

Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar

RG 03.09.2009/27338

Kurum: Maliye Bakanlığı

Yürürlüğe Giriş Tarihi: 3.9.2009

Son Değişiklik Tarihi: 1.8.2021

Bu Sürümün Yürürlük Tarihi: 1.8.2021

[Belgeyi Lexpera'da Görüntüle](#)

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç - MADDE 1	2
Kapsam - MADDE 2	2
Dayanak - MADDE 3	2
Tanımlar - MADDE 4	3

İKİNCİ BÖLÜM

Teşvik Kapsamındaki Taşınmazlar ile Teşvikten Yararlanma Şartları

Teşvik kapsamındaki taşınmazlar - MADDE 5	3
Teşvikten yararlanacak yatırımcılar ve yararlanma şartları - MADDE 6	4
Teşvik şekli - MADDE 7	5
Kapsam dışında kalan taşınmazlar - MADDE 8	5
İrtifak hakkı tesis edilebilecek ve kullanma izni verilebilecek taşınmazlar - MADDE 9	6

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Taşınmazların Tespiti, Duyuru, Başvurular, Komisyon ve Değerlendirme

Yatırıma uygun taşınmazların maliki idarelerce tespiti - MADDE 10	7
Taşınmazlara kıymet takdiri yapılması - MADDE 11	7
Yatırıma elverişli taşınmazların yatırımcılara duyurulması - MADDE 12	8
Başvuru - MADDE 13	8
Komisyon - MADDE 14	8
Komisyonun değerlendirmesi ve yapılacak işlemler - MADDE 15	9
İstihdam - MADDE 16	10

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Ön İzin, Sözleşme ve Bedel

Ön izin - MADDE 17	10
Sözleşme ve tescil - MADDE 18	11
Bedel - MADDE 19	11
Yatırım döneminde bedel - MADDE 20	12
Devir - MADDE 21	12

BEŞİNCİ BÖLÜM

Yatırım, Denetim ve Geri Alma

Yatırım süresi - MADDE 22	12
Mücbir sebepler - MADDE 23	13

Denetim - MADDE 24	13
İrtifak hakkı ve kullanma izni süresinin sona ermesi - MADDE 25	14
İrtifak hakkı ve kullanma izninin iptali, tahliye ve geri alma - MADDE 26	14
İndirimlerin iptali ve hâsılatıdan pay alınması - MADDE 27	14
Masraflar - MADDE 28	15

ALTINCI BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Tereddütlerin giderilmesi - MADDE 29	15
Yürürlükten kaldırılan usul ve esaslar - MADDE 30	15
Daha önce bedelsiz irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazlar - GEÇİCİ MADDE 1	15
Mevcut müracaatlar hakkında yapılacak işlemler - GEÇİCİ MADDE 2	16
Sözleşmelerin uyarlanması - GEÇİCİ MADDE 3	16
Yürürlük - MADDE 31	17
Yürütme - MADDE 32	17

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1

(1) Bu Usul ve Esasların amacı; mülkiyeti Hazineye, özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine ve belediyelere ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler üzerinde 15/6/2012 tarihli ve 2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar gereğince gruplandırılan illerde ve teşvik edilen sektörlerde yatırım yapacak yatırım teşvik belgesi sahibi gerçek ve tüzel kişilere ön izin ve kullanma izni verilmesine veya irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin işlemleri düzenlemektir.

Değişik fıkra: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılması Hakkında Usul ve Esaslar (R.G.-16.10.2012/28443) m.1

Kapsam

MADDE 2

(1) Bu Usul ve Esaslar; Ek-7 sayılı Yatırım Teşvik Uygulamalarında Bölgeler ve Bölgeler Kapsamındaki illerde yapılacak yatırımları kapsar.

Dayanak

MADDE 3

(1) Bu Usul ve Esaslar, 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Ek 3 üncü maddesi ile 15/6/2012 tarihli ve 2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karara dayanılarak hazırlanmıştır.

Değişik fıkra: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılması Hakkında Usul ve Esaslar (R.G.-16.10.2012/28443) m.2

Tanımlar

MADDE 4

(1) Bu Usul ve Esaslarda geçen;

- a) Bölge: Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Bakanlar Kurulu Kararıyla gruplandırılan ve Ek-7 sayılı Yatırım Teşvik Uygulamalarında Bölgeler ve Bölgeler Kapsamındaki İlleri kapsayan bölgeleri,
 - b) Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer: 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu ile diğer kanunlarda Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilen yerleri,
 - c) Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmaz: Tapuda Hazine adına tescilli taşınmazları,
 - ç) İrtifak hakkı: Bir taşınmaz üzerinde yararlanmaya ve kullanıma rıza göstermeyi veya mülkiyete ilişkin bazı hakların kullanılmasından vazgeçmeyi kapsayan ve diğer bir taşınmaz veya kişi lehine aynî hak olarak kurulan yükümlülüğü,
 - d) Kanun: 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunu,
 - e) Kullanma izni: Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde Maliye Bakanlığınca kişilere verilen izni,
 - f) Ön izin: İrtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek taşınmazlardan imar plânı bulunmayanların imar plânlarıyla imar uygulamalarının ve yapılacak tesislere ilişkin uygulama projelerinin yaptırılması, gereken hallerde tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması amacıyla, fiili kullanım olmaksızın bir yıl süreyle ve bedelsiz olarak yatırımcıya taşınmaz maliki idarece verilen izni,
 - g) Özel bütçeli idare: 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununa ekli (II) sayılı cetvelde belirtilen kamu idarelerini,
 - ğ) Taşınmaz maliki idare: Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler bakımından Maliye Bakanlığını; özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine ve belediyelere ait taşınmazlar bakımından ise taşınmazın maliki idareleri,
- ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Teşvik Kapsamındaki Taşınmazlar ile Teşvikten Yararlanma Şartları

Teşvik kapsamındaki taşınmazlar

MADDE 5

- (1) Bu Usul ve Esaslar kapsamına; mülkiyeti Hazineye, özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine veya belediyelere ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler dâhildir.
- (2) Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlere ait işlemler Maliye Bakanlığınca; özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine ve belediyelere ait taşınmazlar ile ilgili işlemler ise taşınmaz maliki idarelerce yürütülür.

Teşvikten yararlanacak yatırımcılar ve yararlanma şartları

MADDE 6

(1) Bu Usul ve Esaslarda belirtilen yatırım yeri tahsisi teşvikinden;

a) Ekonomi Bakanlığınca (Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü) verilmiş yatırım yeri tahsisi destek unsurunu içeren yatırım teşvik belgesi sahibi olan veya yatırım teşvik belgesine esas olmak üzere firma adı, yatırımın konusu, kapasitesi gibi yatırımın karakteristik değerlerini içerecek şekilde yatırım yeri tahsis edileceğine ilişkin yazı verilmiş olan,

Değişik bent: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar (R.G.-28.12.2017/30284) m.1

b) İrtifak hakkı veya kullanma iznine konu taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilecek toplam yatırım tutarı, taşınmaz maliki idarelerce bu taşınmazlara takdir edilecek rayiç değer in tarım, hayvancılık ve eğitim yatırımı için bir, turizm yatırımları için iki, diğer yatırımlar için üç katından az olmayan (ancak, toplam sabit yatırım tutarı I ve II nci bölgelerde birmilyon Türk Lirası, III, IV, V ve VI ncı bölgelerde ise beşyüzbin Türk Lirasından az olmayan),

Değişik bent: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılması Hakkında Usul ve Esaslar (R.G.-16.10.2012/28443) m.3

c) Talep edilen taşınmazın bulunduğu ilçenin mülkî sınırları içinde organize sanayi veya endüstri bölgesi bulunması hâlinde, bu bölgelerde yer alabilecek yatırımlar için tahsis edilecek boş parsel bulunmaması veya bu bölgelerde yapılması uygun görülmeyen yatırımlardan olması şartlarını taşıyan,

ç) Taahhüt edilen yatırımın en az yüzde yirmisini karşılayacak miktarda ve taahhüt içermeyen öz kaynağa sahip olan,

Değişik bent: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar (R.G.-28.12.2017/30284) m.1

d) Yatırımın ne şekilde finanse edileceğini beyan eden,

e) Taahhüt edilen yatırımın toplam tutarı elli milyon Türk Lirasını aşan yatırımlarda fizibilite raporu ve finansman tablosunu veren,

Değişik bent: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar (R.G.-28.12.2017/30284) m.1

f) Bu Usul ve Esaslarda belirtilen diğer şartları yerine getiren,

gerçek ve tüzel kişiler yararlanabilir.

(2) Bu Usul ve Esaslarda belirtilen teşvikten; arazi, arsa, royalti, yedek parça ve amortisman a tâbi olmayan diğer harcamalar ile 13/6/2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu gereği finans ve sigortacılık konularında faaliyet gösteren kurumlar, iş ortaklıkları, 16/7/1997 tarihli ve 4283 sayılı Yap-İşlet Modeli ile Elektrik Enerjisi Üretim Tesislerinin Kurulması ve İşletilmesi ile Enerji Satışının Düzenlenmesi Hakkında

Kanun ile 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun kapsamında gerçekleştirilen yatırımlar ve rödovans sözleşmesine bağlı olarak yapılan yatırımlar yararlanamaz.

Değişik fıkra: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılması Hakkında Usul ve Esaslar (R.G.-16.10.2012/28443) m.3

Teşvik şekli

MADDE 7

(1) Teşvikten yararlanacak gerçek veya tüzel kişiler lehine; taşınmazlar üzerinde, ilk yıl için emlak vergi değerinin yüzde üçü oranında takdir edilecek bedel karşılığında kırkdokuz yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikte irtifak hakkı tesis edilebilir. Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunması ve tapuya tescil edilememesi nedeniyle irtifak hakkı tesis edilemeyen taşınmazlar üzerinde ise, ilk yıl için taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde üçü oranında takdir edilecek bedel karşılığında kırkdokuz yıl süreli kullanma izni verilebilir. Emlak vergi değeri tespit edilmemiş olan taşınmazlarda irtifak hakkı ve kullanma izni bedelinin tespitinde emsal taşınmazların emlak vergi değeri, emsal taşınmazın bulunmaması halinde ise taşınmaz maliki idarece belirlenen bedel esas alınır.

(2) İrtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazlar üzerindeki yapı ve tesislerin işletilmesinden elde edilen hasılat, bunların üçüncü kişilere kiralanması dâhil pay alınmaz.

(3) Üzerinde kamuya ait ve ihtiyaç dışı bina ve müstemilât ile henüz faaliyete geçmemiş yatırım bulunan taşınmazlar da emlak vergi değerinin yüzde üçü oranında belirlenecek bedel üzerinden bu madde kapsamında değerlendirilir.

Kapsam dışında kalan taşınmazlar

MADDE 8

(1) Bu Usul ve Esaslara göre;

a) Tapu kütüklerinde ihtiyatî tedbir, haciz, ipotek, tapu tahsis belgesi, vakıf ve benzeri kısıtlayıcı şerh ve kayıt bulunan,

b) Paylı ve elbirliği mülkiyete konu olan,

c) Kamu hizmetlerinde kullanılan veya kamu hizmetine tahsisli olan,

ç) Taşınmaz maliki idarece üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş, kullanma izni veya kiraya verilmiş olup; irtifak hakkı, kullanma izni ve kira süresi sona ermemiş olan,

d) Mülkiyeti ihtilâflı olan,

e) İl kara yolları ağında kalması nedeniyle, 11/2/1950 tarihli ve 5539 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun gereğince Karayolları Genel Müdürlüğüne temlik olunacak olan,

f) 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 98 inci maddesi gereğince teferruğ yolu ile edinilen ve edinme tarihinden itibaren bir yıl geçmemiş olan,

g) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan,

- ğ) 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun gereğince ilgili kamu idaresi emrine verilmesi veya tahsis edilmesi gereken,
- h) 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında olan ve Genelkurmay Başkanlığınca izin verilmeyen,
- ı) 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında olan ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca izin verilmeyen,
- i) 17/10/1983 tarihli ve 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun kapsamında kalan,
- j) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olan ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca izin verilmeyen,
- k) 9/8/1983 tarihli ve 2872 sayılı Çevre Kanunu uyarınca, içme ve kullanma sularının koruma alanları kapsamında olup ilgili kamu idarelerince izin verilmeyen,
- l) 9/8/1983 tarihli ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca; millî park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanları içinde kalan ve Çevre ve Orman Bakanlığına tahsisi gereken,
- m) 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 23 üncü maddesine göre kamulaştırma yolu ile edinilip beş yıl süre ile bir kamu hizmetine tahsis edilmemesi nedeniyle malikinin geri alma hakkını kullanabileceği süreyi geçmemiş olan ve bu Kanunun 30 uncu maddesine göre edinilen,
- n) 22/11/1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamında olan ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğünce izin verilmeyen,
- o) 1/7/2003 tarihli ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanununun 4 üncü maddesi gereğince tespit ve tefrik edilen yaban hayatı koruma ve geliştirme sahalarında kalan,
- ö) 19/10/1989 tarihli ve 383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararnameye göre, özel çevre koruma bölgesinde kalan ve Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığınca uygun görülmeven,
- p) 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında olan ve Tarım ve Köyişleri Bakanlığınca uygun görülmeven,
- r) 19/9/2006 tarihli ve 5543 sayılı İskân Kanunu gereğince Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca verilmesi gereken,
- s) Özel kanunları gereğince, üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi ya da kullanma izni verilmesi uygun görülmeven,
- ş) İmar planında ayrıldığı amaç dışında talep edilen,

taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesis edilmez veya kullanma izni verilmez.

İrtifak hakkı tesis edilebilecek ve kullanma izni verilebilecek taşınmazlar

MADDE 9

(1) 8 inci maddede belirtilen kapsam dışında kalan taşınmazların üzerinde irtifak hakkı tesis edilebilir veya

kullanma izni verilebilir.

(2) Devletin hüküm ve tasarrufu altında ve tapuya tescili mümkün olan yerler, Hazine adına tescil edildikten sonra irtifak hakkına konu edilebilir. Tapuya tescili mümkün olmayanlar için kullanma izni verilebilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Taşınmazların Tespiti, Duyuru, Başvurular, Komisyon ve Değerlendirme

Yatırıma uygun taşınmazların maliki idarelerce tespiti

MADDE 10

(1) Taşınmaz maliki idareler, öncelikle yatırımın türüne göre, Organize Sanayi Bölgesi veya Endüstri Bölgesi idaresinden veya diğer ilgili kurum ve kuruluşlardan bu Usul ve Esaslar kapsamında hangi tür yatırımlar için nerelerde, asgari ne kadar büyüklükte taşınmaz tahsisinin uygun olacağına ilişkin görüşleri de sorulmak suretiyle yatırıma elverişli taşınmazları tespit eder.

(2) Tespit edilen taşınmazların talep beklenmeksizin toplu olarak 8 inci maddede belirtilen kapsam dışında kalan taşınmazlardan olup olmadığı, taşınmaz maliki idarelerce ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından araştırılarak, teşvik edilen yatırımlar için uygun olup olmadığı öncelikle belirlenir.

(3) İl veya ilçe bazında teşvik edilecek yatırım ve sektörler göre, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından tespit edilecek taşınmazların hangi yatırımlar için daha uygun olduğuna ilişkin görüşler alınır.

(4) Maliki idarelerce belirlenen taşınmazlar dışında kalan ancak yatırımcı tarafından talep edilen taşınmazlar da, maliki idarelerce uygun olduklarının tespit edilmesi halinde bu madde kapsamında değerlendirilebilir.

(5) Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden bu Usul ve Esaslar kapsamında değerlendirilmelerinin mümkün olduğu tespit edilenler hakkında, bunların belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup olmadığı ve kentin gelişme yönünde kalıp kalmadığı ile bunların tahsis, satış, kiralama, irtifak hakkı tesisi ve kullanma izni verilmesi suretiyle alternatif değerlendirme şekillerinden hangisinin daha uygun olduğuna ilişkin görüş, öneri ve bilgiler Milli Emlak Otomasyon Projesi (MEOP) ortamında güncellenmek suretiyle ilana çıkılmadan önce aylık dönemler halinde bir yazıyla Maliye Bakanlığına bildirilerek izin alınır.

Değişik fıkra: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar (R.G.-28.12.2017/30284) m.2

Taşınmazlara kıymet takdiri yapılması

MADDE 11

(1) Yatırıma konu taşınmazların rayiç bedeli ile ilk yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedelleri, taşınmaz maliki idarelerin taşınmazlarını satmaya yetkili komisyonlarca tespit edilebilir veya yetkilendirilmiş olmaları halinde yetkileri kapsamındaki usullere göre tespit ettirilebilir.

(2) Taşınmazın veya yatırımın özelliğine göre, Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin rayiç bedeli ile ilk yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedelleri, Maliye Bakanlığı merkez denetim elemanları ve maliye uzmanları ile 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tâbi ekspertiz şirketlerine tespit ettirilebilir. Bu şekilde tespit ettirilen bedel, komisyonca ayrıca karar alınmasına gerek olmaksızın tahmin edilen bedel olarak dikkate alınır.

Değişik fıkra: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılması Hakkında Usul ve Esaslar (R.G.-16.10.2012/28443) m.4

Yatırıma elverişli taşınmazların yatırımcılara duyurulması

MADDE 12

Değişik madde: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar (R.G.-28.12.2017/30284) m.3

(1) Taşınmaz maliki idarelerce bu Usul ve Esaslar kapsamında değerlendirilmek üzere belirlenen taşınmazlar, bulundukları yerlerdeki ticaret, sanayi ve ziraat odalarına bildirilir. Taşınmaz maliki idarelerce ilana çıkılması uygun görülen taşınmazlar en az bir aylık başvuru süresi verilerek dönemler halinde ilan edilir ve bu ilanlar son başvuru tarihine kadar taşınmaz maliki idarelerin internet sayfalarında da yayımlanır. Süresi içerisinde başvuruda bulunulmaması halinde taşınmazlar; başvuru süresi verilerek maliki idarelerin internet sayfalarında birer aylık dönemler halinde yayımlanmaya devam edilir, bu aşamada başvuruda bulunulması durumunda yapılan başvurular ilan süresi sonunda bu Usul ve Esaslar kapsamında değerlendirilir.

Başvuru

MADDE 13

(1) Yatırımcı; Ek-1'de yer alan talep formunu doldurarak, Ek-2'de yer alan yatırımcılardan istenecek belgeler ve Ek-6'da yer alan yatırım bilgi formu ile birlikte maliki idarenin taşınmazının bulunduğu yerdeki birimine kapalı zarf içinde tutanak düzenlenmek suretiyle teslim eder.

Değişik fıkra: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar (R.G.-28.12.2017/30284) m.4

(2) Başvuru sırasında yatırımcı, bütçelerine gelir kaydedilmek üzere; I inci bölgede bulunan illerde iki bin beş yüz, II nci bölgede bulunan illerde iki bin, III üncü bölgede bulunan illerde bin beş yüz, IV üncü ve V inci bölgelerde bulunan illerde bin, VI ncı bölgede bulunan illerde ise beş yüz Türk Lirasını taşınmaz maliki idarelerin ilgili muhasebe birimine yatırarak, buna ilişkin makbuzu diğer belgelerle birlikte taşınmaz maliki idareye verir. Bu bedelin yatırıldığına ilişkin makbuz olmaksızın başvurular taşınmaz maliki idarelerce kabul edilmez.

Değişik fıkra: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar (R.G.-15.11.2012/28468) m.1

Komisyon

MADDE 14

(1) Yatırımcıya tahsis edilecek taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesiyle ilgili olarak vali veya görevlendireceği vali yardımcısının başkanlığında, taşınmaz maliki idarenin mahallindeki en büyük memuru (defterdar, il özel idaresi genel sekreteri, belediye başkanı, bölge müdürü veya il müdürü) ile taşınmazdan sorumlu birim amiri (millî emlak müdürü, emlak işlerinden sorumlu müdür gibi), çevre ve şehircilik il müdürü, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki taşınmazlar için ayrıca belediye imar müdürü ve yatırımın türüne göre ilgili bakanlığın il müdüründen oluşan bir komisyon ilan süresi bitiminden itibaren bir ay içerisinde kurulur ve karar alır.

Değişik fıkra: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar (R.G.-28.12.2017/30284) m.5

- (2) Komisyonun raportörlüğü, taşınmaz maliki idarenin taşınmaz yönetiminden sorumlu birimince yapılır.
- (3) Komisyon kararları oy çokluğu ile alınır. Kararlarda çekimser kalınamaz. Muhalif kalan üye karşı oy gerekçesini yazarak imzalar. Oyların eşitliği halinde başkanın kullandığı oy yönünde çoğunluk sağlanmış sayılır.

Komisyonun değerlendirmesi ve yapılacak işlemler

MADDE 15

Değişik madde: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar (R.G.-28.12.2017/30284) m.6

- (1) Kapalı zarf içerisinde teslim edilen bilgi ve belgeler Komisyonca, katılımcıların huzurunda açılarak Ek-2’de yer alan belgelerde eksiklik olup olmadığı kontrol edilir.
- (2) Komisyonca yapılan inceleme sonucunda;
- a) Tek yatırımcı tarafından yapılan başvurularda, bu yatırımcının bilgi ve belgelerinde eksiklikler olduğunun tespit edilmesi halinde, sadece belirlenen eksikliklerin tamamlanması için yatırımcıya bir ay süre verilir.
- b) Birden fazla yatırımcı tarafından yapılan başvurularda, Ek-2’de yer alan bilgi ve belgelerin tamamını ibraz eden yatırımcıların başvuruları değerlendirilir, bilgi ve belgelerinde eksiklikler olduğu tespit edilen yatırımcıların başvuruları değerlendirmeye alınmaz.
- c) Yatırımcıların tamamının bilgi ve belgelerinde eksiklikler olduğunun tespit edilmesi halinde ise yatırımcıların tamamına sadece belirlenen eksikliklerin giderilmesi için bir ay süre verilir.
- (3) Eksikliklerin giderilmesi için yatırımcılara süre verilmesi durumunda, belirlenen eksiklikler dışında diğer bilgi ve belgelerde yapılacak değişiklikler komisyonca dikkate alınmaz.
- (4) Komisyon, başvuruların değerlendirilmesi aşamasında;
- a) Taahhüt edilen yatırımın finansman kaynaklarının yeterliliğini ve yatırımcının mali durumunu,
- b) Yatırımcı tarafından taahhüt edilen yatırım tutarının, maliki idarelerce taşınmaza takdir edilen rayiç değer, tarım ve hayvancılık yatırımları için bir, turizm yatırımları için iki, diğer yatırımlar için üç katı olup olmadığını,
- c) Talep edilen taşınmazın üzerinde vaziyet planının uygulanıp uygulanamayacağını,
- ç) Vaziyet planına göre yapılacak yatırımdaki kapalı ve açık alanlar dikkate alınarak ne kadarlık bir taşınmaza ihtiyaç duyulduğunu,

inceleyerek veya teknik elemanlara incelettirerek talepleri değerlendirir ve gerekçelerini belirtmek suretiyle yatırımcıya ön izin ve kullanma izni verilmesinin veya irtifak hakkı tesis edilmesinin uygun olup olmadığına karar verir ve onay için taşınmaz maliki idarelerin yetkili organlarına sunar. Komisyon kararıyla birlikte, karara konu taşınmaz hakkında yatırımcı tarafından düzenlenen belgeler ile bu taşınmaza ilişkin bilgi ve belgelerin

birer örneği taşınmaz maliki idareye gönderilir.

(5) Aynı taşınmaz hakkında ön izin ve kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesisi talep eden birden fazla yatırımcı olması halinde komisyonca; yatırımcıların öz kaynakları, taahhüt ettikleri istihdam sayıları ve yatırım tutarından en yükseği yüz puan üzerinden değerlendirilerek, diğer yatırımcıların taahhüt ettikleri öz kaynak, istihdam ve yatırım tutarından en yüksek öz kaynak, istihdam ve yatırım tutarı oranına göre puanlama yapılır ve en yüksek toplam puanı alacak yatırımcı tercih edilir. Yapılacak bu puanlamada da eşitlik olması halinde, en fazla istihdam sağlayacak yatırımcı tercih edilir.

(6) Komisyonca puanlama yapılırken;

a) Yatırımcıların teşvik belgesi/karakteristik değer yazısı ile yatırım bilgi formundaki yatırım tutarları arasında farklılıklar bulunması durumunda; yatırım teşvik belgesindeki/karakteristik değer yazısındaki yatırım tutarının yüzde ellisinin üzerindeki artış ve azalışlarda yatırım teşvik belgesindeki/karakteristik değer yazısındaki yatırım tutarı, yatırım teşvik belgesindeki/karakteristik değer yazısındaki yatırım tutarının yüzde ellisinin altındaki artış ve azalışlarda ise yatırım bilgi formundaki yatırım tutarı dikkate alınır.

b) Yatırımcıların teşvik belgesi/karakteristik değer yazısı ile yatırım bilgi formundaki istihdam sayıları arasında farklılıklar bulunması durumunda; teşvik belgesi/karakteristik değer yazısında belirtilen istihdam sayısı esas alınır. Yatırım teşvik belgesinde/karakteristik değer yazısında belirtilen istihdamda ilave ve mevcut istihdam ayrımı olması halinde ilave istihdam esas alınır.

c) Yatırımcıların bilançolarında belirtilen özkaynağın, komisyonca değerlendirmede esas alınan yatırım tutarının yüzde yirmisini karşılayıp karşılamadığı, yüzde yirmi oranındaki bu tutarın herhangi bir taahhüt içerip içermediği dikkate alınır.

(7) İlan edilen taşınmazlar hakkında bu Usul ve Esaslar uyarınca yapılan talepler taşınmaz maliki idarece sonuçlandırılıncaya kadar tahsis, satış, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni verilmesi ve kiralama gibi diğer talepler değerlendirilmez.

İstihdam

MADDE 16

(1) Yatırım teşvik belgesinde belirtilen istihdam edilecek işçi sayısına, yatırım konusu işletmenin faaliyete geçtiği tarihten itibaren beş yıl süreyle uyulması zorunludur.

(2) İstihdam edilecek işçi sayısı beş yıllık ortalama üzerinden değerlendirilir.

(3) Üretime katkı sağlamak amacıyla hizmet satın alınmak suretiyle sağlanan istihdam, taahhüt edilen istihdam sayısı içerisinde değerlendirilmez.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Ön İzin, Sözleşme ve Bedel

Ön izin

MADDE 17

(1) İrtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek taşınmazların maliki idarelerce, bu taşınmazlardan imar plânı bulunmayanların, yatırımcı tarafından imar plânlarıyla imar uygulamalarının ve yapılacak tesislere ilişkin uygulama projelerinin yapılması/yaptırılması, gereken hallerde tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması/yaptırılması amacıyla, fiili kullanım olmaksızın bedelsiz olarak bir yıl süreyle ön izin verilebilir ve bu süre ihtiyaç duyulması halinde bir yıl uzatılabilir. Bu durumda taşınmazın maliki idare ile

yatırımcı arasında örneği Ek-3'de yer alan ön izin sözleşmesi düzenlenir.

(2) İrtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek taşınmazın imar parseli niteliğinde bulunması durumunda, yapılacak yatırımın taşınmazın imar plânında ayrıldığı amaca uygun olması zorunludur.

(3) Karakteristik değer yazısına göre yatırımcılar lehine ön izin verilmesi durumunda, irtifak hakkı veya kullanma izni tesisinden önce yatırım teşvik belgesi alınması zorunludur.

Ek fıkra: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar (R.G.-28.12.2017/30284) m.7

Sözleşme ve tescil

MADDE 18

(1) Ön izin ve kullanma izni verilmesine veya irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin kararın taşınmaz maliki idarece yatırımcıya tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde ön izin sözleşmesinin imzalanması, kullanma izni bedelinin yatırılarak örneği Ek-4'te yer alan kullanma izni sözleşmesinin imzalanması ve notere tasdik ettirilmesi, irtifak hakkı bedelinin yatırılarak örneği Ek-5'de yer alan irtifak hakkı sözleşmesinin tapu memuru huzurunda resmi senet düzenlenmek suretiyle bağımsız ve sürekli nitelikte irtifak hakkı olarak tapuya tescil işleminin yapılması zorunludur. Sözleşme yapmaya yazılı olarak davet edilmesine rağmen, tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içerisinde ilk yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedelini yatırarak sözleşme düzenlemeyen yatırımcı bu hakından vazgeçmiş sayılır.

(2) Kullanma iznine ilişkin sözleşme taraflarca imzalanarak noterce tasdik edilmeden veya irtifak hakkı tapu siciline tescil edilmeden taşınmazlar yatırımcıya teslim edilmez ve üzerinde herhangi bir inşaat faaliyete izin verilmez.

(3) Ekonomi Bakanlığınca (Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü) yatırım teşvik belgesinde yapılan her türlü revizyon işlemlerinde yatırımcı tarafından taşınmaz maliki idareye bilgi verilir.

Değişik fıkra: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar (R.G.-28.12.2017/30284) m.8

(4) Ön izin sözleşmesinin notere tasdiki zorunlu değildir.

Bedel

MADDE 19

(1) Ön izin bedelsizdir.

(2) İlk yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli, 15/6/2012 tarihli ve 2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararla gruplandırılan;

a) I inci bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde iki buçuğu,

b) II nci bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde ikisi,

c) III üncü bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde bir buçuğu,

ç) IV üncü ve V inci bölgelerde bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde biri,

d) VI ncı bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde yarımıdır.

Değişik fıkra: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar (R.G.-15.11.2012/28468) m.2

(3) İrtifak hakkı ve kullanma izinlerinde, ikinci ve müteakip yıllar kullanma izni ve irtifak hakkı bedelleri, cari yıl bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE-bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle hesaplanır.

~~(4) Ancak, müteakip yıllar irtifak hakkı veya kullanma izin bedellerinin, emlak vergisi genel beyan döneminde yatırıma konu taşınmazın asgari metrekare birim değeri üzerinden yapılacak hesaplaması ile ÜFE oranında artırılması suretiyle hesaplanması sonucu bulunacak bedeller arasında farklılığın olması halinde fazla olan tercih edilerek tahsil edilir.~~

Mülga fıkra: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılması Hakkında Usul ve Esaslar (R.G.-16.10.2012/28443) m.7

(5) İlk yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedelleri sözleşme düzenlenmeden önce, müteakip yıl bedelleri ise, kullanma izni sözleşmesinin düzenlendiği, irtifak hakkının tapuya tescil edildiği tarihler esas alınarak her yıl aynı tarihte peşin olarak taşınmaz maliki idarenin ilgili muhasebe birimine yatırılır.

(6) Vadesinde ödenmeyen bedellere, 6183 sayılı Kanunun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

Yatırım döneminde bedel

MADDE 20

(1) İrtifak hakkı ve kullanma izinlerinde, ilk yıl bedeli ile sözleşmeleri gereğince artırılarak tespit edilen ikinci ve üçüncü yıl bedelleri, yüzde yetmiş indirim uygulanarak tahsil edilir.

Devir

MADDE 21

(1) Yatırımcı, irtifak hakkı veya kullanma iznini üçüncü kişilere devredebilir. Ancak, devrin yatırım tamamlanmadan önce yapılması halinde, devralan kişide 6 ncı maddede belirtilen şartlar aranır. Devralan kişiler devir tarihinden itibaren otuz gün içinde taşınmaz maliki idareye bilgi vererek, devreden sözleşmeden doğan tüm yükümlülüklerini içeren ve idarece düzenlenecek olan yeni sözleşmeyi imzalamak zorundadır.

(2) Ön izin devredilemez ve bu süre içerisinde ortak alınamaz.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Yatırım, Denetim ve Geri Alma

Yatırım süresi

MADDE 22

(1) Yatırım teşvik belgesinde belirlenen veya uzatılmış ise uzatılan süreler göz önünde bulundurularak yatırıma başlanması ve uygulama projelerinde gösterilen bina, yapı ve tesislerin inşaatlarının bitirilerek faaliyete geçilmesi zorunludur.

(2) Ekonomi Bakanlığınca (Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü) yatırım teşvik

belgesinde belirtilen yatırım süresinin uzatılması halinde, yatırımcı tarafından buna ilişkin belgenin bir örneği taşınmaz maliki idareye verilir.

Değişik fıkra: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar (R.G.-28.12.2017/30284) m.8

(3) Yatırım teşvik belgesinde belirlenen veya uzatılmış ise uzatılan süreler içerisinde tamamlanamayan yatırımların tamamlanması için mücbir sebepler dışında ek süre verilmez.

Mücbir sebepler

MADDE 23

(1) Yatırımcı, irtifak hakkı veya kullanma izninin süresinin uzatılması talebinde bulunamaz.

(2) Ancak;

a) Yangın, deprem ve su baskını gibi tabii afetler,

b) Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik ilanı,

c) Genel grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkânsızlıkların meydana gelmesi,

ç) Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması,

d) İrtifak hakkı lehtarı ve kullanma izni sahibinin kusuru dışında kamudan kaynaklanan, ancak hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması,

hâllerinde, kamudan kaynaklanan fiili veya hukukî imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar, irtifak hakkı ve kullanma izni süresinin dondurulması suretiyle uzatımı talebinde bulunulabilir.

(3) 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.

Denetim

MADDE 24

(1) Yatırımcı; irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazlar üzerinde inşa edilecek yapı ve tesisleri onaylı imar planı ve uygulama projesine uygun olarak yapmak zorundadır.

(2) Taşınmaz maliki idareler, inşaat aşamasında ve işletme süresince gerekli gördüğü takdirde taşınmazların üzerindeki bütün yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir. Bu kontroller sırasında belirlenecek

hata ve eksiklikler, taşınmaz maliki idarelerce belirlenecek süre ve şartlarla yatırımcı tarafından tamamlanır.

(3) Taşınmaz maliki idareler tarafından işletme süresince Kanunun Ek 3 üncü maddesinde ve bu Usul ve Esaslar ile sözleşmesinde yer alan hükümlere uyulup uyulmadığı denetlenebilir.

İrtifak hakkı ve kullanma izni süresinin sona ermesi

MADDE 25

(1) İrtifak hakkı ve kullanma izni, sözleşme süresi sonunda sona erer. Bu durumda; makine, teçhizat ve demirbaşlar hariç diğer yapı ve tesisler taşınmaz maliki idareye intikal eder. Bundan dolayı hak lehtarı veya kullanma izni sahibi ile üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz. Ancak, yatırımcının talep etmesi halinde, üzerindeki yapı ve tesisler dikkate alınmak suretiyle genel hükümlere göre bedeli karşılığında doğrudan irtifak hakkı tesis edilir veya kullanma izni verilir.

İrtifak hakkı ve kullanma izninin iptali, tahliye ve geri alma

MADDE 26

(1) Yatırımcının bu Usul ve Esaslarda ve sözleşmesinde yer alan hükümlere uymadığının veya mücbir sebepler hariç öngörülen sürede yatırımın tamamlanmadığının tespiti halinde, herhangi bir yargı kararı aranmaksızın irtifak hakkı veya kullanma izni iptal edilir. Bu durumda, taşınmaz üzerindeki tüm yapı ve tesislerle birlikte sağlam ve işler durumda tazminat ve bedel ödenmeksizin taşınmaz maliki idareye intikal eder ve bundan dolayı hak lehtarı veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz. Taşınmaz maliki idarenin talebi üzerine irtifak hakkı tapu idaresince tapu kütüğünden resen terkin edilir.

(2) Yatırımcı, herhangi bir yargı kararı aranmaksızın taşınmaz maliki idarece alınacak irtifak hakkı veya kullanma izninin iptal edildiğine dair kararın tebliğ tarihinden itibaren taşınmazı otuz gün içinde tahliye eder.

(3) Taşınmazın geri alımı sırasında, taşınmazın yatırımcıya korunarak kullanımı şartıyla üzerindeki bina ve müştemilatıyla teslim edildiği hallerde, teslim edilen bina ve müştemilatın korunarak kullanılmamasından doğan zararlar taşınmaz maliki idarelerce ayrıca tazmin ettirilir.

İndirimlerin iptali ve hâsılatın pay alınması

MADDE 27

(1) Yatırımcı tarafından, mücbir sebepler hariç öngörülen sürede yatırımın en az yüzde ellisinin gerçekleştirilmesine rağmen yatırımın tamamlanmaması veya öngörülen istihdam sayısına yüzde onu aşan oranda uyulmaması hâlinde, bölgeler itibarıyla farklılaştırılarak emlak vergi değeri üzerinden hesaplanmak suretiyle irtifak hakkı veya kullanma izni bedelleri yönünden sağlanan indirimler ile hâsılat payı alınmaması suretiyle yapılan indirimler iptal edilerek genel hükümlere göre işlem yapılır ve hâsılat payı alınır.

(2) İndirimin iptali halinde, cari yıl irtifak hakkı ve kullanma izni bedeli, rayiç bedel üzerinden (bu bedeller emlak vergi değerinin yüzde üçünden az olamaz) tahsil edilir, müteakip yıl bedelleri ise Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE-bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle hesaplanarak tahsil edilir.

(3) İrtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmaz üzerinde yapılacak yapı ve tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, bu yapı ve tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hâsılatın yüzde biri oranında pay alınır. Ancak, tarım, hayvancılık, sanayi ve tersane yatırımlarında bu oran binde bir olarak uygulanır.

(4) Hak lehtarı ile varsa alt kiracıların yıllık hasılatını gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde

verilen gelir tabloları, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Malî Müşavirlik ve Yeminli Malî Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınanlara tasdik ettirilerek bir örneği taşınmaz maliki idareye verilir. Ödenmesi gereken hâsılat payları her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde taşınmaz maliki idarelerin ilgili muhasebe birimine yatırılır.

(5) Taşınmazlar üzerinde bulunan yapı ve tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; hak lehtarından brüt kira üzerinden, kiracıdan/kiracılarından ise, yapı ve tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hâsılattan hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden hak lehtarı ile yapılan sözleşmede belirlenen oranda pay alınır. Hak lehtarı ile kiracı arasında yapılan kira sözleşmesinin bir örneği taşınmaz maliki idareye verilir. Kira payları, hak lehtarı ile kiracı arasında yapılan sözleşmeye göre kira bedellerinin hak lehtarına ödenmesi gereken ayı takip eden ayın yirminci günü mesai saati bitimine kadar taşınmaz maliki idarenin ilgili muhasebe birimine yatırılır. Kiracılardan alınamayan hâsılat payları hak lehtarından alınır.

(6) Yıllık hasılatın tespitinde; Maliye Bakanlığı muhasebe sistemi uygulama mevzuatı uygulanır.

(7) Vadesinde ödenmeyen hâsılat paylarına 6183 sayılı Kanunun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

(8) İndirimsiz bedelle irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilmesi ve hâsılat payının ödenmesine ilişkin kararın taşınmaz maliki idarece yatırımcıya tebliği tarihinden itibaren altmış gün içerisinde kabul edilmemesi veya gerekli işlemlerin yaptırılmaması hâlinde, 26 ncı madde hükümleri uygulanır.

Masraflar

MADDE 28

(1) İrtifak hakkının tapuya tesciline veya kullanma izni sözleşmesinin notere tasdik ettirilmesine ilişkin işlemler ile bu hakların devri ve terkini, yapı ve tesislerin inşası ve kullanımı için ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç, prim ve benzeri malî yükümlülükler yatırımcı tarafından karşılanır.

ALTINCI BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Tereddütlerin giderilmesi

MADDE 29

(1) Bu Usul ve Esasların uygulanmasında ortaya çıkabilecek tereddütleri gidermeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.

Yürürlükten kaldırılan usul ve esaslar

MADDE 30

(1) 26/5/2007 tarihli ve 26533 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Yatırım ve İstihdamın Teşviki Amacıyla Bedelsiz İrtifak Hakkı Tesis Edilmesine ve Bedelsiz Kullanma İzni Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar yürürlükten kaldırılmıştır.

Daha önce bedelsiz irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazlar

GEÇİCİ MADDE 1

(1) 29/1/2004 tarihli ve 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun mülga 5 inci maddesi kapsamında bedelsiz irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazlar ile 5084 sayılı Kanunun geçici 3 üncü maddesi uyarınca 28/2/2009 tarihinde bedelsiz irtifak hakkı tesis edilmek veya kullanma izni verilmek amacıyla ilana çıkmış ancak, işlemleri

tamamlanmamış taşınmazlar hakkında, Yatırım ve İstihdamın Teşviki Amacıyla Bedelsiz İrtifak Hakkı Tesis Edilmesine ve Bedelsiz Kullanma İzni Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar uygulanır.

Mevcut müracaatlar hakkında yapılacak işlemler

Ek kenar başlığı: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılması Hakkında Usul ve Esaslar (R.G.-16.10.2012/28443) m.8

GEÇİCİ MADDE 2

Ek madde: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılması Hakkında Usul ve Esaslar (R.G.-16.10.2012/28443) m.8

(1) 19/6/2012 tarihli ve 28328 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 15/6/2012 tarihli ve 2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın yürürlüğe girdiği 19/6/2012 tarihinden önce müracaatta bulunulan, ancak bu maddenin yürürlük tarihi itibarıyla henüz sonuçlandırılmayan yatırım yeri tahsisi işlemleri, müracaat tarihinde yürürlükte bulunan ve 3/9/2009 tarihli ve 27338 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar çerçevesinde sonuçlandırılır.

(2) 15/6/2012 tarihli ve 2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın yürürlüğe girdiği 19/6/2012 tarihinden önce müracaatta bulunulan, ancak bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla henüz sonuçlandırılmayan yatırım yeri tahsisi işlemleriyle ilgili olarak yatırımcılar tarafından talep edilmesi halinde, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonraki işlemlerde bu Usul ve Esaslar uygulanır.

(3) Bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten önce ilanı yapılan, müracaatta bulunulan, ancak bu fıkranın yürürlük tarihi itibarıyla henüz sonuçlandırılmayan yatırım yeri tahsisi işlemleri, ilan veya müracaatın yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan düzenlemeler çerçevesinde sonuçlandırılır.

Ek fıkra: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar (R.G.-28.12.2017/30284) m.9

Sözleşmelerin uyarlanması

Ek kenar başlığı: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılması Hakkında Usul ve Esaslar (R.G.-16.10.2012/28443) m.8

GEÇİCİ MADDE 3

Ek madde: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılması Hakkında Usul ve Esaslar (R.G.-16.10.2012/28443) m.8

(1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce, bu Usul ve Esaslara göre yapılan kullanma izni ve irtifak hakkı sözleşmelerinin 8 inci maddelerinin üçüncü fıkraları, ilgililer tarafından taşınmaz maliki idareye başvurulması halinde bu sözleşmelerden çıkartılmak suretiyle sözleşmeler uyarlanır. Uyarlanan sözleşme hükümleri, uyarlamanın yapıldığı tarihten itibaren geçerli olur.

(2) Sözleşmelerin uyarlandığı tarihten önce bu sözleşmeler gereğince ilgililer tarafından yapılmış olan

ödemelerin iadesi ve mahsubu yapılmaz.

Yürürlük

MADDE 31

(1) Bu Usul ve Esaslar yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 32

(1) Bu Usul ve Esasların hükümlerini;

- a) Hazineye ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler açısından Maliye Bakanı,
 - b) Özel bütçeli kamu idarelerine ait taşınmazlar açısından bu idarelerin en üst yöneticileri,
 - c) İl özel idarelerine ait taşınmazlar açısından valiler,
 - ç) Belediyelere ait taşınmazlar açısından belediye başkanları,
- yürütür.

[Ek-1](#)

[Ek-2](#)

Değişik: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar (R.G.-01.08.2021/31555) m.1

[Ek-3](#)

[Ek-4](#)

Değişik: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılması Hakkında Usul ve Esaslar (R.G.-16.10.2012/28443) m.9

[Ek-5](#)

Değişik: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılması Hakkında Usul ve Esaslar (R.G.-16.10.2012/28443) m.9

[Ek-6](#)

[Ek-7](#)

Değişik: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılması Hakkında Usul ve Esaslar (R.G.-16.10.2012/28443) m.10