumurta tavukçuluğunda 0,2 metrekare, et tavukçuluğunda ise 0,1 metrekareden fazla olmaması,

Gerekir.

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

Şekil 3. Hayvancılık Yatırımı



2.1.14.3 Teknolojik veya Jeotermal Seracılık İle Organik Tarım Amaçlı Yatırımlar

Hazine arazilerinin teknolojik veya jeotermal seracılık ve organik tarım yatırımları amacıyla, kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesisi talepleri genel hükümlere göre değerlendirilecektir. Üzerinde ihale kalan yatırımcı tarafından;

Ön izin süresi içerisinde, taşınmaz üzerinde yapılması planlanan yatırıma ilişkin uygulama projeleri yetkili kamu idarelerinin yanı sıra ayrıca İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne onaylatılacaktır. Teknolojik veya jeotermal seracılık yatırımı yapılacak ise; kurulacak sera işletmesinde TS EN 13031-1 no.lu standart kriterleri aranacaktır. Ayrıca, jeotermal seracılıkta kullanılacak jeotermal suya ilişkin olarak yetkili kamu idaresinden gerekli izinler alınacaktır. Organik tarım yapılacak ise; Organik Tarım Kanunu ile Organik Tarımın Esasları ve Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik kapsamında ilgili kamu idareleri ve kuruluşlardan gerekli izinler alınacaktır.

Şekil 4. Teknolojik Veya Jeotermal Seracılık İle Organik Tarım Amaçlı Yatırımlar



2.1.14.4 Projeye Dayalı Su Ürünleri Yetiştiriciliği Yatırımları

Deniz ve iç sularda veya bu yerlerden su alarak karadaki tesislerde balık, kabuklular, yumuşakçalar, eklem bacaklılar, kafadan bacaklılar ve su bitki türlerinin üretilmesi, yetiştirilmesi, beslenmesi, geliştirilmesi, işlenmesi ve bunlardan elde edilen ürünlerin ekonomik değere sahip hale getirilmesi amacıyla Hazine taşınmazları üzerinde kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesis edilmesi talepleri genel hükümlere göre değerlendirilecektir.

Ancak, Hazine taşınmazları üzerinde projeye dayalı su ürünleri yetiştiriciliği faaliyetleri kapsamında kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesis edilmesi için;

Yapılacak yatırımın balık yetiştiriciliği için 100 ton/yıl, kuluçkahane tesisleri için 10.000.000 adet/yıl ile kabuklu, yumuşakçalar, eklem bacaklılar ve kafadan bacaklılar için 30 ton/yıl'dan az üretim kapasitesinin olmaması gerekmektedir.

Üzerinde ihale kalan yatırımcı tarafından; ön izin süresi içerisinde, taşınmaz üzerinde yapılması planlanan yatırıma ilişkin uygulama projeleri hakkında, Su Ürünleri Kanunu ile Su Ürünleri Yetiştiriciliği Yönetmeliği kapsamında yetkili kamu idarelerinin izninin alınmasının yanı sıra, bu projeler Tarım ve Orman Bakanlığına onaylatılacaktır.

Bakanlığımızca 2017-2021 yılları arasında mülkiyeti Hazineye ait taşınmazlar üzerinde Ülkemizde tarım ve hayvancılık amaçlı tesis edilen irtifak hakları ile verilen kullanma izinlerinin yüzölçümü dikkate alınarak yapılan hesaplama ile ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır.

Tablo 2 2017-2021 Yılları Arasında Ülkemizde Tarım ve Hayvancılık Amaçlı İrtifak Hakkı/Kullanma İzni İhale Talimatı Verilen Taşınmazlar

2017-2021 Yılları Arasında Ülkemizde Tarım ve Hayvancılık Amaçlı İrtifak Hakkı/Kullanma İzni İhale Talimatı Verilen Taşınmazlar							
Sıra No	Amaç	Adet (2017-2021)	2017 yılı yüzölçümü (m ²)	2018 yılı yüzölçümü (m ²)	2019 yılı yüzölçümü (m ²)	2020 yılı yüzölçümü (m ²)	2021 yılı yüzölçümü (m ²)
1	Tarım	77	262.121	215.398	2.137.244	2.198.817	2.260.070
2	Hayvancılık	497	976.921	39.423.019	8.824.603	7.838.383	16.403.049
TOPLAM		574	1.239.042	39.638.417	10.961.847	10.037.200	18.663.119

2.1.14.5 Serbest Bölgelerde Yapılacak Yatırımlar

3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu'nun 5'inci maddesi uyarınca serbest bölgelerde faaliyette bulunan yatırımcı kullanıcıların talep etmesi halinde, Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar üzerinde Yönetmelik'in 12'nci maddesine göre takdir edilecek bedel üzerinden irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecektir.

2.1.14.6 Teknoloji Geliştirme Bölgelerinde Yapılacak Yatırımlar

4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu'nun 4'üncü maddesi uyarınca Bakanlar Kurulunca belirlenen teknoloji geliştirme bölgeleri içinde yer alan Hazinesin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesisinin veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi halinde, doğrudan yönetici şirket lehine ilk beş yılı bedelsiz olarak, devam eden yıllar için yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin binde ikisi karşılığında irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecektir.

Teknoloji geliştirme bölgesi ilanı amacıyla başvuru sahipleri tarafından hazırlanacak olan kuruluş başvuru dosyasında yer alan Hazine taşınmazlarına ilişkin alınacak uygun görüş yazısı, teknoloji geliştirme bölgesi ilan edilmesi istenen taşınmazlar üniversiteye tahsisli ise Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü), tahsisli değilse Bakanlık tarafından verilecektir.

2.1.14.7 Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Kapsamındaki Ruhsatlar Dahilinde Yapılan Yatırımlar

5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu'nun 12'nci maddesinin 7'nci fıkrasında; "Hazinesin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufundaki yerlerde yapılan faaliyetler için bu Kanunun yürürlük tarihinden sonra kira, ecri misil alınmaz." hükmü ile Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin "Teşvik ve diğer haklar" başlıklı 26 maddesinin 5 inci fıkrasında; "Hazinesin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufundaki yerlerde, jeotermal kaynakların aranması, geliştirilmesi, işletilmesine yönelik tesisler ile jeotermal ve doğal mineralli suların kullanılması için gerekli alanlardan Kanunun yürürlüktarihinden sonra kira, ecri misil alınmaz. (Ek cümle: RG-24/9/2013-28775) Ancak, belirtilen su kaynaklarından elde edilen suyun işletilmesi ve bu amaçla hazinesin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan taşınmazlar üzerinde sondaj yerleri, isale hatları, kaptaj, akışkanın kullanımına yönelik tesis ve benzeri için gerekli yer ve güzergaha yönelik yerler dışında yatırım yapılmasının talep edilmesi durumunda, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca ruhsat sahibine bedeli karşılığında kiralama yapılır, irtifak hakkı tesis edilir veya kullanma izni verilir." yer alan hüküm gereğince işlem tesis edilmektedir.



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Kamu
Taşınmazlarının
Turizm Yatırımlarına
Tahsisi



www.milliemlak.gov.tr



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KAMU TAŞINMAZLARININ TURİZM YATIRIMLARINA TAHSİSİ

3.1 Giriş

Ülkemiz, bulunduğu coğrafi konum itibarıyla;

Üç tarafının denizlerle çevrili olmasının yanı sıra, sahip olduğu doğal güzellikleri ile tarihi ve kültürel mirası, geçmişte farklı dinlere mensup birçok medeniyete ev sahipliği yapması, Asya ile Avrupa kıtaları arasında köprü vazifesi görmesi, zengin ve şifalı termal su kaynakları ile her mevsim üzerinde kar eksik olmayan yüksek dağları dikkate alındığında, yaz, kış, sağlık ve termal, kongre, yat ve inanç turizmi başta olmak üzere birçok turizm çeşidi potansiyeline sahip bulunmaktadır.

Turizm sektörünün ve yatırımlarının Ülkemiz ekonomisi açısından önemi, oluşturacağı istihdam ve katma değer, Ülkemizin Dünya kamuoyuna tanıtımına yapacağı katkı, yabancı sermayenin Ülkemize gelmesini sağlaması gibi hususlar dikkate alınarak, bu potansiyelin kullanılabilmesi amacıyla özellikle 1980'li yıllarla birlikte başlayan turizm hamleleri sayesinde bugün itibarıyla Ülkemiz, Dünya standartlarının üzerinde birçok turizm tesisine sahip olmuş ve bunun da etkisiyle yılda 30 milyon üzerinde yabancı turisti misafir eden ve 40 milyar Amerikan Doları üzerinde turizm geliri elde eden bir konuma gelmiştir.

Süreç içerisinde yaşanan bu gelişmelere kamu sektörü de kayıtsız kalmamış ve aynı yıllarda çıkartılan Turizmi Teşvik Kanunu başta olmak üzere günümüze kadar yapılan çalışmalarla Ülkemizde turizm yatırımlarına hız kazandırmak ve yatırımların sayısını ve kalitesini artırmak üzere önemli adımlar atılmıştır.

Bu adımların belki de en başında kamu taşınmazlarının turizm yatırımlarına tahsisi gelmektedir.

Bu bağlamda, genel hatlarıyla; Turizm potansiyeline sahip bir bölgenin Bakanlar Kurulunca "Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi, turizm bölgesi ve alanı veya turizm merkezi" ilan edilmesiyle başlayan işlemler, bu alanda yer alan kamu taşınmazları ile özel mülkiyete konu taşınmazlardan kamulaştırılan taşınmazların tasarruf hakkının ilgili idaresi tarafından Kültür ve Turizm Bakanlığına devredilmesi, taşınmazların bu Bakanlıkça üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan tesisin genel özellikleri de belirtilmek ve ilan edilmek suretiyle yatırımcılara duyurulması, başvuran yatırımcılar arasında yapılan müzakere sonucu en yüksek teklifi veren yatırımcı adına gerekmesi halinde öncesinde ön izin verilmesi ve akabinde kesin tahsis yapılmasına müteakip Bakanlığımızca da taşınmazın üzerinde yatırımcı lehine üst hakkı tesis edilmesi suretiyle sonuçlandırılmaktadır.

Şekil 5. Turizm Yatırımı



Bu bölümde kamu taşınmazlarının turizm yatırımlarına tahsisinde görevli ve yetkili idareler, ilgili mevzuatı ve geçmişten günümüze tahsis sürecinin nasıl gerçekleştirildiği ve devamı işlemler hakkında ayrıntılı açıklamalar yapılacaktır.

Tablo 3. Turizm Yatırımı Yapılmak Amacıyla Üzerinde Üst Hakkı Tesis Edilen Hazine Taşınmazları

MEVZUATI	ASIL VE EK ALAN TOPLAM		ORMAN VASIFLI TAŞINMAZLAR		YATIRIMCI
			ASIL VE EK ALAN TOPLAM		
	ADET	YÜZÖLÇÜM (m²)	ADET	YÜZÖLÇÜM (m²)	ADET
2634 SAYILI KANUN	618	37.462.224	382	29.954.600	407
6831 SAYILI KANUN	86	9.057.740	86	9.057.740	70
2886 SAYILI KANUN	110	2.546.194	-	-	73
GENEL TOPLAM	814	49.066.158	468	39.012.808	550

3.2 Görevli ve Yetkili İdareler

Üzerinde turizm yatırımı gerçekleştirilmek amacıyla kamu taşınmazlarının yatırımcılara tahsis edilmesinde genel yetki Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Tarım ve Orman Bakanlığına ait olup, bu taşınmazların üzerinde yatırımcılar lehine üst hakkı tesis edilmesine ilişkin işlemler ise taşınmazların mülkiyet sahibi sıfatıyla Bakanlığımızca (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) yürütülmektedir. Ayrıca, imar planıyla getirilen/ getirilecek kullanım kararlarında turizme ayrılan Hazine taşınmazları üzerinde de 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri kapsamında yapılan ihaleler sonucunda, üzerine ihale kalan istekliler lehine de Bakanlığımızca üst hakkı tesis edilmiştir.

Ancak, süreç içerisinde söz konusu kamu taşınmazlarından vasfı orman olan taşınmazların bu amaçla tahsis edilmesine ilişkin mevzuatının ilgili maddelerinin iptal edilmesi amacıyla açılan davalar sonucunda gerek Anayasa Mahkemesi gerekse de Danıştay tarafından verilen iptal kararları neticesinde yeniden düzenlenen mevzuat hükümleri uyarınca (2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8'inci maddesinde 7/5/2008 tarihli ve 5761 sayılı Kanunla yapılan değişiklik) orman vasıflı taşınmazların turizm yatırımlarına tahsisinde bazı sınırlamalar getirilmiş buna dair görev ve yetki sadece Kültür ve Turizm Bakanlığına verilmiştir. Yapılan bu mevzuat düzenlemesiyle, turizme tahsis edilecek alanda Hazine mülkiyetinde yeterli alanın bulunmadığı durumlarda, tahsis edilecek ormanlık alanın il genelindeki toplam orman sayılan yerlerin binde beşini geçmemesi, yapılaşmaya esas inşaat hakkının en fazla emsal (E) 0.30 olması ve tahsis edilen alanın üç katı kadar alanın ağaçlandırma bedeli ve ağaçlandırılan bu alanın üç yıllık bakım bedelinin yatırımcı tarafından ödenmesi kaydıyla orman vasıflı taşınmazların turizm yatırımlarına tahsisi mümkün olabilmektedir.

Ayrıca, söz konusu yargı kararlarından (8/11/2003 tarihinden) önce 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 17'nci maddesi uyarınca yapılan turizm amaçlı tahsislere dair işlemler Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından yürütülmeye devam edilmektedir.

Diğer taraftan, 18/7/2021 tarihli ve 7334 sayılı Kanunla 2634 sayılı Kanunda yapılan değişiklikler uyarınca;

-Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri ile bu bölge ve merkezlerin dışında olmakla birlikte denize kıyısı olan ilçelerde, 2873 sayılı Millî Parklar Kanunu gereğince tespit ve ilan edilen yerlerde, ilgili Bakanlıkça belirlenen ve üzerinde konaklama tesisi bulunan veya konaklama tesisi yapılması uygun görülen alanları yatırımcılara tahsis etmeye sadece Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkili kılınmıştır. Bu yerlerde lüks çadır, çadır ve karavan alanı yapılması ve işletilmesi amacıyla yapılacak kiralama haric ilgili kurumlarca konaklama içeren tesis yapılması amacıyla kiralama veya tahsis yapılamayacak, izin verilemeyecektir.

-Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri dışında kalan ve imar planları ile turizm amaçlı kullanıma ayrılan;

a) Kamu hizmetlerinde kullanılanlar ile üzerinde irtifak hakkı tesis edilenler haric, Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, tapuya tescili mümkün olan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tescil harici yerleri,

b) Jeotermal suyun kullanımına yönelik turizm amaçlı kullanıma konu edilebilecek Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerleri,

konaklama tesisleri yapılmak amacıyla yatırımcılara tahsis etmeye münhasıran Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkilidir.

Bununla birlikte, ilgili bakanlıklarca adına kamu arazisi tahsis edilen yatırımcılar lehine bu taşınmazlar üzerinde üst hakkı tesis edilmesine dair işlemlerin ve ayrıca genel hükümlere göre Bakanlığımızca yapılan ihaleler sonucunda üzerinde üst hakkı tesis edilen taşınmaz ve yatırımcılara dair işlemlerin yürütülmesine Bakanlığımızca devam edilmektedir.

Tüm bu hususlara ilave olarak, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri içinde her ölçekteki planları yapmaya, yaptırmaya, resen onaylamaya ve tadil etmeye de Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkilidir.

Tablo 4. Turizm Tahsislerinde Mevzuat/Yetki/Bedel

MEVZUATI	YETKİLİ BAKANLIK	USUL/YÖNTEM	BEDEL*	HASILAT PAYI ORANI*	SÜRE
2634 SAYILI KANUN	Kültür ve Turizm Bakanlığı (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü)	Sosyal ve Teknik Altyapı Katılım Payı İhalesi (Bir Defaya Mahsus)	Proje Maliyet Bedelinin Binde 5'i	1%	20 Yıl (Günübirlik) 49 Yıl (Konaklama)
6831 ve 2873 SAYILI KANUN (ÜST HAKKI)	Tarım ve Orman Bakanlığı (Orman Genel Müdürlüğü) (Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü)	Başvuruların Komisyonca Değerlendirilmesi (Yeni izin yok)	Proje Maliyet Bedelinin Binde 5'i	2%	49 Yıl
2886 SAYILI KANUN	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü)	İrtifak Hakkı İhalesi	Rayiç Bedelin Yüzde 2'si	1%	30 Yıl
2873 SAYILI KANUN	Tarım ve Orman Bakanlığı (Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü)	Kira İhalesi	Rayiç Kira Bedeli	Kira bedelinin Yüzde 5 i (ağaçlandırma bedeli)	29 Yıl

*** Termal ve kış turizmi amaçlı tesisler, tescilli yapılar ile 5084 sayılı Kanun kapsamında kalan illerde yapılacak yatırımlarda uygulanan istisnalar hariç**

3.3 İlgili Mevzuat

Kamu taşınmazlarının turizm yatırımlarına tahsisine ilişkin olarak gerek geçmişte gerekse de halen yürürlükte olan kanun, yönetmelik, genel tebliğ, genelge ve genel yazılar aşağıda belirtilmiştir.

-Kanunlar:

- *12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu
- *31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu
- *9/8/1983 tarihli ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu
- *8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu,
- *4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
- *4916 sayılı Kanun (geçici 2'nci madde)

-Yönetmelikler:

*21/7/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik

*18/4/2014 tarihli ve 28976 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Orman Kanununun 17/3 ve 18 inci Maddelerinin Uygulama Yönetmeliği

*19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik

*12/12/1986 tarihli ve 19309 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Milli Parklar Yönetmeliği

*4/5/2018 tarihli ve 30411 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik

*mülga Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik

*mülga 6831 sayılı Orman Kanununun 16 ncı, 17 nci, 18 inci ve 115 inci maddeleri Gereğince Yapılacak Arazi Tahsisleri ve Verilecek İzinlere Ait Yönetmelik,

*mülga Orman Arazilerinin Tahsisi Hakkında Yönetmelik, Orman Sayılan Alanlarda Verilecek İzinler Hakkında Yönetmelik,

*mülga Orman Kanununun 17 nci ve 18 inci maddelerinin Uygulama Yönetmeliği,

*mülga Milli Parkların Ayrılma, Planlama Uygulama ve Yönetimine Ait Yönetmelik

*mülga Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Aynî Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliği

-Genel Tebliğler:

*375 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği

*398 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği

*401 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği

*404 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği

-Genelge:

*Bakanlığımızın (Genel Müdürlüğümüz) 2007/10 sayılı Genelgesi ve eki 4916 Sayılı Kanunun Geçici 2 nci Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar

-Genel Yazılar:

* Bakanlığımızca 81 İl Valiliğine (Defterdarlık) yazılan 8/10/2012 tarihli ve 26438 sayılı genel yazı

* Bakanlığımızca 81 İl Valiliğine (Defterdarlık) yazılan 8/5/2013 tarihli ve 18199 sayılı genel yazı

Tablo 5. Turizm Tahsislerinde İlgili Mevzuatı ve İlgili Bakanlıklar

BAKANLIK	KANUN	YÖNETMELİK	GENEL TEBLİĞ	GENELGE
Kültür ve Turizm Bakanlığı (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü)	2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu	Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik	-	-
Tarım ve Orman Bakanlığı (Orman Genel Müdürlüğü) (Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü)	6831 sayılı Orman Kanunu 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu	Orman Kanununun 17/3 ve 18 inci Maddelerinin Uygulama Yönetmeliği -Milli Parklar Yönetmeliği	-	-
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü)	2886 sayılı Devlet İhale Kanunu	Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik	-	-
Birlikte Kullanılan Mevzuat	4706 sayılı Kanun (geçici 19,23, 25 26 ve 28 inci maddeleri) 4916 sayılı Kanun (geçici 2 nci madde)	Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik	*375 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği *398 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği *401 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği *404 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği	2007/10 sayılı Genelge ve eki 4916 Sayılı Kanunun Geçici 2 nci Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar

3.4 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU KAPSAMINDA YAPILAN İŞLEMLER

3.4.1 Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgeleri Ve Turizm Merkezlerinin Tespiti Ve Niteliği

“Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi”; tarihi ve kültürel değerlerin yoğun olarak yer aldığı veya turizm potansiyelinin yüksek olduğu yöreleri korumak, kullanmak, sektörel kalkınmayı ve planlı gelişimi sağlamak amacıyla değerlendirmek üzere sınırları Kültür ve Turizm Bakanlığının önerisi ve Cumhurbaşkanı kararıyla tespit ve ilan edilen bölgeleri ifade eder.

“Kültür ve turizm koruma ve gelişim alt bölgesi” ise; kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi içerisinde bulunan ve 1/25000 veya daha alt ölçekli plan ile belirlenen, içinde turizm türleri ile kültür, eğitim, eğlence, ticaret, konut ve her türlü teknik ve sosyal altyapı alanlarından bir veya daha fazlasını kapsayan, kendi içinde alt alanlara ayrılabilen taşınmazlardır.

Ayrıca, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu’nda 24/7/2003 tarihli ve 4957 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerden önce yeri, mevkii ve sınırları Kültür ve Turizm Bakanlığının önerisi ve Cumhurbaşkanı kararıyla tespit ve ilan edilen ve Kanunun Geçici 7’nci maddesine göre yürürlükte olan bölgeler ve alanlar “turizm bölgeleri ve alanları” olarak tanımlanır.

Benzer şekilde, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri içinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen, yeri, mevkii ve sınırları Kültür ve Turizm Bakanlığının önerisi ve Cumhurbaşkanlığı kararıyla tespit ve ilan edilen turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerler veya bölümler de “turizm merkezleri”dir.

Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerinin tespitinde; ülkenin doğal, tarihî, arkeolojik ve sosyo-kültürel turizm değerleri ile turizm potansiyeli dikkate alınır.

Cumhurbaşkanınca kabul edilen yatırımlarda devlet yardımları hakkında kararda kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri için belirlenen istisna, muafiyet ve teşvik hükümleri turizm merkezleri hakkında da uygulanır.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca uygun görülen kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde alanın bütüncül bir anlayışla korunmasının, geliştirilmesinin, sosyal ve teknik altyapının gerçekleştirilmesinin ve işletilmesinin özel sektör iş birliği ile sağlanması amacıyla, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından adına tahsis yapılanların katılımıyla turizm hizmetleri yönetim birlikleri kurulmasında bu Bakanlık yetkilidir.

3.4.2 Turizme Ayrılan Taşınmazların Kültür Ve Turizm Bakanlığı Tasarrufuna Alınması İşlemleri

Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerinde bulunan turizm amaçlı değerlendirilmesinde yarar görülen taşınmazlardan; kamu hizmetlerinde kullanılanlar ile üzerinde irtifak hakkı tesis edilenler hariç, Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan Bakanlığımızca uygun görülenler üç ay içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca tahsis edilir.

Tapuya tescili mümkün olan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tescil harici yerler ile kapanan yollar ve yol fazlaları ise talep tarihinden başlayarak en geç bir ay içinde Hazine adına tescil edilir ve tescili müteakip Kültür ve Turizm Bakanlığınca aynı usulle tahsis yapılır.

Mera, yaylak ve kışlaklar; ot bedeli taşınmazın yatırımcıya tahsisi aşamasında yatırımcı tarafından karşılanmak kaydıyla, 4342 sayılı Mera Kanunu hükümlerine göre tahsis amacı değiştirilerek, sadece turizm amaçlı kullanılacağına ilişkin şerhli olarak Hazine adına tapuya tescil edilir ve tescili müteakip Kültür ve Turizm Bakanlığınca tahsis edilir.

Yapılacak bu taşınmaz tahsislerine rağmen mevki, konum, büyüklük, denizle bağlantısı, denize uzaklığı ve tahsis amacına uygun olup olmadığı bakımlarından Hazine mülkiyetinde yeterli alanın bulunmadığı durumlarda, 6831 sayılı Orman Kanunu’na göre orman sayılan yerlerden;

a) Sağlık turizmine yönelik fizik tedavi tesisi veya rehabilitasyon merkezi tesislerini kapsayan konaklamalı tesisler yapılabilmesi için iklimsel ve çevresel zorunluluk bulunan,

b) Termal turizmüne yönelik jeotermal kaynakları bulunan,

c) Kış turizmi kapsamında uygun yapı ve tesislerin yapılabileceği yeterli pist uzunluğunu ve gerekli rakımı sağlayan,

ç) Eko-turizm kapsamında yer alan yayla turizmi, kırsal turizm ve benzeri turizm türlerine yönelik tesislerin yer alabileceği çevresel ve sosyal anlamda imkan sağlayan,

d) Golf turizmüne yönelik olarak uygun iklim yapısı ve topografik özellikler dikkate alınarak uluslararası standartlara uygun tesisler gerçekleştirilmesine imkan sağlayan,

e) Kıyıların coğrafi ve fiziksel yapısı nedeniyle kumsallardan, doğal manzaradan, çevresel zenginlikten, biyolojik çeşitlilikten yararlanma bakımından alt yapı ve üst yapı tesisi konusunda kolaylık sağlayan,

f) Kruvaziyer ve yat gibi deniz turizmüne yönelik olarak kıyıdan başka bir yerde gerçekleştirilmesi mümkün olmayan,

g) Uluslararası yarışmaların yapılabileceği turizm amaçlı spor tesisleri yapılabilmesi için uygun iklim yapısı veya coğrafi özellikler sağlayan,

yerler de Tarım ve Orman Bakanlığınca, Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsis edilir.

Ancak, yukarıda da belirtildiği üzere 2634 sayılı Kanuna göre tahsis edilecek orman sayılan yerlerde; turizme tahsis edilecek alan, il genelindeki toplam orman sayılan yerlerin binde 5'ini, yapılaşmaya esas inşaat hakkı da emsal (E) 0.30'u geçemez. Ayrıca tahsis edilen orman alanının üç katı kadar alanın ağaçlandırma bedeli ve ağaçlandırılan bu alanın üç yıllık bakım bedeli, yatırımcı tarafından Orman Genel Müdürlüğü hesabına bu amaçla kullanılmak üzere yatırılır. Belirtilen bedelin yatırılmadığının tespiti halinde, yatırımcıya turizm yatırımı veya işletmesi belgesi verilmez.

Bunun dışında, kamu kuruluşlarına ait olan taşınmazlar, talep tarihinden başlayarak en geç 2 ay içinde Hazine adına tapuya tescil ve Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsis edilir. Devre ilişkin şartlar ve bedel, ilgili kuruluşlar ile Hazine arasında 6830 sayılı İstimlak Kanunu'nun 30'uncu maddesine göre çözümlenir.

Diğer gerçek ve tüzel kişiler ile vakıflara ait olup turizm işletmesi belgesine sahip olmayan taşınmazlarda 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlıkça kamulaştırılarak, Hazine adına tapuya tescil ve tescil tarihinden başlayarak en geç 1 ay içinde Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsis edilir.

Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezleri içinde kalan, kamuya ait olan taşınmazlar ile bedeli Kültür ve Turizm Bakanlığı bütçesinden karşılanmak suretiyle kamulaştırılarak Hazine adına tescil edilen taşınmazlar üzerinde sözleşmesinde belirtilen süre kadar yatırımcılar lehine bedeli karşılığında, kamulaştırma bedeli yatırımcı tarafından karşılanarak Hazine adına tescil edilen taşınmazlar üzerinde ise, yatırımcı lehine kamulaştırılan kısma isabet eden toplam yatırım maliyeti bedelinin on binde beş oranında bedelle bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakları da dâhil olmak üzere Bakanlığımızca irtifak hakkı tesis edilir.

3.4.3 Taşınmazların Tahsis İlanı Ve Taleplerin Değerlendirilmesi

3.4.3.1 Duyuru ve Başvuru Usul ve Esasları

Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezleri içinde ve dışında, imar planları ile turizme ayrılmış yerlerde bulunan ve Bakanlık tasarrufuna alınmış olan kamu arazilerinden girişimcilere tahsisi uygun görülenlerin yeri, imar durumu, özellikleri, altyapı durumu, krokileri, yatırımın tamamlanma süresi ve tahsis için son başvuru tarihi de belirtilerek Kültür ve Turizm Bakanlığınca yapılacak ilan ile girişimcilere duyurulur.

Girişimci; turizm yatırımı yapmak isteği ile Bakanlığa başvurmuş Türk veya yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişiler ile iş ortaklıkları ve konsorsiyumları ifade eder.

Girişimciler, ilan edilen taşınmazların turizm amaçlı kullanımı için müracaat süresi içerisinde Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik'in 10'uncu maddesinin birinci fıkrasında yer alan bilgi ve belgeleri Kültür ve Turizm Bakanlığına verir ve tebligat adreslerini bildirir.

Başvurular, birden fazla gerçek veya tüzel kişi tarafından iş ortaklığı veya konsorsiyum olarak iki türlü oluşturulabilecek ortak girişim olarak da yapılabilir.

Yapılan kamu taşınmazları tahsis talepleri, tahsis şartnamesinde belirlenen tüm bilgi ve belgelerin Kültür ve Turizm Bakanlığına teslim tarihinden itibaren altı ay içinde Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünden sorumlu Bakan Yardımcısı başkanlığında, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürü, Arazi Tahsis Dairesinden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı, Kontrolörler Kurulu Başkanı, Arazi Tahsis Daire Başkanı, Yatırım Geliştirme ve Planlama Daire Başkanından oluşan Arazi Tahsis Komisyonunca sonuçlandırılır. Bu süre gerekli görüldüğü hallerde uzatılabilir.

3.4.3.2 Tekliflerin Değerlendirilmesi

Başvurusu uygun görülen girişimcilerle, tahsise konu alanlarda gerçekleştirilecek sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin tamamının veya bir kısmının yapımının veya maliyetinin karşılanması için Kültür ve Turizm Bakanlığınca belirlenen sosyal ve teknik altyapıya katılım payı üzerinden ve payın belirlenmesi için müzakere yapılır.

Müzakereye ilişkin usul ve esaslar Arazi Tahsis Komisyonunca belirlenir ve müzakereler Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünden sorumlu Bakan Yardımcısı başkanlığında, Hukuk Hizmetleri Genel Müdürü ve Arazi Tahsis Komisyonu üyelerinden oluşan Müzakere Komisyonu tarafından yürütülür.

Arazi Tahsis Komisyonu gerekçesini belirtmek suretiyle taşınmazı tahsis edip etmemekte serbesttir. Tahsis etmeme yönünde karar alınması halinde girişimcilerin teminatları iade edilir.

Müzakere sonucunda; Arazi Tahsis Komisyonunca tahsis kararı alınması halinde, sosyal ve teknik altyapıya en fazla katılım payını öneren girişimciden, müzakereye katılmak için verdiği teminat miktarı ile müzakere sonucunda teklif ettiği miktar arasındaki fark tutarına ilişkin teminatın en geç bir ay içerisinde Bakanlığa verilmesi istenir. Bu yükümlülüğünü yerine getiren girişimci adına Arazi Tahsis Komisyonu kararı ile aşağıda detayları açıklanacak olan ve taşınmazlarla ilgili turizm amaçlı plan ve proje geliştirilmesi ile diğer işlemlerin tamamlanmasına imkân tanınması amacıyla kesin tahsis aşamasına kadar verilen izni ifade eden ön izin verilir ve en yüksek ve ikinci en yüksek teklifi verenler dışındaki girişimcilerin tüm teminatları müzakere sonrası iade edilir.

Mücbir veya kamudan kaynaklanan sebepler dışında, müzakere sonucunda en yüksek teklifi veren girişimcinin taahhüdünden vazgeçmesi veya süresi içerisinde ek teminatı getirmemesi halinde, bu girişimci tarafından müzakereye katılmak için verilen teminat Hazineye irat kaydedilir. Bu durumda, ikinci en yüksek teklifi veren girişimciden bahsi geçen fark teminatın verilmesi istenilir. Mücbir veya kamudan kaynaklanan sebepler dışında, ikinci en yüksek teklifi veren girişimci tarafından da yükümlülüklerin süresi içerisinde yerine getirilmemesi halinde alınan teminat Hazineye irat kaydedilir.

İkinci en fazla sosyal ve teknik altyapıya katılım payı miktarı öneren girişimcinin Kültür ve Turizm Bakanlığının bu teklifini kabul etmemesi durumunda, ikinci girişimcinin önerdiği katılım payı miktarını kabul etmeleri halinde sırasıyla diğer girişimcilere aynı öneride bulunulabilir.

Ön izin verilen girişimci tarafından müzakerede taahhüt edilen sosyal ve teknik altyapıya katılım payı, ön izin yazısının tebliğ tarihinden itibaren her geçen ay için Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Para Politikası Kurulu tarafından belirlenen politika faizi oranı kadar arttırılmak suretiyle belirlenecek şekilde ve kesin tahsisten önce yapılan yazılı tebligat tarihinden itibaren en geç bir ay içerisinde nakden Kültür ve Turizm Bakanlığı Döner Sermaye Merkez Müdürlüğü hesabına yatırılır.

3.4.4 Tahsis İşlemleri

3.4.4.1 Tahsis Şekilleri

Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik kapsamındaki kamu taşınmazları, aşağıda belirtilen şekillerde girişimcilere tahsis edilebilir:

a)Kiralama: Kamu taşınmazları üzerinde yapılacak tesisin tür, sınıf ve kapasitesi, mahalli özellikleri dikkate alınarak Komisyonca belirlenecek süre ile turizm amaçlı kullanılmak üzere girişimcilere kiralanabilir.

b)İrtifak hakkı: Kamu taşınmazları üzerinde, Komisyonca belirlenecek süre ile turizm amaçlı kullanılmak üzere, bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı dahil olmak üzere irtifak hakkı tesis edilebilir.

c)Kullanma izni: Kamu taşınmazlarından özel mevzuatı gereğince tapuya tescilli mümkün olmayan yerler üzerinde, Komisyonca belirlenecek süre ile turizm amaçlı kullanılmak üzere girişimcilere kullanma izni verilebilir.

Kiralama veya irtifak hakkı tesisi ya da kullanma izni verilmesine ilişkin tüm işlemler, anılan Yönetmelik hükümleri kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığının talebi üzerine Bakanlığımızca yürütülür.

3.4.4.2 Ön İzin

Müzakere sonucunda Komisyonca tahsis kararı alınması halinde girişimciye, harita ve plan çalışmaları, tasdik işlemleri, anonim şirket kurulması ve diğer işlemlerin yapılması amacıyla fiili kullanım olmaksızın, onaylı imar planı bulunmayan alanlarda iki yılı geçmemek üzere, onaylı imar planı bulunan alanlarda ise bir yıl süreyle ve bedeli karşılığında ön izin verilir. Ön izin süresi, girişimciye yazılan ön izin yazısının tebligat tarihinden itibaren başlar.

Yıllık ön izin bedeli; taşınmazın üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan tesisin, Kültür ve Turizm Bakanlığınca yatırım türleri için her yıl belirlenecek birim maliyetlere göre hesaplanacak toplam yatırım maliyetinin binde iki buçukudur. Ön izin bedeli, verilen süre içinde Hazineye gelir yazılmak üzere peşin olarak yatırılır.

Ancak ön izin bedeline, termal ve kış turizmi amaçlı tahsisler ile tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanlarının tahsislerinde ve ayrıca, kırsal ve sağlık turizmi ile nitelikli spor tesisi yapılmak amacıyla yapılan tahsisler gibi Arazi Tahsis Komisyonu tarafından teşvik edilmesi uygun görülen turizm amaçlı tahsislerde yüzde elli indirimli uygulanır.

Ayrıca ön izin bedeli, 29/1/2004 tarihli ve 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 2'nci maddesi kapsamında kalan illerde yapılacak yatırımlar için yüzde elli indirimli uygulanır.

Ön izin döneminde fiili kullanım olması halinde, fiili olarak kullanılan alana isabet eden ön izin bedeli; Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik'in 21'inci maddenin birinci fıkrasına göre hesaplanan kullanım bedelinin iki katı olarak tespit edilir. Fiili kullanımın tespit edildiği tarihten önceki dönem için ise ecrimisil takip ve tahsilatı yapılır. Ancak, fiili kullanımdan dolayı bu şekilde bedel alınması ön iznin iptal edilmesine ve taşınmazın tahliye edilmesine engel teşkil etmez.

Ön iznin yürürlüğe girebilmesi için, yazılı tebligat tarihinden itibaren en geç bir ay içerisinde;

a) Toplam yatırım maliyetinin yüzde beşi oranında, kış turizmi amaçlı tahsisler ile tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanlarının tahsislerinde ve ayrıca, kırsal ve sağlık turizmi ile nitelikli spor tesisleri yapılmak amacıyla yapılan tahsisler gibi Arazi Tahsis Komisyonu tarafından teşvik edilmesi uygun görülen turizm amaçlı tahsislerde toplam yatırım maliyetinin yüzde biri oranında teminatın,

b) Ön izin koşullarının kabul edildiğine ilişkin noter onaylı taahhütnamenin,

c) Ön izin bedelinin yatırıldığına ilişkin makbuz örneğinin,

Kültür ve Turizm Bakanlığına teslim edilmesi şarttır.

Bu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde, girişimcinin ön izin talebi geçersiz sayılır ve müzakere sırasında alınan teminat Hazineye irat kaydedilir.

Ön izin işlemlerinin verilen ön izin süresinden önce gerçekleştirilmesi halinde, peşin alınan ön izin bedelinin kalan süreye isabet eden kısmı kullanım bedelinden mahsup edilir.

Ancak kamudan kaynaklanan veya mücbir sebepler ile Kültür ve Turizm Bakanlığınca kabul edilebilir idari ve hukuki uyuşmazlıklardan doğan sebeplerin varlığı halinde ön izin süresi, dondurma sebepleri ve bu sebeplerin ortaya çıktığı tarihler dikkate alınarak sorun çözümleninceye kadar ve toplamda beş yılı geçmemek üzere Arazi Tahsis Komisyon kararı ile dondurulur ve dondurulan süre için ön izin bedeli alınmaz.

Dondurulan sürenin başlatıldığı tarih itibarıyla yatırımcıdan, sürenin başlatıldığı tarihteki birim fiyatları esas alınarak teminatının güncellenmesi istenir.

Dondurulan beş yıllık ön izin süresi içerisinde de dondurma sebeplerinin ortadan kalkmaması halinde, ön izin kendiliğinden sona erer. Bu durumda ön izin sahibi tarafından Kültür ve Turizm Bakanlığından hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz. Varsa alınan teminatlar iade edilir.

Mücbir veya kamudan kaynaklanan sebepler dışında girişimcinin ön izin süresi içerisinde yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde, ön izin Kültür ve Turizm Bakanlığınca iptal edilir.

Bu durumda peşin tahsil edilen ön izin bedeli iade edilmez. Girişimciden sosyal ve teknik altyapıya katılım payı ve ön izin dönemi için alınan teminatlar Hazineye irat kaydedilir.

Mücbir veya kamudan kaynaklanan sebeplerle, verilen ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilememesi halinde, girişimcinin talebi üzerine, ön izin Kültür ve Turizm Bakanlığınca iptal edilerek alınan teminatlar ile ön izin bedeli faizsiz olarak iade edilir.

Girişimcinin ön izin dönemi içerisinde, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik'in 16'ncı maddesinin on dördüncü fıkrasında belirtilen işlemleri gerçekleştirmesi, yükümlülükleri yerine getirmesi ve turizm yatırımı belgesi alması gerekir.

Turizm yatırımı belgesi alan girişimci artık yatırımcı olarak adlandırılır.

3.4.4.3 Kesin Tahsis ile Kullanım Bedeli ve Hasılat Payının Tespiti

Ön izin yükümlülüklerini yerine getirerek turizm yatırımı belgesi alan girişimci adına Arazi Tahsis Komisyon kararı ile kesin tahsis yapılır.

Yatırımcı tarafından kesin tahsis yazısının tebliği tarihinden itibaren bir ay içerisinde;

a) Toplam yatırım maliyetinin yüzde onuna tekabül eden miktarda, termal ve kış turizmi amaçlı tahsisler ile tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanlarının tahsislerinde ve ayrıca, kırsal ve sağlık turizmi ile nitelikli spor tesisleri yapılmak amacıyla yapılan tahsisler gibi bahsi geçen Komisyon tarafından teşvik edilmesi uygun görülen turizm amaçlı tahsislerde toplam yatırım maliyetinin yüzde ikisine tekabül eden miktarda teminatın,

b) Kesin tahsis koşullarının kabul ve taahhüt edildiğine ilişkin şirket yönetim kurulu kararının noter tasdikli örneğinin,

Kültür ve Turizm Bakanlığına teslim edilmesi halinde kesin tahsis yürürlük kazanır. Bu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde, yatırımcının kesin tahsis talebi geçersiz sayılır ve ön izin dönemi için alınan teminat Hazineye irat kaydedilir.

Kesin tahsiste istenilen teminatın tesliminden sonra ön izin için alınan teminat, tesis inşaatının yüzde elli seviyesinde gerçekleştirilmesi ya da tesis için Kısmi Turizm İşletmesi Belgesi/Turizm İşletmesi Belgesi düzenlenmesi halinde ise kesin tahsiste istenilen teminat iade edilir.

Kesin tahsisten doğan tüm yükümlülüklerin yatırımcı tarafından yerine getirilmesi halinde yatırımcı adına "Kamu Taşınmaz Kesin Tahsis Belgesi" düzenlenir ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca Bakanlığımıza hitaben yazılan yazılarda, kesin tahsis koşulları bildirilmek ve bu belgenin örneği de gönderilmek suretiyle, kesin tahsis konusu taşınmazın üzerinde yatırımcı lehine irtifak hakkı tesis edilmesi veya kiralama yapılması ya da kullanma izni verilmesi Bakanlığımızdan istenilir. Uygulamada genel olarak adına kesin tahsis yapılan yatırımcı lehine Bakanlığımızca irtifak (üst) hakkı tesis edilmesi şeklinde işlem tesis edilmektedir.

Kesin tahsis süresi genellikle kırk dokuz yıldır. Ancak, günübirlik tesis ve kür merkezi ile kamping ve konaklama amaçlı mesire yeri yapılmak amacıyla yapılacak tahsislerde tahsis süresi yirmi yılı geçemez ve bu tahsisler kiralama şeklinde yapılır. Tahsis süresi, kesin tahsis yazısının tebliği tarihinden başlar.

Tahsis edilen taşınmazların üzerinde yapılan tesisteki konaklama ünitelerinin yatırımcı veya işletmecileri tarafından üçüncü kişilere kullandırılmasına yönelik yapılan sözleşmelerin süresi bir yılı geçemez.

Kesin tahsisi yapılan taşınmazların ilk yıl kullanım bedeli, toplam yatırım maliyetinin binde beşi, üzerinde yapı olan taşınmazlar için ise toplam yatırım maliyetinin yüzde beşidir.

Ancak bu bedeller, termal ve kış turizmi amaçlı tesislerde ve ayrıca, kırsal ve sağlık turizmi ile nitelikli spor tesisi yapılmak amacıyla yapılan tahsisler gibi Komisyon tarafından teşvik edilmesi uygun görülen turizm amaçlı tahsislerde toplam yatırım maliyetinin binde iki buçuğu, üzerinde yapı olan taşınmazlar için yüzde iki buçuğu, tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanlarının tahsislerinde ise binde beşi üzerinden tespit edilir. Üzerindeki yapılarla birlikte tahsis edilen taşınmazların, onaylı projesine göre ek kapasite artışı sağlayacak şekilde turizm amaçlı kullanımı halinde ek kapasite artışı için toplam yatırım maliyetinin binde beşi, termal ve kış, kırsal turizm gibi teşvik edilmesi uygun görülen turizm amaçlı tahsislerde ise binde iki buçuğu oranında ilave kullanım bedeli hesaplanır.

Ayrıca yukarıda belirtilen tüm oranlar, 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 2'nci maddesi kapsamında kalan illerde yapılacak yatırımlar için yüzde elli indirimli uygulanır.

Müteakip yıllar için kullanım bedelleri, bir önceki yıl kullanım bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca (TÜİK) yayımlanan Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksi oranı (ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim oranı) kadar arttırılması suretiyle hesaplanmakta iken Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik'in 21'inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde 26/2/2019 tarihli ve 30698 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Yönetmelikle yapılan değişiklikle 1/1/2019 tarihinden itibaren müteakip yıllar kullanım bedelleri TÜİK tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi oranı (TÜFE - oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim oranı) kadar arttırılması suretiyle hesaplanarak tahsil edilmeye başlanmıştır. Ayrıca, bahsi geçen Yönetmelik değişikliği ile anılan Yönetmelik'e eklenen geçici 10'uncu madde uyarınca, maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce adına kesin tahsis yapılan yatırımcı veya işletmecilerin müteakip yıllar için kullanım bedellerinin sözleşmeleri yenilenmeksizin TÜFE (oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim oranı) oranında arttırılarak tespit ve tahsil edilmesine, 1/8/2018 tarihinden itibaren güncellenerek tespit edilen cari yıl kullanım bedellerinin; 1/1/2019 tarihine kadar olan döneme isabet eden kısmı mevcut sözleşme hükümlerine göre, bu tarihten sonraki döneme isabet eden kısmı ise TÜFE (oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim oranı) hesaplanarak tahsil edilmesine ve varsa fazlaya ilişkin tutarın sözleşmeden doğan veya doğacak olan diğer ödemelerden mahsup edilmesine olanak sağlanmıştır.

Tüm bu indirimlere ilave olarak, termal ve kış turizmi amaçlı tahsislerde ve ayrıca, kırsal ve sağlık turizmi ile nitelikli spor tesisi yapılmak amacıyla yapılan tahsisler gibi Arazi Tahsis Komisyonu tarafından teşvik edilmesi uygun görülen turizm amaçlı tahsislerde; ilk yıl kullanım bedeli ile sözleşme hükümleri gereğince belirlenen ikinci ve üçüncü yıl kullanım bedelleri yüzde yetmiş indirim uygulanarak tahsil edilir.

Kullanım bedeli, Hazineye gelir yazılmak üzere kesin tahsis yazısının tebliğ tarihinden itibaren yıllık olarak hesaplanıp peşin olarak ilgili muhasebe birimine yatırılır.

Diğer taraftan, kesin tahsis yapıldıktan sonra tesisin tür ve sınıfının değiştirilmesi (örneğin tatil köyünden otele dönüştürülmesi ya da 4 yıldızdan 5 yıldızla yükseltilmesi vb.) durumunda değişikliğin uygun görüldüğü cari yılı birim maliyetler üzerinden yeni kullanım bedeli; kapasite artışlarında ise, değişikliğin uygun görüldüğü tarih itibarıyla, artan kapasite için cari yılı birim maliyetler üzerinden ek kullanım bedeli tespit edilir.

Ancak, tesisin türünün değiştirilmesi ya da sınıfı veya kapasitesinin düşürülmesi halinde kullanım bedellerinde herhangi bir indirimle gidilmez, kullanım bedelleri yüksek tür, sınıf ve kapasite üzerinden hesaplanarak tahsil edilemeye devam edilir.

Yukarıda belirtildiği şekilde hesaplanacak bütün kullanım bedellerinin iki yıl üst üste ve yatırımcıya ödeme için verilecek bir aylık süre içinde ödenmemesi halinde kesin tahsis ve buna bağlı olarak tapuya tescil edilen irtifak hakkı iptal edilerek hak tapudan terkin edilir. Bu durumda taşınmazın üzerindeki her tür yapı ve tesis bedelsiz olarak Hazineye intikal eder. Yatırımcı, bunlar için herhangi bir hak ve bedel talep edemez.

Tahsis edilen taşınmazın üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan turizm tesisin tamamlanarak tesise Turizm İşletmesi Belgesi alınması için yatırımcıya üç yıla kadar süre verilir. Bu süre gününbirlik tesis ile kamping ve konaklama amaçlı mesire yeri tahsislerinde iki yıl olarak uygulanır. Bu süre içerisinde yatırımın en az yüzde ellisinin tamamlanmaması halinde, kesin tahsis iptal edilir ve teminat Hazineye irat kaydedilir. İnşaatın en az yüzde ellisinin tamamlandığının belgelenmesi halinde ise ilk verilen süreyi geçmemek ve belirlenecek sosyal ve teknik altyapıya katılım payının ödenmesi kaydıyla ek süre verilebilir.

Tahsis devri veya tür değişikliği halinde de Turizm İşletmesi Belgesi alınması için ilave olarak üç yıla kadar süre verilebilir. Ancak bu konuda yatırımcıya daha önce verilmiş olan sürenin arta kalanı bu süreye eklenmez. İkinci kez tahsis devri veya tür değişikliklerinde ek süre verilmez.

Tesise Turizm İşletmesi Belgesi düzenlenerek tesisin işletmeye açılmasından sonra kullanım bedellerine ilave olarak toplam yıllık işletme hasılatı üzerinden Hazineye yüzde bir oranında pay alınır. İşletme hasılatı; işletmenin esas faaliyetleri çerçevesinde satılan mal veya hizmetler karşılığında alınan ya da tahakkuk ettirilen her türlü bedellerle, vade ve kur farkları, faiz ve kira gelirleri ile diğer gelirlerden oluşur ve tek düzen muhasebe sistemindeki gelir tablosunda yer alan net satışlar, diğer faaliyetlerden olağan gelir ve kârlar ile olağan dışı gelir ve kârların toplamı üzerinden tespit edilir. Yıllık işletme hasılatını gösteren mali tablolar 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu'na göre yetkili kılınanlara tasdik ettirilerek en geç bilanço dönemini takip eden Mayıs ayı sonuna kadar ilgili Milli Emlak birimine verilir ve işletme hasılatından alınacak pay ilgili Muhasebe birimine yatırılır.

Ayrıca, tesislerin tamamının veya bir kısmının işletmeciliğinin üçüncü kişi veya kuruluşlara kiraya verilmesi halinde, kiraya veren kira bedeli üzerinden, kiracı/kiracılar ise, kiraya verene ödedikleri kira bedeli mahsup edildikten sonra kalan yıllık işletme hasılatı üzerinden Hazineye yüzde bir oranında pay öderler.

Belirtilen hasılat payı oranları, termal ve kış turizmi amaçlı tahsisler ile tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanlarının tahsislerinde ve ayrıca, kırsal ve sağlık turizmi ile nitelikli spor tesisi yapılmak amacıyla yapılan tahsisler gibi Komisyon tarafından teşvik edilmesi uygun görülen turizm amaçlı tahsislerde bu oran binde beştir.

Ancak, 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 2'nci maddesi kapsamında kalan illerde yapılacak yatırımlar için bu oranlara ayrıca yüzde elli indirimli uygulanır.

Mücbir veya kamudan kaynaklanan ve kabul edilebilir idari ve hukuki uyuşmazlıklardan doğan sebeplerle yatırıma başlanılamaması veya yatırımın gerçekleştirilememesi durumunda kesin tahsis süresi, dondurma sebepleri ve bu sebeplerin ortaya çıktığı tarihler dikkate alınarak sorun çözümleninceye kadar Arazi Tahsis Komisyonu kararı ile dondurulur.

Kesin tahsis süresinin dondurulduğu tarih ile bu sürenin yeniden başlatılacağı tarih arasında geçen süre tahsis süresine eklenir ve bu süre için kullanım bedeli tahsil edilmez.

Ancak, kendi kusuru dışında, mücbir veya kamudan kaynaklanan ve kabul edilebilir hukuki ve idari uyuşmazlıklardan doğan sebeplerle süresi içerisinde yükümlülüklerini tamamlayamadıklarını belgeleyen yatırımcının talebi durumunda, kesin tahsisi iptal edilir ve teminatı iade edilir. Bu durumda kesin tahsisin iptal edildiği tarihe kadar olan kullanım bedelleri tahsil edilir.

Kesin tahsis yükümlülüklerini yerine getirmeyen yatırımcının tahsisi Bakanlıkça resen iptal edilir ve teminatı Hazineye irat kaydedilir. Bu durumda arazi üzerindeki her tür yapı ve tesisler bedelsiz olarak Hazineye intikal eder. Yatırımcı, bunlar için herhangi bir hak ve bedel talep edemez.

Kısmi Turizm İşletmesi Belgesi olan tesisler için mücbir veya kamudan kaynaklanan ve kabul edilebilir idari ve hukuki uyuşmazlıklardan doğan sebeplerle yatırımdaki kısımların tamamlanamaması durumunda bu kısımların tamamlanarak işletmeye geçmesi için verilen belge alma süresi dondurma sebepleri ve bu sebeplerin ortaya çıktığı tarihler dikkate alınarak sorun çözümleninceye kadar Arazi Tahsis Komisyonu kararı ile dondurulur.

Belge alma süresinin dondurulduğu tarih ile bu sürenin yeniden başlatılacağı tarih arasında geçen süre yatırım süresine eklenir.

Tahsisli taşınmaz üzerinde yer alan turizm tesisinin yıkılarak yeni bir tesis yapılması veya işletme belgeli mevcut tesis için yatırım belgesi düzenlenmesi talebinin Arazi Tahsis Komisyonunca uygun bulunması halinde, yıkılacak ve/veya yatırım belgesi düzenlenecek tesise ait cari yıl toplam yatırım maliyetinden tahsis yılından itibaren her yıl için yüzde iki yıpranma payı düşülmek suretiyle hesaplanan bedel tutarında teminat yatırımcıdan istenir.

Bu kapsamda üç yıla kadar verilecek süre içerisinde, yatırımın tamamlanarak Turizm İşletmesi Belgesi alınmasını takiben teminat yatırımcıya iade edilir, tamamlanamaması halinde ise kesin tahsis iptal edilir ve alınan teminat Hazineye irat kaydedilir.

Tablo 6: 2022 Yılı Birim Maliyet Listesi

TURİZM TESİSLERİ BİRİM MALİYETLER LİSTESİ (2022)			
TESİSİN TÜRÜ	SINIFI	2022 YILI	BİRİM
OTEL	5 YILDIZ	263.723,00	TL/yatak
	4 YILDIZ	182.242,00	TL/yatak
	3 YILDIZ	135.146,00	TL/yatak
	2 YILDIZ + LOKANTA	78.008,00	TL/yatak
	2 YILDIZ	56.629,00	TL/yatak
	1 YILDIZ	48.502,00	TL/yatak
BUTİK OTEL / ÖZEL TESİS (KONAKLAMA)		263.723,00	TL/yatak
TATİL KÖYÜ	5 YILDIZ/1. SINIF	151.467,00	TL/yatak
	4 YILDIZ/2. SINIF	113.640,00	TL/yatak
MOTEL		62.055,00	TL/yatak
LÜKS ÇADIR TESİSİ		263.723,00	TL/yatak
KAMPİNG / MESİRE ALANI		60.565,00	TL/ünite
PANSİYON		42.842,00	TL/yatak
LOKANTA / GASTRONOMİ TESİSİ / KAFETERYA / ÖZEL TESİS (YEME-İÇME)		48.572,00	TL/kuver
TİCARİ ÜNİTE		16.974,00	TL/m ²
YAT LİMANI		279.876,00	TL/yat
YAT YANAŞMA YERİ / RIHTIM VE İSKELE / YAT ÇEKEK YERİ		148.830,00	TL/yat
GÜNÜBİRLİK TESİS	Kapalı İnşaat Alanı	16.974,00	TL/m ²
	Açık Alan Düzenlemesi	40,00	TL/m ²
	Kapalı Lokanta/Kafeterya	48.572,00	TL/kuver
GOLF TESİSİ	Kapalı İnşaat Alanı	16.974,00	TL/m ²
	Açık Alan Düzenlemesi	112,00	TL/m ²
SPOR TESİSİ	Kapalı İnşaat Alanı	16.974,00	TL/m ²
	Açık Alan Düzenlemesi	112,00	TL/m ²
SAĞLIKLI YAŞAM TESİSİ	Kapalı İnşaat Alanı	16.974,00	TL/m ²
	Açık Alan Düzenlemesi	40,00	TL/m ²
EĞLENCE MERKEZİ	Kapalı İnşaat Alanı	16.974,00	TL/m ²
	Açık Alan Düzenlemesi	40,00	TL/m ²
KONGRE VE SERGİ MERKEZİ	Kapalı İnşaat Alanı	12.771,00	TL/m ²
	Açık Alan Düzenlemesi	40,00	TL/m ²
REKREASYON	Kapalı İnşaat Alanı	16.974,00	TL/m ²
	Açık Alan Düzenlemesi	112,00	TL/m ²
RESTORASYON	Kapalı İnşaat Alanı	7.272,00	TL/m ²
	Açık Alan Düzenlemesi	436,00	TL/m ²
TURİZM KOMPLEKSİ	Kapalı İnşaat Alanı	11.481,00	TL/m ²
	Açık Alan Düzenlemesi	40,00	TL/m ²
KIRSAL TURİZM VE YAYLA TURİZMİ TESİSİ		48.502,00	TL/yatak
MEKANİK TESİS HATTI / KAYAK PİSTİ		40,00	TL/m ²

3.4.4.4 Ek Alan Tahsisi

Aşağıda belirtilen niteliklerdeki kamu taşınmazları; Kültür ve Turizm Bakanlığından belgeli özel mülkiyete veya tahsisli yatırımlara, ilan yapılmaksızın, tahsise ilişkin diğer hususların da sağlanması ve hisseli parsel teşekkül ettirilmemek şartı ile ek alan olarak tahsis edilebilir:

a) Küçük ölçekli planlardan büyük ölçekli planlara geçişte ölçeğin gerektirdiği farklılıklardan doğan ilave bitişik alanlar,

b) İnşa edilecek tesis türünün ve sınıfının gerektirdiği şartların sağlanamaması halinde meydana gelen olumsuzluğun giderilmesine imkan verilecek ilave bitişik alanlar,

c) Aynı imar adası içerisinde yer alan, imar planları ile turizm kullanımına ayrılmış olan, ana alandaki tesisin niteliğini arttırmaya yönelik ilave bitişik alanlar,

ç) İmar parseli bütünlüğünün oluşturulması ve uygulama imar planlarında öngörülen kapasitenin elde edilebilmesi bakımından, imar parseli içinde kalan alanlar,

d) Tahsis yapıldığı tarihte denizle bağlantısı olan tahsisli alanlar ile aynı durumdaki özel mülklerle deniz arasında kıyı kenar çizgisinin sonradan değişmesi nedeniyle yeni oluşan alanlar,

e) Tahsisli ana parsele veya özel mülke proje bütünlüğü olan ve birlikte kullanılması zorunluluğu bulunan alanlar.

Ek alanlar ana parsele doğrudan bitişik parsellerden verilebilir. Arada yol veya dere gibi ayırıcı engellerin bulunması durumunda ek alan verilmez.

Ek alanların toplamı, özel mülkiyete veya ilk yapılan kesin tahsise konu taşınmazın toplam yüzölçümünün üçte birini ve toplam yirmi beş bin metre kareyi geçemez.

Tahsis yapıldığı tarihte denizle bağlantısı olan tahsisli alanlar ile aynı durumdaki özel mülklerle deniz arasında kıyı kenar çizgisinin sonradan değişmesi nedeniyle yeni oluşan alanların ek alan olarak tahsis edilebilmesi için, bu alanların tahsisli ana parsellerle veya özel mülklerle proje bütünlüğünün sağlanması ve birlikte kullanılması zorunluluğu aranır. Bu alanlar, tahsisli alanlara veya özel mülklere denizle bağlantılarının sağlanması bakımından denize cepheleriyle sınırlı olacak şekilde tahsis edilebilir. Ancak, tahsisli alanlarda, ana parsele bitişik olma ve yüzölçüme ilişkin kısıtlamalar uygulanmaz.

Ek alanlar için ilk yıl kullanım bedeli ve hasılat payları, ek alanın, ek alan dahil toplam alana oranlanması sonucunda bulunan ve ek alana isabet eden kapasite üzerinden Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik'in 21'inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca bir önceki bölümde belirtilen oranlar esas alınarak hesaplanır. Ancak, asıl alanın, ilgili bakanlıklarca yapılan kesin izin, kesin tahsis

ve üst hakkı tesisi işlemiyle yatırımcıya tahsis edilmiş olması ve sözleşmesinde hasılat payı alınacağına ilişkin hüküm bulunması halinde; ek alan üzerindeki tesislerin hasılatı da asıl alana dâhil edilir ve ek alan için ayrıca hasılat payı alınmaz.

Ancak, daha önceki uygulamalarda, asıl alan için hesaplanan hasılat payının ek alan oranı kadar ayrıca hasılat payı alınması yönünde işlem tesis edilmiştir (Örnek: asıl alan için % 1 oranında hasılat payı alınan ve ek alan oranı % 30 olan bir tahsiste, asıl alan % 1, ek alan için ise % 1'in % 30'u oranında olmak üzere toplam % 1,30 oranında hasılat payı alınmaktadır).

3.4.4.5 Kamu Kuruluşlarına Tahsis

Kanunlarında, turizm yatırımı ve işletmeciliği ile görevli olan kamu kurum ve kuruluşlarına, turizm yatırımı belgesi alınması şartıyla, konaklama hariç imar planlarında yalnızca günübirlik, kür merkezi ile 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci maddesi gereği düzenleme ortaklık payından elde edilenler hariç rekreasyon ve spor tesisleri kullanımına ayrılmış alanlar ilansız olarak tahsis edilebilir. Bu şekilde yapılacak tahsislerde tahsis süresi yirmi yılı geçemez ve bu tahsisler kiralama şeklinde yapılır.

Kamu kurum ve kuruluşları bu taşınmazlar üzerinde adlarına yapılan tahsisi üçüncü kişilere devredemezler ve tür değişikliği yapamazlar, adlarına tahsisli taşınmaz üzerinde gerçekleştirilen tesisleri bizzat veya hisselerin tamamına sahip oldukları şirketler eliyle yaptırıp işletebilirler. Aksi takdirde tahsisleri iptal edilir.

Tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanları da tamamı en çok 100 yatak kapasiteli tesisler için konaklama amaçlı olarak kullanılmak üzere kamu kurum ve kuruluşlarına ilansız olarak tahsis edilebilir.

3.4.4.6 Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları ve Korunma Alanlarının Tahsisi

Tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanlarının tahsislerinde, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik'de yer alan teminat ve bedel indirimlerine ilişkin hükümler, yalnızca 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 2'nci maddesi kapsamında kalan illerde yer alan restorasyonu tamamlanmamış ve en fazla 100 yatak ve/veya 120 kişilik kapasiteli tesisler için uygulanır.

Anılan Kanunun 2'nci maddesi kapsamında kalan illerde yer almakla birlikte, yukarıda belirtilen kapasitelerin üzerinde kapasiteye sahip olan tesisler için, tescilli yapılara ait ilk yıl kullanım bedeli, tescilli yapının restorasyonuna ilişkin yatırım maliyetinin tescilli yapıya ait toplam yatırım maliyetinden düşülmesi suretiyle bulunacak miktarın yüzde beşi olarak hesaplanır. Tescilli yapının restorasyonuna ilişkin yatırım maliyeti Kültür ve Turizm Bakanlığınca tespit edilir veya ettirilir. Ancak bu yöntemle hesaplanacak yıllık kullanım bedeli toplam yatırım maliyetinin binde beşinden az olamaz.

3.4.4.7 Personel Lojmanı Tahsisi

Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi, Turizm Alan ve Turizm Merkezlerine ilişkin onaylı planlarında personel lojmanı alanı kullanımına ayrılan alanlar, tahsise ilişkin hususların sağlanması ve sosyal ve teknik altyapıya katılım payı alınması şartı ile duyuru da yapılmak suretiyle, aynı bölgede adına kamu taşınmazı tahsis edilen yatırımcılara ana tahsisin süresiyle eş zamanlı olacak şekilde tahsis edilebilir.

Turizm tesisi hizmet alanı tahsisine ilişkin kullanım bedelleri bir yıldızlı otel birim maliyeti üzerinden belirlenir.

Bu şekilde tahsis edilen alanlar, amacı dışında kullanılamaz ve ana tahsisten ayrı olarak; devredilemez, üzerinde inşa edilen bina ve tesislerin asli unsuru üçüncü kişilere kiralanamaz veya işletme hakkı devredilemez. Bu alanlar üzerinde bağımsız ve sürekli nitelikte olmayan irtifak hakkı tesis edilir. Daha önce adına personel lojman alanı tahsisi yapılanlara aynı ana tahsise bağlı olarak yeniden tahsis yapılmaz. Bu koşullara uyulmaması halinde, bu alanların tahsisleri iptal edilir.

Kamu yararı olduğuna ve zaruret bulunduğu karar verilen hallerde, Milli Park sınırları içerisinde kalan alanların Uzun Devreli Gelişme Planlarında personel lojman alanı olarak kullanılmasına imkan verecek şekilde düzenleme yapılması istenilir.

3.4.5 Denetim

Kesin tahsis yapılan ve buna bağlı olarak kiraya verilen veya irtifak hakkı tesis edilen ya da kullanma izni verilen yerlerin denetimi, Bakanlığımızın ilgili mevzuattan doğan yetkileri saklı kalmak kaydıyla Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yapılır.

Turizm Yatırımı Belgesi, Kısmi Turizm İşletmesi Belgesi veya Turizm İşletmesi Belgesinin iptal edilmesi halinde, belge sahibine yeniden belge alabilmesi için bir yıl süre verilir. Bir yıllık süre iptal kararının belge sahibine tebliği tarihinden itibaren başlar. Bu süre içerisinde belge alınmaz ise tahsis iptal edilir.

3.4.6 Tahsisin İptali ve Sözleşmenin Feshi

Tahsis koşullarına, irtifak hakkı, kiralama veya kullanma izni sözleşmelerine aykırı davranışların kesin tahsisleri ve sözleşmeleri iptal edilir. Bu durumda yatırımcıların tüm hakları sona erer, taşınmazlar üzerinde bulunan yapı ve tesisler müştemilatları ile birlikte bedelsiz olarak Hazineye intikal eder ve teminatları nakde çevrilerek Hazineye irat kaydedilir. Yatırımcılar bunlar için herhangi bir hak, bedel veya tazminat talebinde bulunamaz. Yatırımcılar tarafından taşınmaza veya üzerinde bulunan yapı, tesis ve müştemillatlara zarar verilmiş ise, bunun bedeli de ayrıca alınır.

Mücbir veya kamudan kaynaklanan ve kabul edilebilir idari ve hukuki uyuşmazlıklardan doğan sebepler dışında yatırımcının yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle tahsisin iptal edilmesi halinde, yatırımcıdan cari yıl kullanım bedelinin yüzde yirmi beşi kadar tazminat alınır.

Tahsisleri ve bu tahsislere dayanılarak yapılan irtifak hakkı, kullanma izni ve kiralama işlemleri iptal edilen taşınmazların turizm belgeleri de iptal edilir.

3.4.7 Tahsis Süresinin Sona Ermesi

Kesin tahsisi iptal edilen veya kesin tahsis süresi sona eren kamu taşınmazları üzerinde bulunan yapı ve tesisler, müştemilatı ile birlikte sağlam ve işler halde ve herhangi bir bedel ödenmeden Hazineye intikal eder. Yatırımcılar, bunlar için herhangi bir hak ve bedel talep edemez.

Kesin tahsis süresi sona eren kamu taşınmazları, amacına uygun kullanımın devamı şartıyla, bahsi geçen Yönetmelik'in 22'nci maddesinde belirtilen (yapıların tahsisine dair) kullanım bedeli ve hasılat payı üzerinden, en fazla kırk dokuz yıla kadar ilansız olarak aynı yatırımcıya yeniden tahsis edilebilir.

Kesin tahsisi iptal edilen ile kesin tahsis süresi sona erip aynı yatırımcıya yeniden tahsis edilmeyen kamu taşınmazları üzerinde bulunan ve Hazineye intikal eden yapı ve tesisler, müştemilatı ile birlikte yine yapıların tahsisine dair kullanım bedeli ve hasılat payı oranları üzerinden, en fazla kırk dokuz yıla kadar, yeni girişimcilere tahsis edilebilir.

3.4.8 İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Satışa Konu Tahsis ve Üst Hakları

Adına tahsis yapılan yatırımcı lehine tesis edilen üst hakkının ipotek alacaklısı kredi kuruluşu tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla satışından önce veya sonra önceki yatırımcıdan kaynaklanan sebeplerle kesin tahsisin iptali gereken hallerde; üst hakkını icra yoluyla edinen kredi kuruluşu tarafından başvuruda bulunulması, mali yükümlülüklerin yerine getirilmesi, varsa ilgili bakanlık ve idareler aleyhine açılmış davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi, tahsis koşullarına ve üst hakkı sözleşmesine ilişkin aykırılıkların ve izinsiz işlemlerin Kültür ve Turizm Bakanlığınca belirlenen şekilde ve sürede giderileceğinin taahhüt edilmesi halinde, kesin tahsis iptal edilmez. Bu kapsamda olmakla birlikte, daha önce iptal edilen kesin tahsisler için de uygulanır. Bu durumda, daha önce iptal edilen kesin tahsis, belirtilen koşullarla ihya edilir, varsa üst hakkının iptaline ilişkin açılan davalardan vazgeçilir.

3.4.9 Önceki Ön İzin ve Kesin Tahsis Koşullarının Uyarlanması

Kamu taşınmazlarının turizm yatırımlarına Kültür ve Turizm Bakanlığınca tahsisine ilişkin mevzuatında süreç içerisinde yapılan birtakım değişikliklerle, (Yönetmelik'in 20, 21 veya 22'nci maddeleriyle) ön izin bedeli, kullanım bedeli ve hasılat payı oranlarında indirim ve istisnalar getirilmiş ayrıca işletme hasılatının tanımı da günün koşullarına uygun olarak yeniden yapılmıştır. Söz konusu indirim ve istisnalar değişikliğin yapıldığı tarihten itibaren uygulanmaya başlanılmış dolayısıyla bu değişikliklerden önceki dönemlerde adına kesin tahsis yapılan yatırımcıların bahsi geçen indirim ve istisnalardan faydalanamamış bunun sonucunda aynı durumda olan yatırımcılar arasında kesin tahsise ilişkin bedellerin tespitinde farklılıklar meydana gelmiştir.

Bu farklılıkların giderilmesi amacıyla 30/12/2016 tarihli ve 29934 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Yönetmelikle Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik'e geçici 6'ncı madde eklenmiştir.

Buna göre, anılan maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce (kırsal ve sağlık turizmi ile nitelikli spor tesisi tahsislerinde kesin tahsis tarihine bakılmaksızın) adına ön izin verilen veya kesin tahsis yapılan yatırımcılar tarafından bu maddenin birinci fıkrasında sayılan koşul ve şartların yerine getirilmesi kaydıyla bu yatırımcıların ön izin veya kesin tahsis koşullarından ön izin/kullanım bedeli ile hasılat payına ilişkin hükümlerinin, ilgisine göre bahsi geçen Yönetmelik'in 20, 21 veya 22'nci maddelere uyarlanmasına imkan sağlanmıştır.

Ancak termal ve kış turizmi amaçlı tahsisler ile tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanlarının tahsisleri ve 29/1/2004 tarihli ve 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 2'nci maddesi kapsamında kalan illerde yapılacak yatırımlar hariç olmak üzere uyarlama sırasında tespit edilecek olan kullanım bedelleri, mevcut sözleşmelerinde yer alan yıllık artışlara ilişkin hükümlere göre hesaplanacak bedellerden az olamayacaktır.

Uyarlanan hükümler, ön izin veya kesin tahsis yazılarının yatırımcıya tebliğ edildiği ya da üst hakkı sözleşmesinde buna dair gerekli değişikliklerin yapıldığı tarihten itibaren geçerli olur ve uyarlamanın yapıldığı tarihten önceki dönemlere ait ön izin bedelleri, kullanım bedelleri ve hasılat paylarında herhangi bir indirim yapılmaz ve bunlardan tahsil edilenler iade edilmez.

3.5 6831 SAYILI ORMAN KANUNU KAPSAMINDA YAPILAN İŞLEMLER

3.5.1 Genel Açıklama

Vasfı orman olan Hazine taşınmazları üzerinde turizm yatırımı gerçekleştirilmek amacıyla 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 17'nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uyarınca Tarım ve Orman Bakanlığınca adına kesin izin verilen yatırımcılar lehine Kanunun 115'inci maddesine göre Bakanlığımızca da üst hakkı tesis edilmektedir.

Ancak, Anayasa Mahkemesinin 17/12/2002 tarihli ve Esas No:2000/75, Karar No:2002/200 sayılı Kararıyla, anılan Kanunun 17'nci maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan "turizm" ifadesinin madde metninden çıkarılmasına karar verilmesi nedeniyle 8/11/2003 tarihinden itibaren orman vasıflı taşınmazların turizm amaçlı değerlendirilmesi amacıyla Tarım ve Orman Bakanlığınca yatırımcılar adına kesin izin verilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Anılan Kanun'un 17/3 maddesi uyarınca 8/11/2003 tarihinden önce verilen kesin izinlerin hukuki durumuna ilişkin olarak 25/6/2010 tarih ve 6001 sayılı Kanunun 33'üncü maddesiyle 6831 sayılı Kanuna Geçici 8'inci madde eklenmiştir.

Geçici 8'inci maddeye göre, "Kanunun 17'nci maddesi hükümlerine göre 8/11/2003 tarihinden önce verilen turizm ve diğer izinlerin kesin izin haklarının devam

edeceği, izinli saha içinde kalmak kaydıyla mevcut tesislere tadilat, kapasite, tür ve sınıf değişikliği izni verilebileceği, Tarım ve Orman Bakanlığınca verilen tadilat, kapasite, tür ve sınıf değişikliği izinleri dâhil olmak üzere daha önce turizm amaçlı tesisler için verilen izinler ile diğer izinlerin irtifak hakkına dönüştürülmesinin izin sahibi tarafından talep edilmesi halinde, izin sahibi lehine Kanunun 115'inci maddesine göre irtifak hakkı tesis edilebileceği" hüküm altına alınmıştır.

Bu maddenin uygulanmasına dair usul ve yöntemler son olarak Orman Kanunu'nun 17/3 ve 18 inci Maddelerinin Uygulama Yönetmeliği'nin "Kesin izin verilen mevcut turizm izinlerine ilişkin iş ve işlemler" başlıklı geçici 2'nci maddesinde düzenlemiştir.

Bununla birlikte, 2634 sayılı Kanuna 18/7/2021 tarihli ve 7334 sayılı Kanunun 18'inci maddesiyle eklenen geçici 12'nci maddesiyle, maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce mevzuatı uyarınca orman sayılan alanlar ve milli parklar üzerinde, turizm yatırımı gerçekleştirilmek amacıyla, Tarım ve Orman Bakanlığınca konaklama amaçlı yapılan kiralama sözleşmeleri ile ön izin ve kesin izin verilen, bu izne bağlı olarak Bakanlığımızca irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen yatırımcı ve işletmecilerin sözleşmelerinin; maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren söz konusu kiralama, ön izin, kesin izin, irtifak hakkı veya kullanma iznine ilişkin olarak varsa açılan davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilmesi, ödenmesi gereken herhangi bir borcunun bulunmaması ve bir yıl içinde başvurulması halinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca yeniden belirlenecek bedel ve tahsis koşullarının kabul edilerek yeniden sözleşme düzenlenmek suretiyle, 2634 sayılı Kanunun 8'inci maddesine uyarlanmasına imkan tanınmıştır.

2873 sayılı Kanun gereğince tespit ve ilan edilen yerlerde, Tarım ve Orman Bakanlığınca, bu maddeyi ihdas eden Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce üzerinde konaklama tesisi yapılması amacıyla ihalesi yapılmış veya sözleşmeye bağlanmış yerler hakkında, sözleşme süresi boyunca ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

3.5.2 Kesin İzin Verilmesi

Orman vasıflı taşınmazın üzerinde turizm yatırımı gerçekleştirilmesi için kesin izin verilmesi amacıyla Tarım ve Orman Bakanlığınca yatırımcıdan "Kesin İzin Taahhüt Senedi" alınır. Notere onaylatılan bu kesin izin taahhüt senedinde; taşınmazın tapu bilgileri, kesin iznin başlangıç tarihi ve süresi, gerçekleştirilecek tesisin tür, sınıf ve kapasitesi, ilk yıl kesin izin bedeli, taşınmazın ne şekilde kullanılacağına dair koşul ve şartlar vb. gibi hususlara yer verilir. Mevcut tesiste daha sonra gerçekleşen tür, sınıf ve kapasite değişikliği, kesin iznin devri vb. durumlarda da yatırımcıdan ek kesin izin taahhüt senedi alınır.

Ayrıca, kesin izin verilen taşınmazın üzerinde talep olması halinde yatırımcı lehine üst hakkı tesis edilebilmesi amacıyla alınan bu kesin izin taahhüt senetlerinin birer örneği de Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından Bakanlığımıza gönderilir.

Kesin izin süresi uygulamada genellikle kırk dokuz yıldır.

3.5.3 Kesin İzin Bedeli

Kesin izin bedeli, tesisin Kültür ve Turizm Bakanlığınca yatırım türleri için her yıl belirlenen birim maliyetlere göre hesaplanacak toplam yatırım tutarının binde be idir.

İzinli saha içinde kalmak kaydıyla verilecek; bedellendirmeye esas ilave, tadilat, kapasite, tür ve sınıf değişikliği izinlerinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca turizm yatırımı türleri için her yıl belirlenen birim maliyetlere göre hesaplanacak ilave proje bedelinin; binde be i oranında arazi izin bedeli, yüzde     (%3) oranında  rk y bedeli, yüzde ikisi (%2) oranında erozyon bedeli ile ek taahhüt senedi ve ek teminat alınır. Kapasite, tür ve sınıfın d   mesi halinde bedellerde herhangi bir indirime gidilmez.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca düzenlenmiş turizm yatırımı veya işletmesi belgeli tesiste meydana gelen tür ve sınıf değişikliklerinde, Kültür ve Turizm Bakanlığınca belgenin düzenlendiği tarih itibarıyla yılı birim maliyetler üzerinden arazi fark izin bedeli; kapasite artışlarında ise, Kültür ve Turizm Bakanlığınca belgenin düzenlendiği tarih itibarıyla artan kapasite için yılı birim maliyetler üzerinden tespit edilen ek arazi izin bedeli tahsil edilir. Kapasite, tür ve sınıfın artması halinde, artı lardan kaynaklanan  rk y ve erozyon bedeli, değişikliğin Tarım ve Orman Bakanlığınca uygun görüldüğü tarih esas alınarak ayrıca tahsil edilir.

Rayiç değer üzerinden süre uzatımlarında rayiç bedel; Kültür ve Turizm Bakanlığınca tespit edilen; yataklı tesisler için yatak ba ı, yataksız tesisler için metrekare birim fiyatları ile çarpımı sonucu bulunacak toplam proje bedelinin yüzde be idir. Bu oran termal ve kış turizmi maksatlı izinlerde yüzde iki bu uktur. Rayiç değer üzerinden uzatılan izin sahası içinde ek izin talep edilmesi halinde ilave yapılacak tesislerin bedel hesabı bu fıkraya göre yapılır. İzin süresi, rayiç değer üzerinden yapılan izin süresi uzatımını geçemez. Rayiç değer üzerinden süre uzatımı yapılan iznin herhangi bir şekilde iptal edilmesi halinde verilen ek izinde iptal edilir. Müteakip yıllara ait arazi izin bedelleri, Bedel Artış Katsayısı (BAK) değişim oranında arttırılmak suretiyle tespit edilerek, bildirimde gerek kalmaksızın izin başlangıç tarihinden itibaren en geç bir ay içinde her yıl defaten tahsil edilir. Esasen BAK oranı, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca belirlenen yeniden değerleme oranıdır.

Ancak, kesin iznin irtifak hakkına dönüştürülmesi halinde geçici 2'nci maddenin on dördüncü fıkrası uyarınca, irtifak hakkının tapuya tescili sırasında Bakanlığımızın kesin izin sözleşmesinde gerekli gördüğü değişiklikleri yapabilme yetkisine istinaden ve ayrıca diğer turizm amaçlı tesislerle uygulama birliğinin sağlanmasını teminen, düzenlenen irtifak hakkı sözleşmelerine (resmi senet) müteakip yıllar bedellerinin Türkiye İstatistik Kurumu (T  K) tarafından yayımlanan Yurtiçi  retici Fiyat Endeksi (ÜFE- bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim oranı) oranı kadar arttırılarak tahsil edilmesi yönünde hüküm eklenmektedir.

Dolayısıyla, kesin izin konusu taşınmazların müteakip yıllar bedellerinin tespitinde uygulamada, taşınmazın üzerinde üst hakkı tesis edilmemiş olması halinde BAK oranı, irtifak hakkı tesis edilmiş olması halinde ise  FE oranı kullanılmaktadır.

Diğer taraftan, bahsi geçen  rk y bedelleri, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 15'inci maddesine göre tahsil edilir.

3.5.4 Tesisin İşlettilirilmesi ve Hasılat Payı

Kesin izin konusu tesisler, yatırımcı tarafından, Tarım ve Orman Bakanlığından izin alınması kaydıyla üçüncü kişilere işlettilirilebilir. Alt ünitelerin üçüncü kişilere işlettilirilmesi halinde Tarım ve Orman Bakanlığına bilgi verilir, ancak Bakanlık onayı aranmaz. Kira yoluyla üçüncü şahıslara işlettilirilmesi halinde, müteşebbisin kesin izin taahhüt senedi ve irtifak hakkı taahhüt senedindeki sorumlulukları aynen devam eder.

Ayrıca yapılan yatırımın işletmeye geçtiği tarihten başlamak üzere, yüzde iki (%2) gayrisafi yıllık gelir payı tahsil edilir.

Yüzde iki (%2) hasılat payı; izin verilen arazi üzerinde kurulan işletmelere ait; yılın ilk günü ile son günü arasındaki tahsil edilmiş olsun veya olmasın tahakkuk eden her türlü satış hasılatı, hizmet satış bedelleri, izne esas konu dahilindeki her türlü kira gelirleri, faiz gelirleri ile izin verilen alan içerisinde herhangi bir isim altında elde edilen gelirlerin Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan muhasebe sistemi uygulama genel tebliğleri ile belirlenen tek düzen muhasebe sistemindeki gelir tablosuna esas net satışlar ve gelir tablosu içeriğinde bulunan diğer olağan gelir ve karlar ile diğer olağandışı gelir ve karların toplamının yüzde ikisi (%2) dir. Takip eden yılın mayıs ayı sonuna kadar izin sahibinden tahsil edilir. Bu tesise ait cari yıl öncesi vergi gelir tablosu ile yüzde iki (%2) hasılat payına ait hesaplama cetvelinin 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu'na göre yetkili kılınan yeminli mali müşavire tasdik ettirilmesi zorunludur. Birden çok taahhüt senedi bulunan izinlerde ilk taahhüt senedindeki ödeme tarihi esas alınır. Taahhüt senedinde gelir payının yılın ilk beş ayında ödenmesine dair hüküm bulunanlar taahhüt senetlerine bakılmaksızın mayıs ayında ödeme yapılabilir.

İzinli saha üzerinde kurulan tesislerin işletmeciliğinin üçüncü kişi veya kuruluşlara kiraya verilmesi halinde, kiracıların yapacakları kiraya verme işlemleri de dahil olmak üzere, kiraya verenlerden kira bedeli üzerinden, son kiracı olan işleticiden ise yüzde iki (%2) hasılat payı tahsil edilir. Kiracı veya kiracılar işletme hasılatı üzerinden yüzde iki (%2) hasılat payını özel bütçe hesabına yatırmayı taahhüt eder.

Taahhüt, kira kontratının tanzim edildiği tarihten itibaren bir ay içinde yapılır. Kiracıların taahhütte bulunmamalarından dolayı bunlardan alınamayan yüzde iki (%2) hasılat payı kiraya verenlerden alınır. Kiracıların yıllık işletme hasılatını beyan etmesi ile yüzde iki (%2) hasılat payını yatırmasında ve tespitinde yatırımcı için öngörülen esaslar uygulanır. Kira üzerinden alınacak işletme hasılatları kira sözleşmelerinde yer alan ödeme tarihinden itibaren en geç bir ay içinde tahsil edilir.

Tesisin kısmen orman sayılan, kısmen orman sayılmayan alanda kurulu olması durumunda yüzde iki (%2) hasılat payı orman sayılan alanın genel alana oranlanması suretiyle hesaplanır. İzinli tesisi de kapsayan birden fazla tesise ait bilançonun tek olarak düzenlenmesi halinde, izinli tesise ait Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan muhasebe sistemi uygulama genel tebliğleri ile belirlenen tek düzen muhasebe sistemindeki gelir tablosu yetkili yeminli mali müşavir tarafından ayrılarak düzenlenir ve onaylı olarak orman idaresine verilir. Alt kiracılar tarafından ilgili vergi dairesine sunulan ve dairesince de onaylanan gelir veya kurumlar vergisi beyannamesindeki gelir tablosu da esas alınabilir.

Ayrıca, izinalanı içerisinde ATM cihazı gibi hasılatı tespit edilemeyen kiralamalarda izin sahibinden kiralama bedelinin %50'si tahsil edilir. Bu kiralamalardan ayrıca bir bedel alınmaz.

3.5.5 Kesin İzin Süresinin Dondurulması

Kesin izinleriyle ilgili olarak mahkemelerde dava açılması veya müteşebbisin iradesi dışında yatırımın gerçekleştirilmesini imkansız kılacak ve Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından da uygun görülecek bir idari işlemle karşılaşılması durumunda ve yatırımcı tarafından talep edilmesi halinde, geçmiş dönemlere ilişkin borcun bulunmaması ve iznin yeniden başlayacağı tarihte cari yıl birim maliyetleri üzerinden tespit edilecek yeni bedelin ödeneceğine ilişkin taahhüt senedi verilmesi kaydıyla kesin izin veya irtifak hakkı süresi talep tarihi esas alınarak dondurulabilir.

Dondurulan süre için yatırımcıdan arazi izin bedeli veya irtifak hakkı bedeli alınmaz. Dondurulan süre izin süresinden sayılmaz. İzin veya irtifak hakkı süresinin dondurulmasına neden olan sebeplerin ortadan kalkması durumunda izin veya irtifak hakkı süresi kaldığı yerden işlemeye devam eder. Ancak, izin veya irtifak hakkı süresinin dondurulduğu sebepler ortadan kalktığı halde, müteşebbis tarafından orman idaresinin bu durumdan haberdar edilmemesi halinde, geçen süre normal izin veya irtifak hakkı süresinden sayılır ve geçen süre için arazi izin veya irtifak hakkı bedeli 6183 sayılı Kanunun 51'inci maddesinde belirtilen gecikme zammı oranında hesaplanacak faizi ile birlikte alınır. İznin yeniden başlayacağı tarihte Kültür ve Turizm Bakanlığınca tespit edilen; yataklı tesisler için yatak başı, yataksız tesisler için metrekare birim fiyatları ile çarpımı sonucu bulunacak toplam proje bedelinin binde beşi oranında belirlenecek yeni bedel alınır.

3.5.6 Kesin İznin Devri

Herhangi bir şekilde irtifak hakkı kurulmamış kesin izinler; tesis işletmeye açılıncaya kadar; izin verilen müteşebbisin, şirket sermayesinin yüzde elli biri (% 51) kendisinde kalması ve izni devir alan tarafından yeni arazi izin bedeli, teminat ve yeni taahhüt senedi vermesi, tesisler işletmeye açıldıktan sonra ise devir alan müteşebbislere yeni arazi izin bedeli, teminat ve yeni taahhüt senedi verilmesi kaydıyla, Tarım ve Orman Bakanlığınca devredilebilir.

Herhangi bir şekilde irtifak hakkı kurulmuş kesin izinler ise tesisin işletmeye açılıp açılmadığına bakılmaksızın, Bakanlığımızın uygun görüşünün alınması, yeni arazi izin bedeli, teminat ve yeni taahhüt senedi alınması kaydıyla, Tarım ve Orman Bakanlığınca devredilebilir. Şirket hisse devri veya unvan değişikliği talep edilmesi halinde; tesis işletmeye açılmış olsun veya olmasın, taahhüt senedi veya resmi senetlerdeki izin ve irtifak hakkı sürelerine bağlı kalmak ve daha önce alınan taahhüt senedi hükümlerinin kabul edildiğine, tüm borç ve taahhütlerinden sorumlu olduğuna dair ek taahhüt alınması kaydıyla Tarım ve Orman Bakanlığınca izin verilebilir.

Her türlü devir halinde; devreden devir tarihine kadar, devralanın ise devir tarihinden başlamak üzere izin süresi sonuna kadar ilgili mevzuatı ve taahhüt senedi hükümlerinden doğan hukuki ve mali sorumlulukları devam eder.

3.5.7 Kesin İznin Sona Ermesi veya İptali

Kesin izin; sürenin dolması, izin sahibinin vazgeçmesi, ilgili mevzuatına veya taahhüt senedi hükümlerine aykırı davranılması, Kültür ve Turizm Bakanlığınca verilen turizm yatırımı/işletmesi belgesinin alınamaması veya bu belgelerden iptal edilmiş olanların yenilenmemiş olması halinde, Bakanlık onayı ile iptal edilerek, sona erer. İptal işlemi ilgiliye tebliğ edilir. Varsa irtifak hakkı da tapudan terkin edilir. Devlet ormanları üzerindeki her türlü bina ve tesisler eksiksiz ve bedelsiz olarak en geç üç ay içinde orman idaresinin tasarrufuna geçer. Söz konusu bina ve tesisler Orman Genel Müdürlüğüne değerlendirilir.

Turizm yatırım/işletme belgesinin iptali halinde, taahhüt senetlerinde aksi hüküm bulunmuş olsa dahi en geç bir yıl içinde alınacak yeni belge orman idaresine verilir. Bu süre uygun görülmesi halinde Bakanlık onayı ile uzatılabilir. Aksi halde izin iptal edilir.

3.5.8 İrtifak Hakkı Tesis

Yatırımcı tarafından, kesin iznin irtifak hakkına dönüştürülmesinin talep edilmesi halinde Tarım ve Orman Bakanlığının görüşü ile birlikte, bu talep Bakanlığımıza gönderilir. Bakanlığımızca da uygun görülmesi halinde, adına kesin izin verilen yatırımcı lehine 6831 sayılı Kanunun 115 ve Geçici 8'inci maddeleri ile 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre; irtifak hakkı tesis edilir. Bakanlığımız irtifak hakkının tapuya tescili sırasında kesin izin sözleşmesinde gerekli gördüğü değişiklikleri yapabilir. Kesin iznin irtifak hakkına dönüştürülmesi halinde resmi senet hükümleri uygulanır. Ancak irtifak hakları üzerinde kat irtifakı kurulamaz.

3.6 KAMU TAŞINMAZLARININ TURİZM YATIRIMLARINA TAHSİSİNDE BAKANLIĞIMIZCA (GENEL MÜDÜRLÜĞÜMÜZ) YAPILAN İŞLEMLER

Kamu taşınmazları üzerinde turizm yatırımı gerçekleştirilmek amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığınca adına kesin tahsis yapılan veya Tarım ve Orman Bakanlığınca adına kesin izin verilen yatırımcılar tarafından talep edilmesi halinde, kesin tahsis ve kesin izin koşullarının taşınmazın tapu bilgileri, gerçekleştirilecek yatırımın tür, sınıf ve kapasitesi, kesin tahsis/izin başlangıç tarihi ve süresi, ilk yıl bedeli, müteakip yıllar bedellerinin tespit şekli, hasılat payı oranı ve hasılatın tespiti gibi hususlarla birlikte sözleşme hukukundan doğan diğer hususları kapsayacak şekilde hazırlanan sözleşmeler çerçevesinde bu yatırımcılar lehine Bakanlığımızca üst hakkı tesis edilerek bu haklar tapuya tescil edilmektedir.

Tesis edilen üst hakları, kesin tahsis/izin süreleri dikkate alınarak 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 826 vd. maddeleri uyarınca genellikle bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı olarak tapuya tescil edilmektedir.

Üst hakkı tesis edilip edilmediğine bakılmaksızın, kesin tahsis yapılan veya kesin izin verilen taşınmazlara ilişkin ön izin bedeli, kullanım bedeli, kesin izin bedelleri ile hasılat paylarının takip ve tahsiline ilişkin işlemler de taşınmazın bulunduğu yerdeki ilgili Milli Emlak birimi tarafından gerçekleştirilmektedir.

Ancak, Tarım ve Orman Bakanlığınca kesin izin verilen ormanlık alanın herhangi bir turizm alan veya merkezi sınırları içerisinde yer almaması durumunda, benzer bir konuda daha önce verilen yargı kararı da göz önünde bulundurulmak suretiyle Bakanlığımız, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Tarım ve Orman Bakanlığı arasında 2001 yılında sağlanan mutabakat çerçevesinde bu kesin izne ilişkin bedellerin takip ve tahsil Tarım ve Orman Bakanlığınca gerçekleştirilmekte ve tahsil edilen bedeller Tarım ve Orman Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesi hesabına yatırılmaktadır.

Kesin tahsis/iznin devri, tesisin tür sınıf ve kapasitesinin değiştirilmesi, yatırımcı hakkında 4916 sayılı Kanunun geçici 2'nci maddesi uyarınca işlem tesis edilmesi, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik'in geçici 6'ncı maddesine göre kullanım bedeli ve hasılat payı oranlarının uyarlanması, tahsis süresinin uzatılması gibi işlemler sonucunda Kültür ve Turizm Bakanlığı veya Tarım ve Orman Bakanlığınca kesin tahsis/izin koşullarında değişiklik yapıldığı durumlarda, Bakanlığımızca da üst hakkının tapuya tescili amacıyla düzenlenen mevcut sözleşmelerde (resmi senet) bunlara dair gerekli değişiklikler yapılmaktadır.

Tesis edilen bu üst haklarının asıl dayanağını teşkil eden kesin tahsis/iznin adı geçen Bakanlıklar tarafından iptal edilmesi halinde, üst haklarının iptal ve tapudan terkin edilmesi amacıyla gerekli işlemler de yine Bakanlığımız tarafından gerçekleştirilmektedir.

Ayrıca, kesin tahsis ve kesin izne ve bunlara konu tesis ve bu tesislerin yatırımcıları hakkında yapılacak işlemlere ve yapılacak mevzuat çalışmalarına ilişkin istenilmesi halinde Bakanlığımız görüşü anılan Bakanlıklara bildirilmektedir.

Bunların dışında, vasfı orman olanlar hariç olmak üzere Hazine taşınmazları üzerinde turizm yatırımı gerçekleştirilmek amacıyla 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uyarınca yapılan ihale üzerine kalan istekliler lehine irtifak (üst) hakkı tesis edilmesi ile tesis edilen bu üst haklarına dair diğer tüm işlemler de Bakanlığımızca yürütülmeye devam edilmektedir.

3.7 KESİN TAHSİS, KESİN İZİN VE ÜST HAKKI SÖZLEŞMESİNE AYKIRI DAVRANAN YATIRIMCILAR HAKKINDA YAPILAN İŞLEMLER

3.7.1 Genel Olarak

Yukarıda detayları anlatılan mevzuat hükümleri kapsamında üzerinde turizm yatırımı gerçekleştirilmek üzere adına kamu arazi tahsis edilen yatırımcıların, tahsis konusu taşınmazları kesin tahsis, kesin ve üst hakkı sözleşmelerine uygun olarak kullanmaları gerekmektedir. Yatırımcıların tesiste izinsiz işlem ve belirlenen bu koşullara aykırı davranması halinde kesin tahsis, kesin izin veya üst hakkı sözleşmesinin iptal edilmesi yönünde işlem tesis edilmektedir.

Öte yandan, söz konusu aykırılıkların sözleşmelerinin ağır ihlali sayılmayacak nitelikli olması durumunda, 19/7/2003 tarihine kadar yapılagelen uygulamalarda Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından alınan "Makam Olur"ları ile sözleşmelerin iptal edilememeleri yönünde işlem de tesis edilmiştir.

Ancak, bu konuda uygulamada birliğin sağlanması ve yatırımcıların izinsiz işlem ve davranışları hakkında ne gibi bir işlem tesis edileceğine ilişkin olarak yayımlanan 3/7/2003 tarihli ve 4916 sayılı Kanunun geçici 2'nci maddesinde; "Kanunları uyarınca turizm yatırımı yapılmak amacıyla adlarına kamu arazisi tahsis edilen ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten (19/7/2003) önce, ilgili bakanlıkların iznine tâbi işlemleri izinsiz olarak gerçekleştiren veya sözleşmelerine aykırı davranan yatırımcılar ve işletmeciler hakkında açılan davalardan; cari yıl proje maliyet bedelinin % 3'ü ile dava masraflarını defaten ödemeleri, sözleşmeden doğan mali yükümlülüklerini yerine getirmeleri ve ilgili bakanlıklar ile yeniden sözleşme yapmaları kaydıyla vazgeçileceği, bu şartların yerine getirilmesi kaydıyla, dava açılması gerekenler için ise dava açılmayacağı ve tahsislerinin devam edeceği, maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasların Tarım ve Orman Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü alınmak kaydıyla Bakanlığımızca belirleneceği" hüküm altına alınmıştır.

Anılan maddenin son fıkrası hükmü uyarınca, maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar ilk olarak eski Maliye Bakanlığının (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 2004/11 sayılı Genelgesi ile düzenlenmiştir. Ancak, uygulamada çıkan sorunların giderilebilmesini teminen, ilgili Bakanlıkların ve eski Maliye Bakanlığı Başhukuk Müşavirliği ve Muhakemat Genel Müdürlüğünün görüşleri doğrultusunda konu yeniden düzenlenerek yine eski Maliye Bakanlığının (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 22/6/2007 tarihli ve 2007/10 sayılı Milli Emlak Genelgesi yayımlanmıştır. Bu tarihten itibaren 4916 sayılı Kanunun geçici 2'nci maddesi uyarınca yapılacak işlemler genelge eki 4916 Sayılı Kanunun Geçici 2 nci Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar çerçevesinde yürütölmeye başlanılmıştır.

3.7.2. 4916 sayılı Kanunun Geçici 2'nci Maddesinden Yararlanacak Olan Turizm Yatırımcıları ve İşletmecileri ile Bu Madde Kapsamında Değerlendirilecek İzinsiz İşlemler ve Sözleşmeye Aykırılıklar

Yukarıdaki bölümlerde sayılan kanun ve yönetmelik hükümleri uyarınca, Tarım ve Orman ve Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Bakanlığımız tarafından *ormanlık alanlar veya Hazinesin özel mülkiyetinde* bulunan taşınmazlar üzerinde, *turizm yatırımı yapılmak amacıyla*, kendilerine kesin izin verilmek veya adlarına kesin tahsis yapılmak veya lehlerine sınırlı ayni hak (intifa veya bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı dahil irtifak hakkı) tesis edilmek suretiyle adlarına kamu arazisi tahsis edilen yatırımcılar ve işletmecilerden; Geçici 2'nci maddenin yürürlüğe girdiği 19/7/2003 tarihinden önce, kesin izin veya kesin tahsis ya da sınırlı ayni hak sözleşmelerinde (taahhütname- resmi senet) yer alan hükümlere aykırı olarak, Tarım ve Orman ve Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Bakanlığımız ve diğeri ilgili Bakanlıkların iznine tâbi işlemleri izinsiz olarak gerçekleştiren veya kesin izin veya kesin tahsis taahhütnamelerinde (sözleşme) ya da sınırlı ayni hak (intifa veya bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı dahil irtifak hakkı) tesisine ilişkin resmi senetlerinde (sözleşme) yer alan hükümlere aykırı davranan yatırımcılar ve işletmecilerin,

i. Sözleşmelerinde (taahhütname- resmi senet) belirtilen süre veya ilgili Bakanlıklarca verilen ek süre içerisinde adlarına tahsis edilen taşınmazın üzerinde *yatırıma başlanılmaması* ya da inşaatın sözleşmede belirtilen süre veya verilen ek süre içerisinde tamamlanmaması,

ii. Onaylı plan ve projeye *esaslı aykırılık* (tahsis amacına aykırı yapı ve tesis veya fazla kat yapılması gibi) teşkil eden yapı ve tesis yapılması,

iii. Tahsis edilen kamu arazisinin veya üzerinde yapılan yapı ve tesislerin sözleşmesinde belirtilen *tahsis amacına uygun olarak kullanılmaması* veya *kullanım amacının* değiştirilmesi,

iv. İlgili Bakanlıkların herhangi birinin yazılı izni alınmadan adına tahsis yapılan şirketin hisselerinin % 50 ve daha fazlasının üçüncü kişilere devredilmesi, aynı oranda hisselerin üçüncü kişilere *rehin edilmesi* veya adına tahsis yapılan şirketin, % 50 ve daha fazla hissesi üçüncü kişilere ait olan başka bir *şirket ile birleşmesi*,

v. Tahsis edilen arazi üzerinde inşa edilen bina ve tesislerin *asli unsurunun* ilgili Bakanlıklardan izin alınmadan *üçüncü kişilere kiralanması* veya *işletme hakkının devredilmesi*,

vi. Tahsis edilen arazinin kullanımına ilişkin bedellerin (kesin izin, kesin tahsis veya intifa/irtifak/üst hakkı bedelleri) ve ticari kâr veya hâsılat paylarının *iki yıl üst üste hiç ödenmemiş* olması,

Şeklindeki izinsiz işlemleri ile aykırı davranışları kamu arazisinin tahsisine ilişkin sözleşmelerin ağır şekilde ihlali (bu tahsisten- haktan doğan yetkilerin sınırlarının ağır şekilde aşılması veya sözleşmeden doğan yükümlülüklerin önemli ölçüde ihlal edilmesi) sayılarak, bu madde kapsamında değerlendirilir. Bunun dışında kalan izinsiz işlemler ile sözleşmeye aykırı davranışlar ise, cari yıl proje maliyet bedelinin % 3'ü olarak öngörülen ceza alınmaksızın, maddede belirtilen diğer koşulların yerine getirilmesi kaydıyla bu madde kapsamında değerlendirilir.

3.7.3. Geçici 2'nci Maddeden Yararlanacak Olan Turizm Yatırımcıları ve İşletmecileri Hakkında Yapılacak İşlemler

Kanunları uyarınca turizm yatırımı yapılmak amacıyla adlarına kamu arazisi tahsis edilen ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih olan 19/7/2003 tarihinden önce kamu arazisinin tahsisine ilişkin sözleşmelerde (taahhütname- resmi senet) yer alan hükümlere aykırı olarak ilgili Bakanlıkların iznine tâbi işlemleri izinsiz olarak gerçekleştirdikleri veya sözleşmelerine aykırı davrandıkları gerekçesiyle, bu yatırımcılar ve işletmeciler hakkında ilgili Bakanlıklarca açılan davalardan (verilen kesin izin veya kesin tahsisin ya da lehlerine tesis edilen sınırlı aynı hakların- intifa veya bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı dahil irtifak hakkının- iptali amacıyla açılan davalar), bu yatırımcılar ve işletmeciler tarafından;

i. Cari yıl proje maliyet bedelinin (Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından cari yıl için belirlenen birim maliyet bedelleri esas alınarak ilgili Bakanlık tarafından verilecek uygunluk belgesine esas tür ve kapasite üzerinden tespit edilen turistik tesislerin birim fiyatlarına göre hesaplanan proje maliyet bedeli) % 3 (yüzdeüç'ü ile dava masraflarının ilgili Bakanlıklar tarafından gösterilecek yerlere peşinen ve defaten ödenmesi,

ii. Sözleşmeden doğan ve tahsis edilen arazinin kullanımına ilişkin bedellerin (kesin izin, kesin tahsis veya intifa/irtifak/üst hakkı bedelleri), ticari kâr veya hâsılat payları ile fon ve ağaçlandırma bedellerinin ödenmesi, arazi tahsisi ile bu arazi ve üzerindeki bina ve tesislerin kullanımı ve tasarrufu, sınırlı ayni hak tesisi vd. tüm işlemlerle ilgili her türlü vergi, resim, harç ve benzeri mali yükümlülüklerin yerine getirilmesi,

iii. İlgili Bakanlıklar tarafından belirlenen koşulları içeren yeni sözleşmelerin yapılması,

Kaydıyla, ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak vazgeçilecektir.

Yatırımcılara ek alan olarak verilen Hazine taşınmazları ile hisseli Hazine taşınmazları için 4916 sayılı Kanunun Geçici 2'nci maddesi uyarınca alınacak % 3 (yüzdeüç) oranındaki bedel, tesisin Hazine hissesine/ek alana isabet eden kapasite üzerinden belirlenecektir.

Yatırımcılar tarafından ödenmesi gereken üst hakkı bedeli, tesisin fiili tür ve kapasitesi üzerinden belirlenecektir. Ancak, yatırımcının tesisin tür ve kapasitesinin ilgili Bakanlıkça onaylı imar planına uygun görülen hale getirilerek, ilgili Bakanlıktan uygunluk belgesi alınması durumunda üst hakkı bedeli yeniden tespit edilecektir.

Ancak, yukarıda belirtilen (i), (ii) ve (iii) bentlerinde sayılan işlemleri yapmak veya fiilleri işlemek suretiyle sözleşmelerine aykırı davranan yatırımcılar ve işletmeciler tarafından; tahsis edilen kamu arazisi üzerinde onaylı plan ve projeye esaslı aykırılık teşkil eden veya sözleşmesinde belirtilen tahsis amacına uygun olarak kullanılmayan yapı ve tesisler için, ilgili Bakanlıklarca belirtilen şekilde ve sürede, bu aykırılıkların giderilerek, ilgili Bakanlıktan uygunluk belgesi alınacağına yatırımcı tarafından kabul ve taahhüt edilmesi halinde, bu yatırımcı hakkında Usul ve Esaslar çerçevesinde işlem yapılacaktır.

Yatırımcı ve işletmeci tarafından verilen *bu taahhütname hükümlerinin yerine getirilmemesi halinde*, Hazinece bir tazminat veya bedel ödenmeksizin tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda *Hazineye intikal eder*.

Ancak kamudan kaynaklanan ya da mücbir sebeplerden dolayı verilen süre içerisinde yükümlülüklerini yerine getiremeyen yatırımcılara ilgili Bakanlık tarafından verilen süre kadar tekrar bir süre verilebilir.

Bu madde kapsamına giren yatırımcılar ve işletmeciler tarafından, yukarıda belirtilen şartların yerine getirilmesi kaydıyla, *haklarında dava açılması gerekenler için ise dava açılmayacak ve tahsisleri devam edecektir*.

Diğer taraftan, kanunları uyarınca turizm yatırımı yapılmak amacıyla adlarına kamu arazisi tahsis edilen ve maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce, kamu arazisinin tahsisine ilişkin sözleşmelerde (taahhütname- resmi senet) yer alan hükümlere aykırı olarak ilgili Bakanlıkların iznine tâbi işlemleri izinsiz olarak gerçekleştirdikleri veya sözleşmelerine aykırı davrandıkları gerekçesiyle, ilgili Bakanlıklarca, adlarına yapılan

kamu arazisinin tahsisine ilişkin işlemleri (kesin izin veya kesin tahsis) *iptal edilen kişiler tarafından*, ilgili Bakanlıkların iptal işlemlerinin *iptali amacıyla dava açılmış* ve bu iptal davaları maddenin yürürlüğe girdiği tarihte *henüz kesinleşmemiş ise*; bu yatırımcılar ve işletmeciler tarafından, açtıkları bu davalardan, yargılama giderlerini üstlenerek kayıtsız ve şartsız feragat etmeleri, buna ilişkin belgeleri ilgili Bakanlıklara ibraz etmeleri ve ayrıca, yukarıda belirtilen şartların da yerine getirilmesi kaydıyla, bunlar hakkında da bu madde kapsamında işlem yapılacak ve bunların tahsisleri de devam edecektir.

Kamu arazisinin tahsisine ilişkin sözleşmelerde (taahhütname- resmi senet) belirtilen süre veya ilgili Bakanlıklarca verilen ek süre içerisinde, adlarına tahsis edilen taşınmazın üzerinde yatırıma başlamamak, inşaatı sözleşmelerde belirtilen süre veya verilen ek süre içerisinde tamamlamamak suretiyle sözleşmelerine aykırı davranan ve bu madde hükmünden yararlanacak olan yatırımcılar ve işletmeciler tarafından; ilgili Bakanlıklar tarafından verilecek süre içerisinde yatırıma başlanıp tamamlanarak tesisler işletmeye açılmadan, bu yatırımcılar ve işletmecilerin, maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonraki dönemde ilgili Bakanlıklara yapacakları ve adına verilen kesin izin veya kesin tahsisin ya da lehlerine tesis edilen sınırlı aynı hakların (bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı dahil irtifak hakkı), şirket hisselerinin üçüncü kişilere devrine, şirket hisselerinin rehin edilmesine, şirketin başka bir şirket ile birleşmesine, lehlerine tesis edilen süreli (normal) irtifak hakkının bağımsız ve sürekli hakka dönüştürülmesine, inşa edilen bina ve tesislerin üçüncü kişilere kiralanmasına veya işletme hakkının devredilmesine ilişkin talep ve işlemlerine ilgili Bakanlıklarca izin verilmeyecektir.

3.7.4 Geçici 2'nci Madde Kapsamına Girmeyen ve Kanun Hükmünden Yararlanamayacak Olan Turizm Yatırımcıları ve İşletmecileri

Geçici 2'nci maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce, kamu arazisinin tahsisine ilişkin sözleşmelerde (taahhütname- resmi senet) yer alan hükümlere aykırı olarak ilgili Bakanlıkların iznine tâbi işlemleri izinsiz olarak gerçekleştirdikleri veya sözleşmelerine aykırı davrandıkları gerekçesiyle, bu yatırımcılar ve işletmeciler hakkında açılan davalarda (verilen kesin izin veya kesin tahsisin veya lehlerine tesis edilen sınırlı aynı hakların- intifa veya bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı dahil irtifak hakkının- iptali amacıyla açılan davalar) *mahkemelerce karar verilmiş ve bu kararlar kesinleşmiş ise*, bunlar hakkında bu madde kapsamında herhangi bir işlem yapılmayacaktır.

3.7.5. Başvuru Yeri ve Süresi

Geçici 2'nci maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce, yukarıda açıklanan şekilde kamu arazisinin tahsisine ilişkin sözleşmelerde (taahhütname- resmi senet) yer alan hükümlere aykırı olarak ilgili Bakanlıkların iznine tâbi işlemleri izinsiz olarak gerçekleştiren veya sözleşmelerine aykırı davranan ve bu maddeden yararlanmak isteyen yatırımcılar ve işletmeciler, yaptıkları izinsiz işlemleri veya sözleşmeye aykırılıkları açıkça belirtmek ve varsa belgelerini de eklemek suretiyle, bir dilekçe ile Bakanlığımıza veya ilgili Bakanlığa başvurulacaktır.

Ancak, 6831 sayılı Orman Kanunu ve 2873 sayılı Millî Parklar Kanunu ile ilgili Yönetmelik hükümleri uyarınca, Tarım ve Orman Bakanlığınca *ormanlık alanlar üzerinde* adına kesin izin verilen ve bu kesin izne dayalı olarak Bakanlığımızca *henüz*

lehlerine sınırlı aynı hak (intifa veya bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı dahil irtifak hakkı) tesis ve tapuya tescil edilmeyen turizm yatırımcıları ve işletmecileri ise, *aynı şekilde Tarım ve Orman Bakanlığına* başvuracaklardır.

Diğer taraftan, 6831 sayılı Orman Kanunu ve 2873 sayılı Millî Parklar Kanunu ile ilgili Yönetmelik hükümleri uyarınca, Tarım ve Orman Bakanlığınca ormanlık alanlar üzerinde adına kesin izin verilen ve bu kesin izne dayalı olarak Bakanlığımızca henüz lehlerine sınırlı aynı hak (intifa veya bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı dahil irtifak hakkı) tesis edilmemekle birlikte, kesin izin verilen bu ormanlık alanlar daha sonra Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ilan edilen turizm alan, bölge veya merkezi sınırları içine alınmış ise, bu durumda olan turizm yatırımcıları ve işletmecileri Bakanlığımıza başvuracaklardır. Anılan maddede başvuru süresi belirtilmediğinden, bu madde yürürlükte bulunduğu sürece ilgilileri tarafından başvuru yapılabilecektir.

Ancak, ilgili Bakanlıklarca, işlemlerini izinsiz olarak gerçekleştirdikleri veya sözleşmelerine aykırı davrandıkları tespit edilerek, bu maddeden yararlanmaları için kendilerine süreli ve yazılı tebligat yapılacak olan yatırımcılar ve işletmeciler tarafından, yapılacak bu yazılı tebligat tarihinden itibaren, bu maddeden yararlanmak için üç ay içinde ilgili Bakanlıklara yazılı olarak başvuramaları halinde, bu yatırımcılar ve işletmeciler bu madde hükmünden yararlanamayacak ve bunlar hakkında sözleşmelerine ve genel hükümlere göre işlem yapılacaktır.

3.7.6 Geçici 2'nci Madde Kapsamındaki İşlemleri Yapacak İdare

Bu madde kapsamında yapılması gereken tüm işlemler, Bakanlığımız (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) ve ilgili Bakanlıklar tarafından sonuçlandırılır.

3.7.7 19/7/2003 Tarihinden Sonraki Aykırılıklar

Bir bakıma af niteliğinde olan Geçici 2'nci maddenin 19/7/2003 tarihinden sonraki, izinsiz olarak gerçekleştiren veya sözleşmelerine aykırı davranan yatırımcılar ve işletmeciler hakkında da uygulanıp uygulanmayacağı konusunda bir tereddüt oluşmuş, bunun için de eski Maliye Bakanlığı Başhukuk Müşavirliği ve Muhakemat Genel Müdürlüğünün görüşüne başvurulmuştur.

Başhukuk Müşavirliği ve Muhakemat Genel Müdürlüğünce, usul ve esaslarda sözleşmenin ağır ihlali olarak sayılan haller dışındaki sözleşme ihlallerinde cari yıl proje maliyet bedelinin % 3'ü olarak öngörülen ceza alınmaksızın, maddede belirtilen diğer koşulların yerine getirilmesi kaydıyla bu madde kapsamında işlem tesis edilebileceği yönünde görüş bildirilmiştir.

Bu görüş de dikkate alınmak suretiyle konu hakkında yapılagelen uygulamalarda, yatırımcıların 19/7/2003 tarihinden sonra gerçekleştirdiği izinsiz işlem ve aykırı davranışlarından, sözleşmenin ağır ihlali olarak sayılan haller dışındaki aykırılıklarından dolayı yatırımcılar hakkında cari yıl proje maliyet bedelinin % 3'ü olarak öngörülen ceza alınmaksızın, Usul Esaslarda belirtilen diğer koşulların yerine getirilmesi kaydıyla bu kapsamında işlem tesis edilmesi, ağır ihlali olarak sayılan aykırılıkları dolayı da kesin tahsis, kesin izin ve üst hakkının iptal edilmesi yönünde genel hükümlere göre işlem tesis edilmektedir.

3.8 TURİZM TAHSİSLERİNE İLİŞKİN BEDELLERİN VE TESİSLERE AİT ECRİMİSİLLERİN ERTELENMESİ

3.8.1 Genel Açıklama

Turizm yatırımcıları tarafından, adlarına yapılan taşınmaz tahsisine ilişkin bedellerin (üst hakkı bedeli, kullanım bedeli, kesin izin bedeli ve hasılat payı), her yıl sözleşmelerinde belirlenen tarihte peşin olarak ödenmesi gerekmektedir. Ayrıca, Kültür ve Turizm Bakanlığından belgeli turizm tesislerinin yatırımcıları ve işletmecilerinin bu faaliyetleri dolayısıyla Hazine taşınmazlarını izinsiz kullanımlarından dolayı tahakkuk ettirilen ecrimisil bedellerinin de yine yapılacak tebligat tarihinden itibaren otuz gün içerisinde ödenmesi gerekmektedir.

Ancak, Rusya Federasyonu ve Ülkemiz arasında 2016 yılında yaşanan siyasi kriz ve ayrıca 2019 yılından itibaren tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 salgını, Ülkemiz turizm sektörünü olumsuz etkilemiş ve durum geçmiş yıllara nazaran gerek yerli gerekse de yabancı turist sayılarında ciddi anlamda düşüşe ve buna bağlı olarak da turizm gelirlerinin büyük oranda azalmasına neden olmuştur.

Bu kapsamda, 4706 sayılı Kanuna eklenen geçici maddeler ile belirli tarihlerde turizm yatırımcılarından tahsil edilmesi gereken bedellerin belirli bir süreyle ertelenmesine imkan sağlanarak, yaşanan bu olumsuz gelişmelerin etkilerinin azaltılması hedeflenmiştir.

3.8.2 4706 Sayılı Kanunun Geçici 19'uncu Maddesi

2016 yılında Rusya Federasyonu ile yaşanan siyasi krizin turizm sektörüne olumsuz etkisinin azaltılmasını teminen, 4706 sayılı Kanuna, 14/4/2016 tarihli ve 6704 sayılı Kanunun 15'inci maddesiyle eklenen ve daha sonra birinci cümlesi 20/8/2016 tarihli ve 6745 sayılı Kanunun 49'uncu maddesiyle değiştirilen geçici 19'uncu maddesinde; *"Kanunları uyarınca ilgili bakanlıklar tarafından üzerinde turizm tesisleri yapılmak üzere adlarına kamu arazisi tahsis edilen Kültür ve Turizm Bakanlığında belgeli yatırımcılar ve işletmecilerden; irtifak hakkı tesis edilip edilmediğine veya kullanma izni verilip verilmediğine bakılmaksızın 1/1/2016 tarihi ile 31/12/2016 tarihi arasındaki dönemde tahsil edilmesi gereken kira, kesin izin, kesin tahsis, irtifak hakkı, kullanma izni bedelleri ve hasılat payları ile Kültür ve Turizm Bakanlığında belgeli turizm tesislerinin yatırımcıları ve işletmecilerinden bu faaliyetleri dolayısıyla Hazine taşınmazlarını izinsiz kullanımlarından dolayı aynı dönemde tahsil edilmesi gereken ecrimisillerin ödeme süreleri, başvuru şartı aranmaksızın bir yıl ertelenir. Ertelenen alacaklar, bu sürenin sona erdiği tarihten itibaren üç yılda ve üç eşit taksitle herhangi bir zam veya faiz uygulanmadan tahsil edilir. Süresinde ödenmeyen taksitler ilgili mevzuatı gereği zam veya faiz uygulanarak tahsil edilir.*

Birinci fıkra uyarınca ertelenen bedel ve paylardan bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce tahsil edilenler, ilgililerince talep edilmesi hâlinde erteleme süresinin sona erdiği tarihten sonra tahsil edilmesi gereken bedellere mahsup edilir.

Birinci fıkra kapsamında olan borçluların bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihi takip eden dördüncü ayın sonuna kadar ilgili tahsil dairelerine başvurmaları şartıyla, bu

maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla vadesi geldiği hâlde ödenmemiş olan ecrimisil borçları ile maddenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar (bu tarih hariç) hesaplanacak gecikme zamları; ilk taksit 2017 yılı eylül ayında, müteakip taksitler de izleyen yılların aynı ayında ödenmek üzere ve taksit süresince herhangi bir zam ve faiz uygulanmaksızın üç eşit taksitte ödenir. Şu kadar ki, süresinde ödenmeyen taksitler, taksit ödeme süresinden sonraki süreye gecikme zammı uygulanmak suretiyle 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilir. Bu fıkra hükümlerinden yararlanmak isteyen borçluların fıkra da belirtilen şartların yanı sıra dava açmamaları, açılmış davalardan vazgeçmeleri ve kanun yollarına başvurmamaları şarttır. Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce tahsil edilmiş olan tutarlar red ve iade edilmez.

Bu maddenin uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.” hükmü yer almaktadır.

Anılan maddenin geçici nitelikte olması nedeniyle uygulaması sona ermiş olmakla birlikte, bu maddenin uygulanmasına ilişkin olarak Bakanlığımızca hazırlanan 375 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği de 28/10/2016 tarihli ve 29871 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

3.8.3 4706 Sayılı Kanunun Geçici 25’inci, Geçici 26’ncı ve Geçici 28’inci Maddeleri

Tüm dünya ile birlikte Ülkemizde yaşanan Covid-19 salgınının turizm sektörüne olumsuz etkisinin azaltılmasını teminen, 4706 sayılı Kanuna;

**25/3/2020 tarihli ve 7226 sayılı Kanunun 42’nci maddesiyle eklenen geçici 25’inci maddesinde; “Kanunları uyarınca ilgili bakanlıklar tarafından üzerinde turizm tesisleri yapılmak üzere adlarına kamu arazisi tahsis edilen Kültür ve Turizm Bakanlığında belgeli yatırımcılar ve işletmecilerden; irtifak hakkı tesis edilip edilmediğine veya kullanma izni verilip verilmediğine bakılmaksızın 1/4/2020 tarihi ile 30/6/2020 tarihi arasındaki dönemde tahsil edilmesi gereken kira, kesin izin, kesin tahsis, irtifak hakkı, kullanma izni, yararlanma, ilave yararlanma bedelleri ve hasılat payları ile Kültür ve Turizm Bakanlığında belgeli turizm tesislerinin yatırımcıları ve işletmecilerinden bu faaliyetleri dolayısıyla Hazine taşınmazlarını izinsiz kullanımlarından dolayı aynı dönemde tahsil edilmesi gereken ecrimisillerin ödeme sürelerinin altı ay”,*

**11/11/2020 tarihli ve 7256 sayılı Kanunun 29 uncu maddesiyle eklenen geçici 26 ncı maddesinde; “Anılan yatırımcı ve işletmeciler ile belgeli turizm tesislerinden 1/7/2020 tarihi ile 31/12/2020 tarihi arasındaki dönemde Kanunun geçici 25 inci maddesi kapsamında ertelenenler de dahil olmak üzere tahsil edilmesi gereken söz konusu bedellerin bir yıl”,*

**20/5/2021 tarihli ve 7319 sayılı Kanunun 7 nci maddesiyle eklenen geçici 28 inci maddesinde de; “Yine bahsi geçen yatırımcı ve işletmeciler ile belgeli turizm tesislerinden 1/1/2021 tarihi ile 31/12/2021 tarihi arasındaki dönemde Kanunun geçici 25 inci ve 26 ncı maddeleri kapsamında ertelenen bedeller hariç olmak üzere tahsil edilmesi gereken bahsi geçen bedellerin ödeme sürelerinin 30/11/2022 tarihine kadar”,*

Ertelendiği ve bu alacakların ertelenen tarihe kadar herhangi bir zam veya faiz uygulanmadan tahsil edileceği hüküm altına alınmıştır.

Ayrıca, anılan Kanunun;

*Geçici 25'inci maddesinin uygulanmasına ilişkin 398 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği 31/3/2020 tarihli ve 31085 sayılı Resmi Gazetede,

*Geçici 26'ncı maddesinin uygulanmasına ilişkin 401 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği 23/12/2020 tarihli ve 31343 sayılı Resmi Gazetede,

*Geçici 28'inci maddesinin uygulanmasına ilişkin 404 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği de 11/6/2021 tarihli ve 31508 sayılı Resmi Gazetede,

yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

3.8.4 Bedel Ertelemesinden Yararlanma Şartları

1/6/2019 tarihli ve 30791 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından adına turizm yatırımı belgesi, ana turizm yatırımı belgesi, turizm işletmesi belgesi, ana turizm işletmesi belgesi veya kısmi turizm işletmesi belgesi düzenlenen (turizm işletme/ kısmi işletme belgesinde tesisin tamamının işleticisi/kiracısı olarak şerh düşülen ve hasılat payı alınan kiracılar dahil) yatırımcı ve işletmecilerin bedel ertelemesinden yararlanabilmesi için yukarıda yer alan bölümlerde bahsi geçen mevzuat hükümleri uyarınca ilgili bakanlıklar tarafından adlarına kesin tahsis, kesin izin, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ve/veya kiralama yoluyla kamu arazi tahsis edilmiş olması ve yapılan bu işlemlerinin İdare nezdinde halen geçerliliğini koruması ve iptal edilmemiş olması şarttır.

Ayrıca, bu yatırımcılar ve işletmecilerin adına Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından düzenlenen ve halen geçerli olan (Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından belgesi iptal edilmesine rağmen, yeni belge alması için süre verilen ve süresi henüz dolmayanlar dahil) belgeye sahip olmaları gereklidir.

Diğer taraftan, özel kanunları ve diğer ilgili mevzuatı uyarınca üzerinde turizm tesisi yapılmak üzere ilgili Bakanlıklarca adlarına kamu arazisi tahsis edilmesine ve/veya izin verilmesine ya da kiralama yapılmasına rağmen bu tahsise veya izne ya da kiralamaya dayanılarak Bakanlığımız tarafından lehlerine irtifak hakkı tesis edilmeyen ve/veya adlarına kullanma izni verilmeyen belgeli yatırımcı ve işletmeciler de kullanım bedeli ertelemesinden yararlanır.

3.8.5 Bedel Ertelemesinden Yararlanamayacak Olanlar

İlgili mevzuat hükümleri uyarınca ilgili bakanlıklar tarafından adlarına kesin tahsis, kesin izin, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ve/veya kiralama yoluyla kamu

arazi tahsis edilmemiş olan belgeli yatırımcı ve işletmeciler ile bedel ertelemesinden yararlanabilecek nitelikte olmakla birlikte, geçmiş yıllarda ödenmesi gerekirken kendilerinden kaynaklanan sebeplerle bu ödemelerini erteleme kapsamına alınan dönemde yapacaklar sadece bu bedeller için, kesin tahsisin, kesin izin, irtifak hakkının ve/veya kullanma izninin ya da kiralama işleminin devredilmesinin uygun görülmesi nedeniyle bu devirden dolayı bedel ödeyecekler ile 4916 sayılı Kanunun geçici 2'nci maddesi uygulaması gibi nedenlerle tespit edilen bedeller üzerinden sözleşmesi yenilenenler yine sadece bu bedeller için ve ayrıca tesisin içerisinde bulunan ticari ünitelerin işletmecileri/kiracıları bedel ertelemesinden yararlanamayacaktır.

3.8.6 Uygulama Şekli

İdarece yapılan inceleme sonucunda anılan maddeler kapsamında bedel ertelemesinden yararlanma şartlarını taşıdığı anlaşılan belgeli yatırımcı ve işletmecilerden maddelerde belirtilen tarihler arasındaki dönemde (1/4/2020 - 30/6/2020, 1/7/2020 - 31/12/2020, 1/1/2021 - 31/12/2021) tahsil edilmesi gereken kira, kesin izin, kesin tahsis, irtifak hakkı, kullanma izni, yararlanma, ilave yararlanma bedelleri ve hasılat payları; kesin tahsis veya kesin izin koşullarında, mevcut sözleşmelerinde veya ilgili mevzuatında belirtilen ödeme tarihinden itibaren geçici 25'inci madde uyarınca altı ay, geçici 26'ncı madde uyarınca bir yıl süreyle ve geçici 28'inci madde uyarınca da 30/11/2022 tarihine kadar ertelenir.

Ertelenen alacaklar, erteleme süresi içerisinde herhangi bir zam veya faiz uygulanmadan tahsil edilir. Ancak, erteleme süresinin sona erdiği tarihten sonra ödenmeyen veya eksik ödenen bedeller, erteleme süresinin bitiminden ödemenin yapılacağı tarihe kadar geçen süre için kesin tahsis veya kesin izin koşullarında, mevcut sözleşmelerinde veya ilgili mevzuatında belirtilen oranda gecikme zammı veya faizi uygulanarak tahsil edilir.

Belgeli yatırımcı ve işletmecilerin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların üzerinde yer alan turizm tesislerine ek alan olarak kesin tahsis yapılan, kesin izin verilen ve/veya irtifak hakkı tesis edilen, kullanma izni verilen ya da kiralama yapılan kamu arazilerine ilişkin bedeller de ertelenir.

Ertelenen bedellerin türleri, tutarları, son ödeme tarihleri, vadesinde ödenmemesi halinde yapılacak işlemler ile varsa diğer hususlar da açıklanmak suretiyle ilgililerine erteleme süresinin sona ereceği tarihten en az otuz gün önce İdare tarafından yazılı tebligat yapılır.

3.8.7 Ecrimisil Ertellemesi

Kültür ve Turizm Bakanlığında belgeli turizm tesislerinin yatırımcıları ve işletmecilerinden bu faaliyetleri dolayısıyla Hazine taşınmazlarını geçmişe yönelik olanlar dahil izinsiz kullanımlarından dolayı anılan maddelerde belirtilen tarihler arasındaki dönemde tahsil edilmesi gereken ecrimisillerin tahsili, İdare tarafından bu maddede belirtilen şekilde başvuru şartı aranmaksızın geçici 25'inci madde uyarınca altı ay, geçici 26'ncı madde uyarınca bir yıl süreyle ve geçici 28'inci madde uyarınca da 30/11/2022 tarihine kadar ertelenir. Bu döneme ilişkin varsa tahsil edilen bedeller iade edilmez.

İdarece; ertelenen ecrimisiller, tutarları, son ödeme tarihleri, vadesinde ödenmemesi halinde yapılacak işlemler ile varsa diğer hususlar da açıklanmak suretiyle ilgililerine erteleme süresinin sona ereceği tarihten en az otuz gün önce yazılı tebligat yapılır.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik kapsamında kalan kamu arazilerinin ertelenen ecrimisillerine ilişkin hususlar hakkında Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ile 20/8/2011 tarihli ve 28031 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 336)’nde yer alan düzenlemelere göre işlem yapılır.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik kapsamındakiler dışında kalan kamu arazilerinin ertelenen ecrimisillerine ilişkin hususlar hakkında ilgili mevzuatında yer alan düzenlemelere göre işlem yapılır.

3.9 TURİZM TESİSLERİNİN TAHSİS SÜRELERİNİN UZATILMASI

3.9.1 Genel Açıklama

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 6831 sayılı Orman Kanunu, 2873 sayılı Millî Parklar Kanunu ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu (2012 yılından önce) hükümleri uyarınca üzerinde turizm yatırımı yapılmak amacıyla adına Hazine taşınmazı tahsis edilen yatırımcılar adına/lehine genellikle kırk dokuz yıl süreyle kesin tahsis yapılmış, kesin izin verilmiş veya üst hakkı tesis edilmiş ya da kullanma izni verilmektedir.

Yatırımcılar sözleşmelerine uygun davrandığı sürece taşınmazları verilen tahsis süresi sonuna kadar kullanmaya devam edebilir. Ancak, tahsis süresinin sona ermesi veya herhangi bir nedenle süresinden önce sona ermesi (iptal, vazgeçme) durumunda, taşınmazların üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda taşınmazın mülkiyet sahibi idareye intikal etmektedir.

Taşınmazın, kesin tahsis süresi sona eren yatırımcı adına yeniden tahsis edilebilmesine ilişkin olarak Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik’in 25’inci maddesinde; “Yatırımcılara yapılan tahsisin süresinin sona ermesi halinde, taşınmazın aynen kullanımına devam edilmesi kaydıyla yatırımcılara yeniden tahsis yapılabileceği, kullanım bedelinin ise yapıların tahsisinde uygulanan toplam yatırım tutarının %5’i üzerinden belirleneceği” düzenlenmiştir.

Ayrıca, 6831 sayılı Orman Kanununun 17/3 ve 18 inci Maddelerinin Uygulama Yönetmeliği’nin Geçici 2’nci maddesinin on altıncı fıkrasında da; “Süre uzatımı halinde rayiç bedelin toplam proje bedelinin yüzde beşi (%5), termal ve kış turizmi maksatlı izinlerde yüzde iki buçuk (%2,5) üzerinden hesaplanacağı” düzenlemesi yer almaktadır.

Bununla birlikte, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 836’ncı maddesinde; “Üst hakkının, bağımsız bir hak olarak en çok yüz yıl için kurulabileceği, üst hakkının, süresinin dörtte üçü dolduktan sonra, kurulması için öngörülen şekle uyularak her zaman en çok yüz yıllık yeni bir süre için uzatılabileceği” hüküm altına alınmıştır.

Bahsi geçen Kanun ve Yönetmelik hükümleri dikkate alındığında, tahsis süresi sona ermeden, adına kamu arazisi tahsis edilen turizm yatırımcısına aynı taşınmazın ilan yapılmaksızın yeniden tahsis edilebilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Ancak, tesislerin büyük bir kısmının inşaatına 1980'li yılların sonundan itibaren başlanılmış olması nedeniyle aradan geçen süre zarfında tesislerin yenileme yatırıma ihtiyaç duymasına karşın geriye kalan tahsis süresinin yenileme maliyetini karşılayamama ihtimalinin bu yatırımların yapılmasına engel teşkil ettiği, yatırımcıların finansman ihtiyacının karşılanması amacıyla teminat olarak gösterilen bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakları sürelerinin azalmasından dolayı finans kuruluşlarınca kredi temininde sorunlar yaşandığı vb. muhtelif gerekçeler ileri sürülerek, sözleşme süreleri sona ermeden önce tahsis sürelerinin uzatılması yönündeki yatırımcı talepleri ilgili idarelere iletilmiştir.

Bunun üzerine, yatırımcıların bahsi geçen taleplerine konu gerekçeler ile mevcut tahsis süreleri sona erdiğinde mülkiyet sahibi idareye intikal edecek olan ve yenileme yatırımı yapılmayan tesislerin ekonomik değerinin düşük olacağı, bu durumda taşınmazların, üzerinde yer alan tesisle birlikte yatırımcılara yeniden tahsisinde sıkıntılar yaşanacağı, tesislerin yenilenmemesi halinde sunulan hizmetin kalitesinin düşeceği ve turizm sektörünün zarar göreceği dikkate alınmak suretiyle, 4706 sayılı Kanuna 28/11/2017 tarihli ve 7061 sayılı Kanunun 60'ıncı maddesiyle geçici 23'üncü madde eklenmiştir.

Söz konusu madde uyarınca; ilgili mevzuatı uyarınca kamu taşınmazları üzerinde kıyı yapıları dâhil turizm yatırımı gerçekleştirilmek amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığı, Tarım ve Orman Bakanlığı ve Maliye Bakanlığı tarafından adına kamu arazisi tahsis edilen yatırımcı ve işletmecilerin bu tahsislere ilişkin varsa açılan davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilmesi, ödenmesi gereken herhangi bir borcunun bulunmaması ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde (5/12/2018 tarihine kadar) başvurulması halinde yeniden sözleşme düzenlenmek suretiyle sözleşmenin düzenlendiği tarihten itibaren kırk dokuz yıla (ancak, kampingler ve günübirlik tesisler (mekanik tesis hatları ve bu hatların günübirlik tesisleri hariç) ile konaklama unsuru içeren mesire yerlerinin uzatılan süreler dâhil toplam süreleri, yeni sözleşmenin düzenlendiği tarihten itibaren yirmi yılı geçmeyecek şekilde) uzatılabilmesine, ayrıca Tarım ve Orman Bakanlığınca milli park ve tabiat parklarında konaklama amaçlı turizm yatırımı gerçekleştirilmek amacıyla yirmidokuz yıla kadar kiralama yapılan yatırımcı ve işletmecilerin kira sözleşmeleri, bu fıkra da belirtilen şartların sağlanması halinde yirmidokuz yıla veya irtifak hakkına dönüştürülmek suretiyle kırkdokuz yıla uzatılabilmesine hatta satılmasında hukuken engel bulunmayan taşınmazların yatırımcı ve işletmecilerine satılmak suretiyle de değerlendirilebilmesine olanak sağlanmıştır.

Bununla birlikte, bu maddede; "Kesin tahsis, kesin izin, irtifak hakkı veya kullanma iznine ilişkin yeni düzenlenecek sözleşmede önceki sözleşmede yer alan hak ve yükümlülükler ile gerekli izinler ilgili idarelerden alınmak kaydıyla sözleşmeye konu alan üzerinde yapılabilecek yapı ve tesislerin nevi ve miktarına ilişkin hususlar yatırımcının veya işletmecinin talebi üzerine değerlendirmeye konu edilir ve sözleşme bedeli yeniden belirlenir." hükmüne yer verilmiştir.

Anılan maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasların belirlenmesi amacıyla, maddenin son fıkrasında yer alan; “Sözleşme bedelinin belirlenmesi, ödeme şekli ve süresi, yatırımcının ve/veya işletmecinin hak ve yükümlülükleri, sözleşmeye konu alan üzerinde yapılabilecek yapı ve tesislerin nevi ve miktarı ile bu maddenin uygulamasıyla ilgili diğer hususlara ilişkin usul ve esaslar ilgisine göre Maliye Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Orman ve Su İşleri Bakanlığı ve Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığınca müştereken belirlenir.” Hükmü uyarınca hazırlanan Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik 4/5/2018 tarihli ve 30411 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Buna göre, anılan Kanun maddesi ve Yönetmelik hükümleri uyarınca kamu taşınmazları üzerindeki turizm yatırımlarının sürelerinin uzatılması ile satışına ilişkin açıklamalar aşağıda yer almaktadır.

3.9.2 Yararlanma şartları

İlgili mevzuatı uyarınca kıyı yapıları dâhil turizm yatırımı gerçekleştirilmek amacıyla kesin tahsis, kesin izin, irtifak hakkı, kullanma izni veya kiralama yapılmak suretiyle ilgili bakanlık tarafından adına kamu taşınmazı tahsis edilen turizm yatırımcısı ve işletmecisi tarafından süre uzatımı veya sözleşme değişikliğinden yararlanabilmesi ya da satın alma talebinde bulunulabilmesi için, başvuru tarihi itibarıyla anılan Yönetmelik’in 5’inci maddesinin birinci fıkrasında sayılan mevzuat kapsamında ve yine bu maddede belirtilen idareler tarafından kesin tahsis, kesin izin, irtifak hakkı veya kullanma izni ya da kiralama yoluyla adlarına kamu arazi tahsis edilmiş olması ve yapılan bu tahsis işlemlerinin idare nezdinde halen geçerliliğini koruması ve iptal edilmemiş olması ve bunlardan dolayı ilgili idareler aleyhine açılan ve halen devam eden davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilmesi ve bunlara ilişkin olarak ödenmesi gereken borcunun bulunmaması şarttır.

Ayrıca bu yatırımcı veya işletmecilerin, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından düzenlenen ve halen geçerli olan (Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından belgesi iptal edilmesine rağmen, yeni belge alması için ilgili idarece süre verilen ve süresi henüz dolmayanlar dâhil) turizm belgesine sahip olmaları gerekir. Ancak, adına kiralama yapılan yatırımcı ve işletmeciler ile turizm amaçlı kıyı tesisi yatırımcı ve işletmecileri için turizm belgesi şartı aranmayacaktır.

3.9.3 Başvuru

Süre uzatımından veya sözleşme değişikliğinden faydalanabilmek için turizm yatırımcılarının adlarına tahsis işlemini yapan idareye (ilgisine göre Kültür ve Turizm Bakanlığına, Tarım ve Orman Bakanlığına, Bakanlığımıza veya Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığına) 5/12/2018 tarihine kadar başvurmaları gerekmektedir.

Ayrıca kesin tahsis yapılan veya irtifak hakkı tesis edilen taşınmazlar için aynı süre içerisinde Bakanlığımıza satın alma başvurusunda bulunulması gerekmektedir.

3.9.4 Başvurunun Değerlendirilmesi

Yapılan bu başvurular ilgili idare tarafından turizm yatırımcısının anılan Yönetmelik'de yer alan koşul ve şartları taşıyıp taşımadığı hususu da dikkate alınmak suretiyle ilgili mevzuatı ve mevcut kesin tahsis koşulları, kesin izin taahhüt senedi ile irtifak hakkı, kullanma izni ve kiralama sözleşmeleri çerçevesinde ve resen göz önünde bulundurulacak diğer hususlarla birlikte başvuru tarihinden itibaren en geç üç ay içerisinde değerlendirilir ve sonucundan başvuru sahibi turizm yatırımcısına ve ayrıca talebi uygun görülenlerden üzerinde üst hakkı tesis edilenler için sözleşmelerinde gerekli değişiklik yapılabilmesi amacıyla Bakanlığımıza bilgi verilir.

3.9.5 Uzatılacak Süre

İlgili idare tarafından turizm yatırımcısına verilen;

- a) Kesin tahsis, kesin izin, irtifak hakkı veya kullanma izni süresinin kalan kısmının, süre uzatımının yapılacağı tarih itibarıyla kırkdokuz yıla olan farkı kadar süre,
- b) Kiralama süresinin kalan kısmının, kiralama olarak devam edilmesi durumunda süre uzatımının yapılacağı tarih itibarıyla yirmidokuz yıla olan farkı kadar süre, kiralama işleminin irtifak hakkına dönüştürülmesi durumunda ise süre uzatımının yapılacağı tarih itibarıyla kırkdokuz yıla olan farkı kadar süre,

uzatılacak süre olarak tespit edilir.

3.9.6 Sözleşme Değişikliği Talepleri

Kesin tahsis, kesin izin, kullanma izni verilen ya da irtifak hakkı tesis edilen turizm yatırımcıları tarafından sadece sözleşme değişikliği talebinde bulunulması durumunda söz konusu talep, idareler tarafından ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde değerlendirilerek sonuçlandırılır.

Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığınca turizm işletmesi belgesi düzenlenmesi, tahsis süresiyle sınırlı olmak ve ana tesisle birlikte işletilmek şartıyla sözleşme değişikliği taleplerinde; orman vasıflı taşınmazlar ile tapuda orman vasfıyla kayıtlı olanlar hariç kamu taşınmazları üzerine bağımsız ve sürekli nitelikli olarak tescil edilen hak üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilebilir. Bu durumda tesisin kat mülkiyeti veya kat irtifakına konu edilen kısmının son tür, sınıf ve kapasitesi üzerinden işlemin yapılacağı yıl itibarıyla belirlenen toplam yatırım maliyet bedelinin yüzde onu tutarında ilave yararlanma bedeli alınır.

Sözleşme değişikliği ve süre uzatımına ilişkin işlemin birlikte talep edilmesi halinde, sözleşme değişiklik bedeli ile yararlanma bedeli gerçekleştirilmesi planlanan tesisin son tür, sınıf ve kapasitesi üzerinden belirlenir. Tesisin tür, sınıf veya kapasitesinin düşürülmesi durumunda bu madde uyarınca hesaplanan bedellerde indirime gidilmez, tahsil edilenler iade edilmez.

3.9.7 Yararlanma ve Sözleşme Bedelinin Tespiti

Süre uzatımı uygun görülen yatırımcıdan mevcut sözleşme hükümleri uyarınca tahsil edilen bedelden ayrı ve buna ek olarak İdarece bir defaya mahsus olmak üzere yararlanma bedeli alınır.

Yararlanma bedeli, tesisin ilgili idare tarafından uygun görülen veya turizm belgesine esas son tür, sınıf ve kapasitesi üzerinden cari yıl için belirlenen toplam yatırım maliyet bedelinin turizm tesisleri için peşin ödeme halinde binde dördü, taksitle ödeme halinde ise binde beşi, termal ve kış turizmi amaçlı turizm tesisleri için ise bu oranların yarısı ile uzatılan sürenin çarpımı suretiyle hesaplanır. Ancak, hesaplanan bu bedel, mevcut sözleşme bedeli uyarınca hesaplanan cari yıl bedelinden az olamayacaktır. Ayrıca, Tarım ve Orman Bakanlığınca milli park ve tabiat parklarında yapılan konaklama amaçlı kiralama ve irtifak hakkına dönüştürülmek suretiyle kırk dokuz yıla uzatılmasında ise yararlanma bedeli; bu şekilde belirlenen oranın yüzde yirmi beş fazlası üzerinden hesaplanır.

Süre uzatımı yapılması halinde, turizm tesisleri ile 2886 sayılı Kanun ve 6831 sayılı Kanun kapsamında kalan turizm amaçlı kıyı tesislerinde mevcut kesin tahsis, kesin izin, kullanma izni, kiralama veya irtifak hakkı süresine uzatılacak sürenin eklenmesiyle yeni sözleşme süresi belirlenir ve sözleşmelerin süre uzatımına ilişkin maddelerinde; süre uzatımına ilişkin olarak ilgili idare tarafından belirlenen tüm yükümlülüklerin yerine getirileceğine ilişkin hususlar da belirtilmek suretiyle gerekli değişiklikler yapılır. Belirlenen sözleşme süresi boyunca mevcut sözleşme veya kesin izin/tahsis koşullarında belirtilen bedel ve oranlar üzerinden kesin izin, kesin tahsis, irtifak hakkı, kullanma izni veya kira bedeli ile hasılat payı alınmasına devam edilir.

Ancak, 3996 ve 2634 sayılı Kanunlar kapsamında turizm amaçlı kıyı tesisi yapılmak amacıyla tesis edilen irtifak hakları veya verilen kullanma izinlerine ilişkin düzenlenecek yeni sözleşmelerde sözleşme bedeli, kullanma izni veya irtifak hakkı süresinin kalan kısmı için mevcut sözleşme hükümlerine göre tahsil edilmeye devam edilir. Turizm amaçlı kıyı tesislerinde yararlanma bedeli ve 3996 ve 2634 sayılı Kanunlar kapsamında turizm amaçlı kıyı tesislerinde uzatılan süre için sözleşme bedeli tesisin; bulunduğu yer, kapasitesi, sunduğu hizmet çeşitliliği, fiziksel konumu, yüzölçümü, geri saha ve kullanım durumu, toplam yatırım maliyeti, mevcut sözleşme bedeli, getirebileceği gelir miktarı ile günün emsal ve rayiçleri de göz önünde bulundurulmak suretiyle Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı tarafından belirlenir. Uzatılacak sürenin başlangıç yılı bedeli, bu fıkra kapsamında belirlenen sözleşme bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında her yıl güncellenmesi suretiyle hesaplanır. Uzatılan süre için taşınmazların üzerinde yer alan tesislerin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hasılattan yüzde bir oranında pay alınacağına ilişkin sözleşmelerine hüküm konulur.

Süre uzatımı yapıldıktan sonra tesisin tür, sınıf veya kapasitesinde herhangi bir artış gerçekleştirilmesi halinde de artan bu tür, sınıf veya kapasite için ilave yararlanma bedeli hesaplanarak tahsil edilir. İlave yararlanma bedeli, uzatma işleminin tesis edildiği tarihten itibaren kalan uzatma süresi, artan tür, sınıf veya kapasiteye ilişkin olarak işlemin yapılacağı yıl itibarıyla belirlenen toplam yatırım maliyet bedeli ile yukarıda belirtilen oranların çarpımı suretiyle hesaplanır.

Turizm amaçlı kıyı tesislerinde ise ilave yararlanma bedeli; yıllık uzatma bedelinin yat başı birim tutarının Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında her yıl güncellenen değeri ile artan kapasite ve uzatma işleminin tesis edildiği tarihten itibaren kalan uzatma süresiyle çarpımı suretiyle hesaplanır.

Tesisin tür, sınıf veya kapasitesinin düşürülmesi durumunda, süre uzatımı nedeniyle alınan yararlanma ve ilave yararlanma bedellerinde indirimle gidilmez, tahsil edilenler iade edilmez.

3.9.8 Yararlanma Bedelinin Ödenme Şekli ve Süresi

Süre uzatımı nedeniyle tespit edilen yararlanma ve ilave yararlanma bedelleri, peşin veya taksitle ödenebilir. Taksitle ödeme, yararlanma bedellerinin yüzde yirmi beşi peşin olmak üzere toplam beş taksitle ve birer yıllık dilimler halinde, taksitlere kanunî faiz uygulanmak suretiyle ödenir.

Süre uzatımı işleminin yürürlüğe girmesi ve sözleşmelerde buna dair gerekli değişikliklerin yapılabilmesi için yararlanma bedelinin peşin ödemede tamamının, taksitli ödemede ise peşinatın ilgili idarenin hesaplarına yatırılması şarttır.

Yararlanma veya ilave yararlanma bedelinin taksitle ödenmesi durumunda, vadesinde ödenmeyen taksit tutarlarına 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır.

İdarece yapılacak tebligata rağmen, st üste iki taksitin ödenmemesi süre uzatma işlemi iptal edilir. Bu durumda, tahsil edilmiş olan yararlanma bedelinin, uzatılan sürenin geçen kısmı ile varsa sözleşmeden doğan diğer borçlarına mahsup edilmesi sonucu geriye kalan kısmı iptal işleminin gerçekleştirilmesine müteakip faizsiz olarak iade edilir.

İlgili bakanlıklarca yatırımcı adına yapılan kamu taşınmaz tahsis süresinin bitmesi veya herhangi bir sebeple süresinden önce sona ermesi ya da idarece iptal edilmesi halinde tahsil edilen yararlanma bedeli iade edilmez, varsa kalan taksit ve kanuni faizleri yasal yollara da başvurulmak suretiyle tahsil edilir. Bundan dolayı turizm yatırımcısı ve işletmecisi veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

Tahsisin devri halinde ise yararlanma bedeline ilişkin kalan taksitlerin tamamı peşin ödenir ya da tahsisi devralan gerçek veya tüzel kişiden, kalan taksit ve kanuni faizlerinin düzenlenen ödeme planı çerçevesinde ödeneceğine ilişkin noter onaylı taahhütname alınır.

3.9.9 Tesislerin Yenilenmesi Halinde Yararlanma Bedelinin Ödeme Şekli ve Süresi ile Yükümlülükler

Turizm yatırımcısı tarafından, süre uzatımına ilişkin yeni sözleşme tarihinden

itibaren en fazla dört yıl içerisinde turizm tesisinin tamamının yıkılarak yeniden inşa edilmesinin taahhüt edilmesi ve aynı süre içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığından turizm işletme belgesi alınması halinde, bu belgenin alınmasını müteakip; peşin ödemede yararlanma bedelinin yüzde yirmi beşi, taksitli ödemede ise taksitlerin tamamının ödenmiş olması durumunda yararlanma bedelinin yüzde yirmi beşini karşılayan taksit tutarı ve faizi yatırımcının sözleşmesinden doğan mevcut veya ileride doğacak borçlarına mahsup edilir. Vadesi gelmeyen taksitlerin ise yararlanma bedelinin yüzde yirmi beşine tekabül eden kısmı tahsil edilmez.

Kamu taşınmazı üzerinde yer alan tesisin tamamının veya bir kısmının yıkılması halinde turizm yatırımcısından, bahsi geçen yapıların mevcut değeri kadar teminat mektubu alınır ayrıca bunların yıkılması sonrasında yerlerine yapılacak yeni bina ve tesislerin değerinin yıkılan yapılardan az olmayacağı, herhangi bir nedenle bunların değerinin yıkılacak yapıların değerinden az olması durumunda aradaki farkın Hazineye ödeneceğine ilişkin olarak da noter onaylı taahhütname alınır.

Yeni yapılan tesisin değerinin yıkılan tesisten daha az olması halinde aradaki fark teminat mektubu paraya çevrilmek suretiyle tahsil edilir.

İdarece verilen süre içerisinde yıkılan tesisin yerine yeni tesislerin yapılmaması veya yapılamaması halinde alınan teminat mektubu paraya çevrilmek suretiyle idareye irat kaydedilir ve ayrıca tahsis iptal edilir.

3.9.10 Satış ve Satış Bedelinin Tespiti ile Ödeme Şekli ve Süresi

Kesin tahsis yapılan veya irtifak hakkı tesis edilen taşınmazlardan tapuda Hazine adına kayıtlı olanlar dâhil orman vasıflı taşınmazlar ile 3621 sayılı Kıyı Kanunu'na göre kıyıda kalan yerler hariç olmak üzere ilgili mevzuat hükümleri ile taşınmazın hukuki ve fiili durumu itibarıyla satışında engel bulunmayanlardan idarece uygun görülen taşınmazlar, turizm yatırımı amaçlı kullanılmaya devam edilmesi kaydıyla yatırımcı ve işletmecilere satılabilir.

Satış bedeli, taşınmazın zemininin rayiç değeri ile üzerindeki yapı, bina ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmının enkaz bedeli üzerinden tespit edilir. Ancak, yatırımcı tarafından satış işleminin gerçekleştiği tarihten itibaren beş yıl içerisinde tesisin tamamının yıkılıp yeniden inşa edilmesinin taahhüt edilmesi halinde satış bedeline yüzde yirmi beş oranında indirim uygulanır.

Süresi içerisinde tesisin yenilenmemesi halinde ise satış bedeline yapılan indirim satış tarihinden itibaren hesaplanacak gecikme faiziyle birlikte tahsil edilir.

Tespit edilecek satış bedeli, peşin veya en az yüzde otuzu peşin, kalanı beş yılda, on taksitle ve kanunî faizi ile birlikte taksitle de ödenebilir.

Satışı gerçekleştirilen taşınmazların tapu kütüğüne taşınmazın turizm amacı dışında kullanılamayacağına ilişkin belirtme konulur.

3.9.11 Diğer hususlar

Yatırımcılar hakkında, süre uzatımı yapıldıktan sonra da kamu taşınmazlarının turizm yatırımcılarına tahsis edilmesine ilişkin meri mevzuatı ile mevcut kesin tahsis ve kesin izin koşulları kullanma izni irtifak hakkı ve kiralama sözleşmelerinde yer alan hükümler uyarınca işlem tesis edilmeye devam edilir.

Süre uzatımı nedeniyle yeniden düzenlenecek sözleşmelere, süre uzatımına ilişkin olarak ilgili idare tarafından belirlenen tüm yükümlülüklerin yerine getirileceği yararlanma bedelinin ödeneceği ile bunların yerine getirilmemesi halinde kesin tahsis, kesin izin, kullanma izni, irtifak hakkı veya kiralama işleminin uzatma işlemine ilişkin kısmının iptal edileceğine ilişkin hüküm konulur.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

5225 Sayılı Kültür
Yatırımları ve Girişimlerini
Teşvik Kanununa Göre
Hazine Taşınmazları
Üzerinde Kültür
Yatırımcıları Lehine İrtifak
Hakkı Tesisi



www.milliemlak.gov.tr



DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

5225 SAYILI KÜLTÜR YATIRIMLARI VE GİRİŞİMLERİNİ TEŞVİK KANUNUNA GÖRE HAZİNE TAŞINMAZLARI ÜZERİNDE KÜLTÜR YATIRIMCILARI LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESİSİ

4.1 Giriş

Bilindiği üzere Ülkemiz, tarihi ve kültürel birçok yapı ve eser ile somut olmayan kültür mirasa sahip bulunmaktadır. Bu kültürel mirasın ekonomiye kazandırılması, yaşatılması, gelecek nesillere aktarılması, bireyin ve toplumun kültürel gereksinimlerinin karşılanması, kültür varlıkları ile somut olmayan kültürel mirasın korunması ve sürdürülebilir kültürün birer ögesi haline getirilmesi; kültürel iletişim ve etkileşim ortamının etkinleştirilmesi; sanatsal ve kültürel değerlerin üretilmesi, toplumun bu değerlere ulaşım olanaklarının yaratılması ve geliştirilmesi; ülkemizin kültür varlıklarının yaşatılması ve ülke ekonomisine katkı yaratan bir unsur olarak değerlendirilmesi, kullanılması ile kültür merkezlerinin yapımı ve işletilmesine yönelik kültür yatırımı ve kültür girişimlerinin teşvik edilmesi amacıyla hazırlanan 5225 sayılı Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu 21/7/2004 tarihli ve 25529 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Ayrıca, bu Kanunun uygulanmasına ilişkin olarak hazırlanan Kültür Yatırım ve Girişimlerine Taşınmaz Kullandırılması Hakkında Yönetmelik de 20/10/2005 tarihli ve 25972 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

4.2 Kültür Yatırım ve Girişimlerine Tahsis Edilecek Taşınmazlar ve Bu Taşınmazların Kültür ve Turizm Bakanlığı Tasarrufuna Alınması İşlemleri

Mülkiyeti Hazineye ait olan veya tapuda Hazine adına kayıtlı olmamakla birlikte üzerinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu hükümlerine göre tescilli kültür varlıklarının bulunduğu taşınmazlar ile mülkiyeti 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun eki (II) sayılı cetvelde yer alan kamu idareleri ile mahalli idarelere ait taşınmazlar kültür yatırım ve girişimlerini teşvik amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsis edilebilir.

Mülkiyeti Hazineye ait veya tapuda Hazine adına kayıtlı olmamakla birlikte üzerinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu hükümlerine göre tescilli kültür varlıklarının bulunduğu taşınmazlardan kültür yatırımı veya girişimleri için kullandırılması uygun görülen taşınmazlar Bakanlığımızca üç ay içinde Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsis edilir. Ayrıca, daha önce Kültür ve Turizm Bakanlığına başka amaçla tahsis edilen taşınmazların, tahsis amacının değiştirilmesi de Bakanlığımızdan istenebilir.

Mülkiyeti 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun eki (II) sayılı cetvelde yer alan kamu idareleri ile mahalli idarelere ait olanlar ise Kültür ve Turizm Bakanlığının talebi üzerine ilgili idarenin uygun görüşü ile en geç üç ay içinde bedelsiz olarak Hazine adına tapuya tescil edilerek Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsis edilir.

4.3 Taşınmazların İlanı, Başvuru ve Başvuruların Değerlendirilmesi

Kültür yatırımı veya girişimlerine kullandırılması için Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsis edilen taşınmazlardan uygun görülenler, kullanıma ilişkin şartlarla birlikte Kültür ve Turizm Bakanlığının internet sitesinde veya basın yolu ile yapılacak ilan ile duyurulur. Bu taşınmazların kültürel amaçlı kullanımı için Kültür Yatırım ve Girişimlerine Taşınmaz Kullandırılması Hakkında Yönetmelik'in 7'nci maddesinde belirtilen bilgi ve belgelerle birlikte süresi içerisinde ve ayrıca tebligat adresi de bildirmek suretiyle yazılı olarak Kültür ve Turizm Bakanlığına başvurulur.

Yatırım, girişim veya taşınmazın niteliği dolayısıyla ilana gerek görülmeyen hallerde istenilecek olan ve kullandırma şartnamesinde belirtilen bilgi ve belgeler ile teminat tutarı talep sahibine bildirilir.

Yatırımcı ve girişimcilerin başvuruları, başvuru tarihinden itibaren üç ay içinde Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakan Yardımcısı başkanlığında, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürü, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürü ile gerek görülmesi halinde bu genel müdürlüklerin ilgili genel müdür yardımcıları ve daire başkanlarından oluşan İnceleme Komisyonunca değerlendirilir.

Yapılan değerlendirme sonucunda; başvurusu kabul edilenlerin teminatları ön izin ve kullandırma dönemlerinde alınması gereken teminat olarak kabul edilir, başvurusu kabul edilmeyenlerin teminatları ise iade edilir.

4.4 Kullandırma Yöntemleri

Kültür yatırımı veya girişimlerini teşvik amacıyla kullandırılması uygun görülen taşınmazlar bedeli karşılığında yatırımcı ve girişimcilere kiralama, irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilmesi yoluyla kullandırılabilir.

Bu taşınmazlardan altyapı yapılması gerekli olanlar, altyapıyı gerçekleştirecek kamu kurumu veya kuruluşuna, bedelsiz olarak kiralama, irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesi yoluyla kullandırılabilir.

4.5 Ön İzin

Başvurusu uygun görülen yatırımcı ve girişimciye, kullandırmaya konu taşınmazla ilgili harita, plan, tescil, ifraz, tevhit, terkin ve benzeri işlemlerin yapılması veya yaptırılması, kültür yatırımı veya girişimi için proje hazırlanması, bunların tasdik işlemlerinin yapılması, yatırım veya girişimin Kültür ve Turizm Bakanlığınca belgelendirilmesi veya münhasıran Kanunun amacına uygun tüzel kişilik kurulması amacıyla, taşınmazın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29'uncu maddesine göre belirlenen asgarî metrekare birim değeri üzerinden hesaplanacak emlak vergi değerinin binde biri ile yüzde biri arasında şartnamede belirtilen oranda yıllık hesaplanacak bedel üzerinden altı aya kadar ön izin verilir.

Ancak, ön izin bedeli, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki tescilli taşınmaz kültür varlıkları ile 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 2'nci maddesi kapsamında olan illerde yapılacak yatırımlar için yüzde elli indirimli olarak uygulanır.

Ön izin kararının uygulanabilmesi için kararın tebliğ tarihinden itibaren bir ay içinde Kültür Yatırım ve Girişimlerine Taşınmaz Kullandırılması Hakkında Yönetmelik'in 11'inci maddesinde belirtilen bilgi ve belgelerin Kültür ve Turizm Bakanlığına teslim edilmesi şarttır. Ön izin süresi, gerekli görülen hallerde bedeli karşılığında altışar aylık dönemler halinde en fazla dört defa Komisyonca uzatılabilir.

Mücbir veya kamudan kaynaklanan sebeplerle, yatırımcı veya girişimcinin verilen veya uzatılan ön izin süresi içinde yükümlülüklerini yerine getirememesi durumunda ve talep edilmesi halinde, ön izin süresi komisyonca karar tarihinden itibaren sebep ortadan kalkıncaya kadar dondurulur, dondurulan süre için ön izin bedeli alınmaz; ancak mücbir veya kamudan kaynaklı sebebin iki yıldan uzun süreli devamı halinde, ön izin süresinin dondurulmasına devam edilmesine veya ön iznin iptaline Komisyon yetkilidir. Ön iznin iptali halinde yatırımcı veya girişimciden alınan teminat iade edilir.

Mücbir veya kamudan kaynaklanan sebeplerle, ön izin süresi dondurulmasına rağmen veya ön izin süresi dondurulmasa dahi yatırımcı veya girişimcinin yükümlülüklerini yerine getirmesinin mümkün olmayacağının anlaşılması halinde; Komisyonca ön iznin iptaline karar verilir, bu durumda yatırımcı veya girişimciden alınan teminat iade edilir.

Mücbir veya kamudan kaynaklanan sebepler dışında yatırımcı veya girişimci, verilen veya uzatılan ön izin süresi içinde yükümlülüklerini yerine getirememesi halinde de ön izni iptal edilir ve bu durumda alınan teminat Hazineye irat kaydedilir.

Ön izin süresi içinde yapılması gereken işlemlerin verilen veya uzatılan ön izin süresinden önce gerçekleştirilmesi halinde, ön izin süresinin kalan kısmına ilişkin bedel ilk yıl kullandırma bedelinden mahsup edilir.

4.6 Kullandırma Kararı

Ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerini yerine getirenlere Komisyonca kullandırma kararı verilir. Kullandırma, kiralama veya irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni şeklinde gerçekleştirilebilir.

Kira süresi on yıla kadardır. Bu süre, tesis veya projenin türü, sınıfı, kapasitesi veya mahalli özellikleri de göz önünde bulundurularak Komisyonca tespit edilir. Gerek görülen hallerde kira sözleşmesi Komisyonca en fazla on yıllık dönemler halinde yenilenebilir.

Taşınmazlar üzerinde kırk dokuz yıla kadar bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakları dahil olmak üzere irtifak hakkı veya bunlardan alt yapı için gerekli olanlar üzerinde, alt yapıyı gerçekleştirecek kamu kurum veya kuruluşu lehine bedelsiz irtifak hakkı tesis edilebilir.

Somut olmayan kültürel mirasın araştırılması, derlenmesi, belgelendirilmesi, arşivlenmesi, yayınlanması, eğitimi, öğretimi ve tanıtılması faaliyetleri kapsamında yatırım veya girişimlere kullanılacak taşınmazlar hakkında sadece kiralama işlemi yapılabilir. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki tescilli kültür varlıklarında kiralama veya irtifak hakkı ya da kullanma izni süresi kırk dokuz yıla kadar belirlenebilir.

Kiralama veya irtifak hakkı tesisi ya da kullanma izni işlemleri, Komisyonun belirleyeceği kişiler adına bedeli üzerinden, bu işlemler altyapı yapılması için kamu kurumu ya da kuruluşları adına yapılacak ise, bedelsiz olarak Kültür ve Turizm Bakanlığının talebi üzerine Bakanlığımızca gerçekleştirilir. Kullandırma sözleşmelerine Komisyonca belirlenen özel şartlar ilave edilir.

Kullandırma kararı, kullandırma koşullarının kabul ve taahhüt edildiğine ilişkin tüzel kişilik yönetim kurulu kararının noter tasdikli örneğinin, kararın tebliğinden itibaren bir ay içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığına teslim edilmesi halinde yürürlük kazanır. Bu belgenin teslim edilmesinden sonra bağımsız ve sürekli üst hakkı dahil olmak üzere irtifak hakkı tesis edilmesi veya kiralama yapılması ya da kullanma izni verilmesi Bakanlığımızdan istenilir.

Kullandırma kararının tebliğinden itibaren en geç bir yıl içinde; kiralama yapılması veya kullanma izni verilmesi halinde, kira veya kullanma izni sözleşmesinin yapılarak notere tasdik ettirilmesi, irtifak hakkı tesis edilmesi halinde ise, irtifak hakkı sözleşmesinin tapuda resmi senet şeklinde düzenlenerek tapuya tescil edilmesi ve bunların bir örneğinin Kültür ve Turizm Bakanlığına teslim edilmesi şarttır.

Mücbir veya kamudan kaynaklanan sebepler dışında bu süre içerisinde sözleşmeyi yapmayanların kullandırma kararları iptal edilir ve teminatları Hazineye irat kaydedilir. Mücbir veya kamudan kaynaklanan sebeplerle sözleşmenin yapılamaması halinde sözleşmenin yapılması için verilen süre dondurulur.

Mücbir veya kamudan kaynaklanan ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca kabul edilebilir idari ve hukuki uyumsuzlıklardan doğan sebeplerle yatırım veya girişime başlanılamaması ya da yatırımın veya girişimin gerçekleştirilememesi durumunda kullanım süresi dondurulur. Kullanım süresinin dondurulmasına ilişkin Komisyon karar tarihi ile dondurulan sürenin başlatılmasına ilişkin Komisyon karar tarihi arasında geçen süre kullanım süresine eklenir ve bu süre için kullandırma bedeli ödenmez.

4.7 Belediye ve İl Özel İdarelerinin Taşınmaz Tahsisi

Belediye ve il özel idareleri kendi mülkiyetlerindeki taşınmazları Kültür ve Turizm Bakanlığından belgeli yatırım veya girişimlere 5225 sayılı Kanun hükümlerine göre kullandırabilirler. Bu durumda ilgili idareler kullandırma sözleşmesinin imzalanmasından itibaren veya feshi halinde fesihten itibaren bir ay içinde Kültür ve Turizm Bakanlığına bilgi vermekle yükümlüdürler. Anılan Bakanlıkça verilen belgenin iptal edilmesi halinde kullandırma sözleşmesi feshedilir. Fesih halinde taşınmaz üzerindeki tesislerin ne olacağı ilgili idarece şartnamesinde belirtilir.

4.8 Taşınmaz Kullandırma Bedeli

Taşınmaz kullandırma bedeli, bahsi geçen Yönetmelik hükümlerine göre Komisyonca belirlenir. Kullandırma ve tescil işlemlerine ait giderler yatırımcı veya girişimci tarafından ödenir.

İlk yıl kullanım bedelleri taşınmaz değerinin en az binde beşidir. Emlak vergi değeri tespit edilmemiş yerlerde kira bedelini belirlemeye Komisyon yetkilidir.

Tespit edilen kullanım bedeli yıllık ve peşin olarak ilgili saymanlığa ödenir ve ödemeye ilişkin makbuzun bir örneği Kültür ve Turizm Bakanlığına teslim edilir.

Kullanım süresi, kullandırma kararının yatırımcı veya girişimciye tebliğ tarihinde başlar ve kullanım bedelleri bu tarihten başlamak üzere yıllık olarak hesaplanıp peşin olarak ilgili muhasebe birimine yatırılır.

Müteakip yıllar kullanım bedelleri Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurtiçi Üretici Fiyatları Endeksinde (ÜFE-Bir önceki yılın aynı ayına göre % değişim oranı) meydana gelen artış oranının bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın, önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle arttırılarak tahsil edilir.

Kullandırmaya konu taşınmazın üzerinde gerçekleştirilen tesisin yatırımdan işletmeye geçmesinden itibaren işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık işletme hasılatı üzerinden Hazinece yüzde bir oranında pay alınır. Hasılat; tahsis olunan arazi üzerinde kurulan işletmelere ait tahakkuk eden her türlü mal ve hizmet satış bedelleri, faizler ile yapılan kiralamalar dahil edilir ve yıllık hasılatı gösteren beyanname 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu'na göre yetkili kılınan Yeminli Mali Müşavirlere tasdik ettirilerek ilgili defterdarlığa veya malmüdürlüğüne verilir. Bu taşınmazların üzerinde kurulan tesislerin tamamının veya bir kısmının işletmeciliğinin üçüncü kişi ve kuruluşlara kiraya verilmesi halinde, yatırımcı veya girişimcilerin yapacakları kiraya verme işlemleri de dahil olmak üzere, kiraya verenlerin kira bedeli üzerinden, son yatırımcı veya girişimci işletici ise işletme hasılatı üzerinden yüzde bir payı ilgili saymanlığa yatırmayı taahhüt ederler.

Taahhüt, kira sözleşmesinin tanzim edildiği tarihten itibaren bir ay içinde yapılır, yatırımcı veya girişimcilerin taahhütte bulunmamalarından dolayı bunlardan alınamayan hasılat payları kiraya verenlerden alınır ve yatırımcı veya girişimcilerin yıllık hasılatını beyan etmesi ile hasılat payını yatırmada yatırımcı için öngörülen esaslar uygulanır.

Ancak, kullanım bedelleri ve hasılatтан alınacak paylar, 2863 sayılı Kanun kapsamındaki tescilli taşınmaz kültür varlıkları ile 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 2'nci maddesi kapsamında olan illerde yapılacak yatırımlar için yüzde elli indirimli olarak uygulanır ve bu oranlar üzerinden alınacak hasılat payları, tesislerin işletmeye geçmesinden itibaren beş takvim yılı sonra tahsil edilmeye başlanır.

4.9 Denetim

İlgili mevzuat hükümlerine dayanılarak kiraya verilen veya irtifak hakkı tesis edilen ya da kullanma izni verilen yerlerin denetimi, Bakanlığımızın ilgili mevzuattan doğan yetkileri saklı kalmak kaydıyla Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yapılır. Yapılan kontroller sonucunda tespit edilen hususlar bir rapor halinde Kültür ve Turizm Bakanlığına sunulur. Bu raporlar Komisyonca değerlendirilerek, yatırımcı ve işletmecilerin kullandırma sözleşmesine aykırılıklarının bulunması halinde, bu aykırılıkların giderilmesi için altı aya kadar süre verilebilir. Mücbir veya kamudan kaynaklanan sebepler dışında, verilen bu süre içerisinde, bu aykırılıkların giderilmemesi halinde, sözleşme iptal edilerek buna bağlı diğer işlemler yapılır.

4.10 Belgelerin İptali ve Sözleşmenin Feshi

Mücbir veya kamudan kaynaklanan sebepler dışında, sözleşme hükümlerine uyulmaması ve Komisyonca verilen altı aylık süre içerisinde de bu aykırılıkların giderilmemesi halinde, yatırımcı ve girişimcilerin kültür yatırımı belgesi veya kültür girişimi belgeleri iptal edilerek sözleşmeleri feshedilir ve son yıl kullanım bedeli kadar tazminat alınır.

Bu durumda, yatırımcı ve girişimcilerin o ana kadar yatırımları ile ilgili tüm hakları sona erer ve taşınmazlar üzerinde bulunan yapı, tesis ve müştemilatlarla birlikte bedelsiz olarak Hazineye intikal eder ve teminatları Hazineye irat kaydedilir. Bu halde, yatırımcı veya girişimciler bunlar için herhangi bir hak, bedel veya tazminat talebinde bulunamaz. Yatırımcı ve girişimci tarafından, taşınmaza veya üzerinde bulunan yapı ve tesislere zarar verilmiş ise, bunun bedeli de ayrıca alınır.

Mücbir veya kamudan kaynaklanan sebeplerle, yatırımcı veya girişimcinin yükümlülüklerini yerine getirememesi durumunda, Kültür ve Turizm Bakanlığınca kullandırma sözleşmesinin feshi halinde, yatırımcı veya girişimciden alınan teminatlar Komisyonca iade edilir.

4.11 Kullandırmanın Sona Ermesi

Kullandırma süresinin bitiminde yatırımcı ve girişimcilerin tüm hakları sona erer. Kültür ve Turizm Bakanlığı amaca uygun kullanımın devamı şartıyla kullandırma sözleşmesinin süresini uzatabilir. Aksi halde yapı, tesis ve müştemilat herhangi bir bedel ödenmeden Hazineye intikal eder. Bu durumda yatırımcı veya girişimciler, bunlar için herhangi bir hak, bedel veya tazminat talebinde bulunamaz. Yatırımcı ve girişimci tarafından, taşınmaza veya üzerinde bulunan yapı ve tesislere zarar verilmiş ise, bunun bedeli ayrıca alınır.

4.12 Şerh ve Tescillerin Terkini

Kullandırma süresinin sonra ermesi veya sözleşmenin Kültür ve Turizm Bakanlığınca feshi halinde, tapu sicilleri üzerine konulmuş şerh ve tesciller, bu Bakanlığın görüşü ve Bakanlığımızın talebi üzerine, ilgili tapu sicil müdürü tarafından terkin edilir.

Tablo 7. İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni İşlemlerinde Amaç-Bedel-Hasılat Payına İlişkin Genel İşleyiş

MEVZUAT VE USÛL (İLANLI/ İLANSIZ)	AMAÇ	BEDEL	HASILAT
2886 SAYILI DEVLET İHALE KANUNU (İLANSIZ) HAZİNE TAŞINMAZLARININ İDARESİ HAKKINDA YÖNETMELİK, 324 SIRA SAYILI MİLLİ EMLAK GENEL TEBLİĞİ	KURULUŞ AMAÇLARI/EĞİTİM	KAMU YARARINA ÇALIŞAN DERNEKLERE VE VERGİ MUAFİYETİ TANINAN VAKIFLARA KURULUŞ AMAÇLARINDA TAŞINMAZIN RAYİÇ BEDELİNİN YÜZDE BİRİ; EĞİTİM AMAÇLARINDA BİNDE BEŞİDİR. VAKIFLARCA KURULAN YÜKSEKÖĞRETİM KURUMLARINA DA TAŞINMAZIN RAYİÇ BEDELİNİN BİNDE BEŞİDİR.	SAĞLIK, EĞİTİM VE SPOR TESİSLERİ İSE MUAF
2886 SAYILI KANUN (İLANLI)	EĞİTİM	TAŞINMAZIN RAYİÇ BEDELİNİN YÜZDE İKİSİDİR.	TOPLAM YILLIK HASILATIN YÜZDE BİRİ
2886 SAYILI KANUN (İLANLI)	SPOR, SAĞLIK, SOSYAL, KÜLTÜREL VB. TESİSLER	TAŞINMAZIN RAYİÇ BEDELİNİN YÜZDE İKİSİDİR.	TOPLAM YILLIK HASILATIN YÜZDE BİRİ
2886 SAYILI KANUN (İLANLI)	SANAYİ AMAÇLI, HAYVANCILIK, ORGANİZE HAYVANCILIK, ORGANİK TARIM, JEOTERMAL SERACILIK, SU ÜRÜNLERİ YETİŞTİRİCİLİĞİ	TAŞINMAZIN RAYİÇ BEDELİNİN YÜZDE BİRİDİR.	TOPLAM YILLIK HASILATIN BİNDE BİRİ
TÜRKİYE ÇEVRE VE KORUMA VAKFI (TUÇEV) VEYA BU VAKFIN KURULUŞLARINA	VAKFIN KURULUŞ AMAÇLARI	TAŞINMAZIN RAYİÇ BEDELİNİN YÜZDE İKİSİDİR.	TOPLAM YILLIK HASILATIN YÜZDE BİRİ
4046 SAYILI ÖZELLEŞTİRME UYGULAMALARI HAKKINDA KANUN KAPSAMINA ALINAN VE YÜZDE ELLİDEN FAZLA KAMU PAYI OLAN KURULUŞLAR İLE (İLANSIZ)	ASLİ FAALİYETLERDE KULLANILMAK	BEDELSİZ/ÖZELLEŞTİRİLMEDEN ÖNCE FİİLEN KULLANILAN TAŞINMAZLAR TAŞINMAZIN RAYİÇ BEDELİNİN YÜZDE İKİSİDİR./ÖZELLEŞTİRİLDİKTEN SONRA İLAVE ALANLAR VE ÖZELLEŞTİRME KAPSAMINDA ANCAK SERMAYELERİNDEKİ KAMU PAYI YÜZDE ELLİNİN ALTINDA OLAN KURULUŞLAR	MUAF
4737 SAYILI ENDÜSTRİ BÖLGELERİ KANUNU UYARINCA (İLANSIZ)	ENDÜSTRİ	TAŞINMAZIN EMLAK VERGİ DEĞERİNİN BİNDE BEŞİDİR. STRATEJİK YATIRIM İSE BİNDE BİRİDİR.	TOPLAM YILLIK HASILATIN BİNDE BİRİ
233 SAYILI KAMU İKTİSADİ TEŞEBBÜSLERİ HAKKINDA KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME (İLANSIZ)	KURULUŞ AMAÇLARINDA KULLANILMAK	TAŞINMAZIN EMLAK VERGİ DEĞERİNİN YÜZDE BİRİDİR.	TOPLAM YILLIK HASILATIN YÜZDE BİRİ

Tablo 7. İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni İşlemlerinde Amaç-Bedel-Hasılat Payına İlişkin Genel İşleyiş

MEVZUAT VE USÛL (İLANLI/ İLANSIZ)	AMAÇ	BEDEL	HASILAT
SAVUNMA SANAYİ BAŞKANLIĞINCA BİLDİRİLEN YATIRIMCILAR LEHİNE (İLANSIZ)	SAVUNMA HAVACILIK UZAY SANAYİ	TAŞINMAZIN EMLAK VERGİ DEĞERİNİN BİNDE BİRİDİR.	TOPLAM YILLIK HASILATIN BİNDE BİRİ
2886 SAYILI KANUN (İLANSIZ) 4706 SAYILI KANUN	KURULUŞ AMAÇLARINDA KULLANILMAK	TÜRKİYE KIZILAY DERNEĞİ, TÜRKİYE YEŞİLAY DERNEĞİ, TÜRKİYE YEŞİLAY VAKFI, DARÜLACEZE BAŞKANLIĞI, DARÜŞŞAFAKA CEMİYETİ TÜRK HAVA KURUMU BEDELSİZ	MUAF
2886 SAYILI KANUN (İLANSIZ) 4706 SAYILI KANUN VE KAMU TAŞINMAZLARI ÜZERİNDE EĞİTİM VE YURT FAALİYETLERİ İÇİN ÜST HAKKI TESİS EDİLMESİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK	EĞİTİM VE YURT TEMİNİ	VERGİ MUAFİYETİ TANINAN VAKIFLAR BEDELSİZ	MUAF
4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU UYARINCA YATIRIMCI LEHİNE (İLANSIZ)	TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ	İLK BEŞ YIL BEDELSİZ, DEVAM EDEN YILLAR TAŞINMAZIN EMLAK VERGİ DEĞERİNİN BİNDE İKİSİDİR.	MUAF
5686 SAYILI JEOTERMAL KAYNAKLAR VE DOĞAL MİNERALLER KANUNU	SONDAJ YERLERİ, İSALE HATTI, KAPTAJ, OTEL SERACILIK VB.	BEDELSİZ/KAYNAK ARAMA FAALİYETLERİ, KUYU BORU HATTI GİBİ TAŞINMAZIN RAYİÇ BEDELİNİN YÜZDE BİRİDİR./JEOTERMAL SERACILIK TAŞINMAZIN RAYİÇ BEDELİNİN YÜZDE İKİSİDİR./TARIM DIŞI AMAÇ	TOPLAM HASILATIN BİNDE BİRİ/JEOTERMAL SERACILIK TOPLAM HASILATIN YÜZDE BİRİ/TARIM DIŞI AMAÇ
(İLANSIZ) 6446 SAYILI KANUN 5346 SAYILI KANUN 4646 SAYILI KANUN 5015 SAYILI KANUN	ENERJİ YATIRIMLARI (TRAFO, ENERJİ NAKİL HATLARI, BASINÇ DÜŞÜRME İSTASYONU, RES HES, GES VB.)	BEDELSİZ (TEİAŞ, EÜAŞ GİBİ KAMU TÜZEL KİŞİLERİ VE KAMULAŞTIRMA BEDELİNİ YATIRIMCI ÖDERSE)	MUAF
		TAŞINMAZIN RAYİÇ BEDELİNİN YÜZDE İKİSİDİR.	TOPLAM YILLIK HASILATIN BİNDE BİRİ
4721 SAYILI TÜRK MEDENİ KANUNU 744 ÜNCÜ MADDESİ MECRA (İLANLI); 747 NCİ MADDESİ GEÇİT HAKKI (İLANSIZ)	MECRA, GEÇİT HAKLARI	TAŞINMAZIN RAYİÇ BEDELİNİN YÜZDE İKİSİDİR.	MUAF

Tablo 7. İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni İşlemlerinde Amaç-Bedel-Hasılat Payına İlişkin Genel İşleyiş

MEVZUAT VE USÛL (İLANLI/İLANSIZ)	AMAÇ	BEDEL	HASILAT
2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE KAMU TAŞINMAZLARININ TURİZM YATIRIMLARINA TAHSİSİ HAKKINDA YÖNETMELİK	TURİZM	PROJE MALİYET BEDELİNİN BİNDE BEŞİDİR.	TOPLAM YILLIK HASILATIN YÜZDE BİRİ
		TERMAL VE KIŞ TURİZMİNDE BİNDE İKİ BUÇUKTUR.	TOPLAM YILLIK HASILATIN BİNDE BEŞİ
		5084 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KALAN İLLERDE AYRICA YÜZDE ELLİ İNDİRİM	AYRICA YÜZDE ELLİ İNDİRİM
6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE 17/3 VE 18 İNCİ MADDELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ (ESKİ KESİN İZİNLER)	TURİZM	PROJE MALİYET BEDELİNİN BİNDE BEŞİDİR.	TOPLAM YILLIK HASILATIN YÜZDE İKİSİ
5225 SAYILI KÜLTÜR YATIRIMLARI VE GİRİŞİMLERİ TEŞVİK KANUNU VE KÜLTÜR YATIRIM VE GİRİŞİMLERİNE TAŞINMAZ KULLANDIRILMASI HAKKINDA YÖNETMELİK	KÜLTÜR YATIRIMI	TAŞINMAZ DEĞERİNİN EN AZ BİNDE BEŞİ OLMAK ÜZERE KOMİSYON TARAFINDAN TESPİT EDİLİR	TOPLAM YILLIK HASILATIN YÜZDE BİRİ
		2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDAKİ TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARI İLE 5084 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KALAN İLLERDE YÜZDE ELLİ İNDİRİM	TOPLAM YILLIK HASILATIN BİNDE BEŞİ
		ALTYAPI YAPILMASI GEREKLİ OLAN TAŞINMAZLAR, ALTYAPIYI GERÇEKLEŞTİRECEK KAMU KURUMU VEYA KURULUŞUNA BEDELSİZ	TOPLAM YILLIK HASILATIN YÜZDE BİRİ
327 SIRA SAYILI MİLLÎ EMLAK GENEL TEBLİĞİ UYARINCA VALİLİK (ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ) YETKİSİ KAPSAMINDA OLAN İŞLEMLER		ÖN İZİN VERİLMESİ İŞLEMLERİ, 6446 SAYILI ELEKTRİK PİYASASI KANUNU, 5346 SAYILI YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ KULLANIMINA İLİŞKİN KANUN, 4646 SAYILI DOĞALGAZ PİYASASI KANUNU, 4737 SAYILI ENDÜSTRİ BÖLGELERİ KANUNU	



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

“

Devlet malları ile Devlete intikali gereken malları, milli çıkarlara en uygun, etkin ve verimli biçimde, diğer kuruluşlar ile işbirliği halinde, bilimsel ve toplumsal gelişmeleri de dikkate alarak yönetiyoruz.



www.milliemlak.gov.tr

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