

## YÖNETMELİK

Millî Eğitim Bakanlığı ile Maliye Bakanlığından:

**5580 SAYILI ÖZEL ÖĞRETİM KURUMLARI KANUNU KAPSAMINDA  
DÖNÜŞÜM İŞLEMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLEN DERSHANELER  
LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMESİ VEYA KİRALAMA  
YAPILMASINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR  
HAKKINDA YÖNETMELİK**

**BİRİNCİ KISIM  
Genel Esaslar**

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar**

**Amaç**

**MADDE 1 –** (1) Bu Yönetmeliğin amacı; 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun geçici 16 ncı maddesi hükmüne göre, 8/2/2007 tarihli ve 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu kapsamında bulunan ve aynı Kanunun geçici 5 inci maddesi uyarınca dönüşüm programına dâhil olmak suretiyle 1/9/2015 tarihine kadar özel okula dönüşüm taahhüdünde bulunan dershanelerden Hazine taşınmazları üzerinde lehlerine irtifak hakkı tesis edilmesi için Millî Eğitim Bakanlığına müracaat eden ve müracaatları bu Bakanlık tarafından uygun görülenler lehine Hazine taşınmazları üzerinde eğitim tesisi yapılması amacıyla yirmi beş yıla kadar bağımsız ve sürekli nitelikte irtifak hakkı tesis edilmesine, mülkiyeti Hazineye ait ve Millî Eğitim Bakanlığına tahsisli taşınmazların üzerindeki okul binalarının tamamı veya bir kısmı ile bu binaların eklenti ve bütünleyici parçalarının bu maddede belirtilen dershanelere eğitim öğretim amacıyla kullanılmak üzere on yıl süreyle kiralanmasına ve 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun eki (II) Sayılı Cetvelde yer alan kamu idareleri ile mahalli idarelere ait olan taşınmazların da Millî Eğitim Bakanlığının talebi üzerine aynı şekilde değerlendirilmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

**Kapsam**

**MADDE 2 –** (1) Bu Yönetmelik; 4706 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi hükmüne göre, 5580 sayılı Kanunun geçici 5 inci maddesi uyarınca özel okula dönüşüm programına dâhil olmak suretiyle 1/9/2015 tarihine kadar özel okula dönüşüm taahhüdünde bulunan dershanelerden Millî Eğitim Bakanlığına müracaat eden ve bu Bakanlık tarafından müracaatları uygun görülenler lehine Hazine taşınmazları üzerinde eğitim tesisi yapılması amacıyla irtifak hakkı tesis edilmesine, mülkiyeti Hazineye ait ve Millî Eğitim Bakanlığına tahsisli taşınmazların üzerindeki okul binalarının tamamı veya bir kısmı ile bu binaların eklenti ve bütünleyici parçalarının bu maddede belirtilen dershanelere eğitim öğretim amacıyla kullanılmak üzere on yıl süreyle kiralanmasına ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun eki (II) sayılı cetvelde yer alan kamu idareleri ile mahalli idarelere ait olan taşınmazların da Millî Eğitim Bakanlığının talebi üzerine aynı şekilde değerlendirilmesine ilişkin iş ve işlemleri kapsar.

(2) Millî Eğitim Bakanlığınca eğitim tesisi yapılması planlanan taşınmazlar ile 9/8/1983 tarihli ve 2873 sayılı Millî Parklar Kanununa ve 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununa tabi alanlarda bulunan taşınmazlar ile 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında olup kıyıda kalan taşınmazlar bu Yönetmelik kapsamı dışındadır.

**Dayanak**

**MADDE 3 –** (1) Bu Yönetmelik; 8/2/2007 tarihli ve 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun geçici 16 ncı maddesi ile 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununa dayanılarak hazırlanmıştır.

**Tanımlar**

**MADDE 4 –** (1) Bu Yönetmelikte geçen;

a) Asgari katılım payı: İstekli sayısının birden fazla olması ve ihale yapılması hâlinde, ilk yıl irtifak hakkı veya kira bedellerine ilave olarak ve bir defaya mahsus olmak üzere irtifak hakkı ihalelerinde, 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu ve 31 inci maddelerine istinaden yayımlanan 29/2/1972 tarihli ve 7/3995 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük hükümlerine göre hesaplanan emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin toplamının binde beşini, kiralama ihalelerinde ise yüzde birini,

b) Bakanlık: Millî Eğitim Bakanlığını,

c) Dershane: 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının mülga (f) bendi kapsamında faaliyet göstermekte iken 1/9/2015 tarihine kadar dönüşüm programına dâhil olmak suretiyle özel okula dönüşüm taahhüdünde bulunan kurumları,

ç) Dershane şubesi: Aynı kurucuya ait, aynı il sınırları içerisinde faaliyet göstermiş olan dershaneleri,

d) Dönüşüm programı: 14/3/2014 tarihi itibarıyla 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu hükümlerine göre dershane olarak faaliyet göstermekte iken 1/9/2015 tarihine kadar özel öğretim kurumuna dönüşmek isteyenlerin başvuru süreçlerinin, değerlendirme kriterlerinin, kurucularının dönüşmek istedikleri okul ve kurum ile dönüşümü tamamlayacakları süreye ilişkin taahhütlerinin yer aldığı programı,

e) Dönüşüm ve başvuru kılavuzu: Özel Öğretim Kurumları Genel Müdürlüğünce hazırlanan 5580 Sayılı Özel Öğretim Kanunu Kapsamında 14/3/2014 Tarihinde Faal Olan Dershaneler ile Öğrenci Etüt Eğitim Merkezlerinin Dönüşüm ve Başvuru Kılavuzunu,

f) Eğitim tesisi: Her tür ve derecede eğitim öğretim amacıyla kullanılabilir binalar ile bu binaların eklenti ve bütünleyici parçalarını,

g) Hazine: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri açısından Devlet tüzel kişiliğinin adını,

ğ) Hazine taşınmazı: Tapuda Hazine adına kayıtlı olan taşınmazları,

h) İdare: İl millî eğitim müdürlüklerini,

ı) İrtifak hakkı: Bir taşınmazın üzerinde yararlanmaya ve kullanıma rıza göstermeyi veya mülkiyete ilişkin bazı hakların kullanılmasından vazgeçmeyi kapsayan ve aynı hak olarak kurulan yükümlülük olarak, 4706 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi ile bu Yönetmelik hükümlerine göre Hazine taşınmazları veya mülkiyeti 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun eki (II) sayılı cetvelde yer alan kamu idareleri ile mahallî idarelere ait olan taşınmazların üzerinde yirmi beş yıla kadar tesis edilecek bağımsız ve sürekli nitelikteki irtifak hakkını,

i) İrtifak hakkı ihale komisyonu: Hazine taşınmazları üzerinde tesis edilecek irtifak hakkı işlemlerinde, 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 17 nci maddesine göre oluşturulan komisyonu, mülkiyeti 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun eki (II) sayılı cetvelde yer alan kamu idareleri ile mahallî idarelere ait olan taşınmazlar üzerinde tesis edilecek irtifak haklarında ise 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 13 üncü maddesine ve varsa ilgili mevzuatına göre oluşturulan komisyonu,

j) İstekli: İhaleye katılan dershaneleri,

k) İta amiri: Hazine taşınmazları üzerinde tesis edilecek irtifak hakları bakımından taşınmazın bulunduğu il defterdarını ve yetki devredilen hâllerde yetki devredilen kişiyi; mülkiyeti Hazineye ait ve Bakanlığa tahsisli taşınmazlar üzerindeki okul binalarının tamamı veya bir kısmı ile bu binaların eklenti ve bütünleyici parçalarının kiraya verilmesi işlemleri bakımından taşınmazın bulunduğu ilin millî eğitim müdürünü ve yetki devredilen hâllerde yetki devredilen kişiyi; mülkiyeti 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun eki (II) sayılı cetvelde yer alan kamu idareleri ile mahallî idarelere ait olan taşınmazların üzerinde tesis edilecek irtifak hakları ile kiraya verme işlemleri bakımından ise maliki kamu idaresinin ilgili mevzuatına göre ita amiri olan yetkilisini ve yetki devredilen hâllerde yetki devredilen kişiyi,

l) Kamu idaresi: Bu Yönetmeliğin uygulanması bakımından 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun eki (II) sayılı cetvelde yer alan kamu idarelerini,

m) Kanun: 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunu,

n) Katılım payı: İlk yıl irtifak hakkı veya kira bedellerine ilave olarak asgari katılım payı üzerinden yapılacak artırma ihalesi sonucunda oluşacak ve bir defaya mahsus peşin olarak tahsil edilecek bedeli,

o) Kira ihale komisyonu: Kira işlemlerinde, il millî eğitim müdürünün başkanlığında, il millî eğitim müdürü tarafından belirlenen müdür yardımcısı ve şube müdüründen veya il millî eğitim müdürü tarafından belirlenen müdür yardımcılardan birinin başkanlığında, biri şube müdürü olmak üzere en az üç kişiden oluşan komisyonu, mülkiyeti 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun eki (II) sayılı cetvelde yer alan kamu idareleri ile mahallî idarelere ait olan taşınmazların kiralanmasında ise 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 13 üncü maddesine ve varsa ilgili mevzuatına göre oluşturulan komisyonu,

ö) Kiraya verme: Mülkiyeti Hazineye ait ve Bakanlığa tahsisli taşınmazlar üzerindeki okul binalarının tamamı veya bir kısmı ile bu binaların eklenti ve bütünleyici parçalarının Bakanlık tarafından, mülkiyeti 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun eki (II) sayılı cetvelde yer alan kamu idareleri ile mahallî idarelere ait olan taşınmazların eğitim ve öğretim faaliyetlerinde kullanılmak üzere maliki tarafından on yıla kadar kiraya verilmesini,

p) Kurucu: Dershanenin sahibi olan ve adına kurum açma izin belgesi düzenlenen gerçek veya tüzel kişiyi,

r) Malik: Mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazlar bakımından Maliye Bakanlığını, mülkiyeti 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun eki (II) sayılı cetvelde yer alan kamu idareleri ile mahallî idarelere ait taşınmazlar bakımından ise bu idareleri,

s) Müşteri: Adına ihale yapılan istekliyi,

ş) Sözleşme: Bu Yönetmelik hükümlerine göre kiraya verme işlemlerinde Bakanlık/malik ile müşteri arasında düzenlenen kira sözleşmesini, irtifak hakkı tesisi işlemlerinde ise Maliye Bakanlığı/malik ile müşteri arasında tapu müdürlüğünde düzenlenen resmî senedi,

t) Şartname: Yapılacak işlerin genel, özel, teknik ve idari usul ve esaslarını gösteren belge veya belgeleri,

u) Taşınmaz: Eğitim tesisi yapılmak üzere üzerlerinde irtifak hakkı tesis edilecek arsa ve araziler ile eğitim ve öğretim faaliyetlerinde kullanılabilir binaların tamamı veya bir kısmı ile bu binaların eklenti ve bütünleyici parçalarını,

ü) Teklif: Katılım payı teklifini,

v) Uygulama projesi: Taşınmazın üzerinde yapılacak olan yapı veya tesislerin inşaatına esas olacak ayrıntıda düzenlenen, yatırım aşamalarını ve termin planını da içeren, inşa edilecek bölümlerin biçimlerinin ve boyutlarının uygulamaya esas teşkil edecek şekilde açık ve kesin olarak belirtildiği projeyi, ifade eder.

## İKİNCİ BÖLÜM

### Taşınmazlar Hakkında İdarece Yapılacak İşlemler

#### Taşınmazların tespiti

**MADDE 5 – (1)** İdarece görevlendirilecek en az üç maarif müfettişi, yeterli sayıda maarif müfettişi bulunmaması hâlinde il millî eğitim müdür yardımcısı veya şube müdürünün de katılımıyla oluşturulacak en az üç kişilik ekip tarafından; il sınırları içinde, öncelikle imar planında eğitim tesis alanı olarak ayrılmış olan taşınmazlar olmak üzere mülkiyeti Hazineye veya kamu idareleri ile mahallî idarelere ait taşınmazlardan bu Yönetmelik kapsamında değerlendirilebilecek olanlar tespit edilir ve bu taşınmazlara ilişkin bir liste düzenlenir.

(2) Taşınmazlar tespit edilirken 14/6/2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK-2’sinde yer alan Tablo 1’de belirtilen büyüklükler dikkate alınmaz.

(3) Bu madde hükümlerine göre tespit edilen ve düzenlenen listede yer alan taşınmazlar dışında, irtifak hakkı tesis edilmesi için 31/12/2017 tarihine, kiraya verilmesi için ise 31/12/2018 tarihine kadar yeni taşınmaz tespit edilmesi hâlinde taşınmaz listesi, bu taşınmazları da içerecek şekilde altışar aylık periyotlar hâlinde güncellenir. Ancak taşınmazların tespiti durumunda bu süre beklenmeksizin ihale yapılabilir. Ayrıca dersaneler tarafından tespit edilerek bu Yönetmelik kapsamında değerlendirilmek üzere talep edilen taşınmazlardan 6 ncı maddeye göre uygun görüş verilenler irtifak hakkı tesis edilmek veya kiraya verilmek suretiyle bu Yönetmelik kapsamında değerlendirilebilir.

#### Görüş alınması

**MADDE 6 – (1)** İdarece; 5 inci madde uyarınca görevlendirilen ekip tarafından düzenlenen listedeki taşınmazlardan özel kanun kapsamında kalanlar hakkında özel kanunları gereğince ilgili idarelerden; Bakanlık tarafından ise; Millî Savunma Bakanlığına tahsisli olan ve Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletmesi Başkanlığınca kullanılan taşınmazlar ile Savunma Sanayii Müsteşarlığı mülkiyetindeki taşınmazlar için Millî Savunma Bakanlığından taşınmazın üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi veya taşınmazın kiraya verilmesi konusunda uygun görüş alınır.

(2) Bakanlık tarafından ayrıca; mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazlardan imar planında okul veya eğitim alanı olarak ayrılanların dışında kalanlar için Maliye Bakanlığından uygun görüş alınır.

#### Teknik komisyonun oluşumu ve çalışmaları

**MADDE 7 – (1)** 5 inci ve 6 ncı maddeye göre tespit edilen taşınmazlar; İdarece görevlendirilen mimar ve mühendislerden oluşan üç kişilik teknik komisyon tarafından incelenir ve irtifak hakkı tesis edilecek veya kiraya verilecek taşınmazlar ayrı ayrı listelenir. Bu komisyon tarafından; taşınmazların, imar planı, imar çapı, imar parseli, kadastro bilgileri, yapılaşma şartları, plan notları, mülkiyet bilgileri, arazi büyüklüklerinden yola çıkarak bu taşınmaz üzerine Bakanlıkça belirlenen asgari şartlar ile birlikte arsanın emsal değeri karşılığında yapılması gereken inşaat alanı kadar okul ve eklenti binaları yapılmasının zorunluluğu, 5 inci maddede belirtilen ekip tarafından önerilen fiziksel büyüklük ve eklentileri ile hukuki, fiili ve diğer teknik detaylar da dikkate alınarak taşınmazın fiziksel kapasitesi ve üzerinde azami yapılabilecek sabit yatırım tutarı ile mevcut binaların fiziksel durumları, varsa yapıya ait projeleri, yapıyı tanımlayan inşaat-iskan ruhsatları incelenir.

(2) Yapılan inceleme sonucunda komisyon tarafından oluşturulacak görüş, rapor hâlinde İdareye sunulur.

(3) İdarece; komisyon tarafından sunulan rapor esas alınarak tespit edilen taşınmazların 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu kapsamında dersanelerin özel okula dönüşümünde kullanılıp kullanılmayacağı, kullanılacaksa hangi tür ve seviyede özel okul açmak için kullanılacağı Bakanlığın eğitim öğretim politikaları açısından da incelenerek belirlenir.

(4) Kanunun geçici 16 ncı maddesinin yedinci fıkrası kapsamında kalan ancak üzerindeki bina, yapı ve tesislerin çok eski ve çok yıpranmış olması nedeniyle kiralama yoluyla değerlendirilmesinin uygun olmayacağı tespit edilen taşınmazlar ile aynı fıkra kapsamı dışında kalan diğer Hazine taşınmazlarından irtifak hakkı tesis edilmek suretiyle değerlendirilecekler ile aynı fıkra kapsamında kalan taşınmazlardan kiraya verme yoluyla değerlendirilecekler İdarenin teklifi üzerine Bakanlık tarafından belirlenir ve Maliye Bakanlığı ile İdareye bildirilir.

### **Taşınmazların ilanı**

**MADDE 8** – (1) Bakanlık tarafından irtifak hakkı tesis edilmesi veya kiraya verme yoluyla değerlendirilmesi uygun görülen ve İdareye bildirilen taşınmazlar, İdarenin internet sayfasında ve uygun görülen diğer şekillerde ilan edilir.

(2) İlanda;

a) Taşınmazın konumu ile fiziksel özellikleri (taşınmazın bulunduğu ili, ilçesi, mahallesi/köyü, mevkii/yöresi, yüzölçümü, varsa pafta, ada, parsel numarası, fiili durumu, güncel imar durumu, emsal ve  $h_{max}$ , TAKS, KAKS değerleri ve benzeri),

b) Taşınmazın üzerinde hangi fiziksel büyüklükte ve kapasitede bina, yapı ve tesis yapılacağı,

c) Taşınmazın üzerinde yapılacak yatırımın yaklaşık tutarı,

ç) Taşınmaz üzerinde irtifak hakkı mı tesis edileceği yoksa taşınmazın kiraya mı verileceği,

d) İrtifak hakkı veya kira süresi,

e) Tahmini irtifak hakkı veya kira bedelleri,

f) Yapılacak yaklaşık yatırım tutarının en az yüzde yirmisini karşılayacak miktarda aynı veya nakdî öz kaynağa sahip olunacağı şartı,

g) İdarece belirlenen tecrübeye ve kapasiteye sahip olunacağı şartı,

ğ) İdarece belirlenen diğer koşulları taşıyan dershanelerin başvurabileceği şartı, yer alır.

### **Başvuruların değerlendirilmesi**

**MADDE 9** – (1) İdare tarafından üzerinde irtifak hakkı tesis edilmek üzere ilan edilen Hazine taşınmazları üzerinde lehlerine irtifak hakkı tesis edilmesi amacıyla İdareye müracaat eden dershanelerin başvurularının değerlendirilmesi sonucunda, bu Yönetmelikte belirtilen koşulları taşıdığı belirlenen, lehine irtifak hakkı tesis edilmesi uygun görülen ve Bakanlığın da onayı alınan istekliler; irtifak hakkı tesis edilecek taşınmazların özellikleri ile ihale ilanına, şartname ve sözleşmeye konulması gereken özel şartlar belirtilmek suretiyle İdare tarafından taşınmazın bulunduğu il defterdarlığına bildirilir. Bu bildirim üzerine defterdarlık tarafından irtifak hakkı tesisi işlemleri ilgili mevzuatına göre gerçekleştirilir.

(2) İdare tarafından kiraya verilmek üzere ilan edilen mülkiyeti Hazineye ait ve Bakanlığa tahsisli taşınmazların üzerindeki okul binalarının tamamı veya bir kısmı ile bu binaların eklenti ve bütünleyici parçalarının eğitim öğretim faaliyetlerinde kullanılmak üzere kiraya verilmesi amacıyla İdareye müracaat eden dershanelerin başvurularının Bakanlık tarafından değerlendirilmesi sonucunda; bu Yönetmelikte belirtilen koşulları taşıdığı Bakanlıkça belirlenen ve adına kiralama yapılması uygun görülen kiraya verilecek taşınmazlar hakkında Maliye Bakanlığından görüş alındıktan sonra kiralama işlemlerinin yapılması İdareden istenir. İdarece; kiraya verilecek taşınmazların özelliklerinin de belirtildiği liste düzenlenerek ihale ilanına, şartname ve sözleşmeye konulması gereken özel şartlar belirlenmek suretiyle kiraya verme ihale işlemleri sonuçlandırılır.

(3) 8 inci maddeye göre ilan edilen taşınmazların irtifak hakkı ihale işlemleri ilgili defterdarlık tarafından, kiraya verme ihale işlemleri ise İdare tarafından ilandan itibaren en geç üç ay içerisinde sonuçlandırılır.

(4) İrtifak hakkı tesisi veya bina kiralama ihalelerinde, Dönüşüm ve Başvuru Kılavuzunda yer alan dönüşüm programı başvuru dönemleri önceliğine göre başvuru şartı Bakanlığın onayı ile belirlenebilir.

## **İKİNCİ KISIM**

### **Ortak Hükümler**

## **BİRİNCİ BÖLÜM**

### **İhale Genel Esasları**

#### **İhaleye katılabilme şartları**

**MADDE 10** – (1) Bu Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelere katılabilme için;

a) Dershanelerin 1/9/2015 tarihine kadar dönüşüm programına alınmış olması,

b) Dönüşüm programına alınırken 1/9/2015 tarihine kadar özel okula dönüşüm taahhüdünde bulunmuş olması,

c) Dershanelerin 14/3/2014 tarihi itibarıyla geriye dönük en az üç yıl süreyle aynı gerçek kişi veya tüzel kişiler için çoğunluk hissesi itibarıyla aynı ortaklar tarafından işletiliyor olması,

ç) İrtifak hakkı tesis edilecek veya kiraya verilecek taşınmaz ile dershanenin aynı il sınırları içerisinde olması,

d) İlan edilen taşınmazlardan seçilenler üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi veya kiraya verilmesi istemiyle süresi içerisinde İdareye müracaat edilmesi,

şarttır.

#### **İhaleye katılmayacak olanlar**

**MADDE 11** – (1) Aşağıdaki kişiler, doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılmazlar:

a) 10 uncu maddede yer alan ihaleye katılabilme şartlarını taşımayanlar.

b) İdarenin;

- 1) İta amirleri.
- 2) İhale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar.
- 3) (1) ve (2) numaralı alt bentlerde belirtilen kişilerin eşleri ve ikinci dereceye kadar (ikinci derece dâhil) kan ve kayın hısımları.

4) (1), (2) ve (3) numaralı alt bentlerde belirtilen kişilerin ortakları (bu kişilerin yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç).

c) 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 83 üncü, 84 üncü ve 85 inci maddeleri ve diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar.

(2) İstekliler, faaliyet gösterdikleri il sınırları dışında bulunan taşınmazlar için yapılacak ihalelere katılamazlar.

(3) Bu maddeye aykırı olarak ihaleye katıldığı ihale sırasında tespit edilen istekliler ihale dışı bırakılarak geçici teminatları gelir kaydedilir. Ayrıca bu durumun tekliflerin değerlendirilmesi aşamasında tespit edilememesi nedeniyle bunlardan biri üzerine ihale yapılmışsa teminatı gelir kaydedilerek ihale iptal edilir.

#### **İhaleye katılacaklardan istenilen belgeler**

**MADDE 12** – (1) 10 uncu maddede yer alan şartları taşıyanların;

- a) Yasal yerleşim yeri sahibi olmaları,
- b) Tebligat için Türkiye’de adres göstermeleri,
- c) Gerçek kişilerin T.C. kimlik numarasını, tüzel kişilerin ise vergi kimlik numarasını bildirmeleri,
- ç) Geçici teminatı yatırmış olmaları,
- d) Dönüşüm programına kabul edildiğine ilişkin Bakanlıkça düzenlenecek Dönüşüm Programı Kabul Formunu vermeleri,

e) Gerçek kişi kurucular için dershanenin 14/3/2014 tarihi itibarıyla en az üç yıldır kendisi tarafından işletiliyor olduğunu gösterir belgeyi, tüzel kişi kurucular için ise dershanenin 14/3/2014 tarihi itibarıyla en az üç yıldır çoğunluk hissesi itibarıyla aynı ortaklar tarafından işletiliyor olduğunu gösterir ticaret sicil kaydını vermeleri,

f) Özel hukuk tüzel kişilerinin, bu maddede belirtilen şartlardan ayrı olarak idare merkezlerinin bulunduğu yer mahkemesinden veya siciline kayıtlı bulunduğu ticaret odası veya ticaret ve sanayi odasından yahut benzeri meslekî kuruluştan, ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış sicil kayıt belgesi ile tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile tam yetkili olduklarını gösterir noterlikçe tasdik edilmiş imza sirkülerini ve/veya vekâletnameyi vermeleri,

g) İşin gereğine göre İdarece veya defterdarlıkça tespit edilecek diğer belgeleri vermeleri, şarttır.

(2) Aynı ilde ve bir başka dershanenin şubesi niteliğinde olmaksızın faaliyet gösteren birden çok dershanenin kurucularının müracaatları, 1/9/2015 tarihinden önce bu kişilerin bir araya gelerek kurdukları şirket tüzel kişiliklerince yapılır. Bu halde bir araya gelen dershanelerin 10 uncu maddede yer alan şartları ayrı ayrı taşınması gerekir.

#### **Şartnameler**

**MADDE 13** – (1) İhale konusu işlerin her türlü özelliğini belirten şartname (kiraya verme ihalesi işlemlerinde EK-1’deki Kira Şartnamesi, irtifak hakkı ihalesi işlemlerinde EK-4’teki İrtifak Hakkı Şartnamesi) ve varsa ekleri İdarece hazırlanır.

(2) Bu şartnamelerde işin mahiyetine göre konulacak özel ve teknik şartlardan başka genel olarak aşağıdaki hususların da gösterilmesi zorunludur:

- a) Taşınmazın;
  - 1) Konumu ile fiziksel özellikleri (taşınmazın bulunduğu ili, ilçesi, mahallesi/köyü, mevki/yöresi, yüzölçümü, varsa pafta, ada, parsel numarası, fiili durumu, güncel imar durumu, emsal ve  $h_{max}$ , TAKS, KAKS değerleri ve benzeri).
  - 2) Üzerinde hangi fiziksel büyüklükte ve kapasitede bina, yapı ve tesis yapılacağı.
  - 3) Yapılacak yatırımın yaklaşık tutarı.
  - 4) Taşınmaz üzerinde irtifak hakkı mı tesis edileceği yoksa taşınmazın kiraya mı verileceği.
  - 5) İrtifak hakkı veya kira süresi.
  - 6) Tahmini irtifak hakkı veya kira bedelleri.
  - 7) Yapılacak yaklaşık yatırım tutarının en az yüzde yirmisini karşılayacak miktarda aynı veya nakdî öz kaynağa sahip olunacağı şartı.
  - 8) İdarece belirlenen tecrübeye ve kapasiteye sahip olunacağı şartı.
  - 9) İdarece belirlenen diğer koşulları taşıyan dershanelerin başvurabileceği şartı.
- b) İrtifak hakkı ihalelerinde ilk yıl tahmini irtifak hakkı bedelinin taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin toplamının binde beşi, kira ihalelerinde ise ilk yıl tahmini kira bedelinin taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin toplamının yüzde biri olduğu, geçici teminat miktarı ve kesin teminata ait şartların ne olduğu.
- c) İşin yapılma yeri, teslim etme ve teslim alma şekil ve şartları.
- ç) İşe başlama ve işi bitirme tarihi, gecikme hâlinde alınacak cezalar.
- d) İsteklilerde aranan şartlar ve belgeler.

e) İsteklilerin sadece faaliyet gösterdikleri il sınırları içerisinde bulunan taşınmaz için ihaleye katılabilecekleri.  
f) İdarenin veya defterdarlığın ihaleyi yapıp yapmamakta serbest olduğu.  
g) Geçici ihale kararının karar tarihinden itibaren en geç on beş iş günü içinde ita amirince onaylanacağı veya iptal edilebileceği.

ğ) Vergi, resim ve harçlarla sözleşme giderlerinin kimin tarafından ödeneceği.

h) Ödeme yeri ve şartları.

ı) Süre uzatımı verilebilecek hâller ve şartları.

i) İhtilafların çözüm şekli ve yeri.

(3) Şartnamelerde tekniğe uygun olmayan veya gerçekleşmesi mümkün bulunmayan kayıt ve şartların bulunduğu anlaşıldığı takdirde şartname düzeltilmek üzere ihale ertelenir. Bu durumda ihale, yeniden düzenlenecek şartnameye ve 20 nci madde uyarınca yapılacak ilana göre yürütülür.

(4) Şartname ve varsa eklerinin tasdikli örnekleri bedelsiz veya özelliklerine göre İdarece veya defterdarlıkça takdir edilecek bir bedel karşılığında isteyenlere verilir ya da İdarede veya defterdarlıkta bedelsiz görülebilir.

## İKİNCİ BÖLÜM

### İhaleye Hazırlık

#### İhale işlem dosyasının düzenlenmesi

**MADDE 14** – (1) İhale işleri için bir işlem dosyası düzenlenir. Bu dosyada onay belgesi, ilk yıl tahmini irtifak hakkı bedeli veya kira bedeline ilişkin bilgi ve belgeler, şartname ve ekleri, taşınmaza ait her türlü bilgi ve belgeler, gerekli projeler, ilana ilişkin belge ve gazete nüshaları, sözleşme tasarısı ile saklanması yarar görülen diğer belgeler bulunur.

#### Bedellerin ödenme şekli

**MADDE 15** – (1) İlk yıl irtifak hakkı ve ön izin bedelleri, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenir. Müteakip yıllar irtifak hakkı bedelleri ise sözleşmede belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

(2) İlk yıl için kira bedelinin dörtte biri ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak kalanı üçer aylık dönemler hâlinde üç eşit taksitle, müteakip yıllar kira bedelleri ise üçer aylık dönemler hâlinde dört eşit taksitle ödenir.

(3) Birden fazla istekliler arasında bir defaya mahsus olmak üzere alınacak katılım payı üzerinden pazarlık usulüyle yapılacak irtifak hakkı veya kiraya verme ihaleleri sonucunda en yüksek katılım bedeli teklif eden ve üzerine ihale bırakılan istekliden; bir defaya mahsus olmak üzere peşin olarak tahsil edilecek katılım payına ilaveten ilk yıl irtifak hakkı veya kira bedeli birinci ve ikinci fıkrada belirtilen şekilde ayrıca tahsil edilir; müteakip yıllarda ise katılım payı tahsil edilmeksizin sadece irtifak hakkı veya kira bedellerine sözleşmeleri gereğince yapılacak artış oranları uygulanmak suretiyle hesaplanan yıllık irtifak hakkı veya kira bedeli birinci ve ikinci fıkrada belirtilen şekilde tahsil edilir.

#### Yıllık bedel artışları

**MADDE 16** – (1) Bir yıldan uzun süreli kira ve irtifak hakkı sözleşmelerinde ikinci yıl ve izleyen yıllara ait bedeller, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında arttırılır.

#### Vadesinde ödenmeyen bedeller ve hasılat payları

**MADDE 17** – (1) Vadesinde ödenmeyen bedeller, hasılat payları ve diğer alacaklara, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesi gereğince belirlenen gecikme zammı oranında akdî temerrüt faizi uygulanır.

#### Onay belgesi

**MADDE 18** – (1) İhalesi yapılacak her iş için bir onay belgesi hazırlanır. Onay belgesinde; ihale konusu olan işin nevi, niteliği, miktarı, varsa proje numarası, ilk yıl tahmini irtifak hakkı bedeli veya kira bedeli, ilanın şekli ve adedi ile geçici teminat miktarı belirtilir.

(2) Onay belgesinde şartname ve eklerinin bir bedel karşılığında verilir verilmeyeceği, bedel karşılığı verilecekse bedelin ne olacağı gösterilir.

(3) Onay belgesi İdarece veya defterdarlıkça hazırlanır ve ita amirince onaylanır.

#### Komisyonların çalışması

**MADDE 19** – (1) İrtifak hakkı ve kira ihale komisyonları eksiksiz olarak toplanır. Komisyon kararları çoğunlukla alınır. Oyların eşit olması hâlinde başkanın bulunduğu taraf çoğunlukta kabul edilir. Kararlarda çekimser kalinamaz. Muhalif kalan üye karşı oy gerekçesini kararın altına yazarak imzalamak zorundadır.

(2) Komisyon başkan ve üyeleri, oy ve kararlarından sorumludurlar.

(3) Gerekli görülen hâllerde, illerde birden fazla ihale komisyonu kurulabilir.

(4) Komisyonlara yardımcı olmak üzere ihale kararlarına katılmamak şartı ile yeteri kadar teknik personel ve uzman görevlendirilebilir.

#### İhalenin ilanı

**MADDE 20** – (1) İhaleler sadece ihale konusu taşınmazın bulunduğu ve ihalenin yapılacağı ilde ilan edilir.

(2) İhale konusu taşınmazın isteklilere ilanında aşağıdaki usul ve esaslar izlenir:

a) İhale, İdarenin veya defterdarlığın internet sayfalarında ve ayrıca uygun görülecek diğer şekillerde ilan edilir.  
b) Günlük gazete çıkan yerlerde ihaleler, ihalenin yapılacağı yerde çıkan gazetelerde en az bir gün aralıkla yayımlanmak suretiyle iki defa duyurulur.

c) Gazete ile yapılacak ilk ilan ile ihale günü arası on günden, son ilan ile ihale günü arası beş günden az olamaz.

ç) Günlük gazete çıkmayan yerlerdeki ihalelerde ilan, bu fıkranın (a) bendindeki süreler içinde ilgili idare ile hükümet ve belediye binalarının ilan tahtalarına asılacak yazılar ve belediye yayın araçları ile yapılır. Bu işlemler bir tutanakla belgelenir. Bu yerlerde en çok yedi gün aralıklarla gazete çıkıyorsa ayrıca gazete ile bir defa ilan yapılır.

(3) Sürelerin hesabında, ilanın yapıldığı gün ile ihale günü sayılmaz.

(4) İhale komisyonları, gerektiğinde basın ve yayın organlarının ihale işlemlerini izlemesi de dâhil olmak üzere ihalenin rekabet ve açıklık ilkelerine uygun şekilde yapılmasını sağlayan her türlü tedbiri alır. Onaylanan ihale kararları, kamuoyunu bilgilendirmek amacıyla internet aracılığı ile ayrıca yayımlanır.

#### **İlanlarda bulunması zorunlu hususlar**

**MADDE 21** – (1) 13 üncü maddede belirtilen hususlara ilave olarak ihale ilanlarında aşağıdaki hususların belirtilmesi zorunludur:

a) Şartname ve eklerinin nereden ve hangi şartlarla alınacağı veya görülebileceği.

b) İhalenin nerede, hangi tarih ve saatte ve hangi usulle yapılacağı.

c) İlk yıl tahmini irtifak hakkı veya kira bedeli, asgari katılım payı, geçici ve kesin teminat miktarı.

ç) İsteklilerden aranılan belgelerin neler olduğu.

d) Tekliflerin hangi tarih ve saate kadar nereye yapılacağı.

#### **Şartname ve eklerinde değişiklik hâlinde ilan**

**MADDE 22** – (1) İlan yapıldıktan sonra, şartname ve eklerinde değişiklik yapılamaz. Ancak değişiklik yapılması zorunlu hâllerde, bunu gerektiren sebepler ve zorunluluklar bir tutanakla tespit edilerek önceki ilanlar geçersiz sayılır ve yeniden aynı şekilde ilan olunur.

#### **İlanın uygun olmaması**

**MADDE 23** – (1) 20 nci ve 21 inci maddelere uygun olmayan ilanlar geçersizdir. Bu durumda ilan yenilenmedikçe ihale yapılamaz.

(2) İlanların geçersizliği ihale yapıldıktan sonra anlaşılırsa ihale veya sözleşme feshedilir. Ancak işte ivedilik ve ihalede Devletin yararı varsa ihale ve sözleşme, Maliye Bakanlığının uygun görüşü ve ita amirinin onayıyla geçerli sayılabilir.

(3) İhalenin veya sözleşmenin bozulması hâlinde müşterinin fesih tarihine kadar yapmış olduğu gerçek masrafları verilir.

#### **İhalenin tatil gününe rastlaması**

**MADDE 24** – (1) İhale için tespit olunan tarih, tatil gününe rastlamışsa ihale, tekrar ilana gerek kalmaksızın tatili takip eden ilk iş gününde aynı yer ve saatte yapılır. İlandan sonra çalışma saati değişse de ihale ilan edilen saatte yapılır.

#### **Tekliflerin açılma zamanı**

**MADDE 25** – (1) Tekliflerin açılma zamanı, idarelerin çalışma saati içinde olmak üzere tespit edilir. Açılma zamanı için Türkiye Radyo-Televizyon Kurumunun saat ayarı esas alınır. Teklifler açılmaya başladıktan sonra çalışma saatine bağlı kalmaksızın işleme devam olunur.

#### **Geçici teminat**

**MADDE 26** – (1) İhaleye katılacak isteklilerden işin niteliğine göre, ilk yıl tahmin edilen irtifak hakkı veya kira bedelinin yüzde onundan az olmamak üzere yüzde otuzuna kadar İdare veya defterdarlık tarafından belirlenecek miktarda geçici teminat alınır.

#### **Teminat olarak kabul edilecek değerler**

**MADDE 27** – (1) Geçici veya kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir:

a) Tedavüldeki Türk Parası.

b) Mevduat veya katılım bankalarının verecekleri süresiz teminat mektupları.

c) Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet iç borçlanma senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler. (Nominal bedele faiz dâhil edilerek ihraç edilmiş ise bu işlemlerde anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır.)

(2) İlgili mevzuata aykırı olarak düzenlenmiş teminat mektupları kabul edilmez. Üzerinde suç unsuru tespit edilen teminat mektupları, gerekli kovuşturma yapılması için Maliye Bakanlığına intikal ettirilir. Her teminat mektubunda daha önce ilgili banka şubesince verilen teminat mektupları toplamı ile aynı şubenin limitlerinin de gösterilmesi zorunludur. Yabancı bankaların ve benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantilerine dayanarak bankaların verecekleri teminat mektupları, birinci fıkradaki miktarlara dâhil değildir.

(3) Mevduat veya katılım bankalarınca verilen teminat mektupları dışındaki teminatların istekliler tarafından ilgili muhasebe birimine yatırılması zorunlu olup bunlar ihale komisyonlarınca teslim alınmaz. Üzerlerine ihale yapılanların teminat mektupları, ihaleden sonra ilgili muhasebe birimine teslim edilir ve üzerlerine ihale yapılmayan isteklilerin geçici teminatları hemen geri verilir.

(4) Her ne suretle olursa olsun alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### İhale Usulü, Tekliflerin Değerlendirilmesi ve İhale Kararları

#### İhale usulü

**MADDE 28** – (1) Bu Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine göre pazarlık usulü uygulanır.

(2) İhalelerde teklif alınması belli bir şekle bağlı değildir. İhaleler, komisyonlar tarafından işin nitelik ve gereğine göre bir veya daha fazla istekliden yazılı veya sözlü teklifler almak ve bedel üzerinde anlaşmak suretiyle yapılır. Pazarlık usulüyle yapılan irtifak hakkı veya kiraya verme ihaleleri; Kanunun geçici 16 ncı maddesinin birinci fıkrasında ve bu Yönetmeliğin 10 uncu maddesinde belirtilen koşulları taşıyan tek istekli olması hâlinde, taşınmazın ilk yıl tahmini irtifak hakkı veya kira bedeli üzerinden bu istekliyle yapılacak pazarlık sonucunda oluşan bedel üzerinden isteklisi üzerine, birden fazla istekli olması hâlinde ise bu istekliler arasında bir defaya mahsus alınacak katılım payı üzerinden yapılacak pazarlık sonunda en yüksek bedeli teklif eden üzerine bırakılır.

(3) Birden fazla istekli olması hâlinde, bu istekliler arasında bir defaya mahsus olmak üzere alınacak katılım payı üzerinden pazarlık usulüyle yapılacak irtifak hakkı veya kiraya verme ihaleleri sonucunda en yüksek katılım bedeli teklif eden ve üzerine ihale bırakılan istekliden, bir defaya mahsus olmak üzere peşin olarak tahsil edilecek katılım payına ilaveten birinci ve ikinci fıkralar uyarınca irtifak hakkı veya kira bedeli konusunda yapılacak artırım ihalesi sonucunda belirlenecek ilk yıl irtifak hakkı veya kira bedeli ayrıca tahsil edilir, müteakip yıllarda ise katılım payı tahsil edilmeksizin sadece irtifak hakkı veya kira bedellerine sözleşmeleri gereğince yapılacak artış oranları uygulanmak suretiyle hesaplanan yılı irtifak hakkı veya kira bedeli tahsil edilir.

(4) Pazarlığın ne suretle yapıldığı, isteklilerce ne kadar teklifte bulunulduğu ve üzerine ihale yapılan isteklinin neden tercih edildiği pazarlık kararında gösterilir.

#### Komisyonun ihaleyi yapıp yapmamakta serbest olması

**MADDE 29** – (1) Komisyon gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonun ihaleyi yapmama kararı kesindir.

#### Kararda belirtilmesi gereken hususlar

**MADDE 30** – (1) İhale komisyonunca alınan karar, komisyon başkanı ve üyelerinin adları, soyadları ve esas görevleri belirtilerek imzalanır.

(2) Kararda; isteklilerin isimleri, adresleri, teklif ettikleri bedeller, ihalenin hangi tarihte ve hangi istekli üzerine hangi gerekçelerle yapıldığı, ihale yapılmamış ise nedenleri belirtilir.

#### İhale kararının kesinleşmesi

**MADDE 31** – (1) İhale kararı, karar tarihinden itibaren en geç on beş iş günü içinde ita amirlerinin onay veya iptal kararı ile kesinleşir.

#### Onay talep yazısında yer alacak hususlar

**MADDE 32** – (1) Onay talep yazısında, aşağıda belirtilen hususlara yer verilir:

a) Taşınmazın mahalle veya köyü, mevkii, ada - pafta - parsel numaraları veya tapu tarihi, cilt - sahife - sıra numaraları, cinsi, varsa cadde veya sokak adı ve kapı numarası, yüzölçümü, pay durumu, paylı ise pay oranı.

b) Taşınmaz bina ise ayrıca binanın inşaatının brüt alanı, inşaatın sınıfı, ahşap - kârgir veya betonarme olup olmadığı, yıpranma oranı, müstemilatı.

c) Taşınmazın imar ve mülkiyet durumu.

ç) İhale konusu işlem ve süresi.

d) İlk yıl tahmini irtifak hakkı veya kira bedeli ile teklif edilen bedelin ne olduğu, birden fazla istekli ile ihale yapılmış ise asgari katılım payı ve teklif edilen katılım payları.

e) İhaleye katılan isteklilerin adı, soyadı veya unvanları.

f) Müşterinin adı, soyadı veya unvanı.

g) İhale tarihi.

ğ) İhale tutanağının bir örneği.

#### Kesinleşen ihale kararlarının bildirilmesi

**MADDE 33** – (1) Kesinleşen ihale kararları, kesinleştiği günden itibaren en geç beş iş günü içinde, üzerine ihale yapılan veya vekiline imza karşılığı tebliğ edilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine gönderilir.

#### İhalede hazır bulunmayan istekliler

**MADDE 34** – (1) İhale sırasında hazır bulunmayan veya noterden tasdikli vekâletnameyi haiz bir vekil göndermeyen istekliler, ihalenin yapılış tarzına ve sonucuna itiraz edemezler.



### **İhalenin yapılamaması**

**MADDE 35** – (1) İhalelerde, istekli çıkmadığı veya teklifler komisyonca uygun görülmediği takdirde uygun bir zamanda aynı usulle ihale açılabilir.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **Sözleşme**

### **İhalenin sözleşmeye bağlanması**

**MADDE 36** – (1) Bu Yönetmelik uyarınca yapılan ve onaylanan ihale sözleşmeye bağlanır. Sözleşme, ita amiri tarafından imzalanır. İrtifak hakkı tesisinde, sözleşme imzalanmaksızın irtifak hakkına ilişkin hükümler doğrudan tapu müdürlüğünde düzenlenen resmî senede işlenir.

### **Kesin teminat**

**MADDE 37** – (1) Taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce müşteriden ihale bedeli üzerinden yüzde altı oranında kesin teminat alınır.

(2) Müşterinin kesin teminat vermesi gerektiği hâlde bu zorunluluğa uymaması durumunda, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve varsa geçici teminatı gelir kaydedilir.

(3) Verilen kesin teminat, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir.

(4) Sözleşmenin yapılmasından sonra varsa geçici teminat iade edilir.

### **Kesin teminatın geri verilmesi**

**MADDE 38** – (1) Kesin teminat, taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde yerine getirildiği anlaşıldıktan ve müşterinin mevzuat hükümleri uyarınca kesinleşmiş vergi ve sosyal güvenlik prim borcunun olmadığına ilişkin ilgili kurumlardan yazı getirmesi ve bu işten dolayı İdareye veya defterdarlığa herhangi bir borcunun olmadığına tespitinden sonra müşteriye geri verilir.

### **Sözleşme yapılmasında müşterinin görev ve sorumluluğu**

**MADDE 39** – (1) Sözleşme yapılması gerekli olan hâllerde müşteri, 31 inci maddeye göre onaylanan ihale kararının bildirilmesini izleyen günden itibaren on beş gün içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek kira bedelinin ilk taksitini veya ilk yıl irtifak hakkı bedelini ve varsa katılım payını ödeyerek düzenlenecek sözleşmeyi imzalamak zorundadır. Müşteri, aynı süre içinde ön izin ve kira sözleşmelerini notere tasdik ve tescil ettirerek İdareye veya defterdarlığa vermekle yükümlüdür.

(2) Müşterinin, aynı süre içinde ihale bedeli ile müşteriye ait bulunan vergi, resim ve harçları ve diğer giderleri ödemesi, varsa diğer yükümlülükleri yerine getirmesi gerekir.

(3) Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve varsa geçici teminat gelir kaydedilir.

### **İdarenin veya defterdarlığın görev ve sorumluluğu**

**MADDE 40** – (1) İdare veya defterdarlık, 39 uncu maddede yazılı süre içinde sözleşme yapılması hususunda kendisine düşen görevleri yapmak ve taşınmazların üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi veya taşınmazların kiraya verilmesine ilişkin işlemleri tamamlamak, şartnamede belirtilen sınır ve evsafa göre; irtifak hakkı tesis edilen veya kiraya verilen taşınmazları teslim etmekle yükümlüdür. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi hâlinde müşteri, sürenin bitiminden itibaren on beş gün içinde, on gün müddetli bir noter ihtarnamesiyle bildirmek şartıyla taahhüdünden vazgeçebilir. Bu takdirde teminat geri verilir; müşteri, ihaleye girmek ve teminat vermek için yaptığı masrafları istemeye hak kazanır.

(2) Tebligatın, 33 üncü maddedeki sürede yapılmamasından dolayı İdarenin veya Devletin zararına sebep olanlar hakkında kanuni işlem yapılır.

### **Müşterinin sözleşmenin bozulmasına neden olması**

**MADDE 41** – (1) Sözleşme yapıldıktan sonra müşterinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya irtifak hakkı kurulan veya kiraya verilen taşınmazı sözleşmesinde öngörülen amaç dışında kullanması ve İdarenin veya defterdarlığın en az on gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumu devam ettirmesi hâlinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

(2) Gelir kaydedilen kesin teminat, müşterinin borcuna mahsup edilemez.

### **Sözleşmenin devri**

**MADDE 42** – (1) Sözleşme süresiyle sınırlı olmak kaydıyla kira sözleşmesi Bakanlığın izniyle, irtifak hakkı sözleşmesi ise Bakanlığın görüşü alınarak Maliye Bakanlığının izniyle başkasına devredilebilir. Ancak devir alacaklarda ilk ihaledeki şartlar ile varsa Hazineye olan borçların gecikme zamları ile birlikte ödenmesi ve irtifak hakkı veya kiralama sözleşmelerinde sözleşme hükümlerine aykırılıkların defterdarlık tarafından verilen süre içerisinde giderilmiş olması aranır. İzinsiz devir yapılması hâlinde sözleşme feshedilir ve müşteri hakkında 41 inci madde hükümleri uygulanır.

(2) Bu Yönetmelik hükümlerine göre düzenlenen kira sözleşmelerinde; 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi olan ve payları borsada işlem gören şirketler hariç olmak üzere müşterinin şirket olması hâlinde;

şirketin, kira işleminin yapıldığı tarihteki ortaklık yapısına göre daha sonra yapılacak ve şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının devri sonucunu doğuracak işlemler, sözleşme devri olarak kabul edilir.

(3) Ön izin sözleşmelerine ortak alınamaz ve bu sözleşmeler devredilemez.

#### **Müşterinin ölümü, ağır hastalığı, tutukluluk veya mahkûmiyeti hâli**

**MADDE 43 – (1)** Müşterinin ölümü hâlinde, İdareye veya defterdarlığa borcu varsa mahsup edildikten sonra teminatı kanuni mirasçılara verilir.

(2) Ancak İdare veya defterdarlık, ölüm tarihinden itibaren otuz gün içinde kesin teminatın verilmesi şartıyla kanuni mirasçılardan istekli olanlara sözleşmeyi devredebilir.

(3) Müşteri, sözleşmenin yerine getirilmesine engel olacak derecede sağlık kurulu raporu ile belirlenecek ağır hastalık, tutukluluk veya hürriyeti bağlayıcı bir ceza nedeniyle taahhüdünü yerine getiremeyecek duruma düşerse bu hâllerin oluşundan itibaren otuz gün içinde İdarenin veya defterdarlığın kabul edeceği birini vekil tayin etmek şartıyla taahhüdüne devam edebilir.

(4) Eğer müşteri, kendi serbest iradesi ile vekil tayin etmek imkânından mahrum ise yerine ilgililerce aynı süre içinde genel hükümlere göre bir kayyım tayin edilmesi istenebilir.

(5) Bu maddedeki hükümlerin uygulanamaması hâlinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa 41 inci maddeye göre işlem yapılır.

#### **Müşterinin iflası hâli**

**MADDE 44 – (1)** Müşterinin iflas etmesi hâlinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa 41 inci maddeye göre işlem yapılır.

### **ÜÇÜNCÜ KISIM**

#### **Hazine Taşınmazları Üzerinde Yapılacak İşlemler**

### **BİRİNCİ BÖLÜM**

#### **Ön İzin, İrtifak Hakkı ve Kiralama İşlemleri**

#### **Ön izin verilmesi ve süre**

**MADDE 45 – (1)** İstekli adına yapılan irtifak hakkı ihalesi sonucunda, müşteri tarafından yapılacak yatırım için ön izne ihtiyaç duyulması hâlinde, lehine irtifak hakkı tesis edilecek müşteriye; fiili kullanım olmaksızın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve Bakanlık veya Maliye Bakanlığına onaylatılması ve ilgili kamu idarelerinden gerekli izin ve ruhsatların alınması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için defterdarlık tarafından bir yıla kadar ön izin verilir. Gerekli hâllerde bu süre toplamı iki yılı geçmemek üzere uzatılabilir. Ön izin döneminde ön izin süresi dondurulmaz.

(2) Ön izin bedeli irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmisidir. Fiili kullanım olması hâlinde ön izin bedeli irtifak hakkı bedelidir. Uzatılan süreye ilişkin ön izin bedeli, bir önceki yıl ön izin bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle tespit edilen bedeldir. Uzatılan ön izin dönemi için yeniden sözleşme yapılmaz.

(3) Ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi ve irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi hâlinde, bu Yönetmeliğin ekinde yer alan İrtifak Hakkına İlişkin Resmî Senede Yazılacak Hükümleri (EK-5) içerecek şekilde resmî senet düzenlenmesi suretiyle irtifak hakkı tesis edilir. Bu durumda, ilk yıl irtifak hakkı bedeli; ihale ile belirlenen bedelin ön izinde geçen süre dikkate alınarak Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle tespit edilecek bedeldir. Ancak ön izin süresi bitmeden önce irtifak hakkı kurulmasının talep edilmesi hâlinde, Ön İzin Sözleşmesinde (EK-3) öngörülen yükümlülüklerin yerine getirilmiş olması kaydıyla ön izin süresinin kalan kısmına ilişkin bedel, kurulacak irtifak hakkı bedelinden mahsup edilir.

(4) Bakanlık, Maliye Bakanlığı ya da genel bütçe kapsamındaki diğer kamu idarelerince taşınmaza ihtiyaç duyulan veya taşınmazın ekonomik açıdan farklı şekilde değerlendirilmesi uygun görülen hâllerde, ön izin süresi uzatılmaz, devam eden ön izinler ise varsa kalan süreye ilişkin bedelin geri ödenmesi kaydıyla iptal edilir. Bu durumda ön izin sahibi tarafından hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz.

(5) Ön izin süresi içinde yükümlülüklerin ilgilinin kusuru dışında yerine getirilmesinin mümkün olamayacağını anlaşılmaması hâlinde defterdarlığa yapılacak başvuru üzerine sözleşme feshedilir ve teminat ile kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilir.

(6) Ön izin sahibinin sözleşme süresi sona ermeden taahhüdünden vazgeçmesi hâlinde, defterdarlık tarafından sözleşme feshedilir. Bu durumda teminatı gelir kaydedilir ve kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilmez.

#### **İrtifak hakkı kurulması**

**MADDE 46 – (1)** Müşteri lehine, verilmiş ise ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi hâlinde Hazine taşınmazı üzerinde 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre yirmi beş yıla kadar bağımsız ve sürekli nitelikte irtifak hakkı kurulur.

(2) 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 hâlinde, irtifak hakkı lehtarının talebi üzerine irtifak hakkı süresi, kamudan kaynaklanan fiilî veya hukukî 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.

#### **Hasılat payları**

**MADDE 47** – (1) Bu Yönetmeliğe göre tesis edilen irtifak haklarında, hak lehtarlarından hasılat payı alınmaz.

(2) İrtifak hakkı kurulan Hazine taşınmazı üzerinde bulunan bina, yapı ve tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; kiracıdan/kiracılardan, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hasılattan hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden yüzde bir oranında pay alınır.

#### **İrtifak hakkı sözleşmesinin sona ermesi ve feshi**

**MADDE 48** – (1) İrtifak hakkı sözleşmesi, sözleşme süresinin bitiminde sona erer.

(2) Hak lehdarı tarafından; sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması, irtifak hakkı süresi sona ermeden faaliyetin durdurulması, üst üste iki yıl irtifak hakkı bedelinin vadesinde ödenmemesi veya her ne sebeple olursa olsun işletme ruhsatının iptal edilmesi hâlinde İdarenin de görüşü alınarak irtifak hakkı sözleşmesi defterdarlıkça feshedilir.

(3) İkinci fıkrada belirtilen sebeplerle irtifak hakkının feshi hâlinde hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmi beşi tutarında tazminat alınır ve alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir. Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa irtifak hakkı bedeli öncelikle hak lehdarından alınacak tazminata mahsup edilir. Ayrıca irtifak hakkı sözleşmesinin sona ermesi veya feshedilmesi hâlinde, diğer kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla Hazine taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal eder ve bundan dolayı hak lehtarı tarafından veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

(4) İrtifak hakkı süresi sona ermeden hak lehtarının faaliyetini durdurması veya irtifak hakkı sözleşmesinin feshine neden olması hâlinde faaliyetin durdurulduğu veya iptal tarihine kadar olan irtifak hakkı bedeli ile varsa alınması gereken hasılat payı tahsil edilir.

(5) Sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçen ve mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyen hak lehdarı hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 84 üncü maddesi uyarınca işlem yapılır.

(6) İrtifak hakkına konu taşınmazın kullanılmasını kısmen veya tamamen ortadan kaldıran mücbir sebebin, hak lehtarının kusur veya şahsından kaynaklanmaması hâlinde, irtifak hakkı tazminat alınmaksızın karşılıklı olarak fesih ve tapudan terkin edilir ve iptal tarihinden sonraki döneme ait bedeller iade edilir.

#### **Kiralama**

**MADDE 49** – (1) Kiraya verilecek taşınmazların kira süresi on yıldan çok olamaz.

(2) Kiraya verilen taşınmaz şartnamede belirtilen sınır ve evsafâ göre boş olarak müşteriye teslim edilir. Teslim edilen taşınmazın üzerinde bulunan her türlü donanım, mefruşat, eklenti ve bütünleyici parçaların sayısı ve durumu teslim tutanağında belirtilir. Teslim tutanağı yetkili personel ve müşteri tarafından imzalanır.

(3) Bu Yönetmelik kapsamında kalan Bakanlığa bağlı okul ve eğitim kurumlarında bulunan ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde kiralanan kantin, salon, açık alan ve benzeri yerlere ilişkin kira sözleşmeleri, Bakanlıkça belirlenen eğitim-öğretim dönemi sonu itibarıyla fesih tarihinden önceki dönemlere ilişkin bedeller tahsil edilmek suretiyle ve tazminat alınmaksızın feshedilir. Bu durumda, okul-aile birliği ve işleticiler tarafından herhangi bir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz.

(4) Mülkiyeti Hazineye ait ve Bakanlığa tahsisli taşınmazların üzerindeki okul binalarının tamamı veya bir kısmı ile bu binaların eklenti ve bütünleyici parçalarının İdare tarafından; mülkiyeti kamu idareleri ile mahallî idarelere ait olan taşınmazların üzerindeki bina, yapı ve tesislerinin maliki idareler tarafından kiraya verilmesinde, bunların mevcut hâliyle eğitim ve öğretim amaçlı kullanılmasının uygun olmaması ve kiralama amacıyla kullanılabilmesi için her türlü onarım, restorasyon, rönevasyon gibi (büyük kapsamlı olanlar dâhil) işlemlerin gerekmesi hâlinde bu işlemler İdarenin izni ve uygun göreceği şekilde kiracılar tarafından yapılır. Kiracılar tarafından bu işlemler sebebiyle ilgili idarelerden herhangi bir hak, bedel ve tazminat talep edilemez.

#### **Kira sözleşmesinin sona ermesi ve feshi**

**MADDE 50** – (1) Kira sözleşmesi, sürenin bitimiyle sona erer.

(2) Taşınmaza Bakanlıkça, Maliye Bakanlığınca ya da genel bütçe kapsamındaki diğer kamu idarelerince ihtiyaç duyulması veya taşınmazın satışı, kiracı tarafından; sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması, kira dönemi sona ermeden faaliyetin durdurulması, üst üste iki kira bedeli

taksitinin vadesinde ödenmemesi veya kiracı tarafından talep edilmesi ya da her ne sebeple olursa olsun işletme ruhsatının iptal edilmesi hâlinde sözleşme İdare tarafından feshedilir.

(3) İdarece; ikinci fıkrada belirtilen kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kira sözleşmesinin feshedilmesi hâlinde kiracıdan alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir ve cari yıl kira bedelinin yüzde yirmi beşi tutarında ayrıca tazminat alınır. Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa kira bedeli öncelikle kiracıdan alınacak tazminata mahsup edilir. Bu durumda ilgililer tarafından herhangi bir hak veya tazminat talebinde bulunulamaz ve taşınmazın üzerindeki yapı ve tesisler sağlam ve işler vaziyette Hazineye veya malike intikal eder.

(4) Sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçen ve mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyen kiracı hakkında Bakanlıkça 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 84 üncü maddesi uyarınca işlem yapılır.

#### **Tahliye**

**MADDE 51 – (1)** Kiracı veya irtifak hakkı lehdarı; sözleşme süresinin bitiminde derhâl, sözleşmenin feshi hâlinde ise tebligatı müteakip on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır. Kiraya verilen veya irtifak hakkı kurulan taşınmazlardan süresi dolduğu hâlde tahliye edilmeyen, sözleşmesi feshedilen veya herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın fuzuli olarak işgal edilen taşınmazların tahliyesi, eğitim-öğretim dönemi de dikkate alınarak İdarenin talebi üzerine 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesine göre bulunduğu yer mülki idare amirince en geç on beş gün içinde yapılır.

(2) Üzerinde sabit tesis bulunan taşınmazların tahliyesinden ve teslim alınmasından sonra, eski kiracısı veya fuzuli şağıline bu tesisler kendilerine ait ise yıktırılıp enkazının en geç otuz gün içinde götürülmesi, aksi hâlde masrafları kendisinden tahsil edilmek üzere yıkım ve enkaz götürme işinin İdarece veya defterdarlıkça yapılacağı tebliğ olunur. Verilen bu süre sonunda tesis yıktırılıp enkaz götürülmediği takdirde masrafları bilahare eski kiracı veya fuzuli şağılden alınmak üzere bu işlem İdarece veya defterdarlıkça yapılır.

(3) Men'i müdahale ve kal ile ilgili yargı kararlarının icra dairelerince vali veya kaymakam tarafından verilen tecavüzün önlenmesi ile ilgili kararların infaz memurlarınca uygulanması sırasında gerekli olan araç gereç ve personel kamu idarelerinden sağlanır. Bunun mümkün olmaması durumunda yıkım işlemi, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa göre ihale edilir.

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **Mülkiyeti Kamu İdareleri ile Mahallî İdarelere Ait Taşınmazlar Hakkında Yapılacak İşlemler**

#### **Ön izin, irtifak hakkı tesisi veya kiralama işlemleri**

**MADDE 52 – (1)** Bakanlık tarafından, Kanun ve bu Yönetmelik kapsamında eğitim ve öğretim faaliyetlerinde kullanılmak üzere dershaneler lehine irtifak hakkı tesis edilmesine veya kiraya verilmesine ihtiyaç duyulan ve bu amaçla maliki idareden talep edilen mülkiyeti kamu idareleri ile mahallî idarelere ait taşınmazlar hakkında yapılacak ön izin, irtifak hakkı veya kiralama işlemleri, bu Yönetmelikte belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde taşınmazın maliki kamu idaresi tarafından yürütülür ve bu işlemlerden elde edilecek gelirler de maliki kamu idaresine aittir.

(2) Maliki kamu idaresince uygun görülmesi hâlinde, mülkiyeti kamu idareleri ile mahallî idarelere ait taşınmazların 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun 45 inci maddesine göre bu Yönetmelik amaçlarında kullanılmak üzere bedelsiz olarak Hazineye devredilerek tapuda Hazine adına tescil edilmesi durumunda tapuda Hazine adına tescil edilen bu taşınmazlar hakkında yapılacak ön izin ve irtifak hakkı işlemleri ilgili defterdarlıklarca, kiralama işlemleri ise İdarece yürütülür.

(3) Mülkiyeti kamu idareleri ile mahallî idarelere ait taşınmazlardan Hazine ile paylı olanlara ilişkin olarak yapılacak ön izin, irtifak hakkı veya kiralama işlemleri hakkında da ikinci fıkra hükümleri uygulanabilir.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **Çeşitli ve Son Hükümler**

#### **Sürelerin hesabı**

**MADDE 53 – (1)** Sürelerin hesaplanmasında, bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hâllerde 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.

#### **Tebliğat**

**MADDE 54 – (1)** Bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hâllerde yapılacak tebliğat hakkında 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebliğat Kanunu hükümleri uygulanır.

#### **Yönetmeliğin ekleri**

**MADDE 55 – (1)** Bu Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin olarak kullanılacak şartname ve sözleşmeler bu Yönetmeliğe eklenmiş ve aşağıda sayılmıştır:

- a) Kira Şartnamesi (EK-1).
- b) Kira Sözleşmesi (EK-2).
- c) Ön İzin Sözleşmesi (EK-3).

ç) İrtifak Hakkı Şartnamesi (EK-4).

d) İrtifak Hakkına İlişkin Resmî Senede Yazılacak Hükümler (EK-5).

#### **Yasak fiil ve davranışlar**

**MADDE 56** – (1) İhale işlemlerinin hazırlanması, yürütülmesi ve sonuçlandırılması sırasında;

a) Hile, desise, vaat, tehdit, nüfuz kullanma ve çıkar sağlama suretiyle veya başka yollarla ihaleye ilişkin işlemlere fesat karıştırmak veya buna teşebbüs etmek,

b) İhalelerde isteklileri tereddüde düşürecek veya rağbeti kırarak söz söylemek ve istekliler arasında anlaşmaya çağırma ima edecek işaret ve davranışlarda bulunmak veya ihalenin doğruluğunu bozacak biçimde görüşme ve tartışma yapmak,

c) İhale işlemlerinde sahte belge veya sahte teminat kullanmak veya kullanmaya teşebbüs etmek, taahhüdünü kötü niyetle yerine getirmemek, taahhüdünü yerine getirirken İdareye zarar verecek işler yapmak veya işin yapılması ya da teslimi sırasında hileli malzeme, araç veya usuller kullanmak,

yasaktır.

#### **İhaleden yasaklama**

**MADDE 57** – (1) 56 ncı maddede belirtilen fiil ve davranışlar ihale safhasında vaki olmuşsa bunları yapanlar, ihaleyi yapan idarelerce ihaleye iştirak ettirilmeyecekleri gibi, fiil veya davranışlarının özelliğine göre bu idareler tarafından, haklarında bir yıla kadar kendi idarelerinin ihaleleri dâhil bütün kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan bütün ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilir.

(2) Üzerine ihale yapıldığı hâlde usulüne göre sözleşme yapmayan istekliler ile sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçen ve mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyen müşteriler hakkında da ihaleyi yapan idareler tarafından, haklarında bir yıla kadar duruma göre sadece idareleri tarafından yapılan bütün ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilir.

(3) Yasaklama kararları ihaleyi yapan idare tarafından Resmî Gazete’de ilan ettirilir.

(4) Haklarında yasaklama işlemi yapılmış kişilerin sermayesinin çoğunluğuna sahip bulunduğu tüzel kişilere de aynı müeyyide uygulanır.

(5) İhaleyi yapan idareler, ihalelere katılmaktan yasaklamayı gerektiren bir durumla karşılaştıkları takdirde gereğinin yapılması için bu durumu en geç bir ay içinde yetkili birimlerine bildirmekle yükümlüdürler.

#### **Görevlilerin sorumluluğu**

**MADDE 58** – (1) İhale komisyonu başkanı ve üyeleri ile diğer ilgililerin, görevlerini kanunî gereklere göre tarafsızlıkla yapmadıkları veya taraflardan birinin zararına yol açacak ihmâl veya kusurlu hareketlerde bulduklarının tespiti hâlinde haklarında disiplin cezası uygulanacağı gibi, fiil ve davranışlarının özelliğine göre ceza kovuşturması da yapılır. Tarafların bu yüzden uğradıkları zarar ve ziyan da kendilerinden tahsil edilir.

#### **Tereddütlerin giderilmesi**

**MADDE 59** – (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında ortaya çıkabilecek tereddütleri gidermeye Millî Eğitim Bakanlığı ve Maliye Bakanlığı yetkilidir.

#### **Denetim ve yaptırımlar**

**MADDE 60** – (1) İdare, defterdarlık, kamu idareleri veya mahalli idareler; ön izin verdikleri, irtifak hakkı tesis ettikleri veya kiraya verdikleri taşınmazların üzerindeki yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir.

(2) Yatırımı devam eden tesisler için yapılan denetimlerde termin planına veya projeye uygun hareket edilmediğinin tespiti hâlinde Bakanlığın uygun görüşü alınması şartıyla İdare, defterdarlık, kamu idareleri veya mahalli idareler tarafından; yatırımın termin plana veya projeye uygun hâle getirilmesi için bir yıl süre verilebilir. Bu sürenin yetersiz kalması durumunda İdare, defterdarlık, kamu idareleri veya mahalli idareler tarafından Bakanlığın uygun görüşü alınması şartıyla termin plan veya proje revize edilebilir.

#### **Uygulanacak hükümler**

**MADDE 61** – (1) Bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hâllerde 8/2/2007 tarihli ve 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri uygulanır.

#### **Yürürlük**

**MADDE 62** – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

#### **Yürütme**

**MADDE 63** – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Millî Eğitim Bakanı ve Maliye Bakanı birlikte yürütür.

## KİRA ŞARTNAMESİ

### I- GENEL ŞARTLAR

#### MADDE 1 - Kiraya verilecek taşınmazın;

İli :  
 İlçesi :  
 Mahallesi/Köyü :  
 Mevkii :  
 Pafta No./Cilt No. :  
 Ada No./Sayfa No. :  
 Parsel No./Sıra No. :  
 Yüzölçümü :  
 Paylı ise Pay Oranı :  
 Cinsi :  
 Fıili Durumu :  
 İmar Durumu :  
 Niteliği :

**MADDE 2** - Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmazın üzerindeki okul binasının tamamı / ..... kısmı / eklentisi / bütünleyici parçası (taşınmaz) ..... İl Millî Eğitim Müdürlüğünce eğitim ve öğretim faaliyetlerinde kullanılmak amacıyla (..... öğrenci kapasiteli, ..... derslikli, ..... okulu olarak kullanılmak amacıyla), .... / .... / ..... tarihinde ..... günü saat .....’de yapılacak ihale ile kiraya verilecektir.

**MADDE 3** - İhale, ..... İl Millî Eğitim Müdürlüğünce, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendi uyarınca pazarlık usulü ile yapılacaktır.

**MADDE 4** - Taşınmazın kira süresi ..... ay / yıldır.

**MADDE 5** - İlk yıl tahmin edilen kira bedeli; taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin toplamının yüzde biri üzerinden hesaplanan ..... -TL’dir. İlk yıl kira bedeli ise bu bedel üzerinden 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendi uyarınca pazarlık usulü ile yapılacak artırım ihalesi sonucunda belirlenecek bedeldir.

Birden fazla istekli olması hâlinde, bu istekliler arasında bir defaya mahsus olmak üzere alınacak katılım payı üzerinden pazarlık usulüyle yapılacak kiraya verme ihalesi sonucunda en yüksek katılım bedeli teklif eden ve üzerine ihale bırakılan istekliden; bir defaya mahsus olmak üzere peşin olarak tahsil edilecek katılım payına ilaveten; birinci fıkra uyarınca kira bedeli konusunda yapılacak artırım ihalesi sonucunda belirlenecek ilk yıl kira bedeli ayrıca tahsil edilir, müteakip yıllarda ise katılım payı tahsil edilmeksizin, sadece kira bedellerine sözleşmeleri gereğince yapılacak artış oranları uygulanmak suretiyle hesaplanan yılı kira bedeli tahsil edilir.

Geçici teminat miktarı ise ..... -TL’dir.

**MADDE 6** - Bir yıllık ihale bedeli üzerinden yüzde altı oranında kesin teminat alınır.

**MADDE 7** - İlk yıl kira bedeli ihale bedeli olup takip eden yıllar kira bedelleri, bir önceki yıl kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE - bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle bulunacak bedeldir.

İlk yıl kira bedelinin dörtte biri ile varsa bir defaya mahsus olmak üzere alınacak katılım payı, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak, ilk yıl kira bedelinin kalanı üçer aylık dönemler hâlinde üç eşit taksitle, müteakip yıllar kira bedelleri ise üçer aylık dönemler hâlinde dört eşit taksitle ödenir.

Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesi gereğince belirlenen gecikme zammı oranında akdi temerrüt faizi uygulanır.

**MADDE 8** - İhaleye katılabilmek için 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun geçici 16 ncı maddesi ile 5580 Sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu Kapsamında Dönüşüm İşlemleri Gerçekleştirilen Dershaneler Lehine İrtifak Hakkı Tesis Edilmesi veya Kiralama Yapılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte belirtilen nitelikleri haiz olmak, İdarece belirlenen tecrübeye ve kapasiteye sahip olmak, anılan Kanunlar ve Yönetmeliklerde açıklanan biçimde teklifte bulunmak ve geçici teminatı yatırmak şarttır.

İstekliler sadece faaliyet gösterdikleri il sınırları içerisinde bulunan taşınmaz için ihaleye katılabilirler.

**MADDE 9** - İhale komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonun ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.

**MADDE 10** - İhale komisyonu tarafından alınan ihale kararı ita amirlerince, karar tarihinden itibaren en geç on beş iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirlerince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

İta amirlerince onaylanan ihale kararı, onaylandığı günden itibaren en geç beş iş günü içinde, müşteriye veya vekiline imzası alınmak suretiyle elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 31 inci veya 76 ncı maddelerine göre onaylanan ihale kararının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren on beş gün içinde müşteri; kesin teminatı, kira bedelinin ilk taksidini ve varsa bir defaya mahsus olmak üzere alınacak katılım payını yatırmak, sözleşmeyi düzenlemek, sözleşmeyi notere tescil ettirmek ve ihaleyle ilgili vergi, resim, harç ve diğer giderleri ödemek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almayla gerek kalmaksızın ihale bozulur, geçici teminat Hazineye gelir kaydedilir ve ayrıca müşteri hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 84 üncü maddesi uyarınca işlem yapılır.

İdare de aynı süre içerisinde taşınmazı müşteriye mahallinde düzenlenecek tutanakla şartnamede belirtilen sınır ve niteliğe göre boş olarak teslim eder. Teslim edilen taşınmazın üzerinde bulunan her türlü donanım, mefruşat, eklenti ve bütünleyici parçaların sayısı ve durumu teslim tutanağında belirtilir, teslim tutanağı ilgili memur ve kiracı tarafından imzalanır.

Kira sözleşmesinin süresi, mahallinde yapılan yer teslimi tarihinde başlar.

**MADDE 11** - Kiracı, sözleşmenin devamı süresince, mücbir ve kamudan kaynaklanan sebepler haricinde; sözleşme süresinin uzatılması, kira bedelinin indirilmesi, ödeme tarihi ve miktarlarının, kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi talebinde bulunamaz.

**MADDE 12** - Kiraya verilen yer; bina ise kiracı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri almak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya, badana gibi onarımını yapmak, değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyarı Hazineye ödemek zorundadır.

**MADDE 13** - Kiracı, Bakanlığın izni olmadan sözleşmenin bir kısmını veya tamamını devredemez (6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi olan ve payları borsada işlem gören şirketler hariç olmak üzere müşterinin şirket olması hâlinde; şirketin, kira işleminin yapıldığı tarihteki ortaklık yapısına göre daha sonra yapılacak ve şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının devri sonucunu doğuracak işlemler, sözleşme devri olarak kabul edilir.), sözleşmeye ortak alamaz, kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez ve amacı dışında kullanamaz. Kiraya verilecek taşınmazın üzerinde sabit tesis yapılamaz. Ancak taşınmazın üzerindeki okul binalarının tamamı veya bir kısmı ile bu binaların eklenti ve bütünleyici parçalarının mevcut haliyle eğitim ve öğretim amaçlı kullanılmasının uygun olmaması ve kiralama amacıyla kullanılabilmesi için her türlü onarım, restorasyon, rönevasyon gibi (büyük kapsamlı olanlar dâhil) işlemlerin gerekmesi hâlinde, bu işlemler İdarenin izni ve uygun göreceği şekilde kiracı tarafından yapılır. Kiracı tarafından bu işlemler sebebiyle İdareden herhangi bir hak, bedel ve tazminat talep edilemez.

**MADDE 14** - Taşınmaza Bakanlıkça, Maliye Bakanlığınca ya da genel bütçe kapsamındaki diğer kamu idarelerince ihtiyaç duyulması veya taşınmazın satışı hâlinde sözleşme tek tarafı olarak feshedilecek, kiracı Hazineden veya İdareden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunmadan, yapılacak tebligatı takip eden on beş gün içerisinde taşınmazı tahliye edecektir.

**MADDE 15** - Kira sözleşmesi, sürenin bitimiyle sona erer.

Taşınmaza Bakanlıkça, Maliye Bakanlığınca ya da diğer kamu idarelerince ihtiyaç duyulması veya taşınmazın satışı, kiracı tarafından; sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması, kira dönemi sona ermeden faaliyetin durdurulması, üst üste iki kira bedeli taksitinin vadesinde ödenmemesi veya kiracı tarafından talep edilmesi ya da her ne sebeple olursa olsun işletme ruhsatının iptal edilmesi hâlinde sözleşme İdarece feshedilir.

İdarece; ikinci fıkrada belirtilen kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kira sözleşmesinin feshedilmesi hâlinde kiracıdan alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir ve cari yıl kira bedeli yüzde yirmi beşi tutarında ayrıca tazminat alınır. Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa kira bedeli öncelikle kiracıdan alınacak tazminata mahsup edilir. Bu durumda ilgililer tarafından herhangi bir hak veya tazminat talebinde bulunulamaz ve taşınmazın üzerindeki yapı ve tesisler sağlam ve işler vaziyette Hazineye veya malike intikal eder.

Ayrıca sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçen ve mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyen kiracı hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 84 üncü maddesi uyarınca işlem yapılır.

**MADDE 16** - Kira sözleşmesi sona erdiğinde kiraya verilen yer, kiracı tarafından herhangi bir tebligata gerek kalmadan taşınmazı kiraya veren İdare yetkililerine bir tutanakla teslim edilir. Bu tutanakta; kiraya verilen yer teslim edilirken bu yerlerle birlikte kiracının tasarrufuna bırakılan ve teslim tutanağında belirlenen ve taşınmazın üzerinde bulunan her türlü donanım, mefruşat, eklenti ve bütünleyici parçaların da tam ve sağlam olup olmadığı yazılır. Noksan olan, kırılan veya kaybolan malzeme ve muhdesat kiracı tarafından aynen temin edilir veya bedeli muhasebe birimine yatırılır.

**MADDE 17** - Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi hâlinde taşınmaz kiracı tarafından İdareye teslim edilmez ise geçen her gün için cari yıl kira bedelinin binde beşi oranında ceza kiracı tarafından itirazsız olarak İdareye ödenir, bu durumda kiracıdan ayrıca ecrimisil alınmaz.

Kiracı tarafından ceza ödenmesi taşınmazın kullanılmasına ve tahliyenin geciktirilmesine neden olamaz. Sonradan sözleşme ve şartnamede yazılı hususlara yapılan itirazlar kabul edilmez.



**MADDE 18** - Kiracı, kira süresinin bitiminde derhâl, sözleşmenin feshi hâlinde ise tebligatı müteakip on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır. Kiraya verilen taşınmazdan süresi dolduğu hâlde tahliye edilmeyen, sözleşmesi feshedilen veya herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın fuzuli olarak işgal edilen taşınmazın tahliyesi; eğitim-öğretim dönemi de dikkate alınarak İdarenin talebi üzerine 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesine göre bulunduğu yer mülki idare amirince en geç on beş gün içinde yapılır.

Üzerinde sabit tesis bulunan taşınmazın tahliyesinden ve teslim alınmasından sonra, eski kiracısı veya fuzuli şağiline bu tesisler kendilerine ait ise yıktırılıp enkazının en geç otuz gün içinde götürülmesi, aksi hâlde masrafları kendisinden tahsil edilmek üzere yıkım ve enkaz götürme işinin İdarece veya defterdarlıkça yapılacağı tebliğ olunur. Verilen bu süre sonunda tesis yıktırılıp enkaz götürülmediği takdirde masrafları bilahare eski kiracı veya fuzuli şağilden alınmak üzere bu işlem İdarece veya defterdarlıkça yapılır.

Men'i müdahale ve kal ile ilgili yargı kararlarının icra dairelerince, vali veya kaymakam tarafından verilen tecavüzün önlenmesi ile ilgili kararların infaz memurlarınca uygulanması sırasında gerekli olan araç, gereç ve personel kamu idarelerinden sağlanır. Bunun mümkün olmaması durumunda yıkım işlemi, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa göre ihale edilir.

**MADDE 19** - Bu şartnamede yer alan, kiraya veren İdarece belirlenen ve kira sözleşmesine konulan kurallara kiracı tarafından riayet edilmediği takdirde bu şartnamenin 15 inci maddesine göre işlem yapılır.

**MADDE 20** - Bu şartname, belirlenecek özel şartlarla birlikte sözleşmenin ekini teşkil eder.

**MADDE 21** - Bu şartnamede hüküm bulunmayan hâllerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 5580 Sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu Kapsamında Dönüşüm İşlemleri Gerçekleştirilen Dershaneler Lehine İrtifak Hakkı Tesis Edilmesi veya Kiralama Yapılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

**MADDE 22** - Bu şartnameden kaynaklanan ihtilafların çözüm yeri ..... icra daireleri ve mahkemeleridir.

## II- ÖZEL ŞARTLAR

### MADDE 23 -

“Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat aşağıdaki adresime yapılabilir.”

Müşterinin (tüzel kişiliklerde yetkili temsilcinin)

Adı ve Soyadı :

Tebligat Adresi :

Tarih :

İmza :

### NOT:

1) Şartnamede ..... / ..... şeklinde gösterilen yerlerde uygun olmayan kelime çizilecektir.

2) Şartnameye konulması gerekli görülen “Özel Şartlar” İdarece önceden tespit edilerek 23 üncü ve müteakip maddeler hâlinde ilave edilecektir.

## KİRA SÖZLEŞMESİ

**MADDE 1 - Kiraya verilen taşınmazın;**

İli :  
 İlçesi :  
 Mahallesi/Köyü :  
 Mevkii :  
 Pafta No./Cilt No. :  
 Ada No./Sayfa No. :  
 Parsel No./Sıra No. :  
 Yüzölçümü :  
 Paylı ise Pay Oranı :  
 İlk Yıl Kira Bedeli :  
 Kiralama Amacı :  
 Kiraya Veren :

**Kiracının;**

Adı-Soyadı, Unvanı :  
 T.C. Kimlik No./  
 Vergi Kimlik No. :  
 Telefon Numarası :  
 Adresi :

**MADDE 2 -** Kira süresi yer tesliminin yapıldığı tarihten itibaren ..... ay/yıldır.

**MADDE 3 -** İlk yıl kira bedeli ..... TL'dir. (varsa) Katılım payı ise ..... -TL'dir. İlk yıl kira bedelinin dörtte biri ile (varsa) bir defaya mahsus olmak üzere alınacak katılım payı peşin olarak tahsil edilmiştir. İlk yıl kira bedelinin kalanı üçer aylık dönemler hâlinde üç eşit taksitle, müteakip yıllar kira bedelleri ise üçer aylık dönemler hâlinde dört eşit taksitle ödenir.

Takep eden yıllar kira bedelleri, bir önceki yıl kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE - bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle bulunacak bedeldir. Müteakip yıllarda ayrıca katılım payı tahsil edilmez.

Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesi gereğince belirlenen gecikme zammı oranında akdi temerrüt faizi uygulanır.

**MADDE 4 -** Kiraya verilen taşınmaz, kiracıya bulunduğu yerdeki idarece mahallinde tanzim edilecek tutanakla sözleşme tarihinden itibaren on beş gün içinde üzerindeki her türlü donanım, mefruşat, eklenti, bütünüleyici parçalar, muhdesat ve müştemilat da gösterilmek suretiyle imzalanacak bir tutanakla teslim edilir.

**MADDE 5 -** Kiraya verilen taşınmazın üzerinde sabit tesis yapılamaz. Ancak taşınmazın üzerindeki okul binalarının tamamı veya bir kısmı ile bu binaların eklenti ve bütünüleyici parçalarının mevcut hâliyle eğitim ve öğretim amaçlı kullanılmasının uygun olmaması ve kiralama amacıyla kullanılabilmesi için her türlü onarım, restorasyon, rönevasyon gibi (büyük kapsamlı olanlar dâhil) işlemlerin gerekmesi hâlinde bu işlemler İdarenin izni ve uygun göreceği şekilde

kiracı tarafından yapılır. Kiracı tarafından bu işlemler sebebiyle ilgili idarelerden herhangi bir hak, bedel ve tazminat talep edilemez.

**MADDE 6** - Kiralanan taşınmazın kullanılması sırasında çevre kirliliğinin önlenmesi için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulacaktır.

**MADDE 7** - Kiraya verilen yer; bina ise kiracı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri almak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya, badana gibi onarımını yapmak, değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmâl, kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyânı Hazineye ödemek zorundadır.

Ayrıca kiracı taşınmazı teslim aldığı tarihten İdareye teslim ettiği güne kadar çevreye veya üçüncü kişilere vereceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dâhil) sorumlu olacaktır.

**MADDE 8** - Tabii afetler (yangın, deprem, su baskını vs.), ülkede genel veya tesisin bulunduğu yerde kısmi seferberlik ilanı, genel veya kısmi grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkânsızlıkların meydana gelmesi, bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması ve benzeri hâller gibi mücbir sebepler ile sözleşmenin düzenlenmesinden sonra ortaya çıkan ve kamudan kaynaklanan hakkın kullanımını engelleyen sebepler hariç olmak üzere kiracı sözleşmenin devamı süresince kira süresinin uzatımı, kira bedelinin indirilmesi, ödeme tarihi ve miktarlarının, kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi ve benzeri talepte bulunamaz.

**MADDE 9** - Kiracı, Bakanlığın izni olmadan sözleşmenin bir kısmını veya tamamını devredemez (6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi olan ve payları borsada işlem gören şirketler hariç olmak üzere müşterinin şirket olması hâlinde şirketin, kira işleminin yapıldığı tarihteki ortaklık yapısına göre daha sonra yapılacak ve şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının devri sonucunu doğuracak işlemler, sözleşme devri olarak kabul edilir.), sözleşmeye ortak alamaz, kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez ve amacı dışında kullanamaz.

**MADDE 10** - Kiracı, kira süresinin bitiminde derhâl, sözleşmenin feshi hâlinde ise tebligatı müteakip on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır. Kiraya verilen taşınmazdan süresi dolduğu hâlde tahliye edilmeyen, sözleşmesi feshedilen veya herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın fuzuli olarak işgal edilen taşınmazın tahliyesi; eğitim-öğretim dönemi de dikkate alınarak İdarenin talebi üzerine 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesine göre bulunduğu yer mülki idare amirince en geç on beş gün içinde yapılır.

Üzerinde sabit tesis bulunan taşınmazın tahliyesinden ve teslim alınmasından sonra eski kiracısı veya fuzuli şağiline bu tesisler kendilerine ait ise yıktırılıp enkazının en geç otuz gün içinde götürülmesi, aksi hâlde masrafları kendisinden tahsil edilmek üzere yıkım ve enkaz götürme işinin İdarece veya defterdarlıkça yapılacağı tebliğ olunur. Verilen bu süre sonunda tesis yıktırılıp enkaz götürülmediği takdirde masrafları bilahare eski kiracı veya fuzuli şağilden alınmak üzere bu işlem İdarece veya defterdarlıkça yapılır.

Men'i müdahale ve kal ile ilgili yargı kararlarının icra dairelerince, vali veya kaymakam tarafından verilen tecavüzün önlenmesi ile ilgili kararların infaz memurlarınca uygulanması sırasında gerekli olan araç gereç ve personel kamu idarelerinden sağlanır. Bunun mümkün olmaması durumunda yıkım işlemi, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa göre ihale edilir.

**MADDE 11** - Taşınmaza Bakanlıkça, Maliye Bakanlığınca ya da genel bütçe kapsamındaki diğer kamu idarelerince ihtiyaç duyulması veya taşınmazın satışı hâlinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilir, bu durumda kiracı, Hazineden veya İdareden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunmadan yapılacak tebligatı takip on beş gün içerisinde taşınmazı tahliye eder.

**MADDE 12** - Kira sözleşmesi, sürenin bitimiyle sona erer.

Taşınmaza Bakanlıkça, Maliye Bakanlığınca ya da diğer kamu idarelerince ihtiyaç duyulması veya taşınmazın satışı, kiracı tarafından; sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması, kira dönemi sona ermeden faaliyetin durdurulması üst üste iki kira bedeli taksitinin vadesinde ödenmemesi veya kiracı tarafından talep edilmesi ya da her ne sebeple olursa olsun işletme ruhsatının iptal edilmesi hâlinde sözleşme İdarece feshedilir.

İdarece; ikinci fıkrada belirtilen kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kira sözleşmesinin feshedilmesi hâlinde kiracıdan alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir ve cari yıl kira bedeli yüzde yirmi beşi tutarında ayrıca tazminat alınır. Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa kira bedeli öncelikle kiracıdan alınacak tazminata mahsup edilir. Bu durumda ilgililer tarafından herhangi bir hak veya tazminat talebinde bulunulamaz ve taşınmazın üzerindeki yapı ve tesisler sağlam ve işler vaziyette Hazineye veya malike intikal eder.

Ayrıca sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçen ve mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyen kiracı hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 84 üncü maddesi uyarınca işlem yapılır.

**MADDE 13** - Kira sözleşmesi sona erdiğinde kiraya verilen yer, kiracı tarafından herhangi bir tebligata gerek kalmadan taşınmazı kiraya veren İdare yetkililerine bir tutanakla teslim edilir. Bu tutanakta, kiraya verilen yer teslim edilirken bu yerlerle birlikte kiracının tasarrufuna bırakılan ve teslim tutanağında belirlenen ve taşınmazın üzerinde bulunan her türlü donanım, mefmuşat, eklenti ve bütünleyici parçaların da tam ve sağlam olup olmadığı yazılır.

Noksan olan, kırılan, kaybolan veya bozulan maddeler kiracı tarafından ya aynen temin edilerek teslim ya da idareye teslim edildiği tarihteki rayiç değeri üzerinden başkaca hükme gerek kalmaksızın tazmin edilir.

Kiracı tarafından şartnameye uygun olarak yapılan her türlü yatırım en son hali ile İdareye aynen teslim edilir ve bu da yukarıda belirtilen tutanakta yer alır.

**MADDE 14** - Taşınmazın amacında ve sözleşmede belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığını İdare her zaman denetleyebilir.

İdarece yapılacak denetimler sonucunda tespit edilen eksiklikler yine idarece belirlenecek süre içinde giderilmediği takdirde sözleşme tek taraflı olarak feshedilir.

**MADDE 15** - Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi hâlinde taşınmaz kiracı tarafından İdareye teslim edilmez ise geçen her gün için cari yıl kira bedelinin binde beşi oranında ceza kiracı tarafından itirazsız olarak İdareye ödenir, bu durumda kiracıdan ayrıca ecrimisil alınmaz.

Kiracı tarafından ceza ödenmesi taşınmazın kullanılmasına ve tahliyenin geciktirilmesine neden olamaz. Sonradan sözleşme ve şartnamede yazılı hususlara yapılan itirazlar kabul edilmez.

**MADDE 16** - Kiracı, kira dönemi boyunca yapılacak faaliyetleri dolayısıyla 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununda öngörülen belge düzenine uymak zorundadır. Kira dönemi boyunca çeşitli tarihlerde üç kez bu zorunluluğa uyulmadığının tespit edilmesi hâlinde sözleşme İdarece tek taraflı olarak feshedilir.

Mahalli idareler, sosyal sigortalar, vergi daireleri, meslek odaları ve benzeri kuruluşlara ödenmesi gereken vergi, resim, harç, prim ve eğitime katkı payı ile benzeri yükümlülüklerden dolayı İdare hiçbir zaman sorumlu tutulmaz, bu yükümlülükler kiracı tarafından karşılanır. Bu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi hâlinde sözleşme feshedilir.

**MADDE 17** - Bu sözleşme konusu iş için yapılacak her türlü tebligat kiracının göstermiş olduğu adrese veya varsa sözleşme konusu yer adresine yapılır. Adres değişikliği olup da kiracı tarafından İdareye bildirilmediği takdirde gösterilen adrese veya varsa sözleşme konusu taşınmaz adresine yapılan tebligat geçerlidir.

**MADDE 18** - Kira şartnamesi bu sözleşmenin ekidir.

**MADDE 19** - Bu sözleşmeden kaynaklanan ihtilafların çözüm yeri ..... icra daireleri ve mahkemeleridir.

**MADDE 20** - Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hâllerde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 5580 Sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu Kapsamında Dönüşüm İşlemleri Gerçekleştirilen Dershaneler Lehine İrtifak Hakkı Tesis Edilmesi veya Kiralama Yapılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

**MADDE 21** - (İdarece ilave edilecek diğer hususlar)

## TARAFLAR

**İTA AMİRİ**

**KİRACI**

## ÖN İZİN SÖZLEŞMESİ

### MADDE 1 -

#### Ön izin verilen taşınmazın:

İli :  
 İlçesi :  
 Mahallesi/Köyü :  
 Mevkii :  
 Pafta No / Cilt No :  
 Ada No / Sayfa No :  
 Parsel No / Sıra No :  
 Yüzölçümü :  
 Paylı ise Pay Oranı :  
 Cinsi :  
 Tapudaki şerhler :  
 Sınırları :  
 Niteliği :

#### Ön izin sahibinin :

Adı-Soyadı, Unvanı:  
 T.C. Kimlik No /  
 Vergi Kimlik No :  
 Telefon Numarası :  
 Adresi :

**MADDE 2 -** Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmazın üzerinde ..... öğrenci kapasiteli, ..... derslikli, ..... okulu yapılmak üzere ve fiili kullanım olmaksızın; öncelikle taşınmazın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması ve/veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi, uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması amacıyla ön izin verilmiştir.

**MADDE 3 -** Ön izin süresi ..... ay/yıldır. Gerekli hâllerde bu süre, ön izin bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE - bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle uzatılabilir. Ancak ön izin süresinin toplamı iki yılı geçemez. Uzatılan ön izin dönemi için yeniden sözleşme yapılmaz. Ön izne konu taşınmazın ön izin sahibi tarafından fiili olarak kullanılması hâlinde bu alana isabet eden ön izin bedeli, irtifak hakkı ihale bedelidir. Ön izin döneminde süre dondurulmaz.

**MADDE 4 -** Ön izin bedeli ..... TL'dir. Ön izin bedeli peşin olarak ödenir.

**MADDE 5 -** Ön izin süresi içerisinde taşınmazın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılmaması ve/veya imar planının yaptırılmaması, değiştirilmemesi, uygulama projelerinin hazırlanmaması ve onaylatılmaması hâlinde ön izin bedeli iade edilmeyecek ve hak sahibince Hazine'den veya İdare'den herhangi bir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz.

**MADDE 6 -** İhale sonucunda kendisine ön izin verilen kişinin bu süre içerisinde yükümlülüklerini yerine getirmesi hâlinde 5580 Sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu Kapsamında Dönüşüm İşlemleri Gerçekleştirilen Dershaneler Lehine İrtifak Hakkı Tesis Edilmesi veya Kiralama Yapılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 45 inci maddesi uyarınca tespit edilen yıllık irtifak hakkı bedeli karşılığında ön izne konu taşınmazın üzerinde 4721

sayılı Türk Medeni Kanununun 779 uncu ve izleyen maddeleri uyarınca ön izin sahibi lehine irtifak hakkı tesis edilecektir.

Bakanlık, Maliye Bakanlığı ya da genel bütçe kapsamındaki diğer kamu idarelerince ön izne konu taşınmaza ihtiyaç duyulan veya taşınmazın ekonomik açıdan farklı şekilde değerlendirilmesi uygun görülen hâllerde ön izin süresi uzatılmaz, devam eden ön izinler ise varsa kalan süreye ilişkin bedelin geri ödenmesi kaydıyla iptal edilir. Bu durumda ön izin sahibi tarafından hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz.

**MADDE 7** - Sözleşme ile ilgili bütün vergi, resim, harç ve katkı payları ve diğer giderler ön izin sahibine aittir.

**MADDE 8** - Ön izin sözleşmesi ve hakkı devredilemez ve bu sözleşmeye ortak alınmaz.

**MADDE 9** - Ön izin sahibi tarafından; sözleşme süresi sona ermeden taahhüdünden vazgeçilmesi, bu sözleşmede belirtilen yükümlülüklere uyulmadığının tespit edilmesi, ön izin sahibi tarafından talep edilmesi veya her ne sebeple olursa olsun işletme ruhsatının iptal edilmesi hâlinde İdarenin de görüşü alınarak ön izin sözleşmesi protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek olmaksızın defterdarlıkça feshedilir. Bu durumda teminatı gelir kaydedilir ve kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilmez. Ayrıca ön izin sahibi hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 84 üncü maddesi uyarınca işlem yapılır.

Ancak ön izin sahibinin kusuru dışında, ön izin süresi içinde ön izin yükümlülüklerinin yerine getirilmesinin mümkün olamayacağına anlaşılması hâlinde defterdarlığa yapılacak başvuru üzerine ön izin sözleşmesi feshedilir ve teminat ile kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilir.

**MADDE 10** - Bu sözleşmeden kaynaklanan ihtilafların çözüm yeri ..... icra daireleri ve mahkemelerdir.

**MADDE 11** - Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hâllerde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 5580 Sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu Kapsamında Dönüşüm İşlemleri Gerçekleştirilen Dershaneler Lehine İrtifak Hakkı Tesis Edilmesi veya Kiralama Yapılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

**MADDE 12** - (Defterdarlıkça ilave edilecek diğer hususlar)

## TARAFLAR

**İTA AMİRİ**

**ÖN İZİN SAHİBİ**

## İRTİFAK HAKKI ŞARTNAMESİ

## I- GENEL ŞARTLAR

**MADDE 1 -****İrtifak hakkı kurulacak taşınmazın:**

İli :  
 İlçesi :  
 Mahallesi/Köyü :  
 Mevkii :  
 Pafta No / Cilt No :  
 Ada No / Sayfa No :  
 Parsel No / Sıra No :  
 Yüzölçümü :  
 Paylı ise Pay Oranı :  
 Cinsi :  
 Tapudaki şerhler :  
 Sınırları :  
 Niteliği :

**MADDE 2 -** Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmazın üzerinde ..... öğrenci kapasiteli, ..... derslikli, ..... okulu yapılmak amacıyla ..... Defterdarlığınca ..... tarihinde ..... günü saat ..... de 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre pazarlık usulü ile irtifak hakkı ihalesi yapılacaktır.

**MADDE 3 -** İrtifak hakkı süresi ..... yıldır. Süre hakkın tapuya tescili tarihinde başlayacaktır.

**MADDE 4 -** İlk yıl tahmin edilen irtifak hakkı bedeli, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin toplamının binde beşi üzerinden hesaplanan ..... -TL'dir. İlk yıl irtifak hakkı bedeli ise, bu bedel üzerinden 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendi uyarınca pazarlık usulü ile yapılacak artırım ihalesi sonucunda belirlenecek bedeldir.

Birden fazla istekli olması hâlinde, bu istekliler arasında bir defaya mahsus olmak üzere alınacak katılım payı üzerinden pazarlık usulüyle yapılacak irtifak hakkı ihalesi sonucunda en yüksek katılım bedeli teklif eden ve üzerine ihale bırakılan istekliden; bir defaya mahsus olmak üzere peşin olarak tahsil edilecek katılım payına ilaveten birinci fıkra uyarınca irtifak hakkı bedeli konusunda yapılacak artırım ihalesi sonucunda belirlenecek ilk yıl irtifak hakkı bedeli ayrıca tahsil edilir, müteakip yıllarda ise katılım payı tahsil edilmeksizin sadece irtifak hakkı bedeline sözleşmeleri gereğince yapılacak artış oranları uygulanmak suretiyle hesaplanan yılı irtifak hakkı bedeli tahsil edilir.

İhale sonucu belirlenecek ilk yıl irtifak hakkı bedeli ile varsa bir defaya mahsus olmak üzere alınacak katılım payı, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde, müteakip yıllar irtifak hakkı bedelleri ise sözleşmede belirtilen tarihte peşin olarak ödenecektir. Müteakip yıllarda ayrıca katılım payı tahsil edilmez.

Geçici teminat miktarı ise ..... -TL'dir.

**MADDE 5 -** Bir yıllık ihale bedeli üzerinden yüzde altı oranında kesin teminat alınacaktır.



**MADDE 6** - İhale ile ilgili bütün vergi, resim, harç ve katkı payları ile hakkın tapuya tesciline ilişkin bütün giderler istekliye aittir.

**MADDE 7** - İhaleye katılabilmek için; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun geçici 16 ncı maddesi ile 5580 Sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu Kapsamında Dönüşüm İşlemleri Gerçekleştirilen Dershaneler Lehine İrtifak Hakkı Tesis Edilmesi veya Kiralama Yapılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte belirtilen nitelikleri haiz olmak, İdarece belirlenen tecrübeye ve kapasiteye sahip olmak, taşınmazın üzerinde yapılacak yatırımı yaklaşık tutarının en az yüzde yirmisini karşılayacak miktarda aynı veya nakdi özkaynağa sahip olmak, anılan Kanunlar ve Yönetmeliklerde açıklanan biçimde teklifte bulunmak ve geçici teminatı yatırmak şarttır.

İstekliler sadece faaliyet gösterdikleri il sınırları içerisinde bulunan taşınmaz için ihaleye katılabilirler.

**MADDE 8** - İhale Komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonun ihaleyi yapmama kararı kesindir.

**MADDE 9** - İhale Komisyonu tarafından alınan ihale kararı ita amirince karar tarihinden itibaren en geç on beş iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

İta amirince onaylanan ihale kararı, onaylandığı günden itibaren en geç beş iş günü içinde, istekliye veya vekiline imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 31 inci veya 76 ncı maddelerine göre onaylanan ihale kararının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren on beş gün içinde müşteri; kesin teminatı, irtifak hakkı bedelini ve varsa katılım payını yatırmak, ihale ve hakkın tapuya tescili ile ilgili vergi, resim, harç ve diğer giderleri ödemek ve hakkın tapuya tescili için gerekli yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır.

Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur, geçici teminat Hazineye gelir kaydedilir ve ayrıca müşteri hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 84 üncü maddesi uyarınca işlem yapılır.

**MADDE 10** - İrtifak hakkı ihalesi sonucunda, yapılacak yatırım için ön izne ihtiyaç duyulması hâlinde, lehine irtifak hakkı tesis edilecek yatırımcıya; fiili kullanım olmaksızın 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, bir yıla kadar ön izin verilir. Gerekli hâllerde bu süre toplamı iki yılı geçmemek üzere uzatılabilir. Ön izin döneminde süre dondurulmaz.

Ön izin bedeli, irtifak hakkına ilişkin ihale bedelinin yüzde yirmisidir. Ancak fiili kullanım olması hâlinde fiili olarak kullanılan bu alana isabet eden ön izin bedeli, irtifak hakkı ihale bedelidir. Ön izin bedeli peşin olarak ödenir. Uzatılan süreye ilişkin ön izin bedeli bir önceki yıl ön izin bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle tespit edilen bedeldir.

Ön izin için bir yıllık irtifak hakkı ihale bedeli üzerinden yüzde altı oranında kesin teminat alınır.

Ön izin sözleşmesi ve hakkı devredilemez ve bu sözleşmeye ortak alınamaz. Ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi hâlinde ihale ile tespit edilmiş olan ilk yıl irtifak hakkı bedelinin, ön izin verilen süre kadar Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle tespit edilecek bedel üzerinden tapuda resmî senet düzenlenmesi suretiyle irtifak hakkı kurulur.

Ön izin sahibi tarafından; ön izin sözleşmesinin süresi sona ermeden taahhüdünden vazgeçilmesi, ön izin sözleşmesinde belirtilen yükümlülüklere uyulmadığının tespit edilmesi, ön izin sahibi tarafından talep edilmesi veya her ne sebeple olursa olsun işletme ruhsatının iptal edilmesi hâlinde İdarenin de görüşü alınarak ön izin sözleşmesi protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek olmaksızın defterdarlıkça feshedilir. Bu durumda, teminatı gelir kaydedilir ve kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilmez. Ayrıca ön izin sahibi hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 84 üncü maddesi uyarınca işlem yapılır.

Ancak ön izin sahibinin kusuru dışında, ön izin süresi içinde ön izin yükümlülüklerinin yerine getirilmesinin mümkün olamayacağına anlaşılması hâlinde defterdarlığa yapılacak başvuru üzerine sözleşme feshedilir ve teminat ile kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilir.

Bakanlık, Maliye Bakanlığı ya da genel bütçe kapsamındaki diğer kamu idarelerince taşınmaz ihtiyaç duyulan veya taşınmazın ekonomik açıdan farklı şekilde değerlendirilmesi uygun görülen hâllerde ön izin süresi uzatılmaz, devam eden ön izinler ise varsa kalan süreye ilişkin bedelin geri ödenmesi kaydıyla iptal edilir. Bu durumda ön izin sahibi tarafından hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz.

**MADDE 11** - İrtifak hakkı tesis edilen taşınmaz amacı dışında kullanılmaz.

**MADDE 12** - İrtifak hakkı tesis edilen taşınmazın hak lehtarına veya temsilcisine tesliminden itibaren altı ay içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaata başlanır ve inşaat iki yıl içinde bitirilir. Hak lehtarına talep edilmesi hâlinde inşaat süresi, Bakanlığın uygun görüşü üzerine Maliye Bakanlığı tarafından ruhsat alma süresi dâhil toplamı beş yılı geçmemek üzere uzatılabilir. Ancak zorunlu hâllerde beş yıllık süre, uzatılan her yıl için o yıla ait irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmisi tutarında bedel alınması kaydıyla uzatılabilir.

**MADDE 13** - Bu şartnamede belirtilen yükümlülüklere uyulmadığının tespit edilmesi hâlinde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale iptal edilir.

**MADDE 14** - Vadesinde ödenmeyen irtifak hakkı bedelleri ile hâsılat payları ve diğer alacaklara 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesi gereğince belirlenen gecikme zammı oranında akdî temerrüt faizi uygulanır.

**MADDE 15** - İrtifak hakkı kurulan taşınmazın üzerinde bulunan bina, yapı ve tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde hak lehtarından hasılat payı alınmaz. Ancak bu bina, yapı ve tesislerin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde kiracıdan/kiracılardan, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hasılatın hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden yüzde bir oranında pay alınır.

Hak lehtarı ile kiracı/kiracılar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin bir örneği ile bunlardan alınacak hasılat paylarının ödeneceğinin kabul ve taahhüt edileceğine dair hak lehtarı ve kiracı/kiracılar tarafından hazırlanan taahhütnameler kiralama işleminin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içerisinde defterdarlığa verilir.

Yıllık hâsılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Malî Müşavirlik ve Yeminli Malî Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınanlara tasdik ettirilerek, her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde ilgili defterdarlığa verilir ve hasılat payları aynı süre içerisinde ilgili muhasebe birimine yatırılır. Kiracılarından alınamayan hasılat payları hak lehtarından alınır.

Toplam yıllık hasılat; işletmenin, irtifak hakkı tesis edilen Hazine taşınmaz üzerindeki faaliyetleri çerçevesinde satılan mal veya hizmetler karşılığında alınan ya da tahakkuk ettirilen her türlü bedellerle vade ve kur farkları, faiz ve kira gelirleri ile diğer gelirlerden oluşur ve tek düzen muhasebe sistemindeki gelir tablosunda yer alan net satışlar, diğer faaliyetlerden olağan gelir ve karlar ile olağandışı gelir ve kârların toplamı üzerinden tespit edilir.

İşletmenin faaliyet gösterdiği alanda, irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların haricinde özel mülkiyete konu taşınmazların da bulunması hâlinde, hasılat payının tespitine esas yıllık işletme hasılatı; mümkünse irtifak hakkı tesis edilen taşınmazlar için ayrı hesaplanır, değilse işletmenin elde ettiği tüm hasılatın toplam alanın yüzölçümüne bölünmesi suretiyle hesaplanacak olan metrekaare birim hasılat miktarının irtifak hakkına konu alanın yüzölçümü ile çarpımı sonucu belirlenir.

İrtifak hakkı lehtarları tarafından, irtifak hakkına konu taşınmazların ya da üzerindeki tesislerin bazı bölümlerinin baz istasyonu, bankamatik ve benzeri amaçlarda kullanılmak üzere üçüncü kişilere kiraya verilmesi ve resmî senetlerinde tesislerin kiracılarından ayrıca hasılat payı alınacağına ilişkin hüküm bulunmasına karşılık kiracıların kiraladıkları yerler üzerinde gösterdikleri faaliyetin niteliği gereği yıllık işletme hasılatlarının tespit edilememesi durumunda, kiracıların hak lehtarına ödediği bir yıllık kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır. Yıllık kira bedelinin tespit edilememesi durumunda ise taşınmazın rayiç değeri, üzerindeki tesisin niteliği, cari yıl irtifak hakkı bedeli, varsa aynı bölgede yapılan emsal kiralamalara ilişkin kira bedelleri gibi hususlar dikkate alınmak suretiyle defterdarlıklarca oluşturulacak komisyon tarafından belirlenecek kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır.

**MADDE 16** - İrtifak hakkı lehtarları tarafından, irtifak hakkının üçüncü kişilere devrinin talep edilmesi hâlinde varsa Hazineye olan borçların gecikme faizi ile birlikte ödenmesi, sözleşme hükümlerine aykırılıkların defterdarlık tarafından verilen süre içerisinde giderilmesi, Maliye Bakanlığınca belirlenecek yeni bedel ve koşulların kabul edilmesi kaydıyla ve yeni resmî senet düzenlenmesi şartıyla irtifak hakkının devrine, Bakanlığın görüşü alınarak Maliye Bakanlığınca izin verilebilir.

**MADDE 17** - İrtifak hakkı, sürenin bitiminde sona erer.

Hak lehdarı tarafından; resmî senet hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın irtifak hakkı amacı dışında kullanılması, irtifak hakkı süresi sona ermeden faaliyetin durdurulması, üst üste iki yıl irtifak hakkı bedelinin vadesinden itibaren otuz gün içinde ödenmemesi veya hak lehdarı tarafından talep edilmesi veya her ne sebeple olursa olsun işletme ruhsatının iptal edilmesi hâlinde İdarenin de görüşü alınarak defterdarlıkça irtifak hakkı iptal ve tapudan terkin edilir.

İkinci fıkrada belirtilen sebeplerle irtifak hakkının iptali hâlinde hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmi beşi tutarında tazminat alınır ve ayrıca alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir. İrtifak hakkının iptal edildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa irtifak hakkı bedeli öncelikle hak lehdarından alınacak tazminata mahsup edilir. İrtifak hakkının sona ermesi veya iptal edilmesi hâlinde diğer kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla Hazine taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal eder ve bundan dolayı hak lehdarı tarafından veya üçüncü kişilerce her hangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

İrtifak hakkı süresi sona ermeden hak lehtarının faaliyetini durdurması veya irtifak hakkının iptaline neden olması hâlinde faaliyetin durdurulduğu veya iptal tarihine kadar olan irtifak hakkı bedeli ile varsa alınması gereken hâsılat payı tahsil edilir.

Ayrıca irtifak hakkına ilişkin resmî senet yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçen ve mücbir sebepler dışında taahhüdünü resmî senet ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyen kiracı hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 84 üncü maddesi uyarınca işlem yapılır.

İrtifak hakkına konu taşınmazın kullanılmasını kısmen veya tamamen ortadan kaldıran mücbir sebebin hak lehtarının kusur veya şahsından kaynaklanmaması hâlinde irtifak hakkı tazminat alınmaksızın karşılıklı olarak iptal ve tapudan edilir ve iptal tarihinden sonraki döneme ait bedeller iade edilir.

**MADDE 18** - İrtifak hakkı kurulan taşınmazdan süresi dolduğu hâlinde tahliye edilmeyen, irtifak hakkı iptal edilen veya herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın fuzuli olarak işgal edilen taşınmazın tahliyesi; eğitim-öğretim dönemi de dikkate alınarak İdarenin talebi üzerine, 2886 sayılı

Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesine göre bulunduğu yer mülki idare amirince en geç on beş gün içinde yapılır.

**MADDE 19** - Bu şartnamede hüküm bulunmayan hâllerde ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

**MADDE 20** - Bu şartname, belirlenecek özel şartlarla birlikte sözleşmenin ekini teşkil eder.

**MADDE 21** - Bu şartnameden kaynaklanan ihtilafların çözüm yeri ..... icra daireleri ve mahkemelerdir.

## II-ÖZEL ŞARTLAR

### **MADDE 22** -

“Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir.”

Müşterinin (tüzel kişiliklerde yetkili temsilcinin)

Adı ve Soyadı :

Tebligat Adresi :

Tarih :

İmza :

### NOT :

- 1) Şartnamede.../... şeklinde gösterilen yerlerde, uygun olmayan kelime çizilecektir.
- 2) Şartnameye konulması gerekli görülen “Özel Şartlar” defterdarlıkça önceden tespit edilerek 22 nci ve müteakip maddeler hâlinde ilave edilecektir.

## İRTİFAK HAKKINA İLİŞKİN RESMÎ SENEDE YAZILACAK HÜKÜMLER

### MADDE 1 -

İrtifak hakkı kurulacak taşınmazın:

İli :  
 İlçesi :  
 Mahallesi/Köyü :  
 Mevkii :  
 Pafta No / Cilt No :  
 Ada No / Sayfa No :  
 Parsel No / Sıra No :  
 Yüzölçümü :  
 Paylı ise Pay Oranı :  
 Cinsi :  
 Tapudaki şerhler :  
 Sınırları :  
 Niteliği :

### 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: .....(.....) yıldır.

Bu hak tapuya tescil tarihinde başlayacaktır.

### MADDE 3 - HAK SAHİBİ VE ADRESİ

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

### MADDE 4 - İRTİFAK HAKKININ AMACI VE İRTİFAK HAKKINA KONU TAŞINMAZIN KULLANIM ŞEKLİ

Birinci maddede belirtilen taşınmazın üzerinde, ..... öğrenci kapasiteli, ..... derslikli, ..... okulu yapılacaktır.

İrtifak hakkı süresince, Maliye Bakanlığınca veya Bakanlıkça izin verilmedikçe, hak lehtarını irtifak hakkının ve taşınmazın kullanım amacını değiştiremez ve amaç dışı kullanamaz, irtifak hakkı kurulan alanın sınırlarını genişletemez ve değiştiremez.

### MADDE 5 - İNŞAATA BAŞLAMA VE BİTİM TARİHLERİ

İrtifak hakkı tesis edilen taşınmazın hak lehtarına veya temsilcisine tesliminden itibaren altı ay içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaaata başlanır ve inşaat iki yıl içinde bitirilir. Hak lehtarınca talep edilmesi hâlinde inşaat süresi, Bakanlığın uygun görüşü üzerine Maliye Bakanlığı tarafından ruhsat alma süresi dahil toplamı beş yılı geçmemek üzere uzatılabilir. Ancak zorunlu hâllerde beş yıllık süre; uzatılan her yıl için o yıla ait irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmisi tutarında bedel alınması kaydıyla uzatılabilir.

### MADDE 6 - İRTİFAK HAKKI BEDELİ

**A-Zeminin İrtifak Hakkı Bedeli:**

İlk yıl irtifak hakkı bedeli ..... TL'dir. (varsa) Katılım payı ise .....-TL'dir.

İlk yıl irtifak hakkı bedeli ile varsa bir defaya mahsus olmak üzere alınacak katılım payı, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde, müteakip yıllar irtifak hakkı bedelleri ise resmi senette belirtilen tarihte peşin olarak ödenecektir. Müteakip yıllarda ayrıca katılım payı tahsil edilmez.

Takip eden yıllar irtifak hakkı bedelleri, bir önceki yıl irtifak hakkı bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE - bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle bulunacak bedeldir. Müteakip yıllarda ayrıca katılım payı tahsil edilmez.

### **B-Hasılat Payı:**

İrtifak hakkı kurulan taşınmaz üzerinde bulunan bina, yapı ve tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde hak lehtarından hasılat payı alınmaz. Ancak, bu bina, yapı ve tesislerin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; kiracıdan/kiracılardan, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hasılatın hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden yüzde bir oranında pay alınır.

Hak lehtar ile kiracı/kiracılar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin bir örneği ile bunlardan alınacak hasılat paylarının ödeneceğinin kabul ve taahhüt edileceğine dair hak lehardı ve kiracı/kiracılar tarafından hazırlanan taahhütnameler kiralama işleminin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içerisinde defterdarlığa verilir.

Hak lehardı ve kiracılara ait olan yıllık hâsılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Malî Müşavirlik ve Yeminli Malî Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınanlara tasdik ettirilerek, her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde ilgili defterdarlığa/malmüdürlüğüne verilir ve kira/hasılat payları aynı süre içerisinde ilgili muhasebe birimine yatırılır. Kiracılardan alınamayan hasılat payları hak lehtarından alınır.

Toplam yıllık hasılat; işletmenin, irtifak hakkı tesis edilen Hazine taşınmaz üzerindeki faaliyetleri çerçevesinde satılan mal veya hizmetler karşılığında alınan ya da tahakkuk ettirilen her türlü bedellerle vade ve kur farkları, faiz ve kira gelirleri ile diğer gelirlerden oluşur ve tek düzen muhasebe sistemindeki gelir tablosunda yer alan net satışlar, diğer faaliyetlerden oluşan gelir ve karlar ile olağandışı gelir ve karların toplamı üzerinden tespit edilir.

İşletmenin faaliyet gösterdiği alanda, irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların haricinde özel mülkiyete konu taşınmazların da bulunması hâlinde hasılat payının tespitine esas yıllık işletme hasılatı; mümkünse irtifak hakkı tesis edilen taşınmazlar için ayrı hesaplanır, değilse işletmenin elde ettiği tüm hasılatın toplam alanın yüzölçümüne bölünmesi suretiyle hesaplanacak olan metrekare birim hasılat miktarının irtifak hakkına konu alanın yüzölçümü ile çarpımı sonucu belirlenir.

İrtifak hakkı lehardı tarafından, irtifak hakkına konu taşınmazların ya da üzerindeki tesislerin bazı bölümlerinin baz istasyonu, bankamatik ve benzeri amaçlarda kullanılmak üzere üçüncü kişilere kiraya verilmesi ve resmî senetlerinde tesislerin kiracılarından ayrıca hasılat payı alınacağına ilişkin hüküm bulunmasına karşılık kiracıların kiraladıkları yerler üzerinde gösterdikleri faaliyetin niteliği gereği yıllık işletme hasılatlarının tespit edilememesi durumunda; kiracıların hak lehtarına ödemediği bir yıllık kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır. Yıllık kira bedelinin tespit edilememesi durumunda ise taşınmazın rayiç değeri, üzerindeki tesisin niteliği, cari yıl irtifak hakkı bedeli, varsa aynı bölgede yapılan emsal kiralamalara ilişkin kira bedelleri gibi hususlar dikkate alınmak suretiyle defterdarlıklarca oluşturulacak komisyon tarafından belirlenecek kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır.

### **C-Bedellerin Süresinde Ödenmemesi:**

Vadesinde ödenmeyen irtifak hakkı bedelleri ile hâsılat payları ve diğer alacaklara 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesi gereğince belirlenen gecikme zammı oranında akdi temerrüt faizi uygulanır.

İrtifak hakkı bedelinin veya hasılat paylarının iki yıl üst üste vadesinden itibaren 30 gün içinde yatırılmaması hâlinde irtifak hakkı iptal ve tapudan terkin edilir.

## **MADDE 7 - PLAN VE PROJEYE UYGUNLUK**

İrtifak hakkı konusu taşınmazın üzerinde inşa edilecek yapı ve tesisler hak lehtarı tarafından plan ve projesine uygun olarak yaptırılacaktır.

Taşınmazın imar planına göre ilave yapılaşmaya müsait olması durumunda Bakanlığın görüşü alınarak Maliye Bakanlığınca belirlenecek yeni bedel ve şartlarla ilave inşaat yapılmasına izin verilebilir.

İrtifak hakkı kurulan alan sınırları dışında kalan Hazine taşınmazlarında inşaat yapılmayacak, arazi veya doğanın görünüşü ve doğal yapısı değiştirilmeyecektir.

## **MADDE 8 - İNŞAATIN VE İŞLETMENİN KONTROLÜ**

Defterdarlık ve İdare, 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 İdarenin görüşü alınarak defterdarlık tarafından saptanacak süre ve şartlarla hak lehtarı tarafından tamamlanacaktır.

İnşaatın projede belirtilen süre içerisinde projeye uygun olarak tamamlanmasını müteakip her üç yılda bir ilgili idarelerin yöresinde yapacağı kontrollerde tesisin onarımının gerektiği saptandığı takdirde masrafı hak lehtarı tarafından karşılanmak koşuluyla gerekli onarım hak lehtarınca yapılacak ve Hazineden veya İdareden hiçbir bedel talebinde bulunulmayacaktır.

## **MADDE 9 - ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER**

İrtifak hakkına konu edilen yer bina ise; hak lehtarı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbiri almak, sigorta ettirmek, taşınmazı temiz bulundurmak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve abengine 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 10 - ÇEVRE VE KIYININ KORUNMASI VE KULLANILMASI**

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

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

## **MADDE 11 - VERGİ, RESİM, HARÇ, PRİM VE BENZERİ MALİ YÜKÜMLÜLÜKLER**

İrtifak hakkının tapuya tescili, devri ve terkini, yapı ve tesislerin inşası ve kullanımı için Maliye Bakanlığı, mahalli idareler ve benzeri kuruluşlara ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç, prim ve benzeri yükümlülükler hak lehtarı tarafından karşılanacaktır.

## **MADDE 12 - ALTYAPI 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 ödenecektir.

## **MADDE 13 - DEVİR**

İrtifak hakkı lehtarı tarafından, irtifak hakkının üçüncü kişilere devrinin talep edilmesi hâlinde varsa Hazineye olan borçların gecikme faizi ile birlikte ödenmesi, sözleşme hükümlerine aykırılıkların defterdarlık tarafından verilen süre içerisinde giderilmesi, Maliye Bakanlığınca belirlenecek yeni bedel ve koşulların kabul edilmesi kaydıyla ve yeni resmî senet düzenlenmesi şartıyla irtifak hakkının devrine, Bakanlığın görüşü alınarak Maliye Bakanlığınca izin verilebilir.

## **MADDE 14 - İRTİFAK HAKKININ SONA ERMESİ VE İPTALİ**

İrtifak hakkı, sürenin bitiminde sona erer.

Hak lehdarı tarafından; bu resmî senet hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın irtifak hakkı amacı dışında kullanılması, irtifak hakkı süresi sona ermeden faaliyetin durdurulması, üst üste iki yıl irtifak hakkı bedelinin vadesinden itibaren otuz gün içinde ödenmemesi veya hak lehdarı tarafından talep edilmesi veya her ne sebeple olursa olsun işletme ruhsatının iptal edilmesi hâlinde İdarenin de görüşü alınarak defterdarlıkça irtifak hakkı iptal ve tapudan terkin edilir.

İkinci fıkrada belirtilen sebeplerle irtifak hakkının iptali hâlinde hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmibeşi tutarında tazminat alınır ve ayrıca alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir. İrtifak hakkının iptal edildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa irtifak hakkı bedeli öncelikle hak lehdarından alınacak tazminata mahsup edilir. İrtifak hakkının sona ermesi veya iptal edilmesi hâlinde diğer kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla Hazine taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal eder ve bundan dolayı hak lehdarı tarafından veya üçüncü kişilerce her hangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

İrtifak hakkı süresi sona ermeden hak lehtarının faaliyetini durdurması veya irtifak hakkının iptaline neden olması hâlinde faaliyetin durdurulduğu veya iptal tarihine kadar olan irtifak hakkı bedeli ile varsa alınması gereken hâsılat payı tahsil edilir.

Ayrıca, irtifak hakkına ilişkin resmi senet yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçen ve mücbir sebepler dışında taahhüdünü resmî senet ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyen kiracı hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 84 üncü maddesi uyarınca işlem yapılır.

İrtifak hakkına konu taşınmazın kullanılmasını kısmen veya tamamen ortadan kaldıran mücbir sebebin hak lehtarının kusur veya şahsından kaynaklanmaması hâlinde irtifak hakkı tazminat alınmaksızın karşılıklı olarak iptal ve tapudan edilir ve iptal tarihinden sonraki döneme ait bedeller iade edilir.

## **MADDE 15 - TAHLİYE**

Hak lehtarı, hak süresi sonunda veya bu resmi senette belirtilen veya belirtilmeyen diğer nedenlerden dolayı hakkın son bulması hâlinde, defterdarlık tarafından yapılacak tebligattan itibaren on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmez ve bu resmi senette yazılı şartlarla tüm yapı ve tesisleri Hazineye teslim etmez ise 6 ncı maddeye göre alınacak bedellere ilave olarak her geçen gün için ilgili yıl irtifak hakkı bedelinin binde beşi kadar ceza ödemek zorundadır. Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılması ve tahliyenin geciktirilmesi nedeni sayılamaz. İrtifak hakkı kurulan taşınmazdan süresi dolduğu hâlde tahliye edilmeyen, irtifak hakkı iptal edilen veya herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın fuzuli olarak işgal edilen taşınmazın tahliyesi; eğitim-öğretim dönemi de dikkate alınarak İdarenin talebi üzerine, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesine göre bulunduğu yer mülki amirince en geç on beş gün içinde yapılır.

## **MADDE 16 - SORUMLULUK**

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

## **MADDE 17 - İRTİFAK HAKKI SÜRESİNİN DONDURULMASI**

Hak lehtarı, 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 fiilî veya hukukî 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 hâlinde, irtifak hakkı lehtarının talebi üzerine irtifak hakkı süresi, kamudan kaynaklanan fiilî veya hukukî 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 resmî senette belirtilen oranda artırılması suretiyle tespit edilir. Ancak dondurulan yıl için ödenmiş olan bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmı resmi senette belirtilen oranda artırılmak suretiyle yeni tespit edilen bedelden mahsup edilir. Dondurulan süre irtifak hakkı süresine eklenir.

### **MADDE 18 - UYGULANACAK HÜKÜMLER**

Bu resmi senette hüküm bulunmayan hâllerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 5580 Sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu Kapsamında Dönüşüm İşlemleri Gerçekleştirilen Dershaneler Lehine İrtifak Hakkı Tesis Edilmesi veya Kiralama Yapılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik ve 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

### **MADDE 19 - DAVALARLA İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLER**

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

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

### **MADDE 20 - HAFRİYAT SIRASINDA BULUNACAK TARİHİ ESERLER**

Proje uygulama sırasında eski ve tarihi eserlere rastlanıldığında kazı işlemleri derhal durdurulacak, bulunan eserler kazı yerinde muhafaza edilecek, durumdan hemen en yakın mülki amirlik haberdar edilecektir.

### **MADDE 21 - İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM YERİ**

İş bu resmî senetten kaynaklanan ihtilafların çözüm yeri ..... icra daireleri ve mahkemelerdir.

**TARAFLAR**

**HAZİNE TEMSİLCİSİ**

**İRTİFAK HAKKI LEHTARI**