

Kamu taşınmazlarının yatırımlara tahsisine ilişkin usul ve esaslar

Özgür Kahraman

1. Giriş

03.09.2009 tarihli ve 27338 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan yönetmelik ile birlikte “Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine Yönelik Usul ve Esaslar” belirlenmiştir. Söz konusu usul ve esaslar, 29.06.2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun ek 3. maddesi ile 14.07.2009 tarihli ve 2009/15199 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karara dayanılarak hazırlanmıştır. Nitekim 14.07.2009 tarihli ve 2009/15199 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının yatırım yeri tahsisini düzenleyen 11. maddesinde, 29.06. 2001 tarihli ve 4706 sayılı Kanunun ek 3. maddesi hükmü çerçevesinde Müsteşarlıkça teşvik belgesi düzenlenmiş büyük ölçekli yatırımlar ile bölgesel desteklerden yararlanacak yatırımlar için Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde yatırım yeri tahsis edilebileceği ifade edilmiştir.

İşbu yazımız, yukarıda yer verilen yönetmelik ile düzenlenen “Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine Yönelik Usul ve Esaslar” hakkında okuyucuyu bilgilendirmeyi amaçlamaktadır.

2. Amaç ve Kapsam

“Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine Yönelik Usul ve Esaslar” Yönetmeliğinin (yönetmelik) amacı 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 düzenlemektir.

Usul ve esasların kapsamına; mülkiyeti Hazineye, özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine veya belediyelere ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler girmektedir. Buna göre yönetmeliğin 7 numaralı ekinde 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 işlemler söz konusu yönetmelikle düzenlenmektedir.

Yatırım teşvik uygulamalarındaki bölgeler ve bölgeler kapsamındaki iller aşağıdaki gibidir.

I. BÖLGE	II. BÖLGE	III. BÖLGE	IV. BÖLGE
İSTANBUL	BALIKESİR- ÇANAKKALE (BOZCAADA, GÖKÇEADA HARIÇ)	KONYA-KARAMAN	KASTAMONU- ÇANKIRI-SİNOP
TEKİRDAĞ- EDİRNE- KIRKLARELİ	AYDIN-DENİZLİ- MUĞLA	HATAY- KAHRAMANMARAŞ -OSMANİYE	TRABZON-ORDU- GİRESUN-RİZE- ARTVİN- GÜMÜŞHANE
İZMİR	ANTALYA-İSPARTA- BURDUR	KIRIKKALE- AKSARAY-NİĞDE- NEVŞEHİR- KIRŞEHİR	ERZURUM- ERZİNCAN- BAYBURT
BURSA-	ADANA-MERSİN	MANİSA-	AĞRI-KARS-

ESKİŞEHİR- BİLECİK		AFYONKARAHİSAR -KÜTAHYA-UŞAK	ARDAHAN-İĞDIR
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

3. Teşvikten yararlanacak yatırımcılar ve yararlanma şartları

Yatırım yeri tahsisi teşvikinden gerçek ve tüzel kişiler yararlanabilecek olup söz konusu teşvikten yararlanabilmek için,

- Hazine Müsteşarlığınca verilmiş yatırım teşvik belgesi sahibi olunması,
- İrtifak hakkı veya kullanma iznine konu taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilecek toplam yatırım tutarı, taşınmaz maliki idarelerce bu taşınmazlara takdir edilecek rayiç değerini tarım ve hayvancılık yatırımı için bir, turizm yatırımları için iki, diğer yatırımlar için üç katından az olmaması, ancak bununla birlikte; toplam sabit yatırım tutarının I. ve II. Bölgelerde birmilyon Türk Lirası, III. ve IV. Bölgelerde ise beşyüzbin Türk Lirasından az olmaması,
- 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 taşıması,
- Taahhüt edilen yatırımın en az yüzde yirmisini karşılayacak miktarda net özkaynağa sahip olunması,
- Yatırımın ne şekilde finanse edileceğinin beyan edilmesi,
- Taahhüt edilen yatırımın toplam tutarı on milyon Türk Lirasını aşan yatırımlarda fizibilite raporu ve finansman tablosunun verilmesi,
- Bu Usul ve Esaslarda belirtilen diğer şartların yerine getirilmesi,

gerekmektedir.

Öte yandan yatırım yeri tahsisi teşvikinden finans ve sigortacılık sektörlerinde faaliyet gösteren kurumlar ve iş ortaklıkları ile taahhüt işleri ve 16.07.1997 tarihli ve 4283 sayılı Yap-İşlet Modeli ile Elektrik Enerjisi Üretim Tesislerinin Kurulması ve İşletilmesi ile Enerji Satışının Düzenlenmesi Hakkındaki Kanun ile 08.06.1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yapılması Hakkında Kanun kapsamında gerçekleştirilen yatırımlar ve rödovans sözleşmelerine bağlı olan yatırımlar yararlanamayacaktır.

4. Teşvik şekli

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 edilebilecektir. 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 verilebilecektir. 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 alınacaktır.

Diğer taraftan, **irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazlar üzerindeki yapı ve tesislerin işletilmesinden elde edilen hasılatın, bunların üçüncü kişilere kiralınması dâhil pay alınmayacaktır.** Buna göre, yatırım yeri tahsis edilen yatırımlar için yukarıda yer verilen hasılat payının alınmaması da bir teşvik unsuru olarak değerlendirilmektedir. Nitekim, usul ve esasların düzenlendiği yönetmeliğin 27. maddesine göre, 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, hâsılat payı alınmaması suretiyle sağlanan indirim (teşvik) iptal edilerek genel hükümlere göre işlem yapılacak ve hâsılat payı alınacaktır.

Üzerinde kamuya ait ve ihtiyaç dışı bina ve müstemlât ile henüz faaliyete geçmemiş yatırım bulunan taşınmazlar da emlak vergi değerinin yüzde üçü oranında belirlenecek bedel üzerinden teşvik kapsamında değerlendirilecektir.

5. İrtifak hakkı tesis edilebilecek ve kullanma izni verilebilecek taşınmazlar

Tapu kütüklerinde ihtiyatî tedbir, haciz, ipotek, tapu tahsis belgesi, vakıf ve benzeri kısıtlayıcı şerh ve kayıt bulunan, paylı ve elbirliği mülkiyete konu olan, kamu hizmetlerinde kullanılan veya kamu hizmetine tahsisli olan, taşınmaz maliki idarece üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş, kullanma izni veya kiraya verilmiş olup; irtifak hakkı, kullanma izni ve kira süresi sona ermemiş olan, mülkiyeti ihtilâflı olan ve 6831 sayılı Orman Kanunu, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu vb. özel kanunların kapsamında kalan ve ilgili kurumlarınca üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi ya da kullanma izni verilmesi uygun görülmeyen taşınmazların dışında kalanların üzerinde irtifak hakkı tesis edilebilir veya kullanma izni verilebilir.

6. Yatırıma uygun taşınmazların tespiti ve duyurulması

Taşınmaz maliki idareler, öncelikle yatırımın türüne göre, Organize Sanayi Bölgesi veya Endüstri Bölgesi İdaresi'nden veya diğer ilgili kurum ve kuruluşlardan hangi tür yatırımlar için nerelerde, asgari ne kadar büyüklükte taşınmaz tahsisinin uygun olacağına ilişkin görüşleri de sorulmak suretiyle yatırıma elverişli taşınmazları tespit edeceklerdir.

Taşınmaz maliki idarelerce belirlenen taşınmazlar, buldukları yerlerdeki ticaret, sanayi ve ziraat odalarına bildirilecektir. Taşınmaz maliki idarelerce ilana çıkılması uygun görülen taşınmazlar en az iki aylık başvuru süresi verilerek dönemler halinde ilan edilecek ve bu ilanlar başvuru tarihine kadar taşınmaz maliki idarelerin internet sayfalarında da yayımlanacaktır. Diğer taraftan taşınmaz maliki idarelerce belirlenen taşınmazlar, Türkiye genelinde yayımlanan tirajı en yüksek ilk on gazeteden Basın İlan Kurumunca belirlenecek birisinde bir defa yayınlanacaktır.

Yazımızın önceki bölümlerinde yer verildiği üzere usul ve esasların kapsamına; mülkiyeti Hazineye, özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine veya belediyelere ait taşınmazlar dâhil olup yatırım yeri tahsis teşvikine konu olan taşınmazların malikleri yerine göre hazine, özel bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler olabilmektedir. Uygulamada yatırımcılara kolaylık sağlaması açısından, taşınmaz maliki idarelerce belirlenen taşınmazların her bir taşınmaz malikinin internet sayfasında ayrı ayrı yayımlanması yerine, tek bir merkezi internet sayfasında yayımlanması daha faydalı olacaktır diye düşünüyoruz.

7. Başvuru ve değerlendirme

Yatırım yeri tahsis teşvikinden faydalanmak isteyen yatırımcıların "Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul Ve Esaslar"ın belirlendiği yönetmeliğin 1 numaralı ekinde yer alan talep formunu doldurarak yine aynı yönetmeliğin 2 numaralı ekinde yer verilen yatırımcılardan istenecek belgeler ve 6 numaralı ekinde yer alan yatırım bilgi formu ile birlikte maliki idarenin taşınmazının bulunduğu yerdeki birimine başvuracaktır.

Yönetmeliğin 2 numaralı ekinde yer alan gerçek ve tüzel kişi yatırımcılardan istenecek belgelere ilişkin liste ve listeye ilişkin açıklamalar aşağıda yer almaktadır.

BELGENİN					KİŞİ	
Sİ R A N O	TA RİHİ	NO' SU	AD EDİ	MAHİYETİ	GER ÇEK	TÜZ EL
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		

Notlar:

- (+) : 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 Bakanlığından 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.

Başvuru sırasında yatırımcı, I ve II. bölgelerde bulunan illerde üç bin, III. bölgede bulunan illerde iki bin, IV. bölgede bulunan illerde ise bin Türk Lirası'nı taşınmaz maliki idarelerin ilgili muhasebe birimine yatıracak ve buna ilişkin makbuzu diğer belgelerle birlikte taşınmaz maliki idareye verecektir. Bu bedelin yatırıldığına ilişkin makbuz olmaksızın başvurular taşınmaz maliki idarelerce kabul edilmeyecektir.

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 kurulacaktır. Söz konusu komisyon başvuruları değerlendirirken yatırımcının;

- Kayıtlı ve ödenmiş sermayesi dâhil malî durumunu,
- Yatırımın gruplandırılan iller ve teşvik edilecek sektörler arasında yer alıp almadığını,
- 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,
- Taahhüt edilen yatırımın finansman kaynaklarının yeterliliğini,
- Talep edilen taşınmazın üzerinde avan projenin (ön hazırlık projesi) uygulanıp uygulanamayacağını,
- Avan projesine (ön hazırlık projesi) göre yapılacak yatırımdaki kapalı ve açık alanlar dikkate alınarak ne kadarlık bir taşınmaza ihtiyaç duyulduğunu,

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

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 yüksek 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 yapılacak ve en yüksek toplam puanı alacak yatırımcı tercih edilecektir. Yapılacak bu puanlamada da eşitlik olması halinde, en fazla istihdam sağlayacak yatırımcı tercih edilecektir.

Yatırım teşvik belgesinde belirtilen istihdam edilecek işçi sayısına, yatırım konusu işletmenin faaliyete geçtiği tarihten itibaren beş yıl süreyle uyulması zorunludur. İstihdam edilecek işçi sayısı beş yıllık ortalama üzerinden değerlendirilecektir. Üretime katkı sağlamak amacıyla hizmet satın alınmak suretiyle sağlanan istihdam, taahhüt edilen istihdam sayısı içerisinde değerlendirilmeyecektir.

8. Ön izin, sözleşme ve tescil

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 verilebilecek ve bu süre ihtiyaç duyulması halinde bir yıl uzatılabilecektir. Bu durumda taşınmazın maliki idare ile yatırımcı arasında yönetmeliğin 3 numaralı ekinde yer verilen ön izin sözleşmesi düzenlenecektir.

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

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 yönetmeliğin 4 numaralı ekinde yer alan kullanma izni sözleşmesinin imzalanması ve notere tasdik ettirilmesi, irtifak hakkı bedelinin yatırılarak örneği yönetmeliğin 5 numaralı ekinde 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 sayılacaktır.

Kullanma iznine ilişkin sözleşme taraflarca imzalanarak noterce tasdik edilmeden veya irtifak hakkı tapu siciline tescil edilmeden taşınmazlar yatırımcıya teslim edilmeyecek ve üzerinde herhangi bir inşaat faaliyete izin verilmeyecektir.

Hazine Müsteşarlığı'nca yatırım teşvik belgesinde yapılan her türlü revizyon işlemlerinde yatırımcı tarafından taşınmaz maliki idareye bilgi verilecektir.

Ön izin sözleşmesinin notere tasdiki zorunlu değildir.

9. Bedel

Ön izin bedelsizdir.

İlk yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli, Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Bakanlar Kurulu Kararı'yla gruplandırılan;

- I ve II. bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde üçü,
- III. bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde ikisi,
- IV. bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde biridir.

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. Ancak, müteakip yıllar irtifak hakkı veya kullanma izni 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.

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.

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.

10. Üçüncü kişilere devir

Yatırımcı, irtifak hakkı veya kullanma iznini üçüncü kişilere devredebilecektir. Ancak, devrin yatırım tamamlanmadan önce yapılması halinde, devralan kişide devreden kişideki yukarıda 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.

Ön izin devredilemez ve bu süre içerisinde ortak alınmaz.

11. Yatırım süresi ve mücbir sebepler

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.

Hazine Müsteşarlığı'nca yatırım teşvik belgesinde belirtilen yatırım süresinin uzatılması halinde, yatırımcı tarafından buna ilişkin belgenin bir örneği taşınmaz maliki idareye verilecektir.

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

Yatırımcı, irtifak hakkı veya kullanma izninin süresinin uzatılması talebinde bulunamayacaktır, Ancak;

- Yangın, deprem ve su baskını gibi tabii afetler,
- Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik ilanı,
- Genel grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkânsızlıkların meydana gelmesi,
- Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması,
- 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 bulunulabilecektir.

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 dondurulacaktır. Dondurulan süre için bedel alınmaz. Sürenin yeniden işlemeye başladığı tarihte alınacak bedel, dondurulan yıl bedelinin geçen süre kadar sözleşmesinde belirtilen oranda artırılması suretiyle tespit edilecektir. Ancak, dondurulan yıl için ödenmiş olan bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmı sözleşmesinde belirtilen oranda artırılmak suretiyle yeni tespit edilen bedelden mahsup edilecektir. Bu durumda dondurulan süre sözleşme süresine eklenecektir.

12. İrtifak hakkı ve kullanma izni süresinin sona ermesi

İrtifak hakkı ve kullanma izni, sözleşme süresi sonunda sona erecektir. Bu durumda; makine, teçhizat ve demirbaşlar hariç diğer yapı ve tesisler taşınmaz maliki idareye intikal edecektir. Bundan dolayı hak lehtar veya kullanma izni sahibi ile üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamayacaktır. Ancak, yatırımcının talep etmesi halinde, üzerindeki yapı ve tesisler dikkate alınmak suretiyle genel hükümlere göre bedeli karşılığında doğrudan irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecektir.

13. İrtifak hakkı ve kullanma izninin iptali, tahliye ve geri alma

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.

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 tamamlanacaktır.

Yatırımcının yönetmelik usul ve esaslarında 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 edilecektir. Bu durumda, taşınmaz üzerindeki tüm yapı ve tesislerle birlikte sağlam ve işler durumda tazminat ve bedel ödenmeksizin taşınmaz maliki idareye intikal edecek ve bundan dolayı hak lehtar veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte

bulunulamayacaktır. Bu durumda, taşınmaz maliki idarenin talebi üzerine irtifak hakkı tapu idaresince tapu kütüğünden resen terkin edilecektir.

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

14. İndirimlerin iptali ve hasılatın alınması

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.

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

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.

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 hâsılatın hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden hak lehtarı ile yapılan sözleşmede belirlenen oranda pay alınır. Hak lehtarı ile kiracı arasında yapılan kira sözleşmesinin bir örneği taşınmaz maliki idareye verilir. Kira payları, hak lehtarı ile kiracı arasında yapılan sözleşmeye göre kira bedellerinin hak lehtarına ödenmesi gereken ayı takip eden ayın yirminci günü mesai saati bitimine kadar taşınmaz maliki idarenin ilgili muhasebe birimine yatırılır. Kiracılarından alınamayan hâsılat payları hak lehtarından alınır.

Yıllık hasılatın tespitinde; Maliye Bakanlığı muhasebe sistemi uygulama mevzuatı uygulanır. Vadesinde ödenmeyen hâsılat paylarına 6183 sayılı Kanun'un 51. maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

İndirimsiz bedelle irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilmesi ve hâsılat payının ödenmesine ilişkin kararın taşınmaz maliki idarece yatırımcıya tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içerisinde kabul edilmemesi veya gerekli işlemlerin yaptırılmaması hâlinde, irtifak hakkı ve kullanma izninin iptali, tahliye ve geri alma hükümleri uygulanır.

15. Sonuç

03.09.2009 tarihli ve 27338 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan yönetmelik ile birlikte usul ve esasları belirlenen yatırım yeri tahsisi teşviki, Kalkınma Planları ve Yıllık Programlarda öngörülen hedefler ile uluslararası anlaşmalara uygun olarak, tasarrufları katma değeri yüksek yatırımlara yönlendirmek, üretimi ve istihdamı artırmak, yatırım eğiliminin devamlılığını ve sürdürülebilir kalkınmayı sağlamak, uluslararası rekabet gücünü artıracak teknoloji ve araştırma-geliştirme içeriği yüksek büyük ölçekli yatırımları özendirme, doğrudan yabancı yatırımları artırmak, bölgesel gelişmişlik farklılıklarını gidermek, çevre korumaya yönelik yatırımlar ile araştırma ve geliştirme faaliyetlerini desteklemek amacıyla güden 14.07.2009 tarihli ve 2009/15199 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının en önemli teşvik unsurlarından biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Söz konusu teşvikin önemini önümüzdeki dönemde yeni teşvik düzenlemesi kapsamında yapılması muhtemel büyük yatırımlar dolayısıyla daha belirgin hale geleceğini düşünüyoruz.