

SİRKÜLER
Sayı: 2009/128

İstanbul, 07.09.2009
Ref: 4/128

Konu:
MALİYE BAKANLIĞI'NCA YATIRIMLARDA DEVLET YARDIMLARI HAKKINDA KARAR KAPSAMINDA KAMU TAŞINMAZLARININ YATIRIMLARA TAHSİSİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR AÇIKLANMIŞTIR

03.09.2009 tarih ve 27338 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar" ile; mülkiyeti Hazineye, özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine ve belediyelere ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler üzerinde 14/07/2009 tarihli ve 2009/15199 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 düzenlenmektedir.

Bu Usul ve Esaslar **03.09.2009 tarihinde yürürlüğe girmiştir.**

Bu usul ve esaslar; aşağıda yer verilen yatırım teşvik uygulamalarında bölgeler ve bölgeler kapsamındaki illerde yapılacak yatırımları kapsamaktadır.

YATIRIM TEŞVİK UYGULAMALARINDA BÖLGELER VE BÖLGELER KAPSAMINDAKİ İLLER

I.BÖLGE	II.BÖLGE	III.BÖLGE	IV.BÖLGE
İSTANBUL	BALIKESİR-ÇANAKKALE (BOZCAADA, GÖKÇEADA HARİÇ)	KONYA-KARAMAN	KASTAMONU- ÇANKIRI-SİNOP
TEKİRDAĞ-EDİRNE- KIRKLARELİ	AYDIN-DENİZLİ-MUĞLA	HATAY- KAHRAMANMARAŞ- OSMANİYE	TRABZON-ORDU- GİRESUN-RİZE- ARTVİN- GÜMÜŞHANE
İZMİR	ANTALYA-ISPARTA- BURDUR	KIRIKKALE-AKSARAY- NİĞDE-NEVŞEHİR- KIRŞEHİR	ERZURUM- ERZİNCAN- BAYBURT
BURSA-ESKİŞEHİR- BİLECİK	ADANA-MERSİN	MANİSA- AFYONKARAHİSAR- KÜTAHYA-UŞAK	AĞRI-KARS- ARDAHAN-IĞDIR
KOCAELİ-SAKARYA- DÜZCE-BOLU- YALOVA		KAYSERİ-SİVAS-YOZGAT	VAN-MUŞ-BİTLİS- HAKKARİ
ANKARA		ZONGULDAK-KARABÜK- BARTIN	MALATYA-ELAZIĞ- BİNGÖL-TUNCELİ
		SAMSUN-TOKAT- ÇORUM-AMASYA	ŞANLIURFA- DİYARBAKIR
		GAZİANTEP-ADIYAMAN- KİLİS	MARDİN-BATMAN- ŞIRNAK-SİİRT
			ÇANAKKALE İLİ BOZCAADA VE GÖKÇEADA İLÇELERİ

Teşvikten yararlanacak yatırımcılar ve yararlanma şartları:

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

a) Hazine Müsteşarlığınca verilmiş yatırım teşvik belgesi sahibi olan,

b) İrtifak hakkı veya kullanma iznine konu taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilecek toplam yatırım tutarı, taşınmaz maliki idarelerce bu taşınmazlara takdir edilecek rayiç değer tarım ve hayvancılık 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 ve IV üncü bölgelerde ise beşyüzbin Türk Lirasından az olmayan),

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 net özkaynağa sahip olan,

d) Yatırımın ne şekilde finanse edileceğini beyan eden,

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

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

gerçek ve tüzel kişiler yararlanabilir.

(2) Bu Usul ve Esaslarda belirtilen teşvikten; finans ve sigortacılık sektörlerinde faaliyet gösteren kurumlar ve iş ortaklıkları ile taahhüt işleri ve 16/7/1997 tarihli ve 4283 sayılı Yap-İşlet Modeli ile Elektrik Enerjisi Üretim Tesislerinin Kurulması ve İşletilmesi ile Enerji Satışının Düzenlenmesi Hakkındaki Kanun ile 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yapıtılması Hakkında Kanun kapsamında gerçekleştirilen yatırımlar ve rödövens sözleşmelerine bağlı olan yatırımlar **yararlanamaz.**

Teşvik şekli:

(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 hasıllardan, 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 kapsamında değerlendirilir.

Yatırıma elverişli taşınmazların yatırımcılara duyurulması:

(1) Taşınmaz maliki idarelerce bu Usul ve Esaslar kapsamında değerlendirilmek üzere belirlenen taşınmazlar, **buldukları yerlerdeki ticaret, sanayi ve ziraat odalarına bildirilir.** Taşınmaz maliki idarelerce ilana çıkılması uygun görülen taşınmazlar en az iki aylık başvuru süresi verilerek dönemler halinde ilan edilir ve bu ilanlar başvuru tarihine kadar **taşınmaz maliki idarelerin internet sayfalarında da yayımlanır.**

(2) Taşınmaz maliki idarelerce belirlenen taşınmazlar, Türkiye genelinde yayımlanan **tirajı en yüksek ilk on gazeteden** Basın İlan Kurumunca belirlenecek **birisinde bir defa** yayımlanır. Son ilan tarihi ile komisyona müracaat tarihi arası otuz günden az olamaz.

Başvuru

(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 başvurur.

(2) Başvuru sırasında yatırımcı, bütçelerine gelir kaydedilmek üzere; I ve II nci bölgelerde bulunan illerde **üç bin**, III üncü bölgede bulunan illerde iki bin, IV üncü bölgede bulunan illerde ise **bin 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.

İstihdam:

(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.**

Yatırım süresi:

(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) Hazine Müsteşarlığınca yatırım teşvik belgesinde belirtilen yatırım süresinin uzatılması halinde, yatırımcı tarafından buna ilişkin belgenin bir örneği taşınmaz maliki idareye verilir.

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

İrtifak hakkı ve kullanma izni süresinin sona ermesi:

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.

Yürürlükten kaldırılan usul ve esaslar:

26/05/2007 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:

29/01/2004 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 28/02/2009 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.

Yatırımlar Devlet Yardımları hakkında bugüne kadar yayınladığımız 2009/110, 2009/111, 2009/118, 2009/121, 2009/122, 2009/123 ve 2009/124 sayılı sirkülerlerimize bakabilirsiniz.

**DENGE DENETİM YEMİNLİ
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

EK:

Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar

YÖNETMELİK

Maliye Bakanlığından:

**KAMU TAŞINMAZLARININ YATIRIMLARA TAHSİSİNE
İLİŞKİN USUL VE ESASLAR**

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 14/7/2009 tarihli ve 2009/15199 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.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Usul ve Esaslar; Ek-7 sayılı Yatırım Teşvik Uygulamalarında Bölgeler ve Bölgeler Kapsamındaki İllerde 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 14/7/2009 tarihli ve 2009/15199 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karara dayanılarak hazırlanmıştır.

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) Hazinesin 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 Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununa ekli (II) sayılı cetvelde belirtilen kamu idarelerini,
- ğ) Taşınmaz maliki idare: Hazinesin 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) Hazinesin 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) Hazine Müsteşarlığınca verilmiş yatırım teşvik belgesi sahibi olan,
- b) İrtifak hakkı veya kullanma iznine konu taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilecek toplam yatırım tutarı, taşınmaz maliki idarelerce bu taşınmazlara takdir edilecek rayiç değerın tarım ve hayvancılık 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 ve IV üncü bölgelerde ise beşyüzbin Türk Lirasından az olmayan),
- 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 görülmeıyen yatırımlardan olması şartlarını taşıyan,
- ç) Taahhüt edilen yatırımın en az yüzde yirmisini karşılayacak miktarda net özkaynağa sahip olan,
- d) Yatırımın ne şekilde finanse edileceğini beyan eden,
- e) Taahhüt edilen yatırımın toplam tutarı on milyon Türk Lirasını aşan yatırımlarda fizibilite raporu ve finansman tablosunu veren,
- f) Bu Usul ve Esaslarda belirtilen diğer şartları yerine getiren, gerçek ve tüzel kişiler yararlanabilir.

(2) Bu Usul ve Esaslarda belirtilen teşvikten; finans ve sigortacılık sektörlerinde faaliyet gösteren kurumlar ve iş ortaklıkları ile taahhüt işleri ve 16/7/1997 tarihli ve 4283 sayılı Yap-İşlet Modeli ile Elektrik Enerjisi Üretim Tesislerinin Kurulması ve İşletilmesi ile Enerji Satışının Düzenlenmesi Hakkındaki Kanun ile 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yapıtırılması Hakkında Kanun kapsamında gerçekleştirilen yatırımlar ve rödovans sözleşmelerine bağlı olan yatırımlar yararlanamaz.

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 hasıllattan, bunların üçüncü kişilere kiralanması dâhil pay alınmaz.

(3) Üzerinde kamuya ait ve ihtiyaç dışı bina ve müştemilât 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 Kanununun 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 Millî 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 Müdürlüğüne 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 görülmeyen,

p) 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında olan ve Tarım ve Köyişleri Bakanlığınca uygun görülmeyen,

r) 19/9/2006 tarihli ve 5543 sayılı İskân Kanunu gereğince Bayındırlık ve İskân Bakanlığına verilmesi gereken,

s) Özel kanunları gereğince, üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi ya da kullanma izni verilmesi uygun görülmeyen,

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 Millî Emlak Otomasyon Projesi (MEOP) ortamında güncellenmek suretiyle ilana çıkılmadan önce ikişer aylık dönemler halinde bir yazıyla Maliye Bakanlığına bildirilerek izin alınır.

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 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.

Yatırıma elverişli taşınmazların yatırımcılara duyurulması

MADDE 12 – (1) Taşınmaz maliki idarelerce bu Usul ve Esaslar kapsamında değerlendirilmek üzere belirlenen taşınmazlar, buldukları yerlerdeki ticaret, sanayi ve ziraat odalarına bildirilir. Taşınmaz maliki idarelerce ilana çıkılması uygun görülen taşınmazlar en az iki aylık başvuru süresi verilerek dönemler halinde ilan edilir ve bu ilanlar

başvuru tarihine kadar taşınmaz maliki idarelerin internet sayfalarında da yayımlanır.

(2) Taşınmaz maliki idarelerce belirlenen taşınmazlar, Türkiye genelinde yayımlanan tirajı en yüksek ilk on gazeteden Basın İlan Kurumunca belirlenecek birisinde bir defa yayınlanır. Son ilan tarihi ile komisyona müracaat tarihi arası otuz günden az olamaz.

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 başvurur.

(2) Başvuru sırasında yatırımcı, bütçelerine gelir kaydedilmek üzere; I ve II nci bölgelerde bulunan illerde üç bin, III üncü bölgede bulunan illerde iki bin, IV üncü bölgede bulunan illerde ise bin 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.

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), bayındırlık ve iskân 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 kurulur.

(2) Komisyonun raportörlüğü, taşınmaz maliki idarenin taşınmaz yönetiminden sorumlu birimince yapılır.

(3) Komisyon kararları oy çokluğu ile alınır. Kararlarda çekimser kalmamaz. 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 – (1) Komisyon, başvuruları değerlendirirken yatırımcının;

- a) Kayıtlı ve ödenmiş sermayesi dâhil malî durumunu,
- b) Yatırımın gruplandırılan iller ve teşvik edilecek sektörler arasında yer alıp almadığını,
- c) 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,
- ç) Taahhüt edilen yatırımın finansman kaynaklarının yeterliliğini,
- d) Talep edilen taşınmazın üzerinde avan projenin uygulanıp uygulanamayacağını,
- e) Avan projesine 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.

(2) 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.

(3) İlan edilen taşınmazlar hakkında bu Usul ve Esaslar uyarınca yapılan talepler taşınmaz maliki idarece sonuçlandırılmaya 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.

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 hakkından 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 inşaf faaliyete izin verilmez.

(3) Hazine Müsteşarlığınca yatırım teşvik belgesinde yapılan her türlü revizyon işlemlerinde yatırımcı tarafından taşınmaz maliki idareye bilgi verilir.

(4) Ön izin sözleşmesinin notere tasdiki zorunlu değildir.

Bedel

MADDE 19 – (1) Ön izin bedelsizdir.

(2) İlk yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli, Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Bakanlar Kurulu Kararıyla gruplandırılan;

a) I ve II nci bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde üçü,

b) III üncü bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde ikisi,

c) IV üncü bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde biridir.

(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.

(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 Kanununun 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 alınmaz.

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

(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 lehtar 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 lehtar 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 lehtar 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 lehtar 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 lehtar 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 iptali 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 hâsıllardan 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 arttırılması 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 lehtarları 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/kiracılardan ise, yapı ve tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hâsılattan hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden hak lehtarları ile yapılan sözleşmede belirlenen oranda pay alınır. Hak lehtarları ile kiracı arasında yapılan kira sözleşmesinin bir örneği taşınmaz maliki idareye verilir. Kira payları, hak lehtarları 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.

Yürürlük

MADDE 31 – (1) Bu Usul ve Esaslar yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 32 – (1) Bu Usul ve Esasların hükümlerini;

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

Ek-1

.....NE/NA

29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun ek 3 üncü maddesinde ve Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda yer alan hükümler uyarınca yatırımlara taşınmaz tahsisinden yararlanmak istiyorum. Şahsım/şirketimiz, yatırım ve taşınmaz ile ilgili bilgiler aşağıda gösterilmiş olup, istenilen belgeler dilekçe ekinde sunulmuştur.

Gereğini arz ederim. / / 20.....

EK: adet belge.

Kişi veya Yetkili Temsilcinin Adı Soyadı
Tüzel Kişilerin Unvanı

/Kaşe

TALEP FORMU

Y A T I R I M C I	Adı Soyadı / Unvanı T.C. Kimlik No			
	Kanunî Temsilcisinin Adı Soyadı / Unvanı			
	Telefon Numarası			
	Vergi Kimlik No			
	Oda Sicil No			
	Adresi			
T A Ş I N M A Z	Tapu Bilgileri	1. Taşınmaz	2. Taşınmaz	3. Taşınmaz
	İli			
	İlçesi			
	Mahallesi/Köyü			
	Mevkii/Yöresi			
	Pafta No/Cilt No			
	Parsel No/Sıra No			
Yüzölçümü (m ²)				
Y A T I R I M	Yatırım Yapılacak Alan (m ²)			
	Konusu			
	Türü			
	İstihdam Kapasitesi (Kişi)			
	Faaliyete Geçme Tarihi			
	Toplam Sabit Yatırım Tutarı (TL)			
Yatırımın Tamamlanma Süresi (Yıl)				
Diğer Konular				

Ek-2

**KAMU TAŞINMAZLARININ YATIRIMLARA TAHSİSİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLARA
GÖRE YATIRIMCILARDAN İSTENECEK BELGELER LİSTESİ**

BELGENİN					KİŞİ	
SIRA NO	TARİHİ	NO'SU	ADEDİ	MAHİYETİ	GERÇEK	TÜZEL

1				Yatırım Teşvik Belgesi*	+	+
2				Yatırım Bilgi Formu	+	+
3				Organize sanayi bölgesinde boş parsel bulunmadığına ve yatırımın bu alanlarda yapılamayacağına ilişkin belge **	+	+
4				Endüstri bölgesinde boş parsel bulunmadığına ve yatırımın bu alanlarda yapılamayacağına ilişkin belge ***	+	+
5				Başvuru Ücretinin Yatırıldığına İlişkin Makbuz	+	+
6				Avan Proje****	+	+
7				Oda Sicil Kayıt Örneği	+	+
8				Vergi Borcu Bulunmadığına İlişkin Belge	+	+
9				İşletme Hesabı Özeti	+	-
10				İşletmenin Son Üç Yıllık Bilançosu	+ / -	+
11				Son Üç Yıllık Mali Tablolar	+ / -	+
12				Halka Açık A.Ş.'lerde, Halka Açılma Oranını Gösteren Belge	-	+
13				Şirket Ana Sözleşmesi	-	+
14				Kanuni Temsilcilerin İmza Sirküleri ve Adresleri	-	+
15				Fizibilite Raporu ve Finans Tablosu*****	+	+
16				İstenecek Diğer Belgeler		

NOT:

Bu formun tüm sayfaları yatırımcı tarafından tasdik edilecektir.

(+) : Karşısında artı işareti olan belgeler ilgili sütundaki kişiden istenir.

(-) : Karşısında eksi işareti olan belgeler ilgili sütundaki kişiden istenmez.

(+/-) : Karşısında artı veya aynı zamanda eksi işareti olan belgeler ilgili kişide varsa istenir.

* Hazine Müsteşarlığı (Yatırım ve Teşvik Uygulama Genel Müdürlüğü) tarafından düzenlenecektir.

** Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu Başkanlığından alınacaktır.

*** Sanayi ve Ticaret Bakanlığında veya Sanayi ve Ticaret İl Müdürlüğünden alınacaktır.

**** Avan Proje; 1/200 veya 1/500 ölçekli parsel sınırı ve yapı yaklaşma sınırının belirtildiği varsa tüm imar koşullarının işlendiği vaziyet planı ile 1/100 veya 1/200 ölçekli kat planları ve en az bir kesit ve dört görünüşü içeren mimari proje. Vaziyet planı ve mimari avan projeler Bayındırlık ve İskan Bakanlığının proje düzenleme esaslarına uygun olarak hazırlanacaktır.

***** Yatırım tutarının on milyon TL'yi aşması durumunda istenilecektir.

Ek-3

ÖN İZİN SÖZLEŞMESİ

GENEL ŞARTLAR

MADDE 1 – Ön izin verilen taşınmazın;

İli :

İlçesi :

Mahallesi/Köyü :
Mevkii :
Pafta No/Cilt No :
Ada No/Sayfa No :
Parsel No/Sıra No :
Yüzölçümü :
İdare Payı :
Cinsi :
Tapudaki şerhler :
Sınırları :
Niteliği : (Taşınmazın cinsine göre, bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır)
Ön izin sahibinin
Adı, Soyadı/Unvanı :
T.C. Kimlik No/
Vergi Kimlik No :
Telefon Numarası :
Adresi :

Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmazın üzerinde kişiye en az beş yıl boyunca istihdam sağlayacak yatırım teşvik belgesinde belirtilenamaçlı tesisler kurulması ve ileride kurulacak irtifak hakkına/kullanma iznine esas ve hazırlık olması amacıyla, yoksa imar plânlarıyla imar uygulamalarının ve yapılacak tesislere ilişkin uygulama projelerinin yapılması/yaptırılması ve yetkili birimlere onaylatılması ve gereken hallerde tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması/yaptırılması amacıyla, bedelsiz olarak (gerçek veya tüzel kişinin adı, soyadı veya ünvanı yazılır) ön izin verilmiştir.

Ön izin verilen alanın sınırı: (Bitişik parsellerin, kadastro görmüşse parsel numaraları, kadastro görmemişse maliklerinin isimleri yön belirtilerek yazılır. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde ise, belirleyici özellikleri kaydedilir).

MADDE 2 – Ön izin süresi bir yıldır. Bu süre ön izin sözleşmesinin taraflarca imzalandığı tarihte başlar.

MADDE 3 – Yatırımcı tarafından ön izin süresi içinde bu taşınmazın yoksa imar planı ve uygulaması ile taşınmazın üzerinde yapılacak tesislere ilişkin uygulama projesi yapılır/yaptırılır ve yetkili birimlere onaylatılır. Gereken hallerde tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemler yapılır/yaptırılır. Ön izin süresi içerisinde taşınmaz yatırımcıya teslim edilmez, fiilen kullanılamaz, üzerinde herhangi bir inşaf faaliyette bulunulmaz ve hafriyat dökülmez.

MADDE 4 – Ön izin süresi içerisinde, 3 üncü maddede sayılan şartların yatırımcı tarafından yerine getirilememesi halinde, yatırımcı tarafından talep edilmesi ve taşınmaz maliki idare tarafından gerekçelerin uygun bulunması durumunda ön izin süresi toplam iki yılı geçmemek üzere bir yıl daha uzatılabilir. Bu süre içerisinde de gerekli işlemlerin tamamlanmaması durumunda, ön izin iptal edilir ve ön izin sahibi tarafından taşınmaz maliki idareden herhangi bir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz.

MADDE 5 – Ön izin sahibi tarafından, ön izin süresi içerisinde yukarıda belirtilen yükümlülüklerin yerine getirilmesi hâlinde; ön izin konusu taşınmazın üzerinde, taşınmaz maliki idarece daha sonra belirlenecek koşulları içeren tapu sicil müdürlüğünde resmî senet düzenlenmek suretiyle, 4706 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesi ve Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslara göre, adına ön izin verilen yatırımcı lehine kırkdokuz yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikte irtifak hakkı tesis edilir. Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunması nedeniyle irtifak hakkı tesis edilemeyen taşınmazlar üzerinde ise, kırkdokuz yıl süreli kullanma izni verilir.

MADDE 6 – Sözleşme ile ilgili bütün vergi, resim, harç, katkı payları ve benzeri malî yükümlülükler ön izin sahibine aittir.

MADDE 7 – Ön izin sahibi bu hakkını devredemez ve bu süre içerisinde ortak alamaz.

MADDE 8 – Bu sözleşmede belirtilen yükümlülüklere uyulmadığının tespit edilmesi halinde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın bedelsiz olarak verilen ön izin iptal edilir.

MADDE 9 – Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 10 – Uyuşmazlıkların çözüm yeri taşınmazın bulunduğu yerin icra daireleri ve mahkemeleridir.

ÖZEL ŞARTLAR

Bu sözleşmede yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim.

KULLANMA İZİNİ SÖZLEŞMESİ**MADDE 1 – Kullanma izni verilen taşınmazın/alanın;**

İli :
İlçesi :
Mahallesi/Köyü :
Mevkii :
Yüzölçümü :
Cinsi :
Sınırları :
Niteliği : (Taşınmazın/alanın cinsine göre, bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat

ve dikili şeyler yazılacaktır.)

MADDE 2 – KULLANMA İZİNİNİN SÜRESİ, BAŞLAMA VE BİTİŞ TARİHLERİ

Yukarıda niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz/alan üzerinde onaylı imar planı ve uygulama projesine uygun olarak tesisleri yapılmak amacıyla kullanma izni verilmiştir.

Kullanma izni süresince, taşınmaz maliki idarece izin verilmedikçe, izin sahibi kullanma izninin ve taşınmazın/alanın kullanım amacını değiştiremez ve amacı dışında kullanamaz, kullanma izni verilen taşınmazın/alanın sınırlarını genişletemez ve değiştiremez.

Kullanma izni süresi kırk dokuz yıldır.

İzin süresi, sözleşmenin düzenlendiği tarihte başlar.

MADDE 3 – KULLANMA İZİNİ SAHİBİ VE ADRESİ

.....
.....

(Bu kısma kullanma izni sahibi gerçek veya tüzel kişinin adı, soyadı, T.C. kimlik no veya unvanı ve adresi yazılacaktır.)

Adres değişiklikleri taşınmaz maliki idareye bildirilir. Aksi hâlde, her türlü tebligatta bu adres geçerli olarak kabul edilir.

MADDE 4 – KULLANMA İZİNİNİN AMACI VE KONUSU

Birinci maddede belirtilen taşınmazın/alanın üzerinde, yatırım teşvik belgesinde belirtilen..... yatırımlar yapılır ve bu amaçlarda kullanılır. (Boş bırakılan kısma taşınmaz üzerinde yapılacak yatırımın türü ve konusu yazılacaktır.)

MADDE 5 – İSTİHDAM EDİLECEK KİŞİ SAYISI

..... (Bu kısma yapılacak tesislerde fiilî ve sürekli olarak çalıştırılacak işçi sayısı yazılacaktır.)

İstihdam edilecek işçi sayısı beş yıllık ortalama üzerinden değerlendirilecektir.

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

MADDE 6 – KULLANMA İZİNİNE KONU TAŞINMAZIN/ALANIN KULLANIM ŞEKLİ

Kullanma izni süresince, kullanma iznine konu taşınmaz/alan 4 üncü maddede belirtilen yatırım amacıyla kullanılır ve projede belirtilen tesisler dışında başka bir yapılaşmaya gidilmez.

MADDE 7 – İNŞAATA BAŞLAMA VE BİTİM TARİHLERİ

Kullanma iznine konu taşınmazın/alanın izni sahibine veya temsilcisine tesliminden itibaren yatırım teşvik belgesinde belirtilen yatırım sürecine göre inşaat başlanır ve inşaat yatırım teşvik belgesinde belirlenen sürede tamamlanır. Süre uzatılmış ise uzatılan süreler göz önünde bulundurulur.

Hazine Müsteşarlığınca verilen yatırım teşvik belgesinde belirtilen yatırım süresinin uzatılması halinde yatırımcı tarafından buna ilişkin belgenin bir örneği taşınmaz maliki idareye verilir.

Yatırım teşvik belgesinde belirlenen süreler içerisinde tamamlanamayan yatırımların tamamlanması için mücbir sebepler dışında ek süre verilmez.

MADDE 8 – KULLANMA İZİNİ BEDELİ

İlk yıl kullanma izni bedeli taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde oranında belirlenecek bedeldir. İkinci ve daha sonraki yıllar kullanma izni 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 kullanma izni bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kullanma izni bedellerine ilavesi suretiyle artırılarak tahsil

edilecektir.

İlk yıl kullanma izni bedeli, taşınmaz maliki idarenin kullanma izni verilmesine ilişkin kararın yatırımcıya tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenir. Müteakip yıllar kullanma izni bedelleri ise, sözleşmede belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

Ancak, müteakip yıllar kullanma izin bedellerinin, emlak vergisi genel beyan döneminde yatırıma konu taşınmazın asgari metrekare birim değeri üzerinden yapılacak hesaplama ile ÜFE oranında artırılması suretiyle hesaplanacak bedel arasında farklılığın olması halinde fazla olan tercih edilerek tahsil edilir.

İlk yıl kullanma izni bedeli ile sözleşmeleri gereğince artırılarak tespit edilen ikinci ve üçüncü yıl bedelleri, yüzde yetmiş indirim uygulanarak tahsil edilir.

Vadesinde ödenmeyen kullanma izni bedellerine 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

Kullanma izni bedelinin iki yıl üst üste vadesinden itibaren otuz gün içinde yatırılmaması hâlinde kullanma izni sözleşmesi feshedilir.

Kullanma izni verilen taşınmazın üzerindeki yapı ve tesislerin işletilmesinden elde edilen hasıllardan, bunların üçüncü kişilere kiralanması dâhil ayrıca pay alınmaz.

MADDE 9 – PLÂN VE PROJEYE UYGUNLUK

Kullanma iznine konu taşınmazın/alanın üzerinde inşa edilecek yapı ve tesisler kullanma izin sahibi tarafından plân ve projesine uygun olarak yaptırılır.

Kullanma izni verilen taşınmazın/alanın sınırları dışında kalan yerlerde inşaat yapılamaz, arazi veya doğanın görünüşü ve doğal yapısı değiştirilemez.

Kıyılarda tahkimat amacıyla da olsa yeni dolgulara yol açacak genişletme yapılamaz.

MADDE 10 – İNŞAATIN VE İŞLETMENİN KONTROLÜ

Taşınmaz maliki idare inşaat aşamasında ve işletme süresince kullanma izni verilen taşınmazın üzerindeki bütün yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir. Bu sırada belirlenecek hata ve noksanlıklar, taşınmaz maliki idarece saptanacak süre ve şartlarla izin sahibince tamamlanır.

İnşaatın belirlenen süre içerisinde projeye uygun olarak tamamlanmasını müteakip, taşınmaz maliki idarenin yapacağı kontrollerde tesisin onarımının gerektiği saptandığı takdirde masrafı izin sahibi tarafından karşılanmak koşuluyla gerekli onarım izin sahibince yapılır ve taşınmaz maliki idareden hiçbir bedel talebinde bulunulamaz.

Taşınmaz maliki idare tarafından işletme süresince 4706 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesinde, Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda ve sözleşmesinde yer alan hükümlere uyulup uyulmadığı her zaman denetlenebilir.

MADDE 11 – VERGİ, RESİM, HARÇ, PRİM VE BENZERİ MALİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Kullanma izni sözleşmesinin yapılması, notere tasdiki ve tescili, yapı ve tesislerin inşası ve kullanımı için ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç, prim ve benzeri mali yükümlülükler izin sahibi tarafından karşılanır.

MADDE 12 – ALT YAPI GİDERLERİNE KATILMA

Kullanma iznine konu taşınmazın/alanın bulunduğu alanlarda kamu idarelerince yürütülecek hizmetler karşılığı talep edilecek katılma payları ile varsa bu hizmetlerin görülmesi amacıyla kurulmuş birliklerce yürütülecek hizmetler karşılığında bu birliklerce talep edilecek katılma payları izin sahibince ödenir.

MADDE 13 – ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER

Kullanma iznine konu edilen yer bina ise; izin sahibi sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbiri almak, taşınmazı sigorta ettirmek, temiz bulundurmamak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya ve badana gibi onarımları yapmak, arsa veya arazi ise; değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle meydana gelecek zarar ve ziyanı ödemek zorundadır.

MADDE 14 – ÇEVRENİN KORUNMASI VE KULLANILMASI

Kullanma iznine konu taşınmazın/alanın kullanılması sırasında çevre ve deniz kirliliğinin önlenmesi ile ormanların korunması için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulur.

Üzerinde kullanma izni verilen taşınmazın/alanın çevresindeki Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler (özellikle kıyılar ve kumsallar) kamunun kullanımına açık tutulur.

MADDE 15 – KULLANMA İZİNİNİN DEVRİ

Kullanma izni sözleşmesi üçüncü kişilere devredilebilir. Devreden yatırımcı devir işlemi sırasında devir alan gerçek ya da tüzel kişiyi devir tarihinden itibaren en geç bir ay içinde taşınmaz maliki idare ile yeni sözleşme yapması gerektiğini bildirir ve bu konuda uyarır. Ancak, devrin yatırım tamamlanmadan önce yapılması halinde, devralan kişide Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esasların 6 ncı maddesinde 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.

MADDE 16 – KULLANMA İZİNİ SÜRESİNİN SONA ERMESİ

Kullanma izni, sözleşme süresinin bitimi ile sona erer. Kullanma izni verilen alan süresi sonunda makine,

teçhizat ve demirbaşlar hariç diğer yapı ve tesisler taşınmaz maliki idareye intikal eder. Bundan dolayı izin sahibi veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

Yatırımcının talep etmesi halinde ise, üzerindeki yapı ve tesisler dikkate alınmak suretiyle genel hükümlere göre bedeli karşılığında doğrudan kullanma izni verilir.

MADDE 17 – KULLANMA İZİNİ SÖZLEŞMESİNİN İPTALİ

Bu sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, mücbir sebepler hariç öngörülen sürede yatırımın tamamlanmadığının veya yatırıma başlama tarihinden itibaren bir yıl içinde herhangi bir yatırım yapılmadığının ya da işletmeye geçtikten sonra faaliyetin sona erdirildiğinin tespiti, kullanma izni sözleşmesinin ağır şekilde ihlali sayılır ve bu durumda herhangi bir yargı kararı aranmaksızın kullanma izni iptal edilir.

Bu durumda taşınmaz üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin taşınmaz maliki idareye intikal eder. Bundan dolayı izin sahibi veya üçüncü kişilerce her hangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

Ancak, öngörülen sürede yatırımın en az yüzde ellisinin gerçekleştirilmesine rağmen yatırımın tamamlanmaması veya öngörülen istihdam sayısına yüzde onu aşan oranda uyulmaması halinde ise, bölgeler itibariyle farklılaştırılarak emlak vergi değeri üzerinden hesaplanmak suretiyle kullanma izni bedelleri yönünden sağlanan indirimler ile hâsılat payı alınmaması suretiyle yapılan indirimler iptal edilir. İptal tarihinden itibaren hâsılat payı alınır.

MADDE 18 – TAHLİYE

İzin sahibi, izin süresi sonunda veya bu sözleşmede belirtilen veya belirtilmeyen diğer nedenlerden dolayı herhangi bir yargı kararı aranmaksızın taşınmaz maliki idarece kullanma izni sözleşmesinin iptali ve izin sahibine 16 ncı maddenin ikinci fıkrası uyarınca yeniden kullanma izni verilmemesi hâlinde, idarece yapılacak tebligattan itibaren otuz gün içinde taşınmazı/alanı tahliye etmek ve bu sözleşmede yazılı şartlarla tüm yapı ve tesisleri taşınmaz maliki idareye teslim etmek zorundadır.

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 idarece ayrıca tazmin ettirilir.

MADDE 19 – SORUMLULUK

İzin sahibi, kullanma izni sözleşmenin düzenlendiği tarihten itibaren taşınmazın/alanın idareye fiilen teslim edileceği güne kadar çevreye verebileceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dahi olsa) idarî, malî ve cezaî açıdan sorumludur.

MADDE 20 – MÜCBİR SEBEPLER

İzin sahibi, kullanma izni 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- Kullanma izni 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,

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

Kullanma izin 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, izin sahibinin talebi üzerine 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.

MADDE 21 – UYGULANACAK HÜKÜMLER

Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hâllerde, öncelikle Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar olmak üzere, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 22 – DAVALARLA İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLER

Kullanma izni ile ilgili olarak açılmış ya da açılacak her türlü davaya ilişkin husumeti izin sahibi karşılayacak, açılan davaları öğrendiği tarihten itibaren on beş gün içinde yazılı olarak taşınmaz maliki idareye bildirilir. Bildirilmemesinden dolayı taşınmaz maliki idare aleyhine doğabilecek her türlü zarar ve ziyandan izin sahibi idareye karşı sorumludur.

Ayrıca, üzerinde kullanma izni verilen taşınmazla/alanla ilgili olarak izin sahibi aleyhine açılacak her türlü dava izin sahibi tarafından 18/6/1927 tarihli ve 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu hükümleri uyarınca on beş

gün içinde taşınmaz maliki idareye ihbar edilir.

MADDE 23 – HAFRİYAT SIRASINDA BULUNACAK KÜLTÜR VARLIKLARI

Projenin uygulanması sırasında kültür varlıklarına rastlanıldığında kazı işlemleri derhâl durdurulur, bulunan varlıklar kazı yerinde muhafaza edilir ve durumdan en yakın mülkî amirlik derhâl haberdar edilir.

MADDE 24 – UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜM YERİ

Uyuşmazlıkların çözüm yeri, taşınmazın/alanın bulunduğu ilçedeki icra daireleri ve mahkemeleridir.

TARAFLAR

TAŞINMAZ MALİKİ İDARE YETKİLİSİ

KULLANMA İZİNİ SAHİBİ

Ek-5

İRTİFAK HAKKI SÖZLEŞMESİ

MADDE 1 – Üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmazın;

İli :
İlçesi :
Mahalle/Köyü :
Mevkii :
Pafta No/Cilt No :
Ada No/Sayfa No :
Parsel No/Sıra No :
Yüzölçümü :
İdare Payı :
Cinsi :
Tapudaki şerhler :
Sınırları :
Niteliği : (Taşınmazın cinsine göre, bina ise müstemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili

şeyler yazılacaktır.)

MADDE 2 – İRTİFAK HAKKININ SÜRESİ, BAŞLAMA VE BİTİŞ TARİHİ

Birinci maddede nitelikleri belirtilen taşınmazın üzerinde aşağıdaki koşullarla bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakkı kurulmuştur.

Hakkın süresi kırkdokuz yıldır.

Bu hak tapuya tescil tarihinde başlar.

MADDE 3 – İRTİFAK HAKKI SAHİBİ VE ADRESİ

.....
.....

(Bu kısma irtifak hakkı tesis edilen gerçek veya tüzel kişinin adı, soyadı, T.C. kimlik no veya unvanı ve adresi yazılacaktır).

Adres değişiklikleri, idareye bildirilir. Aksi hâlde, her türlü tebligatta bu adres geçerli olarak kabul edilir.

MADDE 4 – İRTİFAK HAKKININ AMACI VE KONUSU

Birinci maddede belirtilen taşınmazın üzerinde, yatırım teşvik belgesinde belirtilen.....yatırımlar yapılır ve bu amaçlarda kullanılır. (Boş bırakılan kısma taşınmaz üzerinde yapılacak yatırımın türü ve konusu yazılacaktır).

MADDE 5 – İSTİHDAM EDİLECEK KİŞİ SAYISI

..... (Bu kısma yapılacak tesislerde fiilî ve sürekli olarak çalıştırılacak işçi sayısı yazılacaktır).

İstihdam edilecek işçi sayısı beş yıllık ortalama üzerinden değerlendirilir.

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

MADDE 6 – İRTİFAK HAKKINA KONU TAŞINMAZIN KULLANIM ŞEKLİ

İrtifak hakkı süresince, irtifak hakkı konusu taşınmaz 4 üncü maddede belirtilen yatırım amacıyla kullanılır ve projede belirtilen tesisler dışında başka bir yapılaşmaya gidilmez.

MADDE 7 – İNŞAATA BAŞLAMA VE BİTİM TARİHLERİ

İrtifak hakkı konusu taşınmazın hak lehtarına tesliminden itibaren yatırım teşvik belgesinde belirtilen yatırım sürecine göre inşaat başlanır ve inşaat belirtilen sürede tamamlanır. Süre uzatılmış ise uzatılan süreler göz önünde bulundurulur.

Hazine Müsteşarlığınca verilen yatırım teşvik belgesinde belirtilen yatırım süresinin uzatılması halinde yatırımcı tarafından buna ilişkin belgenin bir örneği taşınmaz maliki idareye verilir.

Yatırım teşvik belgesinde belirlenen süreler içerisinde tamamlanamayan yatırımların tamamlanması için mücbir sebepler dışında ek süre verilmez.

MADDE 8 – İRTİFAK HAKKI BEDELİ

İlk yıl irtifak hakkı bedeli taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde oranında belirlenecek bedeldir. İkinci ve daha sonraki yıllar irtifak 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 irtifak hakkı bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl irtifak hakkı bedellerine ilavesi suretiyle artırılarak tahsil edilecektir.

İlk yıl irtifak hakkı bedeli, taşınmaz maliki idarenin irtifak hakkı tesisine ilişkin kararının yatırımcıya tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenir. Müteakip yıllar irtifak hakkı bedelleri ise, sözleşmede belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

Ancak, müteakip yıllar irtifak hakkı bedellerinin, emlak vergisi genel beyan döneminde yatırıma konu taşınmazın asgari metrekare birim değeri üzerinden yapılacak hesaplama ile ÜFE oranında artırılması suretiyle hesaplanacak bedel arasında farklılığın olması halinde fazla olan tercih edilerek tahsil edilir.

İlk yıl irtifak hakkı bedeli ile sözleşmeleri gereğince artırılarak tespit edilen ikinci ve üçüncü yıl bedelleri, yüzde yetmiş indirim uygulanarak tahsil edilir.

Vadesinde ödenmeyen irtifak hakkı bedellerine 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

İrtifak hakkı bedelinin iki yıl üst üste vadesinden itibaren otuz gün içinde yatırılmaması hâlinde irtifak hakkı sözleşmesi feshedilir.

İrtifak hakkı tesis edilen taşınmazın üzerindeki yapı ve tesislerin işletilmesinden elde edilen hasıllardan, bunların üçüncü kişilere kiralanması dâhil ayrıca pay alınmaz.

MADDE 9 – PLÂN VE PROJEYE UYGUNLUK

İrtifak hakkına konu taşınmazın üzerinde inşa edilecek yapı ve tesisler hak lehtarları tarafından plân ve projesine uygun olarak yaptırılır.

İrtifak hakkı tesis edilen taşınmazın sınırları dışında kalan yerlerde inşaat yapılamaz, arazi veya doğanın görünüşü ve doğal yapısı değiştirilemez.

MADDE 10 – İNŞAATIN VE İŞLETMENİN KONTROLÜ

Taşınmaz maliki idare inşaat aşamasında ve işletme süresince irtifak hakkı konusu taşınmazın üzerindeki bütün yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir. Bu sırada belirlenecek hata ve noksanlıklar, taşınmaz maliki idarece saptanacak süre ve şartlarla hak lehtarları tarafından tamamlanır.

İnşaatın belirlenen süre içerisinde projeye uygun olarak tamamlanmasını müteakip, taşınmaz maliki idarenin yapacağı kontrollerde tesisin onarımının gerektiği saptandığı takdirde masrafları hak lehtarları tarafından karşılanmak koşuluyla gerekli onarım hak lehtarınca yapılacak ve idareden hiçbir bedel talebinde bulunulmaz.

Taşınmaz maliki idare tarafından işletme süresince 4706 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesinde, Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda ve sözleşmesinde yer alan hükümlere uyulup uyulmadığı her zaman denetlenebilir.

MADDE 11 – VERGİ, RESİM, HARÇ, PRİM VE BENZERİ MALİ YÜKÜMLÜLÜKLER

İrtifak hakkının tapuya tescili, devri ve terkin, yapı ve tesislerin inşası ve kullanımı için ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç, prim ve benzeri malî yükümlülükler hak lehtarları tarafından karşılanır.

MADDE 12 – ALT YAPI GİDERLERİNE KATILMA

İrtifak hakkına konu taşınmazın bulunduğu alanlarda ilgili kamu idarelerince yürütülecek hizmetler karşılığı talep edilecek katılma payları ile varsa bu hizmetlerin görülmesi amacıyla kurulmuş birliklerce yürütülecek hizmetler karşılığında bu birliklerce talep edilecek katılma payları hak lehtarınca ödenir.

MADDE 13 – ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER

İrtifak hakkına konu edilen yer bina ise; hak lehtarları sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbiri almak, taşınmazı sigorta ettirmek, temiz bulundurmamak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya ve badana gibi onarımları yapmak, arsa veya arazi ise; değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle meydana gelecek zarar ve ziyanı ödemek zorundadır.

MADDE 14 – ÇEVRENİN KORUNMASI VE KULLANILMASI

İrtifak hakkı kurulan taşınmazın kullanılması sırasında çevre ve deniz kirliliğinin önlenmesi ile ormanların korunması için gereken önlemler alınır ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulur.

Üzerinde irtifak hakkı tesis edilen taşınmazın çevresindeki Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler (özellikle kıyıları ve kumsallar) kamunun kullanımına açık tutulur.

MADDE 15 – İRTİFAK HAKKININ DEVRİ

İrtifak hakkı üçüncü kişilere devredilebilir. Devreden yatırımcı devir işlemi sırasında devir alan gerçek ya da tüzel kişiyi devir tarihinden itibaren en geç bir ay içinde taşınmaz maliki idare ile yeni sözleşme yapması gerektiğini

bildirir ve bu konuda uyarır. Ancak, devrin yatırım tamamlanmadan önce yapılması halinde, devralan kişide Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esasların 6 ncı maddesinde 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.

MADDE 16 – İRTİFAK HAKKININ SÜRESİNİN SONA ERMESİ

İrtifak hakkı, sürenin bitimi ile sona erer. İrtifak hakkı tesis edilen taşınmaz, irtifak hakkı süresi sonunda makine, teçhizat ve demirbaşlar hariç diğer yapı ve tesisler taşınmaz maliki idareye intikal eder. Bundan dolayı hak lehtar veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

Yatırımcının talep etmesi halinde ise, üzerindeki yapı ve tesisler dikkate alınmak suretiyle genel hükümlere göre bedeli karşılığında doğrudan irtifak hakkı tesis edilir.

MADDE 17 – İRTİFAK HAKKI SÖZLEŞMESİNİN İPTALİ

Bu sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, mücbir sebepler hariç öngörülen sürede yatırımın tamamlanmadığının veya yatırıma başlama tarihinden itibaren bir yıl içinde herhangi bir yatırım yapılmadığının ya da işletmeye geçtikten sonra faaliyetin sona erdirildiğinin tespiti, irtifak hakkı sözleşmesinin ağır şekilde ihlali sayılır ve bu durumda herhangi bir yargı kararı aranmaksızın irtifak hakkı iptal edilir. Taşınmaz maliki idarenin talebi üzerine irtifak hakkı tapu idarelerince res’en terkin edilir.

Bu durumda taşınmaz üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin taşınmaz maliki idareye intikal eder. Bundan dolayı hak lehtar veya üçüncü kişilerce her hangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

Ancak, öngörülen sürede yatırımın en az yüzde ellisinin gerçekleştirilmesine rağmen yatırımın tamamlanmaması veya öngörülen istihdam sayısına yüzde onu aşan oranda uyulmaması halinde ise, bölgeler itibariyle farklılaştırılarak emlak vergi değeri üzerinden hesaplanmak suretiyle irtifak hakkı bedelleri yönünden sağlanan indirimler ile hâsılat payı alınmaması suretiyle yapılan indirimler iptal edilir. İptal tarihinden itibaren ayrıca hâsılat payı alınır.

MADDE 18 – TAHLİYE

Hak lehtar, irtifak hakkı süresi sonunda veya bu sözleşmede belirtilen veya belirtilmeyen diğer nedenlerden dolayı herhangi bir yargı kararı aranmaksızın taşınmaz maliki idareye irtifak hakkı sözleşmesinin iptal edilmesi ve yatırımcı lehine 16 ncı maddenin ikinci fıkrası uyarınca yeniden irtifak hakkı tesis edilmemesi hâlinde, taşınmaz maliki idareye yapılacak tebligattan itibaren otuz gün içinde taşınmazı tahliye etmek ve bu sözleşmede yazılı şartlarla tüm yapı ve tesisleri taşınmaz maliki idareye teslim etmek zorundadır.

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 idareye ayrıca tazmin ettirilir.

MADDE 19 – SORUMLULUK

Hak lehtar hakkın tapuya tescil edildiği tarihten itibaren taşınmazın idareye fiilen teslim edileceği güne kadar çevreye verebileceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dahi olsa) idarî, malî ve cezaî açıdan sorumludur.

MADDE 20 – MÜCBİR SEBEPLER

Hak lehtar, irtifak 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- İrtifak hakkı lehtarının 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,

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

İrtifak hakkı lehtarının 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, hak lehtarının talebi üzerine irtifak hakkı 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.

MADDE 21 – UYGULANACAK HÜKÜMLER

Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hâllerde, öncelikle Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar olmak üzere, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 22 – DAVALARLA İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLER

İrtifak 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 idareye bildirilecektir. Bildirilmemesinden dolayı idare aleyhine doğabilecek her türlü zarar ve ziyandan hak lehtarı taşınmaz maliki idareye karşı sorumludur.

Ayrıca, üzerinde irtifak hakkı tesis edilen taşınmazla ilgili olarak hak lehtarı aleyhine açılacak her türlü dava hak lehtarı tarafından 18/6/1927 tarihli ve 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu hükümleri uyarınca on beş gün içinde taşınmaz maliki idareye ihbar edilir.

MADDE 23 – HAFRİYAT SIRASINDA BULUNACAK KÜLTÜR VARLIKLARI

Projenin uygulanması sırasında kültür varlıklarına rastlanıldığında kazı işlemleri derhâl durdurulur, bulunan varlıklar kazı yerinde muhafaza edilir ve durumdan en yakın mülkî amirlik derhâl haberdar edilir.

MADDE 24 – UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜM YERİ

Uyuşmazlıkların çözüm yeri, taşınmazın bulunduğu ilçedeki icra daireleri ve mahkemeleridir.

TARAFLAR

TAŞINMAZ MALİKİ İDARE YETKİLİSİ

HAK LEHTARI

Ek-6

..... TESİSİ
YATIRIM BİLGİ FORMU

....., 20..

İÇİNDEKİLER

	Sayfa No
1.BÖLÜM: YATIRIMCININ	.
1.1. Adı Soyadı veya Ünvanı / TC Kimlik No	.
1.2. İletişim Adresi	.
1.3. Telefon, Faks No ve e-posta Adresi	.
1.4. Sermayesi	.
1.5. Bağlı Bulunduğu Vergi Dairesi ve Vergi Kimlik Numarası	.
1.6. Ortaklar Hakkında Bilgi	.
1.7. Yatırımcı, Yatırımcı Şirket ise Şirket ve Ortakları Hakkında Bilgi Alınabilecek Özel ve Resmi Kuruluş ve Bankalar, Adresleri ve Telefon Numaraları	.
1.8. Proje Sorumlu Kişilerin İsimleri, Adresleri ve Telefon Numaraları	.
2.BÖLÜM: YATIRIM İLE İLGİLİ BİLGİLER	.
2.1. GENEL BİLGİLER	.
2.1.1. Yatırım Yeri Adresi	.
2.1.2. Yatırımın Cinsi	.
2.1.3. Yatırımın Konusu	.
2.1.4. Yatırıma Başlama Tarihi	.
2.1.5. İşletmeye Geçiş Tarihi	.
2.1.6. Yatırımın Bitiş Tarihi	.
2.1.7. Öngörülen Elektrik Gücü (KVA)	.
2.1.8. Öngörülen İstihdam Sayısı (Kişi)	.
2.1.9. Projenin Kapasitesi	.
2.2. PROJENİN TEKNİK YÖNLERİ	.
2.2.1. Üretilen Mal ve Hizmetler	.
2.2.2. Projenin Gerekçesi	.
2.2.3. Projenin Kısa Anlatımı	.
2.2.4. Üretim Teknolojisi	.
2.2.5. Üretim Akış Şeması	.
2.2.6. Patent, Lisans, Royallite ve Know-How	.
2.2.7. Çevreye Etkisi	.

2.3. TOPLAM SABİT YATIRIM HARCAMA KALEMLERİ

- 2.3.1. Etüd ve Proje Giderleri
2.3.2. Arazi Düzenlemesi ve Hazırlık Yapıları
2.3.3. Bina İnşaat Giderleri
2.3.4. Ana Fabrika Makina ve Teçhizat Giderleri
2.3.5. Yardımcı İşletmeler Makina ve Teçhizat Giderleri
2.3.6. Mefruşat Giderleri
2.3.7. Montaj Giderleri
2.3.8. Taşıt Araçları
2.3.9. İşletmeye Alma Giderleri
2.3.10. Genel Giderler
2.3.11. Diğer Giderler

2.4. TOPLAM SABİT YATIRIM TUTARI TABLOSU**1. BÖLÜM****YATIRIMCININ**

- 1.1. Adı Soyadı veya Ünvanı / TC Kimlik No :
1.2. İletişim Adresi :
1.3. Telefon, Faks No e-posta Adresi :
1.4. Sermayesi :

Ortaklar	Hisse Oranı (%)	Kayıtlı Sermaye (TL)	Ödenmiş Sermaye (TL)
TOPLAM	100,00		

1.5. Bağlı Bulunduğu Vergi Dairesi ve Vergi Kimlik Numarası:

1.6. Ortaklar Hakkında Bilgi :

İsim	Adresi	Bağlı Bulunduğu Vergi Dairesi	TC Kimlik Numarası	Yatırımcı Özgeçmişi

1.7. Yatırımcı, Yatırımcı Şirket ise Şirket ve Ortaklar Hakkında Bilgi Alınabilecek Özel ve Resmi Kuruluş ve Bankalar, Adresler ve Telefon Numaraları:

	Kuruluş ve Bankalar	Adresi	Telefon No
1			
2			

3			
.			
.			

1.8. Projeden Sorumlu Kişilerin İsimleri, Adresleri, Telefon Numaraları:

	İsim	Adresi	Telefon No

2. BÖLÜM	YATIRIM İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. GENEL BİLGİLER

- 2.1.1. Yatırım Yeri Adresi :
- 2.1.2. Yatırımın Cinsi :
- 2.1.3. Yatırımın Konusu :
- 2.1.4. Yatırıma Başlama Tarihi :
- 2.1.5. İşletmeye Geçiş Tarihi :
- 2.1.6. Yatırımın Bitiş Tarihi :
- 2.1.7. Öngörülen Elektrik Gücü (KVA) :
- 2.1.8. Öngörülen İstihdam Sayısı (Kişi) :
- 2.1.9. Projenin Kapasitesi :

2.2. PROJENİN TEKNİK YÖNLERİ

2.2.1. Üretilen Mal ve Hizmetler:

Tesiste üretilen ürünler veya hizmetler belirtilir.

2.2.2. Projenin Gerekçesi:

Projenin gerekçesi yazılır. Bu tesise neden ihtiyaç duyulduğu ve sağlayacağı katma değer belirtilir.

Kurulu Kapasite

Mevcut fabrikaların toplam kurulu kapasitesi belirtilir.

Üretim ve Talep

Ürün üretimi ve talebi ile ilgili bilgiler;

Tablo 1: Üretim ve Talep Miktarı

Yıllar	Üretim Miktarı (Ton)	İç Talep Miktarı (Ton)

Kaynak:

İhracat

Ürünün ihracatı ile ilgili bilgiler ;

Tablo 2: İhracat

Yıllar	İhracat Miktarı (Ton)

Kaynak:

İthalat

Ürünün ithalatı ile ilgili bilgiler ;

Tablo 3: İthalat

Yıllar	İthalat Miktarı (Ton)

Kaynak:

Kullanılacak Hammadde ve Yardımcı Maddeler

Tesiste kullanılacak hammadde ve yardımcı maddeler burada belirtilir.

Kuruluş Yeri

Kuruluş yeri seçiminde hammadde kaynaklarına yakınlık yanında, halihazırda alt yapı tesislerinin mevcut olması ve ulaşım konusu da etkin rol oynamaktadır. Bu nedenle, kuruluş yeri burada açıklıkla belirtilmelidir.

2.2.3. Projenin Kısa Anlatımı:

Tesisin, nerede kurulacağı, teorik kapasitesi, istihdam vb. bilgiler burada belirtilir.

2.2.4. Üretim Teknolojisi:

Üretimde hangi teknolojinin (yerli veya ithal) kullanılacağı burada belirtilir.

Üretim Metodu

Üretim metodu kısaca belirtilir.

2.2.5. Üretim Akış Şeması:

Üretim aşamalarını, girdi ve çıktı miktarlarını gösteren basitleştirilmiş üretim akış şeması verilir.

2.2.6. Patent, Lisans, Royalite ve Know-How :

Makina ve teçhizatın ithal olması halinde gerek yatırım aşamasında ve gerekse işletme aşamasında alınacak teknik yardım hangisi ise o belirtilir.

2.2.7. Çevreye Etkisi:

Kurulacak tesisin çevreye bir zararının olup olmayacağı belirtilir. Ayrıca, tesis için Çevre ve Orman Bakanlığı mevzuat açısından Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) veya Ön ÇED Raporu hazırlanması gerekip gerekmediği belirtilir.

2.3. TOPLAM SABİT YATIRIM HARCAMA KALEMLERİ

2.3.1. Etüd ve Proje Giderleri:

Yatırıma ait etüd ve proje çalışmalarıyla ilgili ekonomik ve teknik araştırma masrafları ile yatırım dönemi işletmeye alma sırasında ihtiyaç duyulacak kontrolörlük, müşavirlik, eğitim vb. konularda yapılacak harcamalar için TL öngörülmüştür.

2.3.2. Arazi Düzenlemesi ve Hazırlık Yapıları:

Gerekli kazı ve dolgu çalışmaları, şantiye tesisleri, ana bina inşaatını yapacak firma tarafından yapılacaktır. Bununla beraber, arazinin çevrilmesi, bahçe tanzimi ve kanalizasyon katkı payı gibi harcamalar ile tesisin kurulacağı arsaya yapılacak enerji nakil hattı harcamaları için TL öngörülmüştür.

2.3.3. Bina ve İnşaat Giderleri:

Bina-inşaat ve gerekli iç yollar, bağlantı yolları, sosyal tesis, kantar binası vb. işler dahil olmak üzere söz konusu harcamalar için Bayındırlık ve İskan Bakanlığının tarihli ve sayılı Resmi Gazetede yayımlanan

“Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Bedellerinin Hesabında KullanılacakYılı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” in Grubu Yapılar içinde için öngörülen m² fiyatı dikkate alınmıştır. (veya emanet usulü, diğer bir yöntem uygulanacaksa burada belirtilir.)

Tablo 4: Toplam Bina ve İnşaat Yatırımı Tutarı

CİNSİ	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)	BİRİM MALİYETİ (TL)	TUTAR (TL)
1.Ana Fabrika, Bina ve Tesisleri				
2.Yardımcı İşletme, Bina ve Tesisleri				
3. İdari Bina				
4. Sosyal Tesisler				
5. Depolar				
6. Kantar binası				
7. Bekçi kulübesi				
TOPLAM				

2.3.4. Ana Fabrika Makina ve Teçhizat Giderleri:

Tesiste kullanılacak ana makina ve teçhizat listesi ve tutarları burada belirtilir.
Tesiste kullanılacak ana makina ve teçhizat listesi verilir.

Tablo 5: Ana Makina ve Teçhizat Listesi

Makina ve Teçhizatın Cinsi	Miktarı	Yerli/İthal	Birim Fiyatı (TL)	Tutarı (TL)	(Euro) veya (Dolar)

Not: a) 1 Euro veya dolar; TL alınmıştır.
b) Fiyatlara KDV dahil değildir.

2.3.5. Yardımcı İşletmeler Makina ve Teçhizat Giderleri:

Tesiste, ana makina ve teçhizat yanında, yardımcı makina ve teçhizat kullanılacaktır.
Tesiste kullanılacak yardımcı makina ve teçhizat listesi ve tutarı;

Tablo 6: Yardımcı Makina ve Teçhizat Listesi

Makina ve Teçhizatın Cinsi	Miktarı	Yerli/İthal	Birim Fiyatı (TL)	Tutarı (TL)	(Euro) veya (Dolar)
TOPLAM					

Not: a) 1 Euro veya dolar; TL alınmıştır.
b) Fiyatlara KDV dahil değildir.

Toplam makina ve teçhizat giderleri ;

Tablo 7: Toplam Makina ve Teçhizat Yatırımı Tutarı

	Tutarı (TL)	(Euro) veya (Dolar)
Ana Makina ve Teçhizat Yatırımı		
Yardımcı Makina ve Teçhizat Yatırımı		
Toplam Makina ve Teçhizat Giderleri		

Not: 1 Euro veya dolar TL alınmıştır.

2.3.6. Mefruşat Giderleri:

(Sadece turizm yatırımları için söz konusudur).

2.3.7. Montaj Giderleri:

Ana fabrika, yardımcı işletme tesislerinin montajları ile ilgili tüm masraflar için toplam makina ve teçhizat bedelinin % kadar alınmıştır. Buna göre;

Toplam makina ve teçhizat bedeli TL x = TL'lik bir harcama öngörülmüştür.

2.3.8. Taşıt Araçları:

Tesis için gerekli taşıt aracı olarak adet kamyon ve adet servis aracı için TL'lik bir harcama öngörülmüştür.

2.3.9. İşletmeye Alma Giderleri:

İşletmeye alma gideri olarak, deneme üretimine başlangıç tarihinden itibaren kesin işletmeye geçiş tarihine kadar, test etme ve kontrol süresi olarak gün alınmış ve ayrıca, tesisin kuruluşu tamamlandıktan sonra ortaya çıkabilecek aksaklıklar da dikkate alınarak bu kalemdede TL'lik bir harcama öngörülmüştür.

2.3.10. Genel Giderler:

Haberleşme, aydınlatma, ilan vs. masraflar ile emlak ve taşıt alım vergileri, yatırım dönemi personel, idari ve sosyal binaların tefrişi ve çeşitli demirbaşlarla ilgili olarak TL'lik bir harcama öngörülmüştür.

2.3.11. Diğer Giderler:

Başta yatırım dönemi finansman giderleri olmak üzere, çeşitli fon, vergi vb. masraflar ile ilgili olarak TL'lik bir harcama öngörülmüştür.

2.4. TOPLAM SABİT YATIRIM TUTARI TABLOSU

Harcamanın Türü	(TL)	(Euro) veya (Dolar)
1. Etüt ve Proje Giderleri		
2. Arazi Düzenleme ve Hazırlık Yapıları Gideri		
3. Bina-İnşaat Giderleri		
a) Ana Fabrika Binası ve Tesisler		
b) Yardımcı İşletme Binası		
c) Depolar		
ç) İdare Binası ve Sosyal Tesisler		
d) Kantar Binası		
e) Bekçi Kulübesi		
4. Ana Makina ve Teçhizat Giderleri		
a) İthal		
b) Yerli		
5. Yardımcı Makina ve Teçhizat Giderleri		
a) İthal		
b) Yerli		
6. Mefruşat Giderleri		
7. Montaj Gideri		
8. Taşıt Araçları Gideri		
9. İşletmeye Alma Gideri		

10. Genel Giderler		
11. Diğer Giderler		
Toplam Sabit Yatırım Tutarı		

Not: Çalışmalarda esas alınan fiyatlar, yatırım bilgi formunun hazırlanma tarihinde temin edilen fiyatların ortalaması olup, çeşitli etkenlerin ve tercihlerin rol oynaması sonucu, zaman içerisinde değişiklik gösterebilir. Bu nedenle, yatırımcıların veya yatırımcı kuruluşların içinde bulunulan durum ve şartlar çerçevesinde, her türlü fiyatlandırmayı yeniden gözden geçirecek revize etmeleri gereklidir.

Ek-7

YATIRIM TEŞVİK UYGULAMALARINDA BÖLGELER VE BÖLGELER KAPSAMINDAKİ İLLER

I.BÖLGE	II.BÖLGE	III.BÖLGE	IV.BÖLGE
İSTANBUL	BALIKESİR-ÇANAKKALE (BOZCAADA, GÖKÇEADA HARİÇ)	KONYA-KARAMAN	KASTAMONU- ÇANKIRI-SINOP
TEKİRDAĞ-EDİRNE- KIRKLARELİ	AYDIN-DENİZLİ-MUĞLA	HATAY- KAHRAMANMARAŞ- OSMANİYE	TRABZON-ORDU- GİRESUN-RİZE- ARTVİN- GÜMÜŞHANE
İZMİR	ANTALYA-ISPARTA- BURDUR	KIRIKKALE-AKSARAY- NİĞDE-NEVŞEHİR- KIRŞEHİR	ERZURUM- ERZİNCAN- BAYBURT
BURSA-ESKİŞEHİR- BİLECİK	ADANA-MERSİN	MANİSA- AFYONKARAHİSAR- KÜTAHYA-UŞAK	AĞRI-KARS- ARDAHAN-IĞDIR
KOCAELİ-SAKARYA- DÜZCE-BOLU- YALOVA		KAYSERİ-SİVAS-YOZGAT	VAN-MUŞ-BİTLİS- HAKKARİ
ANKARA		ZONGULDAK-KARABÜK- BARTIN	MALATYA-ELAZIĞ- BİNGÖL-TUNCELİ
		SAMSUN-TOKAT- ÇORUM-AMASYA	ŞANLIURFA- DİYARBAKIR
		GAZİANTEP-ADİYAMAN- KİLİS	MARDİN-BATMAN- ŞIRNAK-SİİRT
			ÇANAKKALE İLİ BOZCAADA VE GÖKÇEADA İLÇELERİ