

ERTÜRK

YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

SİRKÜLER 2012/21

KONU: Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No:342)

1 Şubat 2012 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 342 sıra no.lu Milli Emlak Genel Tebliği ile 324 sıra no.lu Milli Emlak Genel Tebliği’nde birtakım değişiklikler yapılmıştır. Değişiklikler 1 Şubat 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiştir.

Tebliğ kapsamında; organize ve hayvancılık için 30 geri kalan yatırımlar için 49 yıl olarak belirlenen irtifak hakkı ve kullanma izni süresi kanunlarla özel süre belirtilenler hariç 30 yıla indirilmiştir. . Ancak, 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 verilecek veya irtifak hakkı tesis edilecektir.

Tebliğ ekine Ek-5 olarak Geçit Hakkı Sözleşmesi de eklenmiş olup ekte bilgilerinize sunulmuştur.

Değişikliklerin yer aldığı tebliğ tam metni sirküler ekinde bilgilerinize sunulmakla birlikte, değişikliklerin bir tablo ile tarafınıza sunulmasının faydalı olacağı görüşündeyiz.

Eski Hali	Yeni Hali	Değişikliğe İlişkin Açıklama
<p>II. GENEL ESASLAR 2. Bedel tespiti (1) Hazine taşınmazları üzerinde verilecek kullanma izni ve tesis edilecek irtifak haklarında <u>bedel takdiri</u> <u>Yönetmeliğin 17 nci maddesi gereğince oluşturulan komisyonca</u> Kanunun 9 uncu ve Yönetmeliğin 12 nci maddeleri ile diğer ilgili mevzuatta yer alan <u>kıymet takdirine</u> ilişkin hükümlere göre yapılacaktır.</p> <p>(2) İlk yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedeli, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde birinden az olmamak üzere rayiç bedel esas alınarak tespit ve takdir edilecektir.</p> <p>(5) <u>Kıymet takdiri</u> yapılırken, <u>bu Genel Tebliğ eki "İrtifak Hakkı/Kullanma İzni İşlemine Esas Kıymet Takdir Karar Formu (Ek-2)"</u> kullanılacak ve bu formda; taşınmazın üzerinde varsa muhdesatın dikkate alınıp alınmadığı, fiili kullanım olup olmadığı ve bedelin hesaplanma şekli gibi hususlara açıkça yer verilecektir.</p>	<p>“(1) Hazine taşınmazları üzerinde verilecek kullanma izni ve tesis edilecek irtifak haklarında <u>bedel tespiti, Yönetmeliğin 18 inci maddesi gereğince oluşturulan komisyonca</u> Kanunun 9 uncu ve Yönetmeliğin 12 nci maddeleri ile diğer ilgili mevzuatta yer alan <u>bedel tespit ve takdirine</u> ilişkin hükümlere göre yapılacaktır.”</p> <p>(2) İlk yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedeli, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde birinden az olmamak üzere rayiç bedel esas alınarak tespit ve takdir edilecektir.</p> <p><u>“Geçit hakkı bedeli; geçit hakkının toplam süresi için kırk dokuz yılı geçmemek kaydıyla bir defaya mahsus veya yıllık olarak alınmak üzere iki ayrı şekilde tespit edilecektir.”</u></p> <p><u>“(5) Bedel tespiti yapılırken, Yönetmelik eki “Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu (Ek 17)” kullanılacak ve bu raporda; taşınmazın üzerinde varsa muhdesatın dikkate alınıp alınmadığı, fiili kullanım olup olmadığı ve bedelin hesaplanma şekli gibi hususlara açıkça yer verilecektir.”</u></p>	<p>Bedel tespiti başlıklı alt bölümün 1. Fıkrasında yer alan “bedel takdiri Yönetmeliğin 17 nci maddesi gereğince oluşturulan komisyonca” ibaresi “bedel tespiti, Yönetmeliğin 18 inci maddesi gereğince oluşturulan komisyonca” olarak değiştirilmiştir.</p> <p>Bedel tespiti başlıklı alt bölümün 2.fıkrasına “Geçit hakkı bedeli; geçit hakkının toplam süresi için kırk dokuz yılı geçmemek kaydıyla bir defaya mahsus veya yıllık olarak alınmak üzere iki ayrı şekilde tespit edilecektir.” İbaresini eklenmiş ve 5. Fıkra da yer alan “Kıymet takdiri yapılırken, bu Genel Tebliğ eki “İrtifak Hakkı/Kullanma İzni İşlemine Esas Kıymet Takdir Karar Formu (Ek-2)” kullanılacak ve bu formda” ibaresi “Bedel tespiti yapılırken, Yönetmelik eki “Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu (Ek 17)” kullanılacak ve bu raporda;” olarak değiştirilmiştir.</p>
<p>II. GENEL ESASLAR 7. Orman, mera, yaylak ve kışlak ile kamuya ait otlak ve çayır vasıflı taşınmazlar hakkında yapılacak işlemler</p>	<p>Bu bölümün birinci ve ikinci fıkralarında geçen “Çevre ve Orman Bakanlığınca” ibareleri “Orman ve Su İşleri Bakanlığınca” olarak değiştirilmiştir.</p>	<p>Birinci ve ikinci fıkralarında geçen “Çevre ve Orman Bakanlığınca” ibareleri “Orman ve Su İşleri Bakanlığınca” olarak</p>

Eski Hali	Yeni Hali	Değişikliğe İlişkin Açıklama
<p>(1) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 17 nci maddesinin üçüncü fıkrasında; ormanlık alanlar üzerinde savunma, ulaşım, enerji, haberleşme, su, atık su, petrol, doğalgaz, altyapı ve katı atık bertaraf tesisleri, sanatoryum, baraj, gölet ve mezarlık, Devlete ait sağlık, eğitim ve spor tesisleri yapılmak amacıyla <u>Çevre ve Orman Bakanlığınca</u> bedeli karşılığında izin verilebileceği hüküm altına alınmıştır.</p> <p>(2) Bu taşınmazlar hakkında <u>Çevre ve Orman Bakanlığınca</u> kesin izin verilmesi ve irtifak hakkı tesis edilmesinin uygun görülerek Bakanlığa bildirilmesi halinde, kesin izin şartları esas alınarak kesin izin verilen lehine 6831 sayılı Orman Kanununun 115 inci maddesi gereğince irtifak hakkı tesis edilecektir.</p>		değiştirilmiştir.
<p>II. GENEL ESASLAR 8. İhale usulü e)Yatırımcı tarafından; dolgu, iskele, platform, boru hattı, dolfen, şamandıra, pompaj istasyonu gibi tesisler yapılması amacıyla kullanma izni verilmesi veya <u>irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi halinde</u>, talep konusu alanların geri sahasında talep sahibi yatırımcının mülkiyetinde olan, yasal bir hakka istinaden fiilen kullanımında bulunan veya bu yatırımcıya daha önce Bakanlıkça kiralanan veya kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilmiş olan Hazine taşınmazı bulunması; bu alanların yapımı talep edilen kıyı tesisi ile plan ve proje bütünlüğü taşıyor olması ve birlikte kullanılmasının zorunlu olduğunun tespit edilmesi durumunda talep sahibi yatırımcıya,</p>	<p>8. İhale usulü” başlıklı alt bölümünün ikinci fıkrasının (e) bendinde geçen “irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi halinde,” ibaresinden sonra gelmek üzere “(liman, yat limanı ve kruvaziyer limanı yatırımları hariç olmak üzere)” ibaresi ve (f) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki bent eklenmiştir.</p> <p>“g) <u>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.</u>”</p>	<p>(e) bendinde geçen “irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi halinde,” ibaresinden sonra gelmek üzere “(liman, yat limanı ve kruvaziyer limanı yatırımları hariç olmak üzere)” ibaresi eklenmiştir.</p> <p>(f) bendinden sonra gelmek üzere g bendi eklenmiştir.</p>
<p>II. GENEL ESASLAR 10. İhale onayı</p>	<p>“(1) Kullanma izni veya irtifak hakkına ilişkin ihale komisyonu kararları Kanunun 31 inci</p>	<p>“Yılı merkezi yönetim bütçe kanununa ekli (İ) işaretli Cetvelde,</p>

Eski Hali	Yeni Hali	Değişikliğe İlişkin Açıklama
<p>(1) Kullanma izni veya irtifak hakkına ilişkin ihale komisyonu kararları Kanununun 31 inci maddesi gereğince on beş işgünü içinde onaylanır veya iptal edilir. Yılı merkezi yönetim bütçe kanununa ekli (İ) işaretli Cetvelde, <u>merkez ilçeler için tespit edilen parasal sınıra kadar olan ihaleler ita amirinin</u> (illerde defterdarın <u>ve yetki devredilen hallerde milli emlak dairesi başkanının, diğer ilçeler için tespit edilen parasal sınıra kadar olan ihalelerde kaymakamın</u>), bu parasal <u>sınırı</u> aşan ihaleler ise Bakanlığın onay veya iptal kararları ile kesinleşecektir.</p>	<p>maddesi gereğince on beş işgünü içinde onaylanır veya iptal edilir. Yılı merkezi yönetim bütçe kanununa ekli (İ) Cetvelinde <u>2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 76 ncı maddesi</u> için tespit edilen parasal <u>limitlere</u> kadar olan ihaleler, illerde defterdarın <u>veya yetki devredilen hallerde milli emlak dairesi başkanının, diğer ilçelerde kaymakamın</u>, bu parasal <u>limiti</u> aşan ihaleler ise Bakanlığın onay veya iptal kararları ile kesinleşecektir.”</p>	<p><u>merkez ilçeler için tespit edilen parasal sınıra</u> kadar olan ihaleler <u>ita amirinin</u> (illerde defterdarın <u>ve yetki devredilen hallerde milli emlak dairesi başkanının, diğer ilçeler için tespit edilen parasal sınıra kadar olan ihalelerde kaymakamın</u>), bu parasal <u>sınırı</u> aşan ihaleler ise Bakanlığın onay veya iptal kararları ile kesinleşecektir.” İbaresini “Yılı merkezi yönetim bütçe kanununa ekli (İ) Cetvelinde <u>2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 76 ncı maddesi</u> için tespit edilen parasal <u>limitlere</u> kadar olan ihaleler, illerde defterdarın <u>veya yetki devredilen hallerde milli emlak dairesi başkanının, diğer ilçelerde kaymakamın</u>, bu parasal <u>limiti</u> aşan ihaleler ise Bakanlığın onay veya iptal kararları ile kesinleşecektir.” Olarak değiştirmiştir.</p>
<p>II. GENEL ESASLAR 12. Sözleşme düzenlenmesi ve yer teslimi (1) Müşteri, onaylanan ihale kararının kendisine bildirilmesini izleyen günden itibaren onbeş gün içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek; a) Ön izin verilmesi gereken hallerde ön izin için Yönetmelik eki “Ön İzin Sözleşmesi (Ek-12)”, b) İrtifak hakkı için Yönetmelik eki “İrtifak Hakkı Sözleşmesi (Ek-14)”, c) Kullanma izni için Yönetmelik eki “Kullanma İzni Sözleşmesi (Ek-16)”,</p>	<p>“12.Sözleşme düzenlenmesi ve yer teslimi” başlıklı alt bölümünün birinci fıkrasının (d) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki bent eklenmiştir. “e) Geçit hakkı için bu Genel Tebliğ eki “<u>Geçit Hakkı Sözleşmesi (Ek-5)</u>”,”</p>	<p>12.Sözleşme düzenlenmesi ve yer teslimi” başlıklı alt bölümünün birinci fıkrasının (d) bendinden sonra gelmek üzere e bendi eklenmiştir.</p>

Eski Hali	Yeni Hali	Değişikliğe İlişkin Açıklama
<p>ç) Mecra irtifak hakkı için bu Genel Tebliğ eki “Mecra İrtifak Hakkı Sözleşmesi (Ek-3)”, d) Mecra kullanma izni için bu Genel Tebliğ eki “Mecra Kullanma İzni Sözleşmesi (Ek-4)”, düzenleyerek İdareye vermek zorundadır. Ön izin ve kullanma izni sözleşmeleri notere tasdik ettirilecektir.</p>		
<p>II. GENEL ESASLAR 12. Sözleşme düzenlenmesi ve yer teslimi A. Ön izin verilmesi (2) Ön izin verilmesi gereken hallerde, ayrıca <u>bedel takdiri</u> yapılmayacak, ön izin bedeli, irtifak hakkı veya kullanma izni ihalesi sonucu oluşacak bedelin yüzde yirmisi olarak belirlenecektir. Ancak, ön izin verilecek alanda hak sahibinin fiili kullanımının olması halinde ön izin bedeli, irtifak hakkı veya kullanma izni ihale bedeli olarak belirlenecektir. (3) Ön izin süresi gerekli hâllerde bedeli karşılığında uzatılabilir. Ancak, ön izin süresinin toplamı dört yılı geçemez. Sürenin uzatılması halinde ikinci ve müteakip yıl ön izin bedelleri, yeniden <u>bedel takdiri</u> yoluna gidilmeden bir önceki yıl ön izin bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE - bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle belirlenecektir.</p>	<p>A. Ön İzin verilmesi” başlıklı bölümünün birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiş, diğer fıkralar buna göre teselsül ettirilmiş ve mevcut ikinci ve üçüncü fıkralarında yer alan “bedel takdiri” ibareleri “bedel tespiti” şeklinde değiştirilmiştir. <u>“(2) 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 Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının ilgili taşra teşkilatı ile Valilikçe (Özel İdare Müdürlüğü) onaylanmasını müteakip ruhsat işlemleri 2/11/1985 tarihli ve 18916 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre sonuçlandırılacaktır.”</u></p>	<p>Ön İzin verilmesi” başlıklı bölümünün birinci fıkrasından sonra gelmek üzere 2. fıkra eklenmiş, diğer fıkralar buna göre teselsül ettirilmiş ve mevcut ikinci ve üçüncü fıkralarında yer alan “bedel takdiri” ibareleri “bedel tespiti” şeklinde değiştirilmiştir.</p>
<p>II. GENEL ESASLAR 13. İrtifak hakkı ve kullanma izni süresi (1) Hazine taşınmazları üzerinde kırkdokuz yıla kadar (organize hayvancılık için otuz yıla kadar)</p>	<p>Genel Tebliğin “II.GENEL ESASLAR” başlıklı bölümünün “13. İrtifak hakkı ve kullanma izni süresi” başlıklı alt bölümünün birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.</p>	<p>Buna göre irtifak hakkı ve kullanma izni süresi başlıklı alt bölümde yer alan organize ve hayvancılık için otuz geri kalan yatırımlar için 49 yıl olarak</p>

Eski Hali	Yeni Hali	Değişikliğe İlişkin Açıklama
kullanma izni verilecek veya irtifak hakkı tesis edilecektir.	“(1) 6/6/1985 tarihli ve 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu, 26/6/2001 tarihli ve 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu, 9/1/2002 tarihli ve 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu (Endüstri Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve özel kanunlarında süre belirtilenler hariç Hazine taşınmazları üzerinde kullanma izni ve irtifak hakkı süresi en fazla otuz yıl olarak uygulanır. Ancak, 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.”	belirlenen süre kanunlarda özel süre belirtilenler hariç 30 yıla indirilmiştir. . Ancak, 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.
II. GENEL ESASLAR 14. Bedellerin tahsili A. Ön izin, kullanma izni ve irtifak hakkı bedelleri (4) <u>Bitkisel üretimle sınırlı olmak kaydıyla üzerinde</u> tarım veya organize 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,	“II.GENEL ESASLAR” başlıklı bölümünün “14.Bedellerin tahsili” başlıklı alt bölümünün “A. Ön izin, kullanma izni ve irtifak hakkı bedelleri” başlıklı bölümünün dördüncü fıkrasında yer alan “Bitkisel üretimle sınırlı olmak kaydıyla üzerinde” ibaresi yürürlükten kaldırılmış ve beşinci fıkrasında yer alan “2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu” ibaresinden sonra gelmek üzere “,4691 sayılı Kanun” ibaresi eklenmiştir.	Ön izin, kullanma izni ve irtifak hakkı bedelleri” başlıklı bölümünün dördüncü fıkrasında yer alan “Bitkisel üretimle sınırlı olmak kaydıyla üzerinde” ibaresi yürürlükten kaldırılmış ve beşinci fıkrasında yer alan “2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu” ibaresinden sonra gelmek üzere “,4691 sayılı Kanun” ibaresi eklenmiştir.

Eski Hali	Yeni Hali	Değişikliğe İlişkin Açıklama
<p>sonraki yıllar için ise sözleşmesine göre tespit edilecek bedele yüzde elli 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 uygulanmayacak ve sözleşme gereğince alınması gereken bedelin yüzde ellisinin tahsiline devam edilecektir.</p> <p>(5) 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yapıtırılması Hakkında Kanun, 12/3/1982 tarihli ve <u>2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu</u> ile 5346 sayılı Kanun gibi özel düzenlemeler gereği verilen kullanma izni veya tesis edilen irtifak hakkı bedellerinde Yönetmelik hükümlerine göre herhangi bir indirim uygulanmayacaktır.</p>		
<p>II. GENEL ESASLAR</p> <p>14. Bedellerin tahsili</p> <p>B. Hasılat payları</p> <p>(2) Buna göre,</p> <p>b) Kamu yararına çalışan dernekler ve vergi muafiyeti tanınan vakıflara sağlık, eğitim ve spor tesisleri yapılmak amacıyla verilen kullanma izinleri ve tesis edilen irtifak hakları ile vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumlarına ve 4046 sayılı Kanun hükümlerine göre gerçek ve tüzel kişilere verilen kullanma izinleri ile tesis edilen <u>irtifak haklarından hâsılat payı alınmayacaktır.</u></p> <p>(7) Mecra amaçlı verilen kullanma izinlerinde veya</p>	<p>Aynı Genel Tebliğin “II.GENEL ESASLAR” başlıklı bölümünün “14.Bedellerin tahsili” başlıklı alt bölümünün “B. Hasılat payları” başlıklı bölümünün ikinci fıkrasının (b) bendi ile aynı bölümün yedinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.</p> <p>“b) Kamu yararına çalışan dernekler ve vergi muafiyeti tanınan vakıflara sağlık, eğitim ve spor tesisleri yapılmak amacıyla verilen kullanma izinleri ve tesis edilen <u>irtifak hakları, vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumlarına ve 4046 sayılı Kanun hükümlerine göre gerçek ve tüzel kişilere verilen kullanma izinleri ile tesis edilen</u></p>	<p>2. fıkranın b bendinde yer alan “irtifak haklarından hâsılat payı alınmayacaktır.” İbaresini irtifak hakları, vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumlarına ve 4046 sayılı Kanun hükümlerine göre gerçek ve tüzel kişilere verilen kullanma izinleri ile tesis edilen irtifak hakları ile 3996 sayılı Kanun, 10/5/2005 tarihli ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin</p>

Eski Hali	Yeni Hali	Değişikliğe İlişkin Açıklama
irtifak hakkı tesislerinde hasılat payı alınmayacaktır.	<p><u>irtifak hakları ile 3996 sayılı Kanun, 10/5/2005 tarihli ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun ve 4691 sayılı Kanun hükümleri ile özel kanunları uyarınca ilgilileri tarafından bedeli ödenmek suretiyle kamulaştırılarak Hazine adına tescil edilen veya tapudan terkin edilen taşınmazlar üzerinde ilgilileri lehine tesis edilecek irtifak hakları veya verilecek kullanma izinleri ile mecra ve geçit hakkı amaçlı verilen irtifak hakkı ve kullanma izinlerinden hasılat payı alınmayacaktır.”</u></p> <p>“(7) İrtifak hakkı ve kullanma izni verilen alanda; proje kapsamında özel mülkiyete konu taşınmazların da bulunması halinde mümkünse hasılat payı ayrı ayrı hesaplanacak, değilse tüm tesisin işletilmesinden elde edilecek hasılatın toplam alana bölünmesi suretiyle hesaplanacak olan yıllık metrekare birim hasılat miktarının, irtifak hakkı ve kullanma iznine konu alana oranlanması suretiyle tespit edilecek olan bedel üzerinden hasılat payı alınacaktır.”</p>	<p>Kanun ve 4691 sayılı Kanun hükümleri ile özel kanunları uyarınca ilgilileri tarafından bedeli ödenmek suretiyle kamulaştırılarak Hazine adına tescil edilen veya tapudan terkin edilen taşınmazlar üzerinde ilgilileri lehine tesis edilecek irtifak hakları veya verilecek kullanma izinleri ile mecra ve geçit hakkı amaçlı verilen irtifak hakkı ve kullanma izinlerinden hasılat payı alınmayacaktır.” Olarak değiştirilmiştir.</p> <p>7. fıkrada yer alan “Mecra amaçlı verilen kullanma izinlerinde veya irtifak hakkı tesislerinde hasılat payı alınmayacaktır.” ibaresi kaldırılmış olup yerine “irtifak hakkı ve kullanma izni verilen alanda; proje kapsamında özel mülkiyete konu taşınmazların da bulunması halinde mümkünse hasılat payı ayrı ayrı hesaplanacak, değilse tüm tesisin işletilmesinden elde edilecek hasılatın toplam alana bölünmesi suretiyle hesaplanacak olan yıllık metrekare birim hasılat miktarının, irtifak hakkı ve kullanma iznine konu alana oranlanması suretiyle tespit edilecek olan bedel üzerinden hasılat payı alınacaktır” ibaresi getirilmiştir.</p>
II. GENEL ESASLAR 16. Sözleşmenin sona ermesi ve feshi	Genel Tebliğin “II. GENEL ESASLAR” başlıklı bölümünün “16.Sözleşmenin sona	4. fıkrada yer alan “Ayrıca, Hazine taşınmazı üzerinde yapılması

Eski Hali	Yeni Hali	Değişikliğe İlişkin Açıklama
<p>B. İrtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmesi (4) İrtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmelerinin ikinci ve üçüncü fıkralarda belirtilen nedenlerle feshedilmesi halinde kesin teminat Hazineye gelir kaydedilecektir. <u>Ayrıca, Hazine taşınmazı üzerinde yapılması öngörülen yatırımın gerçekleştirilmeyen kısmının cari yıl maliyet bedelinin yüzde üçü oranında tazminat alınacaktır.</u></p>	<p>ermesi ve feshi” başlıklı alt bölümünün “B. İrtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmesi” başlıklı bölümünün dördüncü fıkrasındaki “Ayrıca, Hazine taşınmazı üzerinde yapılması öngörülen yatırımın gerçekleştirilmeyen kısmının cari yıl maliyet bedelinin yüzde üçü oranında tazminat alınacaktır.” cümlesi <u>“Ayrıca izin sahibinden veya hak lehtarından cari yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedeli tutarında tazminat alınacaktır.” olarak değiştirilmiştir.</u></p>	<p>öngörülen yatırımın gerçekleştirilmeyen kısmının cari yıl maliyet bedelinin yüzde üçü oranında tazminat alınacaktır.” İbaresini “Ayrıca izin sahibinden veya hak lehtarından cari yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedeli tutarında tazminat alınacaktır.” olarak değiştirilmiştir.” Olarak değiştirilmiştir.</p>
<p>II. GENEL ESASLAR 17. İhalden yasaklama (1) Kanununun 83 üncü maddesinde belirtilen yasak fiil ve davranışlarda bulunanlar ile; a) Üzerine ihale yapıldığı halde usulüne göre sözleşme yapmayanlar, b) Sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçenler, c) Mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyenler, hakkında bir yıla kadar ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilecektir.</p>	<p>Aynı Genel Tebliğin “II. GENEL ESASLAR” başlıklı bölümünün “17.İhalden yasaklama” başlıklı alt bölümünün birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. “(1) a) 2886 sayılı Kanununun 83 üncü maddesi ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 90 ıncı maddesinde belirtilen fiil veya davranışlarda buldukları anlaşılabilir isteklilerin, Bakanlığımız dahil bütün kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan bütün ihalelere katılmaktan bir yıl süreyle, b) Üzerine ihale yapıldığı halde usulüne göre sözleşme yapmayan isteklilerin sadece Bakanlığımızca yapılan bütün ihalelere katılmaktan bir yıl süreyle, c) 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 imzalamayan ancak, tebligatı aldığı tarihten itibaren en geç on beş gün içerisinde sözleşme imzalamak için İdareye</p>	<p>İhalden yasaklama başlıklı alt bölümün 1. Fıkrası tamamen yeni hali başlığında belirtilen şekli ile değiştirilmiştir.</p>

Eski Hali	Yeni Hali	Değişikliğe İlişkin Açıklama
	<p>başvuran isteklilerin sadece Bakanlığımızca yapılan bütün ihalelere katılmaktan iki ay süreyle,</p> <p>ç) Sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçenler ile mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyen müşterilerin sadece Bakanlığımızca yapılan bütün ihalelerden altı ay süreyle,</p> <p>yasaklanmaları yönünde karar alınacaktır. Ayrıca; hakkında yasaklama kararı alınacak olan istekli veya müşterilerin kamu kurum ve kuruluşu olması halinde, bunlar hakkındaki yasaklama sürelerinin, yukarıda (a) bendinde belirtilenin tamamı, (b), (c) ve (ç) bentlerinde belirtilenlerin ise yarısı olarak uygulanacaktır.”</p>	
<p>III. ÖZELLİK ARZ EDEN İŞLEMLER</p> <p>1. Turizm yatırımları</p> <p>(1) 2634 sayılı Kanun ile 18/3/1986 tarihli ve 86/10497 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Bakanlık arasında imzalanan “Turizm Alan ve Merkezleri Dışındaki Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkındaki Esaslar” kapsamında kalan Hazine taşınmazları ile ilgili turizm amaçlı kullanma izni ve irtifak hakkı tesisi işlemleri hakkında, 2634 sayılı Kanun ve 21/7/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.</p>	<p>Genel Tebliğin “III. ÖZELLİK ARZ EDEN İŞLEMLER” başlıklı bölümünün “1.Turizm Yatırımları” başlıklı alt bölümü başlığıyla birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.</p> <p>“1. Kültür ve turizm yatırımları</p> <p>(1) Hazine taşınmazlarının üzerinde turizm yatırımı yapılmak amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığınca yatırımcılar adına yapılan kesin tahsislere dayanılarak, yatırımcılara irtifak hakkı tesis edilmesi ile bunlarla ilgili diğer iş ve işlemler hakkında, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve 21/7/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.</p> <p>(2) 6831 sayılı Orman Kanununun 17 nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca,</p>	<p>Turizm yatırımları başlıklı alt bölüm “kültür ve turizm yatırımları” olarak başlığı ile birlikte tamamen yeni hali başlığında belirtilen şekli ile değiştirilmiştir.</p>

Eski Hali	Yeni Hali	Değişikliğe İlişkin Açıklama
	<p>ormanlık alanlar üzerinde, turizm yatırımı yapılmak üzere Orman ve Su İşleri Bakanlığı tarafından yatırımcılara verilen turizm amaçlı kesin izinlere dayanılarak yatırımcılar lehine irtifak hakkı tesis edilmesi ve bunlarla ilgili diğer iş ve işlemler hakkında, 6831 sayılı Orman Kanunu ve 15/9/2011 tarihli ve 28055 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Orman Kanununun 17 ve 18 inci Maddelerinin Uygulama Yönetmeliği hükümleri ile bunlara ilave olarak milli park olarak ilan edilen alanlarda 9/8/1983 tarihli ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve ilgili mevzuatı uygulanacaktır.</p> <p>(3) Hazine taşınmazlarının üzerinde kültürel amaçlarda kullanılmak üzere Kültür ve Turizm Bakanlığınca yatırımcılar adına verilen kullandırma kararlarına dayanılarak yatırımcılar lehine irtifak hakkı tesis edilmesi ve bunlarla ilgili diğer iş ve işlemler hakkında ise 14/7/2004 tarihli ve 5225 sayılı Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu ile 20/10/2005 tarihli ve 25972 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kültür Yatırım ve Girişimlerine Taşınmaz Kullandırılması Hakkında Yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.”</p>	
<p>III. ÖZELLİK ARZ EDEN İŞLEMLER 4. Enerji yatırımları (2) 5346 sayılı Kanununun 8 inci maddesinde yer alan hüküm uyarınca; <u>Elektrik Piyasası Düzenleme Kurumunca</u> düzenlenmiş üretim lisansına ve bu Kurumun uygun görüşüne istinaden Hazine taşınmazları üzerinde hidrolik, rüzgâr, güneş, jeotermal, biyokütle, biyogaz, dalga, akıntı enerjisi ve</p>	<p>III. ÖZELLİK ARZ EDEN İŞLEMLER” başlıklı bölümünün “4. Enerji yatırımları” başlıklı alt bölümünün ikinci ve üçüncü fıkralarında geçen “Elektrik Piyasası Düzenleme Kurumunca” ibaresi “Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca” olarak, ikinci fıkrasının (b) bendinde yer alan “31/12/2012” ibaresi “31/12/2015” olarak değiştirilmiş, üçüncü fıkrasından sonra gelmek</p>	<p>ikinci ve üçüncü fıkralarında geçen “Elektrik Piyasası Düzenleme Kurumunca” ibaresi “Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca” olarak değiştirilmiştir.</p> <p>2. fıkranın b bendinde “Bu tesislerin 31/12/2012 tarihine kadar</p>

Eski Hali	Yeni Hali	Değişikliğe İlişkin Açıklama
<p>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;</p> <p>a) 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.</p> <p>b) <u>Bu tesislerin 31/12/2012 tarihine kadar devreye alınması kaydıyla, yenilenebilir enerji üretim tesisleri kurulması amacıyla tesis edilecek irtifak hakkı ve kullanma izinlerinde bedeller, sözleşmenin düzenlendiği tarihten itibaren on yıl süreyle sözleşmesi gereği tahsil edilmesi gereken bedele yüzde seksenbeş oranında indirim uygulanarak tahsil edilecektir.</u></p> <p>c) Hidroelektrik üretim tesislerinin rezervuar alanında bulunan Hazinesinin 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.</p> <p>(3) 4646 sayılı Kanunun 12 inci maddesinin (a) ve (b) bentleri hükümleri uyarınca, <u>Elektrik Piyasası Düzenleme Kurumunca</u> 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;</p> <p>a) Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre takdir</p>	<p>üzere aşağıdaki fıkra eklenmiş ve diğer fıkra buna göre teselsül ettirilmiştir.</p> <p>“(4) 4/12/2003 tarihli ve 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununun 11 nci maddesinin (b) bendi uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından lisans verilen yatırımcılara lisans süresince ve Kurumca bildirilen taşınmazlar üzerinde Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre takdir edilecek bedel üzerinden kullanma izni verilecek veya irtifak hakkı tesis edilecektir.”</p>	<p>devreye alınması kaydıyla, yenilenebilir enerji üretim tesisleri kurulması amacıyla tesis edilecek irtifak hakkı ve kullanma izinlerinde bedeller, sözleşmenin düzenlendiği tarihten itibaren on yıl süreyle sözleşmesi gereği tahsil edilmesi gereken bedele yüzde seksenbeş oranında indirim uygulanarak tahsil edilecektir.” Olarak belirlenen süre 31.12.2015’e kadar uzatılmıştır.</p> <p>Aynı bölümün üçüncü fıkrasından sonra gelmek üzere yeni şekli başlığı altında sunulan 4. fıkra eklenmiş ve diğer fıkra buna göre teselsül ettirilmiştir</p>

Eski Hali	Yeni Hali	Değişikliğe İlişkin Açıklama
<p>edilecek bedel üzerinden boru hatları için kullanma izni verilecek veya irtifak hakkı tesis edilecektir.</p> <p>b) Ancak, BOTAŞ lehine doğalgaz boru hattı geçirilmek amacıyla tesis edilecek irtifak hakkı ve kullanma izinlerinin süresi "hizmet süresi" 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.</p>		
<p>III. ÖZELLİK ARZ EDEN İŞLEMLER</p>	<p>14 – Aynı Genel Tebliğin "III. ÖZELLİK ARZ EDEN İŞLEMLER" başlıklı bölümüne "7. Projeye dayalı su ürünleri yetiştiriciliği yatırımları" başlıklı alt bölümünden sonra gelmek üzere aşağıdaki alt bölümler eklenmiştir.</p> <p>"8. Serbest bölgelerde yapılacak yatırımlar</p> <p>(1) 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanununun 5 inci maddesi uyarınca serbest bölgelerde faaliyette bulunan yatırımcı kullanıcıların talep etmesi halinde, Hazinesin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar üzerinde Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre takdir edilecek bedel üzerinden irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecektir.</p> <p>9. Teknoloji geliştirme bölgelerinde yapılacak yatırımlar</p> <p>(1) 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanununun 4 üncü maddesi uyarınca Bakanlar Kurulunca belirlenen teknoloji geliştirme bölgeleri içinde yer alan Hazinesin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve</p>	<p>Özellik Arz eden işlemler başlıklı bölüme 8 ve 9 sıra no.lu "Serbest bölgelerde yapılacak yatırımlar" ve "Teknoloji geliştirme bölgelerinde yapılacak yatırımlar" başlıklı alt bölümler eklenmiştir.</p>

Eski Hali	Yeni Hali	Değişikliğe İlişkin Açıklama
	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.”	

Bilgilerinize sunulur.

EK: Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No:342)

Saygılarımızla,

ERTÜRK

YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

TEBLİĞ

Maliye Bakanlığında:

MİLLÎ EMLAK GENEL TEBLİĞİ
(SIRA NO: 342)

MADDE 1 – 26/4/2009 tarihli ve 27211 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Millî Emlak Genel Tebliği (Sıra No:324)’nin “II.GENEL ESASLAR” başlıklı bölümünün “2.Bedel tespiti” başlıklı alt bölümünün birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, ikinci fıkrasına aşağıdaki cümle eklenmiş ve beşinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(1) Hazine taşınmazları üzerinde verilecek kullanma izni ve tesis edilecek irtifak haklarında bedel tespiti, Yönetmeliğin 18 inci maddesi gereğince oluşturulan komisyonca Kanunun 9 uncu ve Yönetmeliğin 12 nci maddeleri ile diğer ilgili mevzuatta yer alan bedel tespit ve takdirine ilişkin hükümlere göre yapılacaktır.”

“Geçit hakkı bedeli; geçit hakkının toplam süresi için kırk dokuz yılı geçmemek kaydıyla bir defaya mahsus veya yıllık olarak alınmak üzere iki ayrı şekilde tespit edilecektir.”

“(5) Bedel tespiti yapılırken, Yönetmelik eki “Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu (Ek 17)” kullanılacak ve bu raporda; taşınmazın üzerinde varsa muhdesatın dikkate alınıp alınmadığı, fiili kullanım olup olmadığı ve bedelin hesaplanma şekli gibi hususlara açıkça yer verilecektir.”

MADDE 2 – Aynı Genel Tebliğin “II.GENEL ESASLAR” başlıklı bölümünün “7.Orman, mera, yaylak ve kışlak ile kamuya ait otlak ve çayır vasıflı taşınmazlar hakkında yapılacak işlemler” başlıklı alt bölümünün birinci ve ikinci fıkralarında geçen “Çevre ve Orman Bakanlığınca” ibareleri “Orman ve Su İşleri Bakanlığınca” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 3 – Aynı Genel Tebliğin “II.GENEL ESASLAR” başlıklı bölümünün “8. İhale usulü” başlıklı alt bölümünün ikinci fıkrasının (e) bendinde geçen “irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi halinde,” ibaresinden sonra gelmek üzere “(liman, yat limanı ve kruvaziyer limanı yatırımları hariç olmak üzere)” ibaresi ve (f) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki bent eklenmiştir.

“g) 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,”

MADDE 4 – Aynı Genel Tebliğin “II.GENEL ESASLAR” başlıklı II. Bölümünün “10.İhale onayı” başlıklı alt bölümünün birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(1) 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 Kanununun 76 ncı maddesi için tespit edilen parasal limitlere kadar olan ihaleler, illerde defterdarın veya yetki devredilen hallerde millî emlak dairesi başkanının, diğer ilçelerde kaymakamın, bu parasal limiti aşan ihaleler ise Bakanlığın onay veya iptal kararları ile kesinleşecektir.”

MADDE 5 – Aynı Genel Tebliğin “II.GENEL ESASLAR” başlıklı bölümünün “12.Sözleşme düzenlenmesi ve yer teslimi” başlıklı alt bölümünün birinci fıkrasının (d) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki bent eklenmiştir.

“e) Geçit hakkı için bu Genel Tebliğ eki “Geçit Hakkı Sözleşmesi (Ek-5)”,”

MADDE 6 – Aynı Genel Tebliğin “II.GENEL ESASLAR” başlıklı bölümünün “12.Sözleşme düzenlenmesi ve yer teslimi” başlıklı alt bölümünün “A. Ön İzin verilmesi” başlıklı bölümünün birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiş, diğer fıkralar buna göre teselsül ettirilmiş ve mevcut ikinci ve üçüncü fıkralarında yer alan “bedel takdiri” ibareleri “bedel tespiti” şeklinde değiştirilmiştir.

“(2) 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 olmadığı ilgili kamu idarelerince bildirilmesi halinde, ön izin döneminde imar planı yaptırılmayacak, uygulama

projelerinin Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının ilgili taşra teşkilatı ile Valilikçe (Özel İdare Müdürlüğü) onaylanmasını müteakip ruhsat işlemleri 2/11/1985 tarihli ve 18916 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre sonuçlandırılacaktır.”

MADDE 7 – Aynı Genel Tebliğin “II.GENEL ESASLAR” başlıklı bölümünün “13. İrtifak hakkı ve kullanma izni süresi” başlıklı alt bölümünün birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(1) 6/6/1985 tarihli ve 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu, 26/6/2001 tarihli ve 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu, 9/1/2002 tarihli ve 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu (Endüstri Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve özel kanunlarında süre belirtilenler hariç Hazine taşınmazları üzerinde kullanma izni ve irtifak hakkı süresi en fazla otuz yıl olarak uygulanır. Ancak, 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.”

MADDE 8 – Aynı Genel Tebliğin “II.GENEL ESASLAR” başlıklı bölümünün “14.Bedellerin tahsili” başlıklı alt bölümünün “A. Ön izin, kullanma izni ve irtifak hakkı bedelleri” başlıklı bölümünün dördüncü fıkrasında yer alan “Bitkisel üretimle sınırlı olmak kaydıyla üzerinde” ibaresi yürürlükten kaldırılmış ve beşinci fıkrasında yer alan “2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu” ibaresinden sonra gelmek üzere “4691 sayılı Kanun” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 9 – Aynı Genel Tebliğin “II.GENEL ESASLAR” başlıklı bölümünün “14.Bedellerin tahsili” başlıklı alt bölümünün “B. Hasılat payları” başlıklı bölümünün ikinci fıkrasının (b) bendi ile aynı bölümün yedinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“b) Kamu yararına çalışan dernekler ve vergi muafiyeti tanınan vakıflara sağlık, eğitim ve spor tesisleri yapılmak amacıyla verilen kullanma izinleri ve tesis edilen irtifak hakları, vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumlarına ve 4046 sayılı Kanun hükümlerine göre gerçek ve tüzel kişilere verilen kullanma izinleri ile tesis edilen irtifak hakları ile 3996 sayılı Kanun, 10/5/2005 tarihli ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun ve 4691 sayılı Kanun hükümleri ile özel kanunları uyarınca ilgilileri tarafından bedeli ödenmek suretiyle kamulaştırılarak Hazine adına tescil edilen veya tapudan terkin edilen taşınmazlar üzerinde ilgilileri lehine tesis edilecek irtifak hakları veya verilecek kullanma izinleri ile mecra ve geçit hakkı amaçlı verilen irtifak hakkı ve kullanma izinlerinden hasılat payı alınmayacaktır.”

“(7) İrtifak hakkı ve kullanma izni verilen alanda; proje kapsamında özel mülkiyete konu taşınmazların da bulunması halinde mümkünse hasılat payı ayrı ayrı hesaplanacak, değilse tüm tesisin işletilmesinden elde edilecek hasılatın toplam alana bölünmesi suretiyle hesaplanacak olan yıllık metrekare birim hasılat miktarının, irtifak hakkı ve kullanma iznine konu alana oranlanması suretiyle tespit edilecek olan bedel üzerinden hasılat payı alınacaktır.”

MADDE 10 – Aynı Genel Tebliğin “II. GENEL ESASLAR” başlıklı bölümünün “16.Sözleşmenin sona ermesi ve feshi” başlıklı alt bölümünün “B. İrtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmesi” başlıklı bölümünün dördüncü fıkrasındaki “Ayrıca, Hazine taşınmazı üzerinde yapılması öngörülen yatırımın gerçekleştirilmeyen kısmının cari yıl maliyet bedelinin yüzde üçü oranında tazminat alınacaktır.” cümlesi “Ayrıca izin sahibinden veya hak lehtarından cari yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedeli tutarında tazminat alınacaktır.” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 11 – Aynı Genel Tebliğin “II. GENEL ESASLAR” başlıklı bölümünün “17.İhaleden yasaklama” başlıklı alt bölümünün birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(1) a) 2886 sayılı Kanunun 83 üncü maddesi ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 90 maddesinde belirtilen fiil veya davranışlarda buldukları anlaşılabilir isteklilerin, Bakanlığımız dahil bütün kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan bütün ihalelere katılmaktan bir yıl süreyle,

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

c) 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 imzalamayan ancak, tebligatı aldığı tarihten itibaren en geç on beş gün içerisinde sözleşme imzalamak için İdareye başvuran isteklilerin sadece Bakanlığımızca yapılan bütün ihalelere katılmaktan iki ay süreyle,

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

yasaklanmaları yönünde karar alınacaktır. Ayrıca; hakkında yasaklama kararı alınacak olan istekli veya müşterilerin kamu kurum ve kuruluşu olması halinde, bunlar hakkındaki yasaklama sürelerinin, yukarıda (a) bendinde belirtilenin tamamı, (b), (c) ve (ç) bentlerinde belirtilenlerin ise yarısı olarak uygulanacaktır.”

MADDE 12 – Aynı Genel Tebliğin “III. ÖZELLİK ARZ EDEN İŞLEMLER” başlıklı bölümünün “1.Turizm Yatırımları” başlıklı alt bölümü başlığıyla birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“1. Kültür ve turizm yatırımları

(1) Hazine taşınmazlarının üzerinde turizm yatırımı yapılmak amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığınca yatırımcılar adına yapılan kesin tahsislere dayanılarak, yatırımcılara irtifak hakkı tesis edilmesi ile bunlarla ilgili diğer iş ve işlemler hakkında, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve 21/7/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.

(2) 6831 sayılı Orman Kanununun 17 nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, ormanlık alanlar üzerinde, turizm yatırımı yapılmak üzere Orman ve Su İşleri Bakanlığı tarafından yatırımcılara verilen turizm amaçlı kesin izinlere dayanılarak yatırımcılar lehine irtifak hakkı tesis edilmesi ve bunlarla ilgili diğer iş ve işlemler hakkında, 6831 sayılı Orman Kanunu ve 15/9/2011 tarihli ve 28055 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Orman Kanununun 17 ve 18 inci Maddelerinin Uygulama Yönetmeliği hükümleri ile bunlara ilave olarak milli park olarak ilan edilen alanlarda 9/8/1983 tarihli ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve ilgili mevzuatı uygulanacaktır.

(3) Hazine taşınmazlarının üzerinde kültürel amaçlarda kullanılmak üzere Kültür ve Turizm Bakanlığınca yatırımcılar adına verilen kullandırma kararlarına dayanılarak yatırımcılar lehine irtifak hakkı tesis edilmesi ve bunlarla ilgili diğer iş ve işlemler hakkında ise 14/7/2004 tarihli ve 5225 sayılı Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu ile 20/10/2005 tarihli ve 25972 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kültür Yatırım ve Girişimlerine Taşınmaz Kullanılması Hakkında Yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.”

MADDE 13 – Aynı Genel Tebliğin “III. ÖZELLİK ARZ EDEN İŞLEMLER” başlıklı bölümünün “4.Enerji yatırımları” başlıklı alt bölümünün ikinci ve üçüncü fıkralarında geçen “Elektrik Piyasası Düzenleme Kurumunca” ibaresi “Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca” olarak, ikinci fıkrasının (b) bendinde yer alan “31/12/2012” ibaresi “31/12/2015” olarak değiştirilmiş, üçüncü fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiş ve diğer fıkra buna göre teselsül ettirilmiştir.

“(4) 4/12/2003 tarihli ve 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununun 11 nci maddesinin (b) bendi uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından lisans verilen yatırımcılara lisans süresince ve Kurumca bildirilen taşınmazlar üzerinde Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre takdir edilecek bedel üzerinden kullanma izni verilecek veya irtifak hakkı tesis edilecektir.”

MADDE 14 – Aynı Genel Tebliğin “III. ÖZELLİK ARZ EDEN İŞLEMLER” başlıklı bölümüne “7. Projeye dayalı su ürünleri yetiştiriciliği yatırımları” başlıklı alt bölümünden sonra gelmek üzere aşağıdaki alt bölümler eklenmiştir.

“8. Serbest bölgelerde yapılacak yatırımlar

(1) 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanununun 5 inci maddesi uyarınca serbest bölgelerde faaliyette bulunan yatırımcı kullanıcıların talep etmesi halinde, Hazinesin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar üzerinde Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre takdir edilecek bedel üzerinden irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecektir.

9. Teknoloji geliştirme bölgelerinde yapılacak yatırımlar

(1) 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanununun 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.”

MADDE 15 – Aynı Genel Tebliğe bu Genel Tebliğ ekinde yer alan Ek-5 eklenmiştir.

MADDE 16 – Bu Genel Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 17 – Bu Genel Tebliğ hükümlerini Maliye Bakanı yürütür.

“Ek-5

GEÇİT HAKKI SÖZLEŞMESİ

MADDE 1-

Geçit hakkı tesis edilen taşınmazın;

İli :
İlçesi :
Mahalle/Köyü :
Mevkii :
Pafta No / Cilt No :
Ada No / Sayfa No :
Parsel No / Sıra No :
Yüzölçümü :
Hazine Payı :
Geçit Hakkı Tesis Edilecek Kısım :
Cinsi :
Tapudaki Şerhler :
Sınırları :
Niteliği : *(Taşınmazın cinsine göre, bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır.)*

MADDE 2- GEÇİT HAKKININ SÜRESİ, BAŞLAMA VE BİTİŞ TARİHİ

Birinci maddede nitelikleri belirtilen taşınmazın üzerinde aşağıdaki koşullarla geçit hakkı kurulmuştur.

Hakkın süresi: (.....) yıldır.

Bu hak tapuya tescil tarihinde başlayacaktır.

MADDE 3- HAK SAHİBİ VE ADRESİ

.....
Adres değişiklikleri, İdareye bildirilecektir. Aksi hâlde, her türlü tebligatta bu adres geçerli olarak kabul edilecektir.

MADDE 4- GEÇİT HAKKININ AMACI VE TAŞINMAZIN KULLANIM ŞEKLİ

Birinci maddede belirtilen taşınmazın m² lik kısmı(anayola çıkış için vb. ifadeler) yol olarak kullanılacaktır.

Geçit hakkı süresince, İdarece izin verilmedikçe, hak lehtar taşınmazın kullanım amacını değiştiremez ve amaç dışı kullanamaz, geçit hakkı kurulan alanın sınırlarını genişletemez ve değiştiremez.

MADDE 5- GEÇİT HAKKI BEDELİ

1) Geçit hakkının toplam süresi için bir defa bedel tahsil edilecek ise;

Taşınmazın geçit hakkı bedeli 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 747 nci maddesi gereğince bir defaya mahsus olmak üzere alınacakTL'dir.

Bir defaya mahsus alınacak geçit hakkı bedeli, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenir.

2) Geçit hakkı bedeli yıllık olarak tahsil edilecek ise;

İlk yıl geçit hakkı bedeli, ihale bedeli olan-TL üzerinden, ikinci ve daha sonraki yıllar geçit hakkı bedelleri ise Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksinde (ÜFE) meydana gelen artış oranının (bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim oranı) bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle arttırılarak tahsil edilecektir.

İlk yıl geçit hakkı bedeli, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenir. Müteakip yıllar geçit hakkı bedelleri ise,

sözleşmede belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

Vadesinde ödenmeyen geçit hakkı bedelleri ve diğer alacaklara 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

Geçit hakkı bedelinin iki yıl üst üste süresi içinde yatırılmaması halinde geçit hakkı iptal edilir.

MADDE 6- ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER

Hak lehdarı, geçit hakkına konu edilen yerin değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle meydana gelecek zarar ve ziyarı ödemek zorundadır.

MADDE 7- ÇEVRE VE KIYININ KORUNMASI VE KULLANILMASI

Geçit hakkı kurulan taşınmazın kullanılması sırasında çevre ve deniz kirliliğinin önlenmesi ile ormanların korunması için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulacaktır.

Üzerinde geçit hakkı kurulan taşınmazın çevresindeki Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler (özellikle kıyılar ve kumsallar) kamunun kullanımına açık tutulacaktır.

MADDE 8- VERGİ, RESİM, HARÇ, PRİM VE BENZERİ MALİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Geçit hakkının tapuya tescili, devri ve terkini, taşınmazın kullanımı için Maliye Bakanlığı, mahalli idareler ve benzeri kuruluşlara ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç, prim ve benzeri yükümlülükler hak lehtarları tarafından karşılanacaktır.

MADDE 9- GEÇİT HAKKININ SONA ERMESİ VE İPTALİ

Geçit hakkı, sürenin bitimi ile sona erer. Ayrıca, sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya hak lehtarları tarafından talep edilmesi hâlinde, geçit hakkı İdarece iptal edilir. Bu durumda, alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir.

Geçit hakkı süresi sona ermeden hak lehtarlarının faaliyetini durdurması veya geçit hakkı sözleşmesinin iptaline neden olması hâlinde, iptal tarihine kadar olan geçit hakkı bedeli tahsil edilir. Ayrıca, cari yıla tekabül eden geçit hakkı bedeli tutarında tazminat alınacaktır.

Ancak, bu hakka konu taşınmazın kullanılmasını kısmen veya tamamen ortadan kaldıran mücbir sebebin, hak lehtarının kusur veya şahsından kaynaklanmaması hâlinde, geçit hakkı tazminat alınmaksızın karşılıklı olarak iptal edilir ve iptal tarihinden sonraki döneme ait bedeller iade edilir.

MADDE 10- SORUMLULUK

Hak lehtarları hakkın tapuya tescil edildiği tarihten itibaren taşınmazın Hazineye fiilen teslim edileceği güne kadar çevreye verebileceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dahi olsa) idari, mali ve cezai açıdan sorumludur.

MADDE 11- SÜRE UZATIMI

Hak lehtarları, geçit hakkı süresinin uzatılması talebinde bulunamaz.

Ancak;

1- Tabii afetler (yangın, deprem, su baskını ve benzeri.),

2- Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik ilanı,

3- Genel grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkânsızlıkların meydana gelmesi,

4- Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması,

5- Hak sahibinin kusuru dışında kamudan kaynaklanan, fakat hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması,

hallerinde kamudan kaynaklanan fiili veya hukukî imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar, geçit hakkı süresinin dondurulması suretiyle uzatımı talebinde bulunulabilir.

MADDE 12- UYGULANACAK HÜKÜMLER

Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat

hükümleri uygulanır.

MADDE 13- DAVALARLA İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLER

Geçit hakkı ile ilgili olarak açılmış ya da açılacak her türlü davaya ilişkin husumeti hak lehtarı karşılayacak, açılan davaları öğrendiği tarihten itibaren on beş gün içinde yazılı olarak İdareye bildirilecektir. Bildirilmemesinden dolayı Hazine aleyhine doğabilecek her türlü zarar ziyandan hak lehtarı Hazineye karşı sorumlu olacaktır. Davaya Hazine temsilcisi katılsın katılmasın dava Hazine veya hak lehtarı aleyhine sonuçlanacak olursa hak lehtarı Hazineden uğradığı veya uğrayacağı zarar ziyana ve kar kaybına karşı herhangi bir tazminat, hak, bedel ve benzeri bir şey istemeyecektir.

Ayrıca, üzerinde geçit hakkı tesis edilen taşınmazla ilgili olarak hak lehtarı aleyhine açılacak her türlü dava, hak lehtarı tarafından 12/1/2011 tarihli ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu hükümleri uyarınca on beş gün içinde Hazineye ihbar edilecektir.

MADDE 14- İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM YERİ

İhtilafların çözüm yeri icra daireleri ve mahkemelerdir.

TARAFLAR

HAZİNE TEMSİLCİSİ

GEÇİT HAKKI LEHTARI”