

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 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.

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 ziyanı 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 bütünüleyici 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 bütünüleyici 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, mefushat, 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 Kanunun 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 lehtarına 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 lehdarı ve kiracı/kiracılar tarafından hazırlanan taahhütnameler kiralama işleminin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içerisinde defterdarlığa verilir.

Hak lehtar 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. 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 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 lehtar 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 kiracılarından 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 kiracılarından 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 ziyayı 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 lehtarından 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 lehtarı 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 lehtarı Hazineye karşı sorumlu olacaktır. Davaya Hazine veya Bakanlık temsilcisi katılsın katılmasın dava Hazine/Bakanlık veya hak lehtarı aleyhine sonuçlanacak olursa hak lehtarı 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 lehtarı aleyhine açılacak her türlü dava hak lehtarı 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