

HAZİNE TAŞINMAZLARININ TERSANE, TEKNE İMAL VE ÇEKEK YERİ YATIRIMLARINA TAHSİSİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 –(1) Bu Yönetmeliğin amacı; Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ve/veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler üzerinde yat çekek yeri hariç, yeni tersane, tekne imal ve çekek yeri yapılmak amacıyla irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesi ile mevcut olan tersane, tekne imal ve çekek yerlerine ilişkin iş ve işlemler ve mevcut irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmelerinde yapılacak değişikliklere ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2 –(1) Bu Yönetmelik; yat çekek yerleri hariç olmak üzere, Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ve/veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler üzerinde ön izin verilen, irtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen, tersane, tekne imal ve çekek yerleri ile bu alanlar üzerinde mevcut veya yeni yapılacak olan tersane, tekne imal ve çekek yerlerini kapsar.

Dayanak

MADDE 3 –(1) Bu Yönetmelik; 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun ek 2 nci maddesinin beşinci, altıncı, yedinci ve sekizinci fıkraları ile 13/12/1983 tarihli ve 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 13 üncü maddesi ve 26/9/2011 tarihli ve 655 sayılı Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 12 nci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- Asıl alan: Tersane, tekne imal ve çekek yeri yatırımı için irtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri,
- Asıl alana ilave alan: Tersane, tekne imal ve çekek yeri yatırımı kapsamında asıl alana ilave olarak irtifak hakkı tesis edilmiş ve/veya kullanma izni verilmiş olan alanları ve bu alanlar ile proje bütünlüğü açısından henüz sözleşme yapılmaksızın birlikte kullanılan, ilgili kuruluşlarca onaylı imar planı ve uygulama projesi bulunan ve İdarece muhafazası uygun görülen mevcut alanları,
- Avan proje: Tesis yatırımına ilişkin ekonomik, teknik, mali ve hukuki hususları içeren ayrıntılı fizibilite raporunu,
- Bakanlık: Maliye Bakanlığını (Milli Emlak Genel Müdürlüğü),
- Çekek yeri: Tam boyu altmış metreye kadar her türlü gemi veya su araçlarına bakım, onarım, kışlatma ile teknik altyapı ve yönetim hizmeti veren tesisi,
- Hasılat payı: İrtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen alanlar üzerinde bulunan tesisin işletilmesi halinde hak lehtarınca ve/veya izin sahibince, münhasıran sözleşmeye konu alanın üzerinde yapılan faaliyet sonucunda elde edilecek toplam yıllık hasılatın Hazineye ödenecek binde bir (% 0,1) oranındaki payı,
- Hazine taşınmazı: Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri,
- İdare: Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığını (Tersaneler ve Kıyı Yapıları Genel Müdürlüğü),
- 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 aynı hak olarak kurulan yükümlülüğü,
- Katılım payı: Hazine taşınmazları üzerinde yeni tersane, tekne imal ve çekek yeri yatırımı yapılması amacıyla yapılacak arttırma ihalesi sonucunda oluşacak ve yatırımcılardan bir defaya mahsus olmak üzere peşin olarak tahsil edilecek bedeli,
- Komisyon: 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (i) bendinde tanımlanan ve 17 nci maddesine göre oluşturulan illerdeki komisyonu,
- Kullanma izni: Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde kişiler lehine Bakanlık tarafından verilen izni,
- Mevcut tesis: 18/4/2013 tarihinden önce Hazine taşınmazları üzerinde tersane, tekne imal ve çekek yeri yapılmak amacıyla irtifak hakkı ve/veya kullanma izni sözleşmesi düzenlenen tesisler ve ön izin sözleşmesi devam edenler ile yatırımcılar lehine irtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen alanlar ile proje bütünlüğü bulunan ve birlikte kullanılması zorunlu olan, müstakil kullanımını mümkün olmayan ek alanlar, onaylı imar planlarında tesis olarak belirlenmiş bölgelerde 18/4/2013 tarihi itibarıyla en az beş yıl süreyle tesis olarak sözleşmeye bağlı olmaksızın kullanılan ve kullanımlarının halen devam ettiği İdare kayıtlarında tespit edilen ve İdarece muhafazası uygun görülen tesisleri,
- Ön izin: İrtifak hakkı kurulmadan veya kullanma izni verilmeden önce; tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için Bakanlık tarafından verilen izni,
- Sözleşme: Bakanlık ile yatırımcı arasında düzenlenen/düzenlenecek irtifak hakkı ve/veya kullanma izni ile ön izin sözleşmesini,
- Tekne imal ve bakım yeri: Boy sınırlaması olmaksızın ahşap yat imalatı ile tam boyu yetmiş beş metreye kadar veya İdare tarafından yapılan inceleme sonucuna göre kara ve denizdeki fiziksel şartların uygun bulunması halinde yüz yirmi beş metreye kadar her türlü gemi ve su araçlarının inşa, tadilat ve bakım-onarım hizmetlerinden biri veya birkaçının yapılmasına imkân sağlayan teknik ve sosyal altyapılara sahip tesisi,
- Termin planı: Yatırımcı tarafından sunulan ve yapılacak yatırımların tamamlanma sürelerini gösteren İdarece onaylı planı,
- Tersane: Her cins ve boyutlarda gemi ve su araçlarının inşası, bakım, onarım ve tadilatlarından biri veya birkaçının yapılmasına imkân sağlayan en az elli metre deniz cephesine sahip ve gemi inşa kapasitesi belirlenmiş, teknik ve sosyal alt yapısı, yönetim, destek, bakım, onarım ve depolama birimleri de bulunan kıyı yapılarını (deniz cephesine ilişkin sınırlama İdare tarafından uygun görülen hallerde yüzde on oranında azaltılabilir),
- Tesis: Tersane, tekne imal yeri ve çekek yerinden herhangi biri veya birkaçını,
- Yeni tesis: Mevcut tesis kapsamında olmayan tesisi, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Mevcut Tesis, Yeni Tesis ve İstenen Belgeler

Mevcut tesisler

MADDE 5 –(1) Hazine taşınmazları üzerinde tesis yapılmak amacıyla 18/4/2013 tarihinden önce lehlerine irtifak hakkı tesis edilen ve/veya adlarına kullanma izni verilen yatırımcılar tarafından;

- Bakanlığa başvuruda bulunulması,
- Sözleşmeden doğan ve varsa ödenmeyen irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedelleri, hasılat payları ile varsa bunların gecikme zamlarının tamamının ödenmesi,
- İrtifak hakkı ve/veya kullanma izni verilmiş taşınmaza ilişkin olarak, hak lehtarı ve/veya kullanma izni sahibi tarafından Bakanlık aleyhine açılmış varsa davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi,

koşullarıyla irtifak hakkı ve/veya kullanma izni sözleşmelerinin devri dâhil 18/4/2013 tarihinden geçerli olmak üzere sözleşme değişikliğinin yapıldığı tarihe kadar olan süre için tahsil edilen irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedelleri ile hasılat payına ilişkin gerekli mahsup ve iade işlemleri yapılmak suretiyle mevcut sözleşmelerinde hasılat payı alınacağına ve oranına ilişkin hüküm bulunsun veya bulunmasın bu hükümler, toplam yıllık hasılatın birinde biri oranında hasılat payı alınacağı ve ayrıca irtifak hakkı ve kullanma izni bedeli alınmayacağı yönünde düzenlemeler yapılmak suretiyle mevcut sözleşmelerde gerekli değişiklikler yapılır.

ç) Bu fıkra uyarınca yapılacak işlemlerde, 18/4/2013 tarihinden önceki döneme ilişkin irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedelleri ile hasılat paylarının iadesi ve mahsup edilmesi yönünde herhangi bir işlem yapılmaz.

(2) Hazine taşınmazları üzerinde ön izin sözleşmesi devam edenlere; mevcut sözleşmelerinden doğan borçlarının olmaması, ön izne konu taşınmaza ilişkin olarak varsa Bakanlık aleyhine açılmış davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi ve ön izin yükümlülüklerinin yerine getirilmesi şartıyla toplam yıllık hasılatın birinde biri oranında hasılat payı üzerinden bedelsiz irtifak hakkı tesis edilir ve/veya kullanma izni verilir.

(3) Yatırımcılar lehine irtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen alanlar ile proje bütünlüğü bulunan, birlikte kullanılması zorunlu olan ve müstakil kullanımı mümkün olmayan ek alanlar üzerinde hak lehdarı tarafından irtifak hakkı tesisi ve/veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi ve bu talebin İdarece uygun görülmesi halinde; talep edilen ek alanın yüzölçümü de dikkate alınarak 11 inci maddeye göre belirlenecek katılım payı tahsil edilerek ek alan için hak lehdarı lehine Bakanlık tarafından irtifak hakkı tesis edilir ve/veya kullanma izni verilir.

Sözleşmelerin tek bir sözleşmeye dönüştürülmesi

MADDE 6 –(1) Hazine taşınmazları üzerinde tesis yapılması amacıyla lehlerine irtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen yatırımcılar tarafından talep edilmesi hâlinde, asıl alanın ve asıl alana ilave verilen alanların irtifak hakkı ve/veya kullanma izni sözleşmeleri; yeni sözleşme tarihine kadar, mevcut sözleşmelerden doğan ve varsa ödenmeyen irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedelleri, hasılat payları, varsa bunların gecikme zamlarının tamamının ödenmesi kaydıyla, irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedeli alınmadan, sözleşmelerinde hasılat payı alınacağına ve oranına ilişkin hüküm bulunsun veya bulunmasın, toplam yıllık hasılatın birinde biri oranındaki pay üzerinden Bakanlık tarafından tek bir sözleşmeye dönüştürülebilir.

(2) Ayrıca, tesis yatırımı kapsamında asıl alana ilave olarak irtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen alanlar ile proje bütünlüğü açısından henüz sözleşme yapılmaksızın birlikte kullanılan, ilgili kuruluşlarca onaylı imar planı ve uygulama projesi bulunan ve İdarece muhafazası uygun görülen mevcut alanlar da, yeni sözleşme tarihine kadar varsa ödenmeyen ecrimisil bedellerinin gecikme zamları ile birlikte ödenmesi suretiyle bu alanın yüzölçümü de dikkate alınarak 11 inci maddeye göre belirlenecek katılım payı tahsil edilerek birinci fıkrada belirtilen şekilde düzenlenecek yeni sözleşmeye dâhil edilir.

Yeni tesis alanları

MADDE 7 –(1) Hazine taşınmazları üzerinde yeni tesis yatırımı yapmak isteyen yatırımcılar öncelikle avan projeye birlikte İdareye başvururlar.

(2) İdare, yatırımcıların talepleri olmadan da yeni tesis yapılmasında yarar gördüğü Hazine taşınmazlarını kendisi de belirleyebilir.

(3) İdare, belirlediği veya yatırımcılar tarafından talep edilen alanları, yeni tesis yapılması amacıyla tüm isteklere ilan yoluyla duyurur.

(4) İdare, ilana çıkmadan önce Bakanlıktan bu alanla ilgili tesis amaçlı yatırım izni verilmesini talep eder. Bakanlık, değerlendirilmesinde ve üzerinde yeni tesis yapılmasında sakınca bulmadığı yerler hakkında uygun görüşünü İdareye bildirir.

(5) Sözleşme süresinin sona ermesi ve/veya sözleşmenin iptal edilmesi nedeniyle sözleşmesi gereğince Hazineye intikal eden tesisler yeni tesis olarak değerlendirilerek işlem yapılır.

İlan

MADDE 8 –(1) İdare tarafından; Hazine taşınmazları üzerinde yeni tesis yapılması amacıyla Bakanlıkça irtifak hakkı tesis edilmesine ve/veya kullanma izni verilmesine esas olmak üzere, avan projelerin sunulması için ilana çıkılır. İlan, Resmî Gazete’de veya Türkiye genelinde dağıtımı yapılan ve günlük tirajı yüz binin üzerinde olan gazetelerin birinde beş gün ara ile iki kez yapılır.

(2) İlanda;

a) Yatırımın yapılacağı taşınmazın bulunduğu il, ilçe, mahalle, köy, mevki, pafta, ada, parsel numarası ve yüzölçümü ile katılım payı bedeli ve varsa alınacak muhdesat bedeli,

b) Taşınmazın imar durumu,

c) Yapılacak yatırımla ilgili asgari teknik bilgiler,

ç) Yatırımcılardan istenecek bilgi ve belgelerin neler olduğu,

d) Başvuruların hangi tarih ve saate kadar ve nereye yapılacağı,

e) Tesis edilecek irtifak hakkının ve/veya verilecek kullanma izninin süresi, belirtilir.

Yatırımcıdan istenecek bilgi ve belgeler

MADDE 9 –(1) Yatırımcılardan yapılacak tesisin özelliğine göre;

a) Yatırımcının; adı, soyadı, unvanı, faaliyet konusu, adresi, telefon, faks ve e-posta adresi,

b) Varsa tesis faaliyetlerine ilişkin deneyimi,

c) Varsa son yıla ait onaylı bilanço ve kar/zarar cetveli,

ç) Tüzel kişilerde ana sözleşme ve değişikliklerin yayımlandığı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin aslı veya noter tasdikli örneği,

d) Vergi kimlik numarası, kayıtlı bulunulan meslek odasının adı ve sicil belgesi,

e) Yatırımcının imza beyanı, yatırımcı tüzel kişi ise (**Mülga ibare:RG-26/10/2021-31640**) yetkili temsilcinin/temsilcilerin yetki belgesi,

f) Yatırım yapılacak alanın kıyı kenar çizgisinin kara ve deniz tarafında yer alan kısımları üzerinde yapılacak yatırıma ilişkin genel bilgi, yatırımların ayrı ayrı maliyet hesabı ile bu yatırım için planlanan finansman kaynağı,

g) Kapalı ve açık alanların toplam yüzölçümü,

ğ) İstihdam durumunu gösterir detaylı liste,

h) Varsa kızakların türleri ve ebatları,

ı) Varsa iskele ve rıhtım adedi ve boyutları,

i) Yapılması öngörülen kapalı atölyelerin boyutları ve işlevleri,

j) Yıllık çelik işleme kapasitesi, gemi adedi, yıllık gemi tonajı/cgt, dwt, gross ve en büyük gemi boyu gibi kapasiteyle ilgili bilgilerden birkaçını içeren yeni gemi inşa kapasitesi,

k) Tesis çekek yeri olarak kullanılacaksa gemi boyutlarına göre kışlama yapılacak gemi ile bakım onarımı yapılacak gemilerin sayısını içerecek şekilde çekek yeri kapasitesi,

l) Varsa kuru havuz/yüzer havuz ebatları ile havuzlanacak en büyük gemi tonajı,

m) Tesise ait genel yerleşim planı,

n) Termin planı,

o) Tesiste kullanılacak kreyinlerin türleri ve kaldırma kapasiteleri,

ö) Genel yerleşim planında gösterilecek atık kabul tesisi bilgileri, istenir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM **Değerlendirme, Katılım Payı, Tahsis ve Yatırım Süreci**

Taleplerin değerlendirilmesi

MADDE 10 – (1) Yatırımcıdan istenilen bilgi ve belgelerin yer aldığı ve İdareye teslim edilen dosya İdare tarafından incelenir. Dosya üzerinden yapılan bu incelemede, avan proje, yatırım ve istihdam durumu, teknoloji kullanımı, yenilikçi yatırımlar, finansman modeli gibi işin niteliğine esas olan hususlar dikkate alınarak İdarece belirlenecek usul ve esaslar kapsamında teklifler değerlendirilir. Bu değerlendirme sonucunda İdare tarafından uygun bulunan bir veya birden fazla yatırımcı, tüm bilgi ve belgelerle birlikte irtifak hakkı tesis edilmesi ve/veya kullanma izni verilmesine yönelik katılım payı üzerinden artırma ihalesi yapılmak üzere Bakanlığa bildirilir.

Katılım payı

MADDE 11 – (1) Katılım payı bedelleri; yüzölçümleri 5.000 m²'den az olan alanlar için 100.000.-TL, 5.001 ilâ 10.000 m² arası olan alanlar için 200.000.-TL, 10.001 ilâ 20.000 m² arası olan alanlar için 300.000.-TL, 20.001 ilâ 100.000 m² arası olan alanlar için 400.000.-TL, 100.001 m² üstü olan alanlar için 500.000.-TL'dir.

(2) Tekne imal ve çekek yerlerine ilişkin katılım payı bedelleri yüzde elli indirimli olarak belirlenir.

(3) Birinci fıkrada belirtilen değerler her yıl Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE-bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında arttırılmak suretiyle güncellenir.

(4) Sözleşmesinin sona ermesi veya feshedilmesi nedeniyle sözleşmeleri gereğince Hazineye intikal eden tesislerin yer aldığı taşınmazların üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesine ve/veya kullanma izni verilmesine ilişkin yapılacak arttırma ihalesinde oluşan katılım payı bedeli muhdesat bedeli de eklenmek suretiyle peşin olarak tahsil edilir.

Komisyonca yapılacak işlemler

MADDE 12 – (1) İdare tarafından başvurusu uygun bulunan bir veya birden fazla yatırımcının bilgi ve belgeleri Bakanlığa gönderilir. Bakanlıkça bu bilgi ve belgeler Hazine taşınmazının bulunduğu yerdeki valiliğe (defterdarlık) iletilir.

(2) Komisyonca katılım payı üzerinden artırma ihalesinin yapılacağı yer, gün ve saati, yüzde üç oranındaki geçici teminatın yatırılacağı yer, başvurusu uygun bulunan yatırımcıların adreslerine tebliğ edilir. Yatırımcılar tarafından; geçici teminatın ödendiğine ilişkin belgenin aslı ile birlikte katılım payı bedeli üzerinden teklif edilen katılım payı tutarının yer aldığı teklif mektupları; üzerinde adı, soyadı veya unvanı ile tebligata esas açık adresi yazılı olan kapalı zarfın içinde belirtilen saate kadar komisyon başkanlığına teslim edilir. Komisyon tarafından yatırımcıların huzurunda açılan teklif mektuplarından çıkan en yüksek bedel üzerinden artırma ihalesi yapılır. Bu artırma ihalesi sonucunda en yüksek katılım payını teklif eden yatırımcı üzerine ihalenin yapılmasına karar verilir. Üzerinde ihale kalan yatırımcı, kararın kendisine tebliğini izleyen günden itibaren on beş gün içerisinde katılım payını yatırarak sözleşme düzenlemek zorundadır.

İrtifak hakkı tesis edilmesi ve/veya kullanma izni verilmesi

MADDE 13 – (1) Üzerine ihale kalan ve ihalesi onaylanan yatırımcı lehine Hazine taşınmazları üzerinde tesis yapılması amacıyla otuz yıla kadar irtifak hakkı ve/veya kullanma izni verilir.

(2) Gerekmeye halinde, fiili kullanım olmaksızın taşınmazın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yapılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması, onaylatılması ve ilgili kamu idarelerinden gerekli izin ve ruhsatların alınması amacıyla, üzerinde ihale kalan yatırımcıya Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğe göre ön izin verilir ve bu süre İdarenin uygun görüşü ile uzatılabilir.

(3) Ön izin verilmesi gereken hallerde, ön izin dönemi için ayrıca bedel alınmaz. Ön izin yükümlülüklerinin yerine getirilmemesi ve süresi sona ermeden hak lehtarının taahhüdünden vazgeçmesi nedenleriyle ön iznin feshedilmesi halinde katılım payı iade edilmez.

(4) Ön izin süresi içinde yükümlülüklerin ilgilinin kusuru dışında yerine getirilmesinin mümkün olmayacağına anlaşılmaması hâlinde İdarenin görüşü de alınmak suretiyle ön izin sözleşmesi Bakanlıkça feshedilir ve tahsil edilen katılım payı faizsiz olarak iade edilir.

(5) Bu Yönetmelik kapsamında yeni tesis yapılması amacıyla birden fazla tesisin bulunacağı kooperatif veya ortak şirket yapısında olan yatırımcılar lehine irtifak hakkı tesis edilecek ve/veya adına kullanma izni verilecek alanların toplamı en az yüzbin metrekarenin üzerinde ise, bu alanların en az yüzde onluk bir kısmını Ar-Ge merkezi, eğitim merkezi, acil müdahale merkezi, tersane faaliyetleri için ortak kullanım alanı veya benzeri kullanım amaçları için İdareye bırakılacağı yönünde kooperatiflerin veya ortak şirketlerin irtifak hakkı ve/veya kullanma izni sözleşmelerine özel hüküm konulur. Yüzde onluk alanın konumu İdarece belirlenir ve bu alanın tasarruf hakkı İdareye bırakılır. Bu alana isabet eden katılım payı yatırımcılardan tahsil edilecek katılım payından düşülür.

Yatırıma başlama ve bitirme süresi

MADDE 14 – (1) İrtifak hakkı tesisine ve/veya kullanma iznine konu taşınmazın ve/veya yerin hak sahibine, izin sahibine veya temsilcisine tesliminden itibaren bir yıl içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaat başlanır. Bir yıldan sonraki inşaat ile ilgili yatırım süresi ise termin planına uygun olarak iki yıl içinde tesis yatırımı bitirilir. Bu süreler, mücbir sebeplerin varlığı halinde İdarenin görüşü alınmak suretiyle Bakanlık tarafından bir yıla kadar uzatılabilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM **Sözleşme Devri, Denetim ve Yatırımlar**

Sözleşme devri

MADDE 15 – (1) Bakanlık tarafından lehlerine irtifak hakkı tesis edilen ve/veya adlarına kullanma izni verilen ve yatırımı tamamlanmış tesislere ilişkin sözleşmelerin kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devrinin talep edilmesi halinde; varsa Hazineye olan borçların gecikme zammı ile birlikte ödenmesi, sözleşmelerine olan ayrıntıların Bakanlıkça verilen süre içerisinde giderilmesi, bu yatırımcılar tarafından irtifak hakkından ve/veya kullanma izninden dolayı Hazine aleyhine açılmış davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi ve Bakanlıkça hazırlanacak yeni sözleşme koşullarının kabul edilmesi kaydıyla, İdarenin görüşü alınmak suretiyle Bakanlıkça izin verilebilir.

(2) Hak lehtarının şirket olması halinde, irtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen tarihteki ortaklık yapısına göre, daha sonra yapılacak ve şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının devri sonucunu doğuracak işlemler sözleşmenin devri olarak kabul edilir.

(3) Yatırımı tamamlanmamış tesislere ilişkin sözleşmelerin üçüncü kişilere devri ile şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının devrine izin verilmez.

(4) Ön izin sözleşmeleri devredilemez ve bu sözleşmelere ortak almamaz.

Denetim ve yatırımlar

MADDE 16 – (1) Bakanlık ve İdare, irtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen taşınmazın üzerindeki yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir.

(2) Yatırımı devam eden tesisler için yapılan denetimlerde termin planına uygun hareket edilmediğinin tespiti halinde İdare, yatırımın termin plana uygun hale getirilmesi için altı aylık süre verir. Bu sürenin yetersiz kalması durumunda İdarenin uygun görüşü alınması ve 14 üncü maddedeki süreleri aşmaması şartıyla termin plan revize edilebilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM **Son Hükümler**

Sözleşmenin sona ermesi ve feshi

MADDE 17 –(1) İrtifak hakkı ve/veya kullanma izni, sözleşme süresinin bitimi ile sona erer. Ancak, sözleşme süresi sona eren irtifak hakkı ve/veya kullanma izni lehtar yatırımcılar tarafından talep edilmesi ve Bakanlıkça belirlenecek koşulların bu yatırımcılar tarafından itiraz ve dava edilmeksizin kabul edilmesi halinde, sözleşmeye konu Hazine taşınmazları üzerinde bu yatırımcılar lehine doğrudan irtifak hakkı tesis edilebilir ve/veya kullanma izni verilebilir.

(2) 16 ncı madde kapsamında yapılacak kontrol ve denetimler sonucunda; tesisin amacı dışında faaliyette bulunduğu ve diğer hata veya noksanlıkların tespit edilmesi halinde, İdarenin de görüşü alınmak suretiyle Bakanlıkça belirlenecek süre içerisinde yatırımcı tarafından bu aykırılık, hata ve noksanlıkların giderilmesi zorunludur. Bu zorunluluğa uyulmaması durumunda sözleşme, İdarenin talebi üzerine Bakanlık tarafından feshedilir.

(3) İrtifak hakkı ve/veya kullanma izni sözleşmesinin sona ermesi veya feshedilmesi hâlinde; diğer kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, Hazine taşınmazı üzerindeki taşınır nitelikte olanlar hariç tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda, tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal eder ve bundan dolayı lehine irtifak hakkı tesis edilen ve/veya adına kullanma izni verilen yatırımcı veya üçüncü kişiler tarafından herhangi bir hak ve tazminat talep edilemez.

İstisnalar

MADDE 18 –(1) 5 inci ve 6 ncı maddeler kapsamında kalan işlemler, 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanunu kapsamında alınan harçlardan müstesnadır.

Uygulanacak hükümler

MADDE 19 –(1) Yatırımcı proje gereğince yaptığı veya yapacağı tesis ile ilgili her türlü izinleri yetkili mercilerden almak ve yürürlükteki mevzuat hükümlerine uymak zorundadır.

(2) Bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hallerde; 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 3/8/1990 tarihli ve 20594 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ile diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

İdarece muhafazası uygun görülen tesisler

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Onaylı imar planlarında tesis olarak belirlenmiş bölgelerde 18/4/2013 tarihi itibarıyla en az beş yıl süreyle tesis olarak sözleşmeye bağlı olmaksızın kullanılan ve kullanımlarının halen devam ettiği İdare kayıtlarında tespit edilen ve İdarece muhafazası uygun görülen mevcut tesisleri kullanan yatırımcı/yatırımcılar tarafından bu Yönetmeliğin yayımlandığı tarihten itibaren altı ay içerisinde İdareye müracaat edilmesi halinde ve sözleşme tarihine kadar varsa ödenmeyen ecrimisil bedellerinin gecikme zamları ile birlikte ödenmesi kaydıyla, bu tesislerin bulunduğu alanlar üzerinde yatırımcılar lehine doğrudan yirmi yıla kadar irtifak hakkı tesis edilebilir ve/veya kullanma izni verilebilir.

(2) Birinci fıkrada kapsamında kalan tesislere ilişkin olarak; varsa ilgili tesisin, yoksa aynı bölgedeki emsal nitelikteki tesislerin öncelikle varsa kesinleşen, kesinleşen yoksa ödenen 2012 yılı, yoksa 2011 yılı ecrimisil bedellerinin, ecrimisil bedelleri yoksa 2012 yılı için kesinleşen, kesinleşen yoksa ödenen emsal irtifak hakkı veya kullanma izni bedellerinin, bunlar da yoksa aynı yıllara ilişkin rayiç irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedellerinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE-bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle güncellenerek tespit edilen bedelin yirmi katı üzerinden Bakanlık tarafından ilgili yatırımcı ile yapılan artırma ihalesi sonucunda belirlenen ve bir defaya mahsus olmak üzere alınan bedel, katılım payı olarak ilgili muhasebe birimine yatırılır. Bu katılım payı bedeli taksitle de ödenebilir. Taksitle ödeme halinde, katılım payı bedelinin en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla iki yılda ve sekiz eşit taksitle kanunî faizi ile birlikte ödenir.

Hissedarlara ve ortaklara yönelik uygulama

GEÇİCİ MADDE 2 –(1) Hazine taşınmazları üzerinde tesis yapılmak amacıyla 18/4/2013 tarihinden önce lehlerine irtifak hakkı tesis edilen ve/veya adlarına kullanma izni verilen ortak şirketlerin veya kooperatiflerin ortakları ve üyelerinden 5 inci maddenin birinci fıkrasında belirtilen koşulları, hisseleri nispetinde yerine getiren yatırımcılar tarafından, ortak şirket ve/veya kooperatif koordinesinde Bakanlığa başvuruda bulunulması hâlinde; mevcut tesis tanımlaması içinde, 5 inci madde ve ilgili diğer maddelerdeki koşullar ve usullerle lehlerine Bakanlıkça yeni sözleşme düzenlenir.

(2) Ortak şirketin veya kooperatifin ortak veya üyelerinin bu Yönetmeliğin 5 inci maddenin birinci fıkrasında belirtilen koşulları yerine getirdiğini belirtmek amacıyla yaptıkları yazılı başvuru ekinde;

a) Konuya ilişkin ortak veya üyelerinin talep yazısı,

b) Lehtar oldukları irtifak hakkı ve/veya kullanma izni sözleşmelerine konu alanlardaki hangi bölgelerin ortak şirket ve/veya kooperatif tarafından tesislerin ortak hizmet ihtiyaçları için kullanılmasına devam edileceği ve kullanılan bu ortak alanlar için hangi ortak ve/veya üyeler ile sözleşme yapılacağına belirtiler bilgi ve koordinatları belirtilmiş İdare tarafından onaylanmış vaziyet planları,

c) Başvuruda bulunan ortak veya üyelerin, 18/4/2013 tarihine kadar tahakkuk eden irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedelleri ve gecikme zamlarının hisse paylarına düşen kısmını ve başvuran ortak veya üyelerin sözleşmeden doğan varsa hasılat payı borçları ve gecikme zamlarını ödemiş olduklarını gösteren ortak şirket veya kooperatifin yetkilileri tarafından imzalanarak onaylanmış detaylı bir ödeme-borç çizelgesi,

ç) Ortak şirket veya kooperatifin ortak veya üyelerinin, varsa Bakanlık aleyhine açılmış davalardan tüm yargılamaya giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat ettiklerine ilişkin belgeler,

d) Bakanlık ve/veya İdare tarafından istenilebilecek ilave bilgi ve belgeler,

İdareye iletilir.

(3) İdare, yapılan başvuruyu görüşü ile birlikte Bakanlığa iletir.

Dönüşüm işlemleri

GEÇİCİ MADDE 3 –(1) 5 inci maddeye göre yapılacak dönüşüm işlemlerine ilişkin 1/1/2012 tarihinden 18/4/2013 tarihine kadar olan irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedelleri; varsa 2012 yılına ilişkin olarak henüz kararı kesinleşmese de mahkemece belirlenen, bu şekilde bir mahkeme kararı yoksa diğer tesislere ilişkin mahkemelerde belirlenen emsallerinden düşük olmamak kaydıyla ödenmiş olan irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedellerine Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE-bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artış yapılmak suretiyle hesaplanarak ilgililerden tahsil edilir ve dönüşüm işleminde 18/4/2013 tarihinden sonraki dönemlere ilişkin olarak irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedellerinin ödenip ödenmediğine bakılmaz.

Yürürlük

MADDE 20 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 21 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Maliye Bakanı ile Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı birlikte yürütür.

Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete'nin	
Tarihi	Sayısı
4/7/2014	29050
Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin	
Tarihi	Sayısı

1.	26/10/2021	31640
2.		