



Hazine Taşınmazları Üzerinde İrtifak Hakkı Tesisi ve Kullanma İzni Verilmesine İlişkin İşlemler El Rehberi

- Doğrudan Satın Alma İmkânı
 - İlk Üç Yıl %70 İndirim
- Uzun Süreli Sözleşme İmkânı



www.milliemlak.gov.tr
Ankara - 2018

MİSYONUMUZ

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.

VİZYONUMUZ

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.

TARİHÇE

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

Hazine taşınmazlarına ilişkin işlemler;

1909-1942 Emlak-i Emiriye Müdüriyeti,
1942-1983 Milli Emlak Umum Müdürlüğü
(4286 sayılı Kanun),

1983-2018 Millî Emlak Genel Müdürlüğü
(178 sayılı KHK),

2018-Millî Emlak Genel Müdürlüğü
(1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında
Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi)

tarafından yürütülmektedir.



1909'dan Günümüze

Millî Emlak Genel Müdürlüğünün yüklendiği misyon ve sahip olduğu vizyon kapsamında fonksiyonu; gerek kamu hizmetlerinin yürütülmesi gerekse kamu ve özel yatırımlar için gerekli olan taşınmaz desteğinin bedelli/bedelsiz olarak karşılanması, Hazine taşınmazlarının idaresinde etkinliği artırmak suretiyle bütçeye gelir desteği ile kırsal ve kentsel yaşam kalitesinin artırılmasına katkı sağlanmasıdır.





Millî Emlak Genel Müdürlüğü

Yayın No - 2018 / 7

Tasarım ve Mizanpaj

Millî Emlak Genel Müdürlüğü
Araştırma ve Geliştirme Dairesi Başkanlığı
Web ve Görsel İletişim Tasarımı Müdürlüğü

Yayın, Tercüme ve İktisab Hakları

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

Bu rehber elektronik ortamda

www.milliemlak.gov.tr
internet sayfasından ulaşabilirsiniz.



**Etkin ve
Verimli**



**Sektörde
Öncü**

S U N U Ş



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

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

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

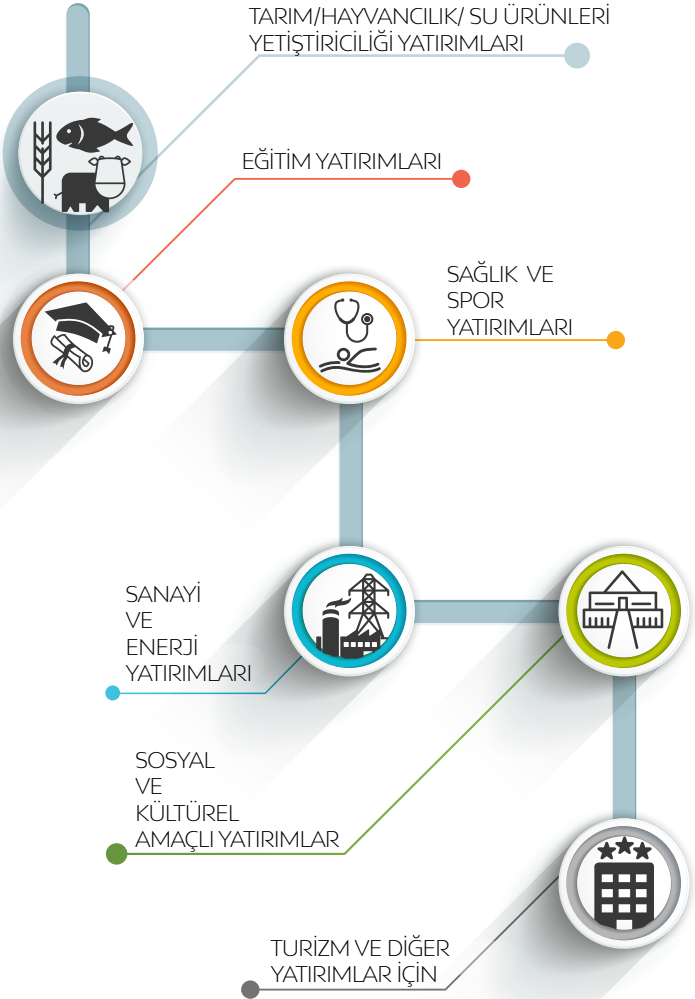
Bu kapsamda Hazine taşınmazları üzerinde enerji, turizm, eğitim, sağlık, sosyal, tarım ve hayvancılık gibi sektörlerde çeşitli amaçlarla irtifak hakkı tesis edilmekte veya kullanma izni verilmektedir. Atıl vaziyette bulunan Hazine taşınmazlarının ekonomiye kazandırılabilmesi amacıyla bu tür yatırımların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

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

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

Murat KURUM
Çevre ve Şehircilik Bakanı

MÜLKİYETİ HAZİNEYE AİT TAŞINMAZLAR VE DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ ALANLAR;



YATIRIMCILARA SUNULUYOR

İ Ç İ N D E K İ L E R

Sunuş_____	5
İçindekiler_____	7
İdareye Nasıl Başvuru Yapılır?_____	8
Talepler Nasıl Değerlendirilir?_____	8
Hangi Amaçlar İçin İrtifak Hakkı Tesis Edilir / Kullanma İzni Verilir?_____	8
İhale Nasıl Yapılır?_____	9
İhale Usulünde İstisnai Durumlar Var mıdır?_____	9
İhale Bedeli Nasıl Belirlenir?_____	10
İhale Sonrası Süreç Nasıl İşler?_____	11
İrtifak Hakkı/Kullanma İzni Süresi Ne Kadardır?_____	11
İrtifak Hakkı Sahibine Tanınan Haklar Nelerdir?_____	11
Bedellere İlişkin İndirimler Nelerdir?_____	12
Yatırımcılardan Hasılat Payı Alınır mı?_____	12
İrtifak Hakkı Veya Kullanma İzni Süresinin Sona Ermesi Halinde Yapılacak İşlem Nedir?_____	13

İdareye Nasıl Başvuru Yapılır?

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

Talepler Nasıl Değerlendirilir?

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

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

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

İhale Nasıl Yapılır?

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

İhale Usulünde İstisnai Durumlar Var mıdır?

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

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

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

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

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

İhale Bedeli Nasıl Belirlenir?

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

Bedel Tespitinde İstisnai Durumlar:

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

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

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

İkinci ve müteakip yıllar bedelleri cari yıl bedelinin Yurt İçi Fiyatları Endeksi (Yİ-ÜFE- önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında arttırılması suretiyle hesaplanır.

İhale Sonrası Süreç Nasıl İşler?

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

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

İrtifak Hakkı/Kullanma İzni Süresi Ne Kadardır?

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

İrtifak Hakkı Sahibine Tanınan Haklar Nelerdir?

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

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

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

Bedellere İlişkin İndirimler Nelerdir?

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

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

Yatırımcılardan Hasılat Payı Alınır mı?

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

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

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

İrtifak hakkı veya kullanma izni sözleşmesinin sona ermesi veya feshedilmesi hâlinde, özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, Hazine taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal eder ve bundan dolayı adına kullanma izni verilen ya da lehine irtifak hakkı kurulan tarafından veya üçüncü kişilerce her hangi bir hak ve talepte bulunulamaz.



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

Mustafa Kemal Mahallesi
Eskişehir Devlet Yolu
(Dumlupınar Bulvarı) 9. km.
No: 278 Çankaya / Ankara

