

Özet: Hazineye ait olup belediyeye üst hakkı verilen yerde inşa edilecek turizm tesisinin inşaat ve işletme hakkının yap işlet devret modeli ile gerçekleştirilmesinin, söz konusu alanda belediye lehine bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı tesis edilmiş olması halinde ve üst hakkı süresini aşmayacak şekilde ve kırk dokuz yıla kadar ihale edilebileceği hakkında.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : 71188846-045.02-270961
Konu : İstisari Görüşü
(Üst Kullanım Hakkı İle İhale)

19/11/2019

... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : tarihli ve sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile İlçeniz Kaplıcasında, Kültür ve Turizm Bakanlığınca 1/1.000 uygulama imar planı ve 1/5.000 çevre düzeni planı olarak onaylanan ve Turizm Bölgesi sınırı içinde orman mülkiyetinde bulunmakla birlikte Belediyenize üst hakkına sahip olduğunuz m²'lik sahada m²'lik parselde termal otel inşaatı ve tesisi yapımının planlandığı, söz konusu alanda yapılacak otel inşaatının 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 64 üncü maddesine göre gayri ayni hak tesisinin yatırım bedelinin çok yüksek olması sebebiyle 30 yılın üzerinde bir süre ile ihale edilmesinin planlandığı, yatırımın bu şekilde ihale edilmesinin uygun olup olmadığı hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8 inci maddesi "...

C. (Değişik: 7/5/2008-5761/2 md.) Bakanlığın tasarrufuna geçen taşınmazların yatırımcılara tahsisi, kiralanması ve bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisine ilişkin esaslar ile süreler, bedeller, hakların sona ermesi ve diğer şartlar, saydamlık, güvenilirlik, eşit muamele, kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanımı ilkeleri doğrultusunda Bakanlık, Maliye Bakanlığı ve Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine bağlı olmaksızın müştereken tespit edilir.

D. (Değişik: 7/5/2008-5761/2 md.) Bakanlığın tasarrufuna geçen taşınmazları (C) fıkrası uyarınca tespit edilmiş olan şartlarla Türk ve yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere tahsis etmeye Bakanlık yetkilidir. Bu taşınmazlar üzerinde bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakları dahil üzere irtifak hakkı tesisi ve bunlardan alt yapı için gerekli olanlar üzerinde, alt yapıyı gerçekleştirecek kamu kurumu lehine bedelsiz irtifak hakkı tesisi, Bakanlığın uygun görüşü üzerine, Maliye Bakanlığınca belirlenen koşullarla ve bu Bakanlık tarafından yapılır.

...
Bölgenin tamamı veya alt bölgeleri için imar plânları Bakanlıkça yapılır/yaptırılır ve onaylanır. Bu plânlar ile oluşan parseller, tahsis sözleşmesinde öngörülmüş olmak ve tahsis süresini aşmamak koşuluyla, adına tahsis yapılan ve lehine bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı tesis edilen yatırımcı tarafından üçüncü şahıslara kiralanabilir, işlettirilebilir veya lehine tapuda tesis edilen üst hakkı devredilebilir. Bu şekilde tahsis edilen alanlarda gerçekleştirilen her türlü bina, tesis ve bağımsız bölümleri de aynı usule tâbidir. Bu alanlarda Bakanlıkça belgelendirilebilecek tür ve tesisler için yatırım ve işletme belgesi alınması zorunludur.

...” hükmünü,

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 64 üncü maddesi “Kiraya verilecek taşınır ve taşınmaz malların kira süresi, on yıldan çok olamaz. Turistik tesis kurulacak yerlerin ve turistik tesislerin (Ek ibare: 20/2/2001 - 4628/17 md.) ve enerji üretimi tesisleri ile iletim ve dağıtım tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin (Ek ibare: 18/4/2001 - 4646/13 md.) ve

Özet: Hazineye ait olup belediyeye üst hakkı verilen yerde inşa edilecek turizm tesisinin inşaat ve işletme hakkının yap işlet devret modeli ile gerçekleştirilmesinin, söz konusu alanda belediye lehine bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı tesis edilmiş olması halinde ve üst hakkı süresini aşmayacak şekilde ve kırk dokuz yıla kadar ihale edilebileceği hakkında.

doğal gaz iletim, dağıtım ve depolama tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin on yıldan fazla süre ile kiraya verilmesi mümkündür.

Üç yıldan fazla süre ile kiraya verme işlerinde, önceden Maliye Bakanlığından izin alınması şarttır. Katma bütçeli idarelerde bu izin, idarelerin bağlı buldukları bakanlıktan alınır. Özel İdare ve belediyeler için kendi özel kanunları uygulanır.

...” hükmünü,

3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun’un 2 nci maddesi “Bu Kanun, ... kültür ve turizm yatırımları, ... planlarda öngörülen yapı ve tesisleri, toptancı halleri ve benzeri yatırım ve hizmetlerin yaptırılması, işletilmesi ve devredilmesi konularında, yap-işlet-devret modeli çerçevesinde sermaye şirketlerinin veya yabancı şirketlerin görevlendirilmesine ilişkin usul ve esasları kapsar.” hükmünü,

7 nci maddesi “... Sözleşmelerin süresi 49 yıldan fazla olamaz.” hükmünü,

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 726 ncı maddesi “Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur.

...” hükmünü,

826 ncı maddesi “Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir.

Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer.

Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.” hükmünü,

836 ncı maddesi “Üst hakkı, bağımsız bir hak olarak en çok yüz yıl için kurulabilir.

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.” hükmünü amirdir.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri kapsamında, Hazineye ait ve orman sayılmakla birlikte ilgili mevzuatı uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsis edilen ve mezkûr Bakanlıkça imar planları yapılarak turizm bölgesi olarak belirlenen ve Belediyenize üst hakkı verilen yerde inşa edilecek turizm tesisinin inşaat ve işletme hakkının yap işlet devret modeli ile gerçekleştirilmesinin, söz konusu alanda İdareniz lehine bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı tesis edilmiş olması halinde, üst hakkı süresini aşmayacak şekilde ve kırk dokuz yıla kadar ihale edilebileceği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür