



**YATIRIM YERİ SEÇİMİ**



**YATIRIM TÜRÜ VE BAŞVURU ŞEKLİ**



**DEĞERLENDİRME SÜRECİ VE TAHSİS**



**BEDEL VE DİĞER ŞARTLAR**



**EKLER**



## YATIRIM YERİ SEÇİMİ

### İrtifak Hakkı Tesis Edilebilecek ve Kullanma İzni Verilebilecek Taşınmazlar

- Mülkiyeti Hazineye, özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyelere ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler yatırımlara tahsis edilebilir.
- Devletin hüküm ve tasarrufu altında ve tapuya tescili mümkün olan yerler, Hazine adına tescil edildikten sonra irtifak hakkına konu edilebilir. Tapuya tescili mümkün olmayanlar için kullanma izni verilebilir.
- Özel kanunları gereğince, üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi ya da kullanma izni verilmesi uygun görülmeyen, imar planında ayrıldığı amaç dışında talep edilen taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesis edilmez veya kullanma izni verilmez.

### Yatırıma Uygun Taşınmazların Tespiti

- Taşınmaz maliki idareler, yatırıma elverişli taşınmazları tespit eder ve teşvik edilen yatırımlar için uygun olup olmadığını belirler.
- Maliki idarelerce belirlenen taşınmazlar dışında kalan ancak yatırımcı tarafından talep edilen taşınmazlar da, maliki idarelerce uygun olduklarının tespit edilmesi halinde yatırımlara tahsis edilebilir.

### Yatırıma Elverişli Taşınmazların Yatırımcılara Duyurulması

- Taşınmaz maliki idarelerce belirlenen taşınmazlar, buldukları yerlerdeki ticaret, sanayi ve ziraat odalarına

bildirilir. Taşınmaz maliki idarelerce ilana çıkılması uygun görülen taşınmazlar en az iki aylık başvuru süresi verilerek dönemler halinde ilan edilir ve bu ilanlar başvuru tarihine kadar taşınmaz maliki idarelerin internet sayfalarında da yayımlanır.(Örnek İlan 1)

- Ayrıca, Türkiye genelinde yayımlanan tirajı en yüksek ilk on gazeteden Basın İlan Kurumunca belirlenecek birisinde bir defa yayımlanır. (Örnek İlan 2)

Son ilan tarihi ile komisyona müracaat tarihi arası otuz günden az olamaz.



## YATIRIM TÜRÜ VE BAŞVURU ŞEKLİ

### Yatırımın ve Yatırımcının Özellikleri

Yatırım yeri tahsisi teşvikinden;

- Ekonomi Bakanlığınca verilmiş yatırım teşvik belgesi sahibi olan,
- Taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilecek toplam yatırım tutarı, taşınmazın rayiç değerinin;
  - Tarım, hayvancılık ve eğitim yatırımı için bir,
  - Turizm yatırımları için iki,
  - Diğer yatırımlar için üç katından az olmayan
- Talep edilen taşınmazın bulunduğu ilçenin mülkî sınırları içinde organize sanayi veya endüstri bölgesi bulunması hâlinde, bu bölgelerde yer alabilecek yatırımlar için tahsis edilecek boş parsel bulunmaması veya bu bölgelerde yapılması uygun görülmeyen yatırımlardan olması şartlarını taşıyan,
- Taahhüt edilen yatırımın en az yüzde yirmisini karşılayacak miktarda net özkaynağa sahip olan,
- Yatırımın ne şekilde finanse edileceğini beyan eden,
- Taahhüt edilen yatırımın toplam tutarı on milyon Türk Lirasını aşan yatırımlarda fizibilite raporu ve finansman tablosunu veren gerçek ve tüzel kişiler yararlanabilir.

\*Bu teşvikten yararlanamayacak yatırımlar

Arazi, arsa, royalti, yedek parça ve amortismanına tâbi olmayan

diğer harcamalar ile 13/6/2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu gereği finans ve sigortacılık konularında faaliyet gösteren kurumlar, iş ortaklıkları, 16/7/1997 tarihli ve 4283 sayılı Yap-İşlet Modeli ile Elektrik Enerjisi Üretim Tesislerinin Kurulması ve İşletilmesi ile Enerji Satışının Düzenlenmesi Hakkında Kanun ile 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun kapsamında gerçekleştirilen yatırımlar ve rödovans sözleşmesine bağlı olarak yapılan yatırımlar yararlanamaz.

### Başvuru

- Yatırımcı; Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esasları Ek-1'de yer alan talep formunu doldurarak, Ek-2'de yer alan yatırımcılardan istenecek belgeler ve Ek-6'da yer alan yatırım bilgi formu ile birlikte maliki idarenin taşınmazının bulunduğu yerdeki birimine başvurur.
- Başvuru sırasında yatırımcı 1.000,00- (bin\*) Türk Lirasını taşınmaz maliki idarelerin ilgili muhasebe birimine yatırarak, buna ilişkin makbuzu diğer belgelerle birlikte taşınmaz maliki idareye verir. Bu bedelin yatırıldığına ilişkin makbuz olmaksızın başvurular kabul edilmez.



## DEĞERLENDİRME SÜRECİ VE TAHSİS

Vali (veya görevlendireceği vali yardımcısının) başkanlığında, taşınmaz maliki idarenin mahallindeki en büyük memuru ile taşınmazdan sorumlu birim amiri, çevre ve şehircilik il müdürü, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki taşınmazlar için ayrıca belediye imar müdürü ve yatırımın türüne göre ilgili bakanlığın il müdüründen oluşan bir komisyon kurulur.

Komisyon, başvuruları değerlendirirken yatırımcının;

- Kayıtlı ve ödenmiş sermayesi dâhil malî durumunu,
- Yatırımın gruplandırılan iller ve teşvik edilecek sektörler arasında yer alıp almadığını,
- Yatırım tutarının, taşınmazın rayiç değerinin, tarım, hayvancılık ve eğitim yatırımı için bir, turizm yatırımları için iki, diğer yatırımlar için üç katı olup olmadığını,
- Taahhüt edilen yatırımın finansman kaynaklarının yeterliliğini,
- Talep edilen taşınmazın üzerinde avan projenin uygulanıp uygulanamayacağını,
- Avan projesine göre yapılacak yatırımdaki kapalı ve açık alanlar dikkate alınarak ne kadarlık bir taşınmaza ihtiyaç duyulduğunu,

inceleyerek talepleri değerlendirir ve yatırımcıya ön izin veya kullanma izni verilmesinin veya irtifak hakkı tesis edilmesinin uygun olup olmadığına karar verir ve onay için taşınmaz maliki idarelerin yetkili organlarına sunar.

- Aynı taşınmazın tahsisini talep eden birden fazla yatırımcı olması halinde komisyonca; yatırımcıların öz kaynakları, taahhüt ettikleri istihdam sayıları ve yatırım tutarından en yükseği yüz puan üzerinden değerlendirilerek, diğer yatırımcıların taahhütleri puanlanır ve en yüksek toplam puanı alacak yatırımcı tercih edilir. Yapılacak bu puanlamada da eşitlik olması halinde, en fazla istihdam sağlayacak yatırımcı tercih edilir.

### Ön İzin

İrtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek taşınmazların maliki idarelerce, bu taşınmazlardan imar plânı bulunmayanların, yatırımcı tarafından imar plânlarıyla imar uygulamalarının ve yapılacak tesislere ilişkin uygulama projelerinin yapılması/yaptırılması, gereken hallerde tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması/yaptırılması amacıyla, fiili kullanım olmaksızın bedelsiz olarak bir yıl süreyle ön izin verilebilir ve bu süre ihtiyaç duyulması halinde bir yıl uzatılabilir. Bu durumda taşınmazın maliki idare ile yatırımcı arasında örneği Ek-3'de yer alan ön izin sözleşmesi düzenlenir.

### Sözleşme ve Tescil

Tahsis kararının yatırımcıya tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde tahsis şekline göre; ön izin sözleşmesinin imzalanması veya örneği Ek-4'te yer alan kullanma izni sözleşmesinin imzalanması (ve notere tasdik ettirilmesi) veya örneği Ek-5'de yer alan irtifak hakkı sözleşmesinin tapu memuru huzurunda resmi senet düzenlenmek suretiyle bağımsız ve sürekli nitelikte irtifak hakkı olarak tapuya tescil işleminin yapılması zorunludur.

Kullanma iznine ilişkin sözleşme taraflarca imzalanarak noterce tasdik edilmeden veya irtifak hakkı tapu siciline tescil edilmeden taşınmazlar yatırımcıya teslim edilmez ve üzerinde herhangi bir inşaat faaliyetine izin verilmez. Ön izin sözleşmesinin notere tasdiki zorunlu değildir.



## BEDEL VE DİĞER ŞARTLAR

### Bedel

- İlk yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli, Aksaray, Kırık-kale, Kırşehir, Nevşehir ve Niğde illerinde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde biridir. Ön izin ise bedelsizdir. Emlak vergi değeri tespit edilmemiş olan taşınmazlarda bedelin tespitinde emsal taşınmazların emlak vergi değeri, emsal taşınmazın bulunmaması halinde ise taşınmaz maliki idarece belirlenen bedel esas alınır.
- İkinci ve müteakip yıllar kullanma izni ve irtifak hakkı bedelleri, cari yıl bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE-bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle hesaplanır.
- İlk yıl bedeli ile sözleşmeleri gereğince artırılarak tespit edilen ikinci ve üçüncü yıl bedelleri, yüzde yetmiş indirim uygulanarak tahsil edilir. İlk yıl bedelleri sözleşme düzenlenmeden önce, müteakip yıl bedelleri ise, kullanma izni sözleşmesinin düzenlendiği veya irtifak hakkının tapuya

tescil edildiği tarihler esas alınarak her yıl aynı tarihte peşin olarak taşınmaz maliki idarenin ilgili muhasebe birimine yatırılır.

- İrtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazlar üzerindeki yapı ve tesislerin işletilmesinden elde edilen hasıllardan, bunların üçüncü kişilere kiralanması dâhil pay alınmaz.
- Üzerinde kamuya ait ve ihtiyaç dışı bina ve müstemilât ile henüz faaliyete geçmemiş yatırım bulunan taşınmazlar da emlak vergi değerinin yüzde biri oranında belirlenecek bedel üzerinden bu madde kapsamında değerlendirilir.
- İrtifak hakkının tapuya tesciline veya kullanma izni sözleşmesinin notere tasdik ettirilmesine ilişkin işlemler ile bu hakların devri ve terkini, yapı ve tesislerin inşası ve kullanımını için ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç, prim ve benzeri malî yükümlülükler yatırımcı tarafından karşılanır.

### Diğer Şartlar

- Yatırım teşvik belgesinde belirtilen istihdam edilecek işçi sayısına, yatırım konusu işletmenin faaliyete geçtiği tarihten itibaren beş yıl süreyle uyulması zorunludur. İstihdam edilecek işçi sayısı beş yıllık ortalama üzerinden değerlendirilir. Hizmet satın alınmak suretiyle sağlanan istihdam, taahhüt edilen istihdam sayısı içerisinde değerlendirilmez.
- Yatırım teşvik belgesinde belirlenen veya uzatılmış ise uzatılan süreler göz önünde bulundurularak yatırıma başlanması ve uygulama projelerinde gösterilen bina, yapı ve tesislerin inşaatlarının bitirilerek faaliyete geçilmesi zo-

runludur. Ekonomi Bakanlığınca yatırım teşvik belgesinde belirtilen yatırım süresinin uzatılması halinde, yatırımcı tarafından buna ilişkin belgenin bir örneği taşınmaz maliki idareye verilir. Yatırım teşvik belgesinde belirlenen veya uzatılmış ise uzatılan süreler içerisinde tamamlanamayan yatırımların tamamlanması için mücbir sebepler dışında ek süre verilmez.

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



## EKLER

EK-1

.....NE/NA

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

Gereğini arz ederim. .... / ..... / 20.....

EK: adet belge.

Kişi veya Yetkili Temsilcinin Adı Soyadı  
Tüzel Kişilerin Unvanı / Kaşe

## TALEP FORMU

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

## EK-2

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

BELGENİN					Kişi	
S I R A NO	TARİHİ	NO'SU	ADEDİ	MAHİYETİ	GERÇEK	TÜZEL
1				Yatırım Teşvik Belgesi veya Yazı*	+	+
2				Yatırım Bilgi Formu	+	+
3				Organize sanayi bölgesinde boş parsel bulunmadığına ve yatırımın bu alanlarda yapılamayacağına ilişkin belge **	+	+
4				Endüstri bölgesinde boş parsel bulunmadığına ve yatırımın bu alanlarda yapılamayacağına ilişkin belge ***	+	+
5				Başvuru Ücretinin Yatırıldığına İlişkin Makbuz	+	+
6				Avan Proje****	+	+
7				Oda Sicil Kayıt Örneği	+	+
8				Vergi Borcu Bulunmadığına İlişkin Belge	+	+
9				İşletme Hesabı Özeti	+	-
10				İşletmenin Son Üç Yıllık Bilançosu	+ / -	+
11				Son Üç Yıllık Mali Tablolar	+ / -	+
12				Halka Açık A.Ş.'lerde, Halka Açılma Oranını Gösteren Belge	-	+
13				Şirket Ana Sözleşmesi	-	+
14				Kanuni Temsilcilerin İmza Sirküleri ve Adresleri	-	+
15				Fizibilite Raporu ve Finans Tablosu*****	+	+
16				İstenecek Diğer Belgeler		

## NOT:

Bu formun tüm sayfaları yatırımcı tarafından tasdik edilecektir.

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

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

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

\* Ekonomi Bakanlığı (Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü) tarafından düzenlenmektedir.

\*\* Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu Başkanlığından alınacaktır.

\*\*\* Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığından veya Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğünden alınacaktır.

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

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

### EK-3

#### ÖN İZİN SÖZLEŞMESİ

##### GENEL ŞARTLAR

MADDE 1 – Ön izin verilen taşınmazın;

İli :

İlçesi :

Mahallesi/Köyü :

Mevkii :

Pafta No/Cilt No :

Ada No/Sayfa No :

Parsel No/Sıra No :

Yüzölçümü :

İdare Payı :

Cinsi :

Tapudaki şerhler :

Sınırları :

Niteliği : (Taşınmazın cinsine göre, bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır)

Ön izin sahibinin

Adı, Soyadı/Unvanı :

T.C. Kimlik No/

Vergi Kimlik No :

Telefon Numarası :

Adresi :

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

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

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

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

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

**MADDE 5 –** Ön izin sahibi tarafından, ön izin süresi içerisinde yukarıda belirtilen yükümlülüklerin yerine getirilmesi hâlinde; ön izin konusu taşınmazın üzerinde, taşınmaz maliki idarece daha sonra belirlenecek koşulları içeren tapu sicil mü-



dürlüğünde resmî senet düzenlenmek suretiyle, 4706 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesi ve Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslara göre, adına ön izin verilen yatırımcı lehine kırkdokuz yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikte irtifak hakkı tesis edilir. Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunması nedeniyle irtifak hakkı tesis edilemeyen taşınmazlar üzerinde ise, kırkdokuz yıl süreli kullanma izni verilir.

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

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

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

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

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

#### ÖZEL ŞARTLAR

Bu sözleşmede yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim.

TAŞINMAZ MALİKİ İDARE YETKİLİSİ      ÖN İZİN SAHİBİ

#### Ek-4

#### KULLANMA İZİNİ SÖZLEŞMESİ

##### MADDE 1 – Kullanma izni verilen taşınmazın/alanın;

İli :

İlçesi :

Mahallesi/Köyü :

Mevkii :

Yüzölçümü :

Cinsi :

Sınırları :

Niteliği : (Taşınmazın/alanın cinsine göre, bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır.)

##### MADDE 2 – KULLANMA İZİNİNİN SÜRESİ, BAŞLAMA VE BİTİŞ TARİHLERİ

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

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

Kullanma izni süresi kırk dokuz yıldır.

İzin süresi, sözleşmenin düzenlendiği tarihte başlar.

##### MADDE 3 – KULLANMA İZİNİ SAHİBİ VE ADRESİ

.....  
.....

(Bu kısma kullanma izni sahibi gerçek veya tüzel kişinin adı, soya-

dı, T.C. kimlik no veya unvanı ve adresi yazılacaktır.)

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

#### **MADDE 4 – KULLANMA İZİNİNİN AMACI VE KONUSU**

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

#### **MADDE 5 – İSTİHDAM EDİLECEK KİŞİ SAYISI**

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

İstihdam edilecek işçi sayısı beş yıllık ortalama üzerinden değerlendirilecektir.

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

#### **MADDE 6 – KULLANMA İZİNİNE KONU TAŞINMAZIN/ALANIN KULLANIM ŞEKLİ**

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

#### **MADDE 7 – İNŞAATA BAŞLAMA VE BİTİM TARİHLERİ**

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

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

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

#### **MADDE 8 – KULLANMA İZİNİ BEDELİ**

İlk yıl kullanma izni bedeli taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde .... oranında belirlenecek bedeldir. İkinci ve daha sonraki yıllar kullanma izni bedelleri ise Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksinde (ÜFE) meydana gelen artış oranının (bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim oranı) bir önceki yıl kullanma izni bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kullanma izni bedellerine ilavesi suretiyle artırılarak tahsil edilecektir.

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

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

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

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

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

#### **MADDE 9 – PLÂN VE PROJEYE UYGUNLUK**

Kullanma iznine konu taşınmazın/alanın üzerinde inşa edilecek

yapı ve tesisler kullanma izin sahibi tarafından plân ve projesine uygun olarak yaptırılır.

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

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

### **MADDE 10 – İNŞAATIN VE İŞLETMENİN KONTROLÜ**

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

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

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

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

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

### **MADDE 12 – ALT YAPI GİDERLERİNE KATILMA**

Kullanma iznine konu taşınmazın/alanın bulunduğu alanlarda

kamu idarelerince yürütülecek hizmetler karşılığı talep edilecek katılma payları ile varsa bu hizmetlerin görülmesi amacıyla kurulmuş birliklerce yürütülecek hizmetler karşılığında bu birliklerce talep edilecek katılma payları izin sahibince ödenir.

### **MADDE 13 – ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER**

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

### **MADDE 14 – ÇEVRENİN KORUNMASI VE KULLANILMASI**

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

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

### **MADDE 15 – KULLANMA İZİNİNİN DEVRİ**

Kullanma izni sözleşmesi üçüncü kişilere devredilebilir. Devreden yatırımcı devir işlemi sırasında devir alan gerçek ya da tüzel kişiyi devir tarihinden itibaren en geç bir ay içinde taşınmaz maliki idare ile yeni sözleşme yapması gerektiğini bildirir ve bu konuda uyarır. Ancak, devrin yatırım tamamlanmadan önce yapılması halinde, devralan kişide Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esasların 6 ncı maddesinde belirtilen şartlar aranır. Devralan kişiler devir tarihinden itibaren otuz gün içinde taşınmaz maliki idareye bilgi vererek, devreden sözleşmeden doğan tüm yükümlülüklerini içeren ve idarece düzenlenecek olan yeni sözleşmeyi imzalamak zorundadır.

### MADDE 16 – KULLANMA İZİNİ SÜRESİNİN SONA ERMESİ

Kullanma izni, sözleşme süresinin bitimi ile sona erer. Kullanma izni verilen alan süresi sonunda makine, teçhizat ve demirbaşlar hariç diğer yapı ve tesisler taşınmaz maliki idareye intikal eder. Bundan dolayı izin sahibi veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

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

### MADDE 17 – KULLANMA İZİNİ SÖZLEŞMESİNİN İPTALI

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

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

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

### MADDE 18 – TAHLİYE

İzin sahibi, izin süresi sonunda veya bu sözleşmede belirtilen veya belirtilmeyen diğer nedenlerden dolayı herhangi bir yargı kararı aranmaksızın taşınmaz maliki idarece kullanma izni sözleşmesinin iptali ve izin sahibine 16 ncı maddenin ikinci fıkrası uyarınca

yeniden kullanma izni verilmemesi hâlinde, idarece yapılacak tebligattan itibaren otuz gün içinde taşınmazı/alanı tahliye etmek ve bu sözleşmede yazılı şartlarla tüm yapı ve tesisleri taşınmaz maliki idareye teslim etmek zorundadır.

Taşınmazın geri alımı sırasında, taşınmazın yatırımcıya korunarak kullanımı şartıyla üzerindeki bina ve müstemilatıyla teslim edildiği hallerde, teslim edilen bina ve müstemilatın korunarak kullanılmamasından doğan zararlar taşınmaz maliki idarece ayrıca tazmin ettirilir.

### MADDE 19 – SORUMLULUK

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

### MADDE 20 – MÜCBİR SEBEPLER

İzin sahibi, kullanma izni süresinin uzatılması talebinde bulunamaz. Ancak;

- 1- Tabii afetler (yangın, deprem, su baskını ve benzeri.),
- 2- Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik ilanı,
- 3- Genel grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkânsızlıkların meydana gelmesi,
- 4- Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması,
- 5- Kullanma izni sahibinin kusuru dışında kamudan kaynaklanan, fakat hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması,

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

Kullanma izin sahibinin kusuru dışında kamudan kaynaklanan,

hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerin varlığı halinde, izin sahibinin talebi üzerine kullanma izni süresi, kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar dondurulur. Dondurulan süre için bedel alınmaz. Sürenin yeniden işleme başladığı tarihte alınacak bedel, dondurulan yıl bedelinin geçen süre kadar sözleşmesinde belirtilen oranda artırılması suretiyle tespit edilir. Ancak, dondurulan yıl için ödenmiş olan bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmı sözleşmesinde belirtilen oranda artırılmak suretiyle yeni tespit edilen bedelden mahsup edilir. Dondurulan süre sözleşme süresine eklenir.

#### **MADDE 21 - UYGULANACAK HÜKÜMLER**

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

#### **MADDE 22 - DAVALARLA İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLER**

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

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

#### **MADDE 23 - HAFRİYAT SIRASINDA BULUNACAK KÜLTÜR VARLIKLARI**

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

#### **MADDE 24 - UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜM YERİ**

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

TARAFLAR

**TAŞINMAZ MALİKİ İDARE YETKİLİSİ**      **KULLANMA İZİNİ SAHİBİ**

**Ek-5****İRTİFAK HAKKI SÖZLEŞMESİ****MADDE 1 – Üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmazın;****İli:****İlçesi:****Mahalle/Köyü:****Mevkii:****Pafta No/Cilt No:****Ada No/Sayfa No:****Parsel No/Sıra No:****Yüzölçümü:****İdare Payı:****Cinsi:****Tapudaki şerhler:****Sınırları:****Niteliği: (Taşınmazın cinsine göre, bina ise müstemilatı, de-ğilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır.)****MADDE 2 – İRTİFAK HAKKININ SÜRESİ, BAŞLAMA VE BİTİŞ TARİHİ**

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

Hakkın süresi kırkdokuz yıldır.

Bu hak tapuya tescil tarihinde başlar.

**MADDE 3 – İRTİFAK HAKKI SAHİBİ VE ADRESİ**

.....  
.....

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

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

**MADDE 4 – İRTİFAK HAKKININ AMACI VE KONUSU**

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

**MADDE 5 – İSTİHDAM EDİLECEK KİŞİ SAYISI**

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

İstihdam edilecek işçi sayısı beş yıllık ortalama üzerinden değer-lendirilir.

Üretime katkı sağlamak amacıyla hizmet satın alınmak suretiyle sağ-lanan istihdam, taahhüt edilen istihdam sayısı içerisinde de-ğ erlendirilmez.

**MADDE 6 – İRTİFAK HAKKINA KONU TAŞINMAZIN KULLANIM ŞEKLİ**

İrtifak hakkı süresince, irtifak hakkı konusu taşınmaz 4 üncü mad-dede belirtilen yatırım amacında kullanılır ve projede belirtilen tesisler dışında başka bir yapılaşmaya gidilmez.

**MADDE 7 – İNŞAATA BAŞLAMA VE BİTİM TARİHLERİ**

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

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

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

### MADDE 8 – İRTİFAK HAKKI BEDELİ

İlk yıl irtifak hakkı bedeli taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde ..... oranında belirlenecek bedeldir. İkinci ve daha sonraki yıllar irtifak hakkı bedelleri ise Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksinde (ÜFE) meydana gelen artış oranının (bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim oranı) bir önceki yıl irtifak hakkı bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl irtifak hakkı bedellerine ilavesi suretiyle artırılarak tahsil edilecektir.

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

#### (Mülga fıkra:RG-16/10/2012-28443)

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

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

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

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

### MADDE 9 – PLÂN VE PROJEYE UYGUNLUK

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

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

### MADDE 10 – İNŞAATIN VE İŞLETMENİN KONTROLÜ

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

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

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

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

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

### MADDE 12 – ALT YAPI GİDERLERİNE KATILMA

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

### MADDE 13 – ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER

İrtifak hakkına konu edilen yer bina ise; hak lehtarını sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbiri almak, taşınmazı sigorta ettirmek, temiz bulundurmamak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya ve badana gibi onarımları yapmak, arsa veya arazi ise; değerini düşürmeyecek, özel-

liğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle meydana gelecek zarar ve ziyana ödemek zorundadır.

#### **MADDE 14 – ÇEVRENİN KORUNMASI VE KULLANILMASI**

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

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

#### **MADDE 15 – İRTİFAK HAKKININ DEVRİ**

İrtifak hakkı üçüncü kişilere devredilebilir. Devreden yatırımcı devir işlemi sırasında devir alan gerçek ya da tüzel kişiyi devir tarihinden itibaren en geç bir ay içinde taşınmaz maliki idare ile yeni sözleşme yapması gerektiğini bildirir ve bu konuda uyarır. Ancak, devrin yatırım tamamlanmadan önce yapılması halinde, devralan kişide Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esasların 6 ncı maddesinde belirtilen şartlar aranır. Devralan kişiler devir tarihinden itibaren otuz gün içinde taşınmaz maliki idareye bilgi vererek, devreden sözleşmeden doğan tüm yükümlülüklerini içeren ve idarece düzenlenecek olan yeni sözleşmeyi imzalamak zorundadır.

#### **MADDE 16 – İRTİFAK HAKKININ SÜRESİNİN SONA ERMESİ**

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

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

#### **MADDE 17 – İRTİFAK HAKKI SÖZLEŞMESİNİN İPTALI**

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

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

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

#### **MADDE 18 – TAHLİYE**

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

Taşınmazın geri alımı sırasında, taşınmazın yatırımcıya korunarak kullanımı şartıyla üzerindeki bina ve müştemilatıyla teslim edildiği hallerde, teslim edilen bina ve müştemilatın korunarak



kullanılmamasında doğan zararlar taşınmaz maliki idarece ayrıca tazmin ettirilir.

### **MADDE 19 – SORUMLULUK**

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

### **MADDE 20 – MÜCBİR SEBEPLER**

Hak lehtarının, irtifak hakkı süresinin uzatılması talebinde bulunmaz. Ancak;

- 1- Tabii afetler (yangın, deprem, su baskını ve benzeri.),
- 2- Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik ilanı,
- 3- Genel grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkânsızlıkların meydana gelmesi,
- 4- Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması,
- 5- İrtifak hakkı lehtarının kusuru dışında kamudan kaynaklanan, fakat hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması,

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

İrtifak hakkı lehtarının kusuru dışında kamudan kaynaklanan, hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerin varlığı halinde, hak lehtarının talebi üzerine irtifak hakkı süresi, kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar dondurulur. Dondurulan süre için bedel alınmaz. Sürenin yeniden işlemeye başladığı tarihte alınacak bedel, dondurulan yıl bedelinin geçen süre kadar sözleşmesinde belirtilen oranda artırılması suretiyle

tespit edilir. Ancak, dondurulan yıl için ödenmiş olan bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmı sözleşmesinde belirtilen oranda artırılmak suretiyle yeni tespit edilen bedelden mahsup edilir. Dondurulan süre sözleşme süresine eklenir.

### **MADDE 21 – UYGULANACAK HÜKÜMLER**

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

### **MADDE 22 – DAVALARLA İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLER**

İrtifak hakkı ile ilgili olarak açılmış ya da açılacak her türlü davaya ilişkin husumeti hak lehtarını karşılayacak, açılan davaları öğrendiği tarihten itibaren on beş gün içinde yazılı olarak idareye bildirilecektir. Bildirilmemesinden dolayı idare aleyhine doğabilecek her türlü zarar ve ziyandan hak lehtarını taşınmaz maliki idareye karşı sorumludur.

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

### **MADDE 23 – HAFRİYAT SIRASINDA BULUNACAK KÜLTÜR VARLIKLARI**

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

### **MADDE 24 – UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜM YERİ**

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

TARAFLAR

**TAŞINMAZ MALİKİ İDARE YETKİLİSİ      HAK LEHTARI**

**Ek-6**  
..... TESİSİ  
**YATIRIM BİLGİ FORMU**  
....., 20..  
**İÇİNDEKİLER**

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

2.2.4. Üretim Teknolojisi	.
2.2.5. Üretim Akış Şeması	.
2.2.6. Patent, Lisans, Royalite ve Know-How	.
2.2.7. Çevreye Etkisi	.
<b>2.3. TOPLAM SABİT YATIRIM HARCAMA KALEMLERİ</b>	.
2.3.1. Etüd ve Proje Giderleri	.
2.3.2. Arazi Düzenlemesi ve Hazırlık Yapıları	.
2.3.3. Bina İnşaat Giderleri	.
2.3.4. Ana Fabrika Makina ve Teçhizat Giderleri	.
2.3.5. Yardımcı İşletmeler Makina ve Teçhizat Giderleri	.
2.3.6. Mefruşat Giderleri	.
2.3.7. Montaj Giderleri	.
2.3.8. Taşıt Araçları	.
2.3.9. İşletmeye Alma Giderleri	.
2.3.10. Genel Giderler	.
2.3.11. Diğer Giderler	.
<b>2.4. TOPLAM SABİT YATIRIM TUTARI TABLOSU</b>	.

1. BÖLÜM		YATIRIMCININ

1.1. Adı Soyadı veya Ünvanı / TC Kimlik No : .....

1.2. İletişim Adresi : .....

1.3. Telefon, Faks No e-posta Adresi : .....

1.4. Sermayesi : .....

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

1.5. Bağlı Bulunduğu Vergi Dairesi ve Vergi Kimlik Numarası: .....

1.6. Ortaklar Hakkında Bilgi :

İsim	Adresi	Bağlı Bulunduğu Vergi Dairesi	TC Kimlik Numarası	Yatırımcı Özgeçmişi

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

	Kuruluş ve Bankalar	Adresi	Telefon No
1			
2			
3			
.			
.			

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

	İsim	Adresi	Telefon No

2. BÖLÜM	YATIRIM İLE İLGİLİ BİLGİLER

## 2.1. GENEL BİLGİLER

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

## 2.2. PROJENİN TEKNİK YÖNLERİ

### 2.2.1. Üretilen Mal ve Hizmetler:

Tesiste üretilen ürünler veya hizmetler belirtilir.

### 2.2.2. Projenin Gerekçesi:

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

### Kurulu Kapasite

Mevcut fabrikaların toplam kurulu kapasitesi belirtilir.

### Üretim ve Talep

Ürün üretimi ve talebi ile ilgili bilgiler;

Tablo 1: Üretim ve Talep Miktarı

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

Kaynak: .....

### İhracat

Ürünün ihracatı ile ilgili bilgiler;

Tablo 2: İhracat

Yıllar	İhracat Miktarı (Ton)

Kaynak: .....

**İthalat**

Ürünün ithalatı ile ilgili bilgiler ;

Tablo 3: İthalat

Yıllar	İthalat Miktarı (Ton)

Kaynak: .....

**Kullanılacak Hammadde ve Yardımcı Maddeler**

Tesisde kullanılacak hammadde ve yardımcı maddeler burada belirtilir.

**Kuruluş Yeri**

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

**2.2.3. Projenin Kısa Anlatımı:**

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

**2.2.4. Üretim Teknolojisi:**

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

**Üretim Metodu**

Üretim metodu kısaca belirtilir.

**2.2.5. Üretim Akış Şeması:**

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

**2.2.6. Patent, Lisans, Royallite ve Know-How :**

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

**2.2.7. Çevreye Etkisi:**

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

**2.3. TOPLAM SABİT YATIRIM HARCAMA KALEMLERİ****2.3.1. Etüd ve Proje Giderleri:**

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

**2.3.2. Arazi Düzenlemesi ve Hazırlık Yapıları:**

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

**2.3.3. Bina ve İnşaat Giderleri:**

Bina-inşaat ve gerekli iç yollar, bağlantı yolları, sosyal tesis, kantar binası vb. işler dahil olmak üzere söz konusu harcamalar için Bayındırlık ve İskan Bakanlığının ..... tarihli ve ..... sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Bedellerinin Hesabında Kullanılacak .....Yılı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" in ..... Grubu Yapılar içinde ..... için öngörülen m<sup>2</sup> fiyatı dikkate alınmıştır. (veya emanet usulü, diğer bir yöntem uygulanacaksa burada belirtilir.)

Tablo 4: Toplam Bina ve İnşaat Yatırımı Tutarı

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





