

HAZİNEYE AİT TAŞINMAZ MALLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN

Kanun Numarası : 4706
Kabul Tarihi : 29/6/2001
Yayımlandığı Resmî Gazete : Tarih : 18/7/2001 Sayı : 24466
Yayımlandığı Düstur : Tertip : 5 Cilt : 40

Amaç⁽¹⁾

Madde 1- (Değişik: 3/7/2003-4916/1 md.)

Bu Kanunun amacı; Hazineye ait taşınmazların daha kısa sürede ekonomiye kazandırılmasıdır. Bu Kanunda geçen Bakanlık deyimi Maliye Bakanlığını ifade eder.

Cumhurbaşkanı kararı ile tahsisin kaldırılması ve satış^(2/3)

Madde 2- (Değişik: 3/7/2003-4916/2 md.)

Hazineye ait taşınmazlardan, tahsisli olanların ekonomiye kazandırılması amacıyla tahsislerinin kaldırılmasına, Cumhurbaşkanınca da karar verilebilir. Bu taşınmazların satışı öncelikle yapılır. ⁽³⁾

(Ek fıkra: 3/4/2013-6456/36 md.) Mülkiyeti Hazineye veya kamu idarelerine ait olan taşınmazlardan bir kamu idaresine tahsisli olan ancak başka bir kamu idaresince kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi için ihtiyaç duyulan taşınmazlardan fiilen kamu hizmetlerinde kullanılanlar dâhil olmak üzere, hangi kamu idaresinin taşınmaza daha çok ihtiyacının olduğunun belirlenmesi ve bunların tahsislerinin kaldırılarak ihtiyacı olan kamu idaresine tahsisi konusundaki idari uyumsuzluklarda nihai karar vermeye, Cumhurbaşkanı yetkilidir. ⁽³⁾

(Ek fıkra: 3/4/2013-6456/36 md.) Mahalli idareler hariç olmak üzere genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin, döner sermayelerin, fonların, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları hariç özel kanunla veya Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle kurulmuş diğer kamu idarelerinin, kamu iktisadi teşebbüsleri ve bunların bağlı ortaklıkları ile müesseselerinin ve sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamuya ait diğer ortaklıklar ve şirketlerin mülkiyetinde ve tasarrufunda bulunan tatil köyü, termal tesis, eğitim ve dinlenme kampları, eğitim, dinlenme ve spor tesisleri, misafirhane ve diğer sosyal tesislerin ekonomiye kazandırılması amacıyla, bu tesislerin maliklerinin kendilerince, Bakanlıkça, Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca; değerlendirme işlemi yapacak idarenin mevzuatına göre ve bu mevzuatta belirtilen usullere göre satılmak, kat/arsa karşılığı inşaat yaptırılmak, üzerlerinde sınırlı aynı hak tesis edilmek suretiyle veya diğer yöntemlerle değerlendirilmesine, değerlendirmenin hangi idare tarafından ve hangi yöntemle yapılacağına, Cumhurbaşkanınca karar verilebilir. ⁽³⁾

(1) 3/7/2003 tarihli ve 4916 sayılı Kanunun 1 inci maddesiyle, bu maddenin "Amaç ve tanımlar" olan başlığı metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(2) 3/7/2003 tarihli ve 4916 sayılı Kanunun 2 nci maddesiyle, bu maddenin "Kurul, komisyonlar, taşınmaz malların ve değerinin tespiti ile ihale usulü" olan başlığı metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(3) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 136 ncı maddesiyle, bu maddenin başlığında yer alan "Bakanlar Kurulu" ibaresi "Cumhurbaşkanı" şeklinde, birinci fıkrasında yer alan "Bakanlığın teklifi üzerine, Bakanlar Kurulunca" ibaresi "Cumhurbaşkanınca" şeklinde, ikinci fıkrasında yer alan "Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu" ibaresi "Cumhurbaşkanı" şeklinde, üçüncü fıkrasında yer alan "Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca" ibaresi "Cumhurbaşkanınca" şeklinde değiştirilmiş ve üçüncü fıkrasına "özel kanunla" ibaresinden sonra gelmek üzere "veya Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle" ibaresi eklenmiştir.

(Ek fıkra: 3/4/2013-6456/36 md.) Üçüncü fıkra kapsamındaki taşınmazların değerlendirilmesinden elde edilen gelirler, genel bütçeli idarelerde ilgili idarenin merkez muhasebe birimi hesaplarına aktarılır ve özel gelir kaydedilir. Özel gelir kaydedilen bu tutar karşılığında idare bütçesine münhasıran yatırım ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla ödenek kaydetmeye Maliye Bakanı yetkilidir. Özel bütçeli idarelerde bu gelirler muhasebe birimi hesaplarına aktarılır ve bütçelerine gelir olarak kaydedilir. İdareler bu gelirleri münhasıran yatırım ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde ödenek eklemek suretiyle kullanır. Diğerlerinde ise, elde edilen gelirler kendi mevzuatına göre muhasebe birimi hesaplarına aktararak bütçelerine gelir olarak kaydedilir ve ilgili mevzuatına göre münhasıran yatırım ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kullanılır. Değerlendirme işlemleri, maliki idareler dışında diğer idarelerce yapılan taşınmazlar için yapılan masraflar aktarılacak gelirlerden düşülür.

(Ek fıkra: 3/4/2013-6456/36 md.) Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye, uygulamayı yönlendirmeye ve izlemeye, uygulamada ortaya çıkacak tereddütleri gidermeye Bakanlık yetkilidir.

Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerler

Madde 3 – (İptal: Anayasa Mahkemesinin 23/1/2002 tarihli ve E .2001/382, K. 2002/21 sayılı Kararı ile.)

Doğrudan satış

Madde 4 – Hazineye ait taşınmaz mallar;

a) Karşılıklı olmak, Dışişleri Bakanlığının olumlu görüşü alınmak ve diplomatik amaçlarla kullanılmak kaydıyla yabancı devletlere,

b) **(Değişik: 3/7/2003-4916/3 md.)** Üzerinde çeşitli amaçlarla kişiler lehine sınırlı aynı hak tesis edilmiş ise, zemini ile üzerindeki bina ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmı, talep edilmesi halinde hak lehdarlarına,

c) **(Değişik: 3/7/2003-4916/3 md.)** Hisse oranı yüzde kırkı veya hisse miktarı uygulama imar planı sınırları içinde dörtyüz, dışında ise dörtbin metrekareyi aşmamak kaydıyla talepte bulunan hissedarlarına,⁽¹⁾

d) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, köy ve mezraların yerleşme alanı içinde bulunan ve yüzölçümü beş bin metre kareye kadar olan Hazineye ait taşınmaz mallar kullanıcılarına,

e) 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre kurulan vakıflara,

f) **(Değişik: 3/7/2003-4916/3 md.)** Kuruluş amaçlarında kullanılmak ve ticari faaliyete konu edilmemek üzere; kanunla veya Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına,⁽²⁾

g) **(Ek: 3/7/2003-4916/3 md.)** Tapu kayıtlarında tapu fazlalıklarının Hazineye ait olduğuna ilişkin şerh bulunan taşınmazlardaki fazlalıklar, tapu malikine veya mirasçılara,

(1) 23/7/2010 tarihli ve 6009 sayılı Kanunun 32 nci maddesiyle, bu bentte yer alan "Hisse oranı yüzde kırkı," ibaresi "Hisse oranı yüzde kırkı veya" şeklinde değiştirilmiştir.

(2) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 136 ncı maddesiyle, bu bentte yer alan "kanunla" ibaresinden sonra gelmek üzere "veya Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle" ibaresi eklenmiştir.

h) (Ek: 3/7/2003-4916/3 md.) Serbest bölge olarak kullanılmak üzere, bu amaçla tahsis edilmiş taşınmazlar da dahil, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine,

i) (Ek: 16/7/2004-5228/51 md.) Toplu konut amaçlı olarak kullanılmak üzere, düzenlenecek protokolle belediyelere,

(Değişik cümle: 3/7/2003-4916/3 md.) Rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilir.

(Değişik ikinci fıkra: 16/7/2004-5228/51 md.) Üzerinde münhasıran eğitim veya sağlık amaçlı sınırlı aynı hak tesis edilmiş taşınmazlarda (b) bendine göre yapılan satışlarda, hak sahibinin vakıf üniversitesi veya Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıf olması halinde satış bedeli, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer yarısıdır. (d) bendindeki taşınmazları satın alacakların veya bunların kanunî ve akdi haleflerinin, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte, taşınmazın bulunduğu köy nüfusuna kayıtlı olmaları veya 31.12.2000 tarihinden beri o köyde ikamet etmeleri şarttır. Bu fıkra hükümlerine göre satılan yerler ile (e), (f) ve (i) bentlerine göre satılan yerlerin satış amacı dışında kullanılmayacağı hususunda tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh konulur. (i) bendine göre satılan taşınmazlarla ilgili olarak yapılacak imar uygulaması sonucunda kamu hizmet alanlarına ayrılan yerler, bedelsiz ve müstakil parsel olarak Hazine adına resen tescil edilir.⁽¹⁾

(Ek fıkra: 3/7/2003-4916/3 md.) Hazineye ait taşınmazlar; (...) ⁽³⁾ küçük sanayi sitesi yapılmak üzere bu amaçla kurulmuş kooperatifler ile kamu kurum ve kuruluşlarına, borsa yapılmak üzere ticaret borsalarına, serbest bölge olarak kullanılmak üzere, bu amaçla tahsis edilmiş taşınmazlar da dahil, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, teknoloji geliştirme bölgelerinde yönetici şirkete, (...) ⁽³⁾ toplu konut üretmek amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığına, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden doğrudan satılabilir. Bu yerlerin amacı dışında kullanılmayacağına dair tapu kütüğüne şerh konulur.⁽²⁾⁽³⁾

(Ek fıkra: 23/7/2010-6009/32 md.) Hazineye ait tarım arazilerinin satışında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunundaki kısıtlamalara tabi olan taşınmazlar bu maddenin birinci fıkrasının (c) bendindeki kısıtlamalara tabi olmaksızın hissedarına doğrudan veya birden fazla hissedar olması halinde hissedarlar arasında pazarlık usulüyle satılabilir.

(1) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 136 ncı maddesiyle, bu fıkroda yer alan "Bakanlar Kurulunca" ibaresi "Cumhurbaşkanınca" şeklinde değiştirilmiştir.

(2) 16/7/2004 tarihli ve 5228 sayılı Kanunun 59 uncu maddesiyle bu fıkroda yer alan, "Hazineye ait taşınmazlar, plan kararlarına uyulmak kaydıyla;" ibaresi, "Hazineye ait taşınmazlar;" şeklinde, "üzerinde en az yirmibeşmilyon ABD Doları karşılığı Türk Lirası tutarında ve en az yüz kişi istihdam sağlayacak sanai yatırım yapacaklara," ibaresi "üzerinde en az onmilyon ABD Doları karşılığı Türk Lirası tutarında ve en az elli kişi istihdam sağlayacak yatırım yapacaklara," şeklinde değiştirilmiştir.

(3) 18/2/2009 tarihli ve 5838 sayılı Kanunun 32 nci maddesiyle bu fıkroda yer alan "organize hayvancılık yapacaklar ile kamu kurum ve kuruluşlarına," ibaresi ve "üzerinde en az onmilyon ABD Doları karşılığı Türk Lirası tutarında ve en az elli kişi istihdam sağlayacak yatırım yapacaklara," ibaresi madde metninden çıkartılmıştır.

(Ek fıkra: 28/11/2017-7061/58 md.) Savunma, güvenlik, adalet ve istihbarat hizmetlerini yürüten personel tarafından kullanılanlar hariç olmak üzere, genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin, döner sermayelerin, fonların, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları hariç özel kanunla veya Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle kurulmuş diğer kamu idarelerinin, kamu iktisadi teşebbüsleri ve bunların bağlı ortaklıkları ile müesseselerinin ve sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamuya ait diğer ortaklıklar ve şirketlerin mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan kamu konutları ekonomiye kazandırılır. Buna ilişkin her türlü iş ve işlemin yürütülmesinde mahalli idarelere ait konutlar için ilgili idareler, diğerleri için Bakanlık yetkilidir.⁽¹⁾

(Ek fıkra: 28/11/2017-7061/58 md.) Savunma, güvenlik, adalet ve istihbarat hizmetlerini yürüten personel tarafından kullanılan kamu konutlarının beşinci fıkraya göre değerlendirilmek suretiyle ekonomiye kazandırılmasına ilgili bakanlıkların uygun görüşü alınmak şartıyla Cumhurbaşkanlığı yetkilidir.⁽²⁾

(Ek fıkra: 28/11/2017-7061/58 md.) Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulan kamu konutları bağımsız bölümler halinde, üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmamış kamu konutu bulunan taşınmazlar ise üzerindeki yapılarla birlikte bir bütün olarak, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununda yer alan hükümler çerçevesinde ihale yoluyla satılır. Taşınmazların satışından elde edilen gelirler, genel bütçeli idarelerde ilgili idarenin merkez muhasebe birimi hesaplarına aktarılır ve özel gelir kaydedilir. Özel gelir kaydedilen bu tutar karşılığında idarenin yatırım bütçesine öncelikle personelinin konut ihtiyacını karşılamak amacıyla ödenek kaydetmeye Hazine ve Maliye Bakanı yetkilidir. Özel bütçeli idarelerde bu gelirler muhasebe birimi hesaplarına aktarılır ve bütçelerine gelir olarak kaydedilir. İdareler bu gelirleri öncelikle personelinin konut ihtiyacını karşılamak amacıyla ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde ödenek eklemek suretiyle kullanır. Diğer kamu idarelerinde ise, elde edilen gelirler kendi mevzuatına göre muhasebe birimi hesaplarına aktararak bütçelerine gelir olarak kaydedilir ve ilgili mevzuatına göre öncelikle personelinin konut ihtiyacını karşılamak amacıyla kullanılır. Değerlendirme işlemleri sırasında taşınmazlar için yapılan masraflar aktarılabilecek gelirlerden düşülür.⁽³⁾

(Ek fıkra: 28/11/2017-7061/58 md.) İhale yapıldığı tarihte görev, sıra ve hizmet tahsisli ve kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulan kamu konutlarında oturanlar, ikamet ettikleri kamu konutunu öncelikli olarak satın alma hakkına sahiptirler. İhale bedeli öncelikli alım hakkı sahibi tarafından peşin veya taksitli olarak ödenebilir, peşin olarak ödenmesi halinde yüzde on indirim uygulanır.⁽³⁾

(Ek fıkra: 28/11/2017-7061/58 md.) Yapılan ihale sonucunda oluşan ihale bedeli, öncelikli satın alma hakkı bulunanlara tebliğ edilir. Öncelikli alım hakkı sahibinin, içerisinde oturduğu kamu konutunu bu bedeli üzerinden satın almak istemesi ve tebligattan itibaren onbeş gün içerisinde ihale bedelini peşin ödemesi veya peşinatı ödeyerek taksitli satış sözleşmesi düzenlemesi halinde bu durum, en yüksek teklif veren istekliye bildirilir. Ancak, öncelikli satın alma hakkı sahibinin aynı süre içerisinde kamu konutunu satın almak istemediğini bildirmesi, bu süre içerisinde herhangi bir bildirimde bulunmaması ya da yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde, en yüksek teklif veren istekliye tebligat gönderilerek ihale bedelini peşin veya taksitli ödemesi gerektiği bildirilir. Bu durumda kamu konutunda oturan tebligat yapılarak konutu iki ay içerisinde tahliye etmesi istenir ve konutun tahliyesi sağlanır.

(1) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 136 ncı maddesiyle, bu fıkroda yer alan "özel kanunla" ibaresinden sonra gelmek üzere "veya Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle" ibaresi eklenmiştir.

(2) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 136 ncı maddesiyle, bu fıkroda yer alan "Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu" ibaresi "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir.

(3) 29/11/2018 tarihli ve 7153 sayılı Kanunun 20 ncı maddesiyle bu fıkralarda yer alan "Kat mülkiyeti" ve "kat mülkiyeti" ibarelerinden sonra gelmek üzere "veya kat irtifakı" ibaresi eklenmiş, yedinci fıkrada yer alan "Maliye" ibaresi "Hazine ve Maliye" şeklinde değiştirilmiş ve sekizinci fıkranın ikinci cümlesinde yer alan "dört yıla kadar kanuni faizi ile birlikte" ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

(Ek fıkra: 28/11/2017-7061/58 md.) Kamu konutlarının ekonomiye kazandırılmasına ilişkin işlemlerde ilgili kurum ve kuruluşlar; Bakanlık tarafından istenen her türlü bilgi ve belgeyi vermeye, yapılacak işlemleri kolaylaştırıcı her türlü tedbiri almaya ve Bakanlık tarafından yapılması istenilecek iş ve işlemleri yapmaya yükümlüdür.

(Ek fıkra: 28/11/2017-7061/58 md.) Kamu konutlarının ekonomiye kazandırılmasında ihale bedelinin taksit süresi, sayısı, uygulanacak faiz oranı ve diğer hususlara ilişkin usul ve esasları belirlemeye ve ortaya çıkabilecek tereddütleri gidermeye mahalli idarelere ait konutlar için ilgili idareler, diğerleri için Bakanlık yetkilidir.⁽¹⁾

(Ek fıkra: 28/11/2017-7061/58 md.) 26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve imar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait tarım arazilerini 30/3/2014 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kiralayan ve kira sözleşmesi halen devam eden kiracıları veya bu arazileri aynı süreyle tarımsal amaçla kullanan ve kullanımlarının halen devam ettiği belirlenen kullanıcıları ya da paydaşlarından; 31/12/2019 tarihine kadar bu arazileri doğrudan satın almak için başvuruda bulunan ve tespit ve tebliğ edilen bedeli itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenler bu fıkraya göre hak sahibi sayılır. Tarımsal amaçlı yapılar ile esaslı unsuru tarımsal faaliyet olması koşuluyla üzerinde sürekli ikamet amacıyla konut bulunan tarım arazileri de bu fıkra kapsamında değerlendirilir. **(Mülga üçüncü cümle:4/7/2019-7181/16 md.)** (...) **(Mülga dördüncü cümle:4/7/2019-7181/16 md.)** (...) **(Değişik beşinci cümle:4/7/2019-7181/16 md.)** Satılan tarım arazilerinin satış tarihinden itibaren otuz yıl içerisinde 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planında tarım dışı amaca ayrılması hâlinde, güncel satış bedeli ile satış tarihinden itibaren TÜFE (bir önceki yılın aynı ayına göre değişim) oranında artırılarak güncellenen bedel arasındaki fark, bu fıkradaki hükümlere göre en son kayıt malikinden tahsil edilir. **(Ek cümleler:4/7/2019-7181/16 md.)**Bu süre içerisinde tarım arazilerinin üç yıl aralıksız olarak tarımsal amaçla kullanılmaması hâlinde, satış işlemi iptal edilir, taşınmaz resen Hazine adına tescil edilir ve ödenen bedel faizsiz olarak kayıt malikine iade edilir. Bu hususlarda tapu kütüğüne gerekli belirtme yapılır. Bu fıkra kapsamında yapılacak satışlarda; satış bedeli, ödeme şekli, taksit süresi ve sayısı, uygulanacak faiz oranı ve diğer hususlarda 19/4/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanunun Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır.⁽²⁾

(Ek fıkra: 28/11/2017-7061/58 md.) Kamu konutlarının ve Hazineye ait tarım arazilerinin satışından elde edilen gelirler hakkında 5 inci maddenin beşinci fıkrası hükmü uygulanmaz.

(1) 29/11/2018 tarihli ve 7153 sayılı Kanunun 20 nci maddesiyle bu fıkrada yer alan "uygulamaya" ibaresi "ihale bedelinin taksit süresi, sayısı, uygulanacak faiz oranı ve diğer hususlara" şeklinde değiştirilmiştir.

(2) 4/7/2019 tarihli ve 7181 sayılı Kanunun 16 ncı maddesiyle bu fıkranın birinci cümlesinde yer alan "bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde" ibaresi "31/12/2019 tarihine kadar" şeklinde değiştirilmiş, aynı cümlede yer alan "rayiç" ibaresi fıkra metninden çıkarılmış ve mevcut altıncı cümlesinde yer alan "Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin olarak bu fıkrada hüküm olmayan hâllerde; ecrimisil ve kira bedellerinin mahsubuna ilişkin hükümleri hariç olmak üzere," ibaresi "Bu fıkra kapsamında yapılacak satışlarda; satış bedeli, ödeme şekli, taksit süresi ve sayısı, uygulanacak faiz oranı ve diğer hususlarda" şeklinde değiştirilmiştir.

Taksitle ödeme, satış bedelinden pay verilmesi, belediyelere devir

Madde 5 – (Değişik: 3/7/2003-4916/4 md.)

Hazineye ait taşınmazların satış bedeli taksitle de ödenebilir. Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla iki yılda ve taksitlerle kanunî faizi ile birlikte ödenir. **(Ek cümle: 28/11/2017-7061/59 md.)** Üzerinde sınırlı aynî hak tesis edilmiş Hazineye ait taşınmazların satışında ise satış bedelinin en az yüzde otuzu peşin, kalanı beş yılda, on taksitle ve kanunî faizi ile birlikte ödenir.

Taksitli satışlarda taksit tutarını ve kanunî faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümleri uyarınca Hazine lehine kanunî ipotek tesis edilmesi halinde, taşınmaz alıcısı adına devredilir. **(Ek cümle: 16/7/2004-5228/52 md.)** Alıcısı adına mülkiyet devri yapılmayan taşınmazlara ilişkin taksitli satışlarda, alıcı tarafından yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda, tahsil edilen tutarlardan ihale sırasında alınan geçici teminata isabet eden tutar Hazineye irat kaydedilerek kalanı alıcıya aynen iade edilir.

Taksitlendirme dışında bırakılacak bedel ile taksit süresi ve sayısını köy sınırları veya belediye ve mücavir alan sınırları itibarıyla belirlemeye Bakanlık yetkilidir.

16.2.1995 tarihli ve 4070 sayılı Kanuna göre yapılan satışlarda bedelin taksitle ödeneceği halinde, taksitle ödenecek kısma faiz uygulanmaz.

Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki Hazineye ait taşınmazların satış bedellerinin tahsil edilen kısmından öncelikle yerinde muhafaza edilemeyen yapıların tasfiyesinde kullanılmak şartıyla % 10'u, ilgili belediyelerin 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Kanun hükümlerine göre oluşturulan fon hesabına aktarılır. Kalan kısmından ise ilgili belediyeye % 30, varsa büyükşehir belediyesine % 10 oranında pay verilir. Belediye mücavir alan sınırları dışındaki köylerde bulunan Hazine taşınmazlarının satış bedellerinin tahsil edilen kısmından, % 25 oranında; dörtte biri ilgili köy tüzel kişiliğine ödenmek ve kalanı diğer köylere götürülecek hizmetlerde kullanılmak üzere, il özel idarelerine pay verilir. Bu paylar tahsilini takip eden ayın yirmisine kadar ilgili idarelerin hesaplarına aktarılır. Belediyelere veya köy tüzel kişiliklerine yapılan satış ve devirlerden elde edilen gelirler ile özel ödenek kaydedilen satış gelirlerinden pay verilmez. **(Ek cümle: 23/7/2010-6009/33 md.)** Köy sınırları içerisinde yer alan Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan tarım arazilerinin kiracılarından tahsil edilen kira gelirlerinin yüzde onu, 442 sayılı Köy Kanununda belirlenen görevlerde kullanılmak kaydıyla, tahsilatı izleyen ay içinde bu gelirlerin elde edildiği köy tüzel kişiliği hesabına aktarılmak üzere emanet nitelikli hesaplara kaydedilir. Maliye Bakanlığı bu oranı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, Bakanlıkça tespit edilen, Hazineye ait taşınmazlardan, 30/3/2014 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanlar; Hazine adına tescil tarihine bakılmaksızın öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilir. Bu şekilde devredilen taşınmazlar, haczedilemez ve üzerinde üçüncü kişiler lehine herhangi bir sınırlı aynı hak tesis edilemez. Bu taşınmazlar belediyelerce öncelikle talepleri üzerine yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine, rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. **(Ek cümle:4/7/2019-7181/17 md.)** Bu maddenin onbirinci fıkrası kapsamında Hazineye intikal eden yapı ve tesislerin satışında, yapı ve tesis bedeli yapı yaklaşık birim maliyet bedelinin yüzde beşi olarak hesaplanır. Bu suretle yapılacak satışlarda satış bedeli, en az yüzde onu peşin ödenmek üzere beş yıla kadar taksitlendirilebilir. Taksit tutarlarına kanunî faiz oranının yarısı uygulanır. Taksitle satışa esas bedel ile taksit süresi ve sayısını belirlemeye belediyeler yetkilidir.⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾

Bu taşınmazlardan gerekli olanlar için öncelikle imar planları veya imar uygulaması yapılır. Belediyelerce imar planı ve/veya imar uygulaması yapılmadan kadastral parsel üzerinden yapılan satışlarda, düzenleme ortaklık paylarına ilave olarak, satışı yapılan arazinin düzenlemeden önceki yüzölçümünün % 20'sinin, satış bedelinden aynı oranda düşülmek kaydıyla eğitim ve sağlık tesisleri ile diğer resmî tesis alanları için ayrılabilmesine ve bu amaçla ayrılan alanların bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde Hazine adına resen tescil edileceğine dair tapu kütüğüne şerh konulur.⁽⁵⁾

Yapılacak yazılı tebligat tarihinden itibaren bir yıl içinde satın alınma talebinde bulunulmayan veya üzerinde yapılanma olmayan ve bu madde kapsamında devredilen taşınmazlar genel hükümlere göre belediyece satılabilir. Devir tarihinden itibaren üç yıl içinde belediyece satılmayan taşınmazlar, belediyelerin muvafakatine ve hükme gerek olmaksızın Hazine adına resen tescil edilir. **(Ek cümle: 23/7/2010-6009/33 md.)** Bu süre Bakanlık tarafından 5 yıla kadar uzatılabilir.⁽⁶⁾

-
- (1) 16/7/2004 tarihli ve 5228 sayılı Kanununun 59 uncu maddesiyle bu fıkra da yer alan, "Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup Bakanlıkça tespit edilecek alanlarda bulunan," ibaresi, "Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, Bakanlıkça tespit edilen," şeklinde değiştirilmiştir.
- (2) 23/7/2010 tarihli ve 6009 sayılı Kanununun 33 üncü maddesiyle, bu fıkranın birinci cümlesinde yer alan "üzerinde yapılanma olanlar;" ibaresinden sonra gelmek üzere "Hazine adına tescil tarihine bakılmaksızın" ibaresi eklenmiş, fıkranın dördüncü cümlesi "Bu suretle yapılacak satışlarda satış bedeli, en az yüzde onu peşin ödenmek üzere beş yıla kadar taksitlendirilebilir." şeklinde değiştirilmiştir.
- (3) 18/1/2017 tarihli ve 6770 sayılı Kanununun 21 inci maddesiyle bu fıkra da yer alan "31.12.2000" ibaresi "19/7/2003" şeklinde değiştirilmiştir.
- (4) 28/11/2017 tarihli ve 7061 sayılı Kanununun 59 uncu maddesiyle bu fıkra da yer alan "19/7/2003" ibaresi "30/3/2014" şeklinde değiştirilmiştir.
- (5) 16/7/2004 tarihli ve 5228 sayılı Kanununun 59 uncu maddesiyle bu fıkra da yer alan "Bu taşınmazların öncelikle imar planları ve imar uygulaması yapılır." ibaresi, "Bu taşınmazlardan gerekli olanlar için öncelikle imar planları veya imar uygulaması yapılır." şeklinde değiştirilmiştir.
- (6) 23/7/2010 tarihli ve 6009 sayılı Kanununun 33 üncü maddesiyle, bu fıkra da yer alan "altı ay" ibaresi "bir yıl" şeklinde değiştirilmiştir.

Belediyece satılan taşınmazların satış bedelleri, alıcıları tarafından Bakanlıkça belirlenecek saymanlık hesabına yatırılır. Bu bedeller hiçbir şekilde haczedilemez. Tahsil edilen bedellerden beşinci fıkraya göre pay ayrılır.

(Ek fıkra: 23/7/2010-6009/33 md.) Bu maddenin altıncı fıkrası uyarınca ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilen taşınmazların yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine doğrudan satılması halinde, ilgili belediyelerin devre ilişkin taleplerinin defterdarlık veya malmüdürlüğüne intikal tarihinden itibaren ecrimisil alınmaz. Ancak taşınmazların genel hükümlere göre değerlendirilmesi halinde ecrimisil alınır.

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra Hazineye ait taşınmazlar üzerinde yapılan her türlü yapı ve tesisler, başka bir işleme gerek kalmaksızın Hazineye intikal eder. **(İptal ikinci cümle: Anayasa Mahkemesinin 3/7/2014 tarihli ve E:2014/9 ve K:2014/121 sayılı kararıyla.)**

Sit alanlarında kalan taşınmaz mallar

Madde 6 – (Mülga: 18/2/2009-5838/32 md.)

Kamu kurum ve kuruluşlarının yükümlülükleri ve diğer hükümler⁽¹⁾

Madde 7 – (Değişik birinci fıkra: 3/7/2003-4916/5 md.) Hazineye ait taşınmazların değerlendirilmesi ile ilgili işlemlerde Bakanlık tarafından istenilen bilgi ve belgeler, kamu kurum ve kuruluşlarınca öncelikle gönderilir ve görüş yazıları en geç iki ay içinde cevaplandırılır. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde olumlu görüş verilmiş sayılır. İfraz, tevhit, tescil ve tespit işlemleri (...) ⁽¹⁾ herhangi bir ücret, bedel ve gider karşılığı talep edilmeksizin ilgili kuruluşlarca talebi izleyen iki ay içinde yerine getirilir.

Bu Kanunun uygulamasına ilişkin esas ve usuller ile 3 üncü madde, 4 üncü maddenin (d) bendi ve 5 inci maddenin altıncı fıkrasında yer alan hükümlerin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye, Cumhurbaşkanınca belirlenecek Hazineye ait taşınmaz malların gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığında hasılat paylaşımı esasına göre inşaat sözleşmesi yapılmak suretiyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları veya diğer gerçek veya tüzel kişiler ile birlikte değerlendirilmesine ilişkin esas ve usulleri tespit etmeye Bakanlık yetkilidir. ⁽²⁾⁽³⁾

Bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri uygulanır.

Hazineye ait taşınmaz malların satış ve devir işlemleri ve bu işlemler sırasında düzenlenen belgeler vergi, resim ve harçtan müstesnadır. Satışı yapılan taşınmaz mallar, satış tarihini takip eden yıldan itibaren beş yıl süre ile emlak vergisine tâbi tutulmaz.

(1) Bu maddenin birinci fıkrasında yer alan “... imar mevzuatındaki kısıtlamalara tâbi olmaksızın ve...” ibaresi, Anayasa Mahkemesi’nin 20/1/2011 tarihli ve E.: 2009/13, K.: 2011/23 sayılı Kararıyla iptal edilmiştir.

(2) 3/7/2003 tarihli ve 4916 sayılı Kanunun 6 ncı maddesiyle bu fıkra da geçen “5 inci maddenin dördüncü fıkrasında” ibaresi “5 inci maddenin altıncı fıkrasında” şeklinde değiştirilmiştir.

(3) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK’nin 136 ncı maddesiyle, bu fıkra da yer alan “Bakanlar Kurulunca” ibaresi “Cumhurbaşkanınca” şeklinde değiştirilmiştir.

(Ek fıkra: 3/7/2003-4916/6 md.) İhale komisyonları, gerektiğinde basın ve yayın organlarının satış işlemlerini izlemesi de dahil olmak üzere, ihalenin rekabet ve açıklık ilkelerine uygun şekilde yapılmasını sağlayan her türlü tedbiri alır. Onaylanan ihale kararları, kamuoyunu bilgilendirmek amacıyla internet aracılığı ile ayrıca yayınlanır.

(Ek fıkra: 3/7/2003-4916/6 md.)Hazineye ait taşınmazların satışında, kiraya verilmesinde veya sınırlı aynı hak tesisinde; 4.1.2002 tarihli ve 4734 sayılı Kanuna tâbi olmaksızın, 28.7.1981 tarihli ve 2499 sayılı Kanuna tâbi ekspertiz şirketlerine, rayiç bedel tespit ettirilebilir; bu durumda, ekspertiz şirketleri ile Maliye Bakanlığı merkez denetim elemanları ve Maliye Uzmanlarınca tespit edilen rayiç bedel, tahmin edilen bedel olarak dikkate alınır.Ayrıca, ilan, reklam veya pazarlama gibi konularda hizmet satın alınabilir.⁽¹⁾⁽²⁾

Madde 7/A- (Ek: 3/7/2003-4916/7 md.)

Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerin kiralanması, satışı, sınırlı aynı hak tesisi veya ön izin verilmesi ihalelerinde tahmini bedelin % 3'ünden az olmamak üzere % 30'una kadar geçici teminat alınabilir.

Madde 7/B- (Ek: 3/7/2003-4916/8 md.)

Hazineye ait taşınmazlar; konut yapılmak amacıyla rayiç bedel üzerinden konut yapı kooperatiflerine, kooperatif birliklerine veya bu birliklerin oluşturduğu üst birliklere, bunlar arasında yapılacak ihale ile satılabilir. Bunların ihaleye katılabilmeleri için, ihale konusu taşınmazın tahmini bedelinin dörtte birini bir bankada adlarına açılan hesapta bloke etmeleri şarttır. Bu taşınmazların satış amacı dışında kullanılmayacağına, amacı dışında kullanıldığının tespiti halinde, satılan taşınmazın satış bedelinin faizsiz iade edilerek Hazinece geri alınacağına dair tapu kütüğüne şerh konulur. Bu maddeye göre satılan taşınmazlarla ilgili olarak yapılacak imar uygulaması sonucunda kamu hizmet alanlarına ayrılan yerler, (...)⁽⁴⁾ (...)⁽⁴⁾ müstakil parsel olarak Hazine adına resen tescil edilir.⁽³⁾⁽⁴⁾

-
- (1) Bu fıkroda yer alan ve 16/7/2004 tarihli ve 5228 sayılı Kanunun 59 uncu maddesiyle değiştirilen "28.7.1981 tarihli ve 2499 sayılı Kanuna tâbi ekspertiz şirketlerine değer tespit ettirilebilir." cümlesi, (Değiştirilen ibare olduğu halde 5228 sayılı Kanunda cümle ifadesi kullanıldığı için Kanuna uyulmuştur.)"28.7.1981 tarihli ve 2499 sayılı Kanuna tâbi ekspertiz şirketlerine, rayiç bedel tespit ettirilebilir; bu durumda, ekspertiz şirketleri ile Maliye Bakanlığı merkez denetim elemanlarınca tespit edilen rayiç bedel, tahmin edilen bedel olarak dikkate alınır."olarak değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.
- (2) 11/10/2011 tarihli ve 666 sayılı KHK'nın 5 inci maddesiyle bu fıkroda yer alan "merkez denetim elemanlarınca" ibaresi "merkez denetim elemanları ve Maliye Uzmanlarınca" şeklinde değiştirilmiştir.
- (3) Bu fıkroda yer alan "imar planlarına uygun olarak konut yapılmak amacıyla" ibaresi, "konut yapılmak amacıyla"olarak 16/7/2004 tarihli ve 5228 sayılı Kanunun 59 uncu maddesiyle değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.
- (4) 1/3/2018 tarihli ve 30347 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Anayasa Mahkemesinin 18/1/2018 tarihli ve E.: 2017/89, K.: 2018/5 sayılı Kararı ile bu fıkranın dördüncü cümlesinde yer alan "...bedelsiz..." ibaresi ile bu ibarenin iptali nedeniyle uygulama imkanı kalmamış olan "...ve..." ibaresi iptal edilmiştir.

Madde 8 – (25/10/1984 tarihli ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 1 inci maddesi ile ilgili olup yerine işlenmiştir.)

Ek Madde 1 – (Ek: 21/4/2005-5335/18 md.)

Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet iç borçlanma senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler, satılacak Hazine taşınmazlarının bedellerinin ödenmesinde nominal değerleri üzerinden ödeme aracı olarak kabul edilir. Söz konusu senet ve belgelerin nominal bedele faiz dahil edilerek ihraç edilmiş olması halinde, bu işlemlerde anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır.

Taşınmaz satış ihalelerinde, dışarıda yerleşik kişiler ile geçimini yurt dışında temin eden Türk vatandaşlarından, teminat olarak Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasınca belirlenen konvertibl döviz alınabilir.

Ek Madde 2 – (Ek: 24/7/2008-5793/28 md.)

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerinde tesis edilecek irtifak hakları ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde verilecek kullanma izinlerinde, irtifak hakkı veya kullanma izni bedellerine ilave olarak, bu alanlarda yürütülen faaliyetlerden elde edilecek tüm hâsılâtın yüzde 1'i oranında Hazinece pay alınır.

Tarım ve hayvancılık ile sanayi ve tersane yatırımı yapılmak amacıyla tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinlerinde bu oran binde bir olarak uygulanır. Kamu yararına çalışan dernekler ve vergi muafiyeti tanınan vakıflarca sağlık, eğitim ve spor tesisleri yapılması amacıyla tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinleri ile vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumları ve 24/11/1994 tarihli ve 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümlerine göre gerçek ve tüzel kişiler lehine tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinlerinde hâsılât payı alınmaz.

(Ek fıkra: 25/6/2010-6001/45 md.) Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yapılması Hakkında Kanun ile 28/5/1988 tarihli ve 3465 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü Dışındaki Kuruluşların Erişme Kontrollü Karayolu (Otoyol) Yapımı, Bakımı ve İşletilmesi ile Görevlendirilmesi Hakkında Kanun kapsamında gerçekleştirilen veya gerçekleştirilecek karayolları yatırımları için Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların üzerinde tesis edilen irtifak hakları ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde verilen kullanma izinlerinde, irtifak hakkı veya kullanma izni bedelleri ile hasılât payı alınmaz.

(Ek fıkra: 23/7/2010-6009/34 md.) Gümrük Müsteşarlığı tarafından 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yapılması Hakkında Kanun kapsamında gerçekleştirilen veya gerçekleştirilecek olan gümrük kapılarının modernizasyonu ile gümrük idarelerine ait bina ve alt yapı tesislerine ilişkin yatırımlar için Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların üzerinde tesis edilen irtifak hakları ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde verilen kullanma izinlerinde irtifak hakkı veya kullanma izni bedelleri ile hasılât payı; özel kanunları uyarınca ilgilileri tarafından bedeli ödenmek suretiyle kamulaştırılarak Hazine adına tescil edilen veya tapudan terkin edilen taşınmazlar üzerinde ilgilileri lehine tesis edilecek irtifak hakları veya verilecek kullanma izinlerinde hasılât payı alınmaz.

(Ek fıkra: 3/4/2013-6456/37 md.) Hazinenin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar üzerinde tersane, tekne imal ve çekek yeri (yat çekek yeri hariç) yatırımı yapılmak amacıyla lehlerine irtifak hakkı tesis edilen veya adlarına kullanma izni verilen yatırımcılar tarafından başvuruda bulunulması hâlinde; sözleşmeden doğan irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedellerinin gecikme zamları ile birlikte ödenmesi, Bakanlık aleyhine açılmış varsa davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi ve buna ilişkin belgelerin aslının Bakanlığa ibraz edilmesi kaydıyla, sözleşmelerin devri dâhil 18/4/2013 tarihinden itibaren sözleşmelerinde hasılat payı alınacağına ve oranına ilişkin hüküm bulunsun veya bulunmasın bu hükümler yerine toplam yıllık hasılatın binde biri oranında hasılat payı alınır ve ayrıca irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedeli ile mevcut tesisle proje bütünlüğü bulunan ve izinsiz kullanılan alanlar için ön izin verilmesi, irtifak hakkı tesis edilmesi ve/veya kullanma izni verilmesi halinde ecrimisil ve katılım payı alınmaz.⁽¹⁾

(Ek fıkra: 3/4/2013-6456/37 md.) Hazinenin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar üzerinde yeni tersane, tekne imal ve çekek yeri (yat çekek yeri hariç) yatırımı yapılmasının talep edilmesi hâlinde, bu taşınmazlar hakkında bir defaya mahsus alınacak katılım payı üzerinden artırma ihalesi yapılır. **(Değişik ikinci cümle: 31/10/2016-KHK-678/28 md.; Aynen kabul: 1/2/2018-7071/27 md.)** İhale sonucunda en yüksek teklifte bulunan yatırımcıdan katılım payı tahsil edilerek kırkdokuz yıl süreyle bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakkı tesis edilir ve/veya kullanma izni verilir. **(Ek cümle: 31/10/2016-KHK-678/28 md.; Aynen kabul: 1/2/2018-7071/27 md.)** Yatırımın tamamlanması sonrasında irtifak hakkı ve/veya kullanma izni Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının uygun görüşü ve Bakanlığın izni ile devredilebilir. Bu yatırımcıların toplam yıllık hasılatlarından binde bir oranında pay alınır, ancak irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedeli alınmaz.

(Ek fıkra: 3/4/2013-6456/37 md.) Hazinenin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar üzerinde tersane, tekne imal ve çekek yeri hariç diğer her türlü kıyı yapıları yapılmak amacıyla lehlerine irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen yatırımcılar tarafından talep edilmesi hâlinde, asıl alanın ve asıl alanlara ilave verilen alanların irtifak hakkı ve/veya kullanma izni sözleşmeleri; bu sözleşmelere göre tahsil edilmesi gereken toplam yıllık hasılatın pay alınmasına ilişkin hükümler ile diğer hükümler korunarak alınması gereken toplam irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedeli üzerinden; tersane, tekne imal ve çekek yerlerine (yat çekek yerleri hariç) ilişkin olanlar ise, irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedeli alınmadan sözleşmelerinde hasılat payı alınacağına ve oranına ilişkin hüküm bulunsun veya bulunmasın toplam yıllık hasılatın binde bir oranındaki pay üzerinden tek bir sözleşmeye dönüştürülebilir.

(1) 31/10/2016 tarihli ve 678 sayılı KHK'nin 28 inci maddesiyle bu fıkrada yer alan "bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten" ibaresi "18/4/2013 tarihinden" şeklinde değiştirilmiş, aynı fıkraya "kullanma izni bedeli" ibaresinden sonra gelmek üzere "ile mevcut tesisle proje bütünlüğü bulunan ve izinsiz kullanılan alanlar için ön izin verilmesi, irtifak hakkı tesis edilmesi ve/veya kullanma izni verilmesi halinde ecrimisil ve katılım payı" ibaresi eklenmiş; daha sonra bu hüküm 1/2/2018 tarihli ve 7071 sayılı Kanunun 27 nci maddesiyle aynen kabul edilerek kanunlaşmıştır.

(Ek fıkra: 3/4/2013-6456/37 md.) Bu maddenin beşinci ve yedinci fıkrası kapsamında kalan işlemler 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanunu kapsamında alınan harçlardan muaf-tır.

Ek Madde 3 – (Ek: 18/2/2009-5838/23 md.)⁽¹⁾

13/6/2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 32/A maddesi kapsamındaki yatırımlarla ilgili olarak talep edilen taşınmazın bulunduğu ilçenin mülki sınırları içindeki organize sanayi veya endüstri bölgelerinde bu yatırımlar için tahsis edilebilecek boş parsel bulunmaması, gerçekleştirilecek yatırımın toplam tutarının, talep edilen taşınmazların maliki idarelerce takdir edilecek rayiç değerinin tarım, hayvancılık ve eğitim yatırımları için bir, turizm yatırımları için iki, diğer yatırımlar için üç katından az olmaması kaydıyla; Hazineye, özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine veya belediyelere ait arazi veya arsaların üzerinde kırkdokuz yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakkı tesis edilebilir. 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununa tabi alanlar hariç olmak üzere, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunması nedeniyle irtifak hakkı tesis edilemeyen taşınmazlar üzerinde ise aynı şartlarla kırkdokuz yıl süreli kullanma izni verilebilir.⁽¹⁾

Yatırımcılar lehine tesis edilecek irtifak hakkı veya kullanma izinlerinde ilk yıl bedeli, yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde üçüdür.

İrtifak hakkı veya kullanma izni verilenlerden ayrıca hasılat payı alınmaz.

İrtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek taşınmazlar üzerindeki kamuya ait ve ihtiyaç dışı bina ve müştemilat ile üzerinde henüz faaliyete geçmemiş yatırım bulunan arazi veya arsalar da bu kapsamda değerlendirilir.

İrtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek taşınmazlardan imar planı bulunmayanların planları ile uygulama projeleri, bedelsiz olarak verilen ön izin süresi içinde yapılır. Ön izin süresi iki yılı geçemez.

İstihdam edilecek işçi sayısına, yatırım konusu işletmenin faaliyete geçtiği tarihten itibaren beş yıl süreyle uyulması zorunludur.

Yatırımcının bu madde kapsamında belirlenen şartlara uymadığının veya mücbir sebepler hariç öngörülen sürede yatırımın tamamlanmadığının tespiti halinde, herhangi bir yargı kararı aranmaksızın irtifak hakkı veya 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 ve bundan dolayı hak lehtarı 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 irtifak hakkı veya kullanma izni bedelleri için sağlanan indirimler iptal edilir ve iptal tarihinden itibaren ayrıca hasılat payı alınır.

⁽¹⁾ 4/7/2012 tarihli ve 6353 sayılı Kanunun 24 üncü maddesiyle, bu maddede yer alan "tarım ve hayvancılık yatırımları için bir," ibaresi "tarım, hayvancılık ve eğitim yatırımları için bir," şeklinde değiştirilmiştir.

İrtifak hakkı veya kullanma izni süresinin sonunda makine, teçhizat ve demirbaşlar hariç diğer yapı ve tesisler taşınmaz maliki idareye intikal eder, yatırımcının talep etmesi halinde ise genel hükümlere göre doğrudan irtifak hakkı tesis edilir veya kullanma izni verilir.

Hazineye ait taşınmazlar; tarım ve hayvancılık yatırımları hariç olmak üzere, birinci fıkrada kapsamındaki en az ellimilyon ABD Doları karşılığı Türk Lirası tutarında, en az yüz kişiye istihdam sağlayacak şekilde ve taşınmazın rayiç değerinin en az üç katı tutarında yatırım yapacaklara, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden doğrudan satılabilir. Bu yerlerin amacı dışında kullanılmayacağına dair tapu kütüğüne şerh konulur.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye ve ikinci fıkrada belirtilen bedeli Cumhurbaşkanınca belirlenecek bölgeler itibarıyla farklılaştırmaya ve sifıra kadar indirmeye Maliye Bakanlığı yetkilidir. ⁽¹⁾

Ek Madde 4 – (Ek: 27/3/2015-6639/15 md.; Değişik: 18/1/2017-6770/22 md.)

Türkiye Kızılay Derneği, Türkiye Yeşilay Cemiyeti ve Türkiye Yeşilay Vakfı ile Darülaceze Başkanlığı, Darüşşafaka Cemiyeti ve Türk Hava Kurumu tarafından kuruluş amaçlarına uygun olarak kullanılmak üzere ihtiyaç duyulan mülkiyeti Hazineye kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar üzerinde adı geçen Dernek, Vakıf, Başkanlık, Cemiyetler ve Kurum lehine kırk dokuz yıl süre ile bedelsiz irtifak hakkı tesis edilebilir. Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde ise bunlar adına bedelsiz kullanma izni verilebilir. Bunlardan ayrıca hasılat payı alınmaz. İrtifak hakkı tesis edilen taşınmazların tapu kütüğüne, amacı dışında kullanılmayacağına ilişkin şerh konulur.

Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflar ile kamu yararına çalışan derneklerden öğrencilere yönelik eğitim ve yurt temini faaliyeti bulunanlardan Gençlik ve Spor Bakanlığı, Maliye Bakanlığı ve Milli Eğitim Bakanlığı tarafından müştereken belirlenen şartları sağlayanlar lehine, kuruluş amaçlarına uygun olarak kullanılmak üzere mülkiyeti Hazineye veya kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar üzerinde kırk dokuz yıl süre ile bedelsiz irtifak hakkı tesis edilebilir. Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde ise bunlar adına bedelsiz kullanma izni verilebilir. Bunlardan ayrıca hasılat payı alınmaz. Bu şekilde irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazlardan söz konusu vakıflar ve dernekler tarafından elde edilen gelirin tamamı, münhasıran öğrencilere yönelik eğitim kurumlarının veya yurtların yapım, bakım, onarım, işletim ve benzeri giderlerinin karşılanmasında kullanılır. İrtifak hakkı tesis edilen taşınmazların tapu kütüğüne, amacı dışında kullanılmayacağına ilişkin şerh konulur. ⁽¹⁾⁽²⁾

Ek Madde 5- (Ek: 21/3/2018-7103/52 md.)

Hazineye ait taşınmazlar, tarımsal üretim yapmak üzere tarımsal amaçlı kooperatifler, tarım satış kooperatifleri ve tarımsal üretici birlikleri ile bunların üst kuruluşlarına 492 sayılı Kanunun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer yüzde biri üzerinden yirmi yıl süre ile doğrudan kiralanabilir.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.

(1) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 136 ncı maddesiyle, Ek 3 üncü maddesinin onuncu fıkrasında yer alan "Bakanlar Kurulunca" ibaresi "Cumhurbaşkanınca" şeklinde ve Ek 4 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "Bakanlar Kurulunca" ibaresi "Cumhurbaşkanınca" şeklinde değiştirilmiştir.

(2) 21/3/2018 tarihli ve 7103 sayılı Kanunun 53 üncü maddesiyle, bu fıkrada yer alan "vakıflardan" ibaresi "vakıflar ile kamu yararına çalışan derneklerden" şeklinde, "vakıflar" ibaresi de "vakıflar ve dernekler" şeklinde değiştirilmiştir.

Ek Madde 6- (Ek: 11/5/2018-7143/17 md.)

İmar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait tarım arazilerini en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kullandığı 31/12/2017 tarihinden önce Bakanlıkça tespit edilen ve başvuru tarihi itibarıyla kullanımlarının halen devam ettiği belirlenen kullanıcılardan; bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içerisinde bu arazileri doğrudan kiralamak için başvuruda bulunanlara, ecrimisil borçları bulunmaması şartıyla, cari yıl ecrimisil bedelinin yarısı üzerinden on yıla kadar doğrudan kiralanabilir.

Kira süresi sonunda yükümlülüklerini yerine getirdiği tespit edilen ve talepte bulunan kiracıların kira süresi uzatılabilir veya bu araziler sözleşme hükümleri çerçevesinde on yıllık kullanımını müteakip kiracılarına doğrudan satılabilir. Bu arazilerin satışında 26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan araziler için bu Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrası, bu tarih itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları dışında yer alan araziler için ise 6292 sayılı Kanunun Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.

Geçici Madde 1 – 2001 yılında, bu Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasına göre taksitle ödeme yapılacak tutar, belediye mücavir alan sınırları içindeki taşınmaz mallar için elli milyar lira, dışındakiler için on milyar lira olarak uygulanır.

Geçici Madde 2 – (Mülga: 25/6/2009-5917/47 md.)

Geçici Madde 3 – Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce Hazinece satışı yapılan ancak tapuda devir işlemleri tamamlanmamış taşınmaz mallar hakkında da bu Kanun hükümleri uygulanır.

Geçici Madde 4- (Ek: 3/7/2003-4916/9 md.)⁽¹⁾⁽²⁾

Vakıflar Genel Müdürlüğüne veya mazbut vakıflar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait, üzerinde toplu yapılaşma bulunan taşınmazlar, Hazineye ait taşınmazlar ile trampa edilebilir. Trampaya ilişkin usul ve esaslar taşınmaz maliki veya idare ve temsil eden kamu kurum ve kuruluşunun bağlı, ilgili veya ilişkili olduğu Bakanlık ile Maliye Bakanlığı arasında düzenlenecek protokolle belirlenir; bu belirlemede, trampaya konu taşınmazların 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinin birinci fıkrasına göre hesaplanacak değerlerinin yüzde 20 fazlası esas alınır ve trampa kapsamındaki taşınmazlara ilişkin olarak açılmış olan men-i müdahale ve kâl davaları ile icra takipleri protokolün düzenlenmesi ile trampa işlemleri sonuçlanıncaya kadar durur.

(Ek fıkra: 24/7/2008-5793/27 md.; Değişik ikinci fıkra: 23/7/2010-6009/35 md.) Bu madde kapsamında Hazine adına tescil edilen taşınmazlar, büyükşehirlerde öncelikle büyükşehir belediyelerine, büyükşehir belediyelerinin talebinin olmaması halinde ilgili belediyelere, diğer yerlerde ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilir. Bu taşınmazların yapı sahiplerine satışı ve genel hükümlere göre değerlendirilmesi bu Kanunun 5 inci maddesine göre yapılır.

Geçici Madde 5- (Ek: 3/7/2003-4916/9 md.)

22.9.1969 tarihli ve 6/12421 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca, Gemi Yapım Sanayi Bölgesi olarak tespit edilen İstanbul İli, Tuzla İlçesinde bulunan Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde, bu karar uyarınca, tersane ve benzeri tesisler kurmak amacıyla, adlarına kamu arazisi tahsis edilerek lehlerine irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce, ilgili bakanlıkların iznine tâbi işlemleri izinsiz olarak gerçekleştiren veya sözleşmelerine aykırı davranan yatırımcılar hakkında açılan davalardan; tahsise konu taşınmazın emlak vergisi asgari metre-kare vergi değerleri esas alınarak hesaplanan değer yüzde biri ile dava masraflarını defaten ödemeleri, sözleşmeden doğan mali yükümlülüklerini yerine getirmeleri, yatırımcıların açtıkları davalardan vazgeçmeleri ve ilgili bakanlıklar ile yeniden sözleşme yapmaları kaydıyla vazgeçilir, bu şartların yerine getirilmesi kaydıyla, dava açılması gerekenler için ise dava açılmaz ve tahsisleri devam eder. **(Ek cümle: 21/4/2005-5335/28 md.)** Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler üzerinde tersane amaçlı olarak tesis edilen veya edilecek irtifak hakkına veya kullanma iznine dayalı olarak yapılan yapı ve tesislerden, taşınır nitelikli olanlar hariç olmak üzere, binalar sözleşmenin sona ermesiyle Hazineye intikal eder. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar, ilgili bakanlıkların görüşü alınarak Maliye Bakanlığınca belirlenir.

(1) 16/7/2004 tarihli ve 5228 sayılı Kanunun 59 uncu maddesiyle, bu maddede yer alan “Bakanlık ile Maliye Bakanlığı arasında müştereken belirlenir.” ibaresi, “Bakanlık ile Maliye Bakanlığı arasında düzenlenecek protokolle belirlenir; bu belirlemede, trampaya konu taşınmazların rayiç değerleri esas alınır ve trampa kapsamındaki taşınmazlara ilişkin olarak açılmış olan men-i müdahale ve kâl davaları ile icra takipleri protokolün düzenlenmesi ile trampa işlemleri sonuçlanıncaya kadar durur.” şeklinde değiştirilmiştir.

(2) 24/7/2008 tarihli ve 5793 sayılı Kanunun 27 nci maddesiyle bu maddede yer alan “rayiç değerleri” ibaresi “2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinin birinci fıkrasına göre hesaplanacak değerlerinin yüzde 20 fazlası” şeklinde değiştirilmiştir.

Geçici Madde 6- (Ek: 16/7/2004-5228/53 md.)

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce 29.1.2004 tarihli ve 5084 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin (b) bendi kapsamındaki illerde; onaylı imar planlarında küçük sanayi sitesi olarak ayrılmış alanlarda bulunan Hazineye ait taşınmazlar, bu amaçla kurulmuş kooperatiflere ve kamu kurum ve kuruluşlarına, araziler için belirlenmiş 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden doğrudan satılabilir. Bu yerlerin amacı dışında kullanılmayacağına dair tapu kütüğüne şerh konulur.

Geçici Madde 7- (Ek: 24/7/2008-5793/29 md.)

Hazinenin özel mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar üzerinde münhasıran liman yapılmak amacıyla tesis edilen irtifak hakları ile verilen kullanma izinlerine ait sözleşmelerdeki, üçüncü kişilere ait yüklerin yükleme ve boşaltılması ile gemi konaklama bedellerinden elde edilecek hasıllardan Hazineye nispi pay ödeneceğine ilişkin hükümler; 31/12/2012 tarihine kadar başvuruda bulunulması ve sözleşmeden doğan mali yükümlülüklerin yerine getirilmesi, irtifak hakkından veya kullanma izninden dolayı Bakanlık aleyhine açılmış davalar varsa, bu davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi ve rayiç bedel esas alınarak tespit edilecek irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli üzerinden yeni sözleşme düzenlenmesi şartıyla yeni sözleşmenin yapıldığı tarihten geçerli olmak üzere yüzde bir olarak değiştirilir. Ancak, ihtiyaçları olan hammaddeleri getirebilmeleri ve ürettikleri ürünleri sevk edebilmeleri için tesislerinin önlerine dolgu, iskele, platform, boru hattı, dolfen, şamandıra, pompaj istasyonu gibi tesisler yapılması amacıyla lehine irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen kişilerden; bu tesislerin üçüncü kişilere ait yüklerin yüklenmesi ve boşaltılması ile gemi konaklamasında kullanılması karşılığında elde ettikleri hasıllardan Hazinece yüzde onbeş oranında pay alınmaya devam edilir. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.⁽¹⁾

Bu Kanunun ek 2 nci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında kalan irtifak hakkı veya kullanma izni lehdarları tarafından, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç dört ay içinde başvuruda bulunulması ve sözleşmeden doğan mali yükümlülüklerin yerine getirilmesi, irtifak hakkından veya kullanma izninden dolayı Bakanlık aleyhine açılmış davalar varsa, bu davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi ve rayiç bedel esas alınarak tespit edilecek irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli üzerinden yeni sözleşme düzenlenmesi şartıyla, ek 2 nci maddenin ikinci fıkrasındaki muafiyet ve indirimlere göre, mevcut sözleşmeler uyarlanır.

(1) 4/7/2012 tarihli ve 6353 sayılı Kanunun 24 üncü maddesiyle, bu fıkrafta yer alan "bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç dört ay içinde" ibaresi "31/12/2012 tarihine kadar" şeklinde, "1/1/2008 tarihinden" ibaresi ise "yeni sözleşmenin yapıldığı tarihten" şeklinde değiştirilmiştir.

Geçici Madde 8- (Ek: 24/7/2008-5793/29 md.)

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile kıyı kenar çizgisinin deniz yönünde (kıyıda) bulunan Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler ve deniz, göl ve akarsularda doldurma veya kurutma yoluyla elde edilen alanlar üzerinde, tersane, yat limanı, kurvaziyer limanı, dolfen, iskele, dolgu, rıhtım, boru hattı, şamandıra, platform ve benzeri kıyı yapıları yapılmak amacıyla, (...)⁽¹⁾ lehlerine kırkdokuz yıldan az süreli olarak irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen yatırımcılar tarafından; bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç dört ay içinde başvuruda bulunulması ve sözleşmeden doğan mali yükümlülüklerin yerine getirilmesi, irtifak hakkından veya kullanma izninden dolayı Bakanlık aleyhine açılmış davalar var ise bu davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi ve rayiç bedel esas alınarak tespit edilecek irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli üzerinden yeni sözleşme düzenlenmesi şartıyla, irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmelerinin süresi hakkın başlangıç tarihinden itibaren kırkdokuz yıl olarak değiştirilir.⁽¹⁾

Geçici Madde 9- (Ek: 24/7/2008-5793/29 md.)

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan ve Devlet Hava Meydanları İşletmesi (DHMİ) Genel Müdürlüğüne tahsis edilen veya kullanımına bırakılan ya da bu Genel Müdürlük tarafından fiilen kullanılan taşınmazlardan Maliye Bakanlığınca uygun görülen ve devrinde hukuki ve fiili engel bulunmayanlar, üzerindeki yapı ve tesisler ile birlikte, kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere Maliye Bakanlığınca DHMİ Genel Müdürlüğüne bedelsiz devredilir.

Özel mevzuat hükümlerine göre tescili mümkün olmayanlar ile ormanlar hariç olmak üzere; Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlardan meydan işletmeciliği için DHMİ Genel Müdürlüğü tarafından kullanılmakta olanlardan Maliye Bakanlığınca uygun görülen ve devrinde hukuki ve fiili engel bulunmayanlar, bu Genel Müdürlüğün talebi üzerine, Maliye Bakanlığınca Hazine adına tescil edildikten sonra üzerindeki yapı ve tesisler ile birlikte, kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere, bu Genel Müdürlüğe bedelsiz devredilir.

Özel mevzuatı gereğince Hazine adına tapuya tescili mümkün olmayan ancak DHMİ Genel Müdürlüğünün Ana Statüsü gereğince yürütülen hizmetlerde kullanılması zorunlu olan ve Maliye Bakanlığınca uygun görülen ve tahsisinde hukuki ve fiili engel bulunmayan Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar üzerindeki yapı ve tesisler ile birlikte, kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere Maliye Bakanlığınca anılan Genel Müdürlüğe tahsis edilir.

Bu taşınmazlardan, Milli Savunma Bakanlığınca tahsisli olanlar ile Türk Silahlı Kuvvetleri envanterinde olup, DHMİ Genel Müdürlüğü ile ortak kullanılan taşınmazlar bu madde kapsamı dışındadır.

Bu madde kapsamındaki taşınmazların devrinden önce tescil, parselasyon, ifraz, tevhit ve terkin işlemleriyle sınırlı olarak imar mevzuatı ile diğer mevzuattaki kısıtlamalar uygulanmaz.

(1) 22/11/2013 tarihli ve 28829 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Anayasa Mahkemesinin 6/6/2013 tarihli ve E.: 2013/22, K.: 2013/73 sayılı Kararı ile bu fıkırdaki yer alan “...özel düzenlemeler hariç olmak üzere...” ibaresi iptal edilmiştir.

DHMİ Genel Müdürlüğü tarafından fiilen kullanılan taşınmazlardan 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında kalanların tescil, devir ve tahsis işlemleri anılan kanunlar ile bu madde hükümlerine göre yapılır.

Bu madde kapsamında yapılacak devir ve tescil işlemleri ile diğer işlemler vergi, resim ve harçtan müstesnadır.

Bu madde gereğince tapuda DHMİ Genel Müdürlüğü adına tescil ve tahsis edilecek taşınmazların bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar kullanımları nedeniyle, bu Genel Müdürlük adına tahakkuk ettirilmiş ecrimisil bedellerinden henüz tahsil edilmemiş olanlar, hangi safhada olursa olsun terkin edilir. Tahsil edilmiş ecrimisil bedelleri iade edilmez.

Bu taşınmazlardan DHMİ Genel Müdürlüğü tarafından üçüncü kişilere kiraya verilenler hakkında, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar kullanımları nedeniyle, kiracılar adına tahakkuk ettirilmiş ecrimisil bedellerinden henüz tahsil edilmemiş olanlar ise, kira bedellerinin bu Genel Müdürlük tarafından tahsil edilmiş olması kaydıyla, hangi safhada olursa olsun terkin edilir. Tahsil edilmiş ecrimisil bedelleri iade edilmez.

Geçici Madde 10- (Ek: 24/7/2008-5793/29 md.)⁽¹⁾⁽²⁾

Hazineye ait taşınmazlardan bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihte;

a) Karayolları Genel Müdürlüğüne tahsisli veya kullanımında olanlardan, Cumhurbaşkanının onayı ile tespit edilenlerin satışından elde edilecek gelirleri, bir yandan genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir, diğer yandan bölünmüş yol veya Devlet ve il yolları yapım, bakım ve kamulaştırma hizmetlerinde kullanılmak üzere Karayolları Genel Müdürlüğü bütçesine ödenek kaydetmeye Maliye Bakanı yetkilidir. Sermaye ödenekleri, yılı yatırım programı ile ilişkilendirilir.⁽²⁾

b) Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğüne tahsisli veya kullanımında olanlardan, Cumhurbaşkanının onayı ile tespit edilenlerin satışından elde edilecek gelirleri, bir yandan genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir; diğer yandan baraj, sulama ve içme suyu tesislerinin yapım, bakım ve kamulaştırma hizmetlerinde kullanılmak üzere Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü bütçesine ödenek kaydetmeye Maliye Bakanı yetkilidir. Sermaye ödenekleri, yılı yatırım programı ile ilişkilendirilir.⁽²⁾

Geçici Madde 11 – (Ek: 18/2/2009-5838/24 md.)

21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca sit alanı ilan edilmesi nedeniyle kesin inşaat yasağı getirilen alanlarda kalan taşınmazlar için bu maddenin yayımı tarihinden önce düzenlenmiş olup 31/12/2011 tarihine kadar kullanılmayan veya kısmen kullanılan belgeler iptal edilir ve yenisi düzenlenmez.

(1) 24/7/2008 tarihli ve 5793 sayılı Kanununun 48 inci maddesiyle bu maddenin 1/1/2009 tarihinde yürürlüğe gireceği hüküm altına alınmıştır.

(2) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 136 ncı maddesiyle, bu maddenin birinci fıkrasının (a) ve (b) bentlerinde yer alan "bu Genel Müdürlüğün bağlı olduğu Bakanın talebi, Maliye Bakanının teklifi ve Başbakanın" ibareleri "Cumhurbaşkanının" şeklinde değiştirilmiştir.

Geçici Madde 12 – (Ek: 23/7/2010-6009/36 md.)

Bu maddenin yürürlük tarihinden önce bu Kanunun 5 inci maddesine göre;

a) Belediyelere devredilen taşınmazlardan devir tarihinden itibaren üç yıl içinde belediyelerce satılmaması nedeniyle Hazine adına re'sen tescil edilmesi gereken taşınmazların aynı amaçla değerlendirilmesi için talepleri halinde belediyelere iki yıl ek süre verilir.

b) Belediyelere devredilen taşınmazların üzerlerindeki yapı sahipleri veya bunların kanuni veya akdi haleflerinden aynı maddede öngörülen altı aylık süre içinde başvurmayanlar ile yükümlülüklerini yerine getirmeyenler, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde müracaat etmeleri halinde, aynı madde hükümlerinden yararlandırılır.

c) Belediyelere devredilen ve belediyelerce de yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine doğrudan satılan taşınmazlar için ilgili belediyelerin devre ilişkin taleplerinin defterdarlık veya malmüdürlüğüne intikal tarihinden itibaren tahakkuk ettirilen ecrimisil alacakları hangi aşamada olursa olsun terkin edilir, tahsil edilmiş olan ecrimisil bedelleri ise satış bedeline mahsup edilir.

Geçici Madde 13 – (Ek:13/2/2011-6111/174 md.)

21/1/1998 tarihli ve 4325 sayılı Olağanüstü Hal Bölgesinde ve Kalkınmada Öncelikli Yörelere İstihdam Yaratılması ve Yatırımların Teşvik Edilmesi ile 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun mülga 8 inci maddesi ile 29/1/2004 tarihli ve 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun mülga 5 inci maddesine göre, üzerlerinde yatırım yapılmak amacıyla gerçek veya tüzel kişilere bedelsiz olarak devredilen taşınmazlar için verilen süre içerisinde taahhüt edilen yatırımı gerçekleştiremeyen yatırımcılara 3 yıla kadar ilave süre verilebilir.

Geçici Madde 14 – (Ek: 4/7/2012-6353/25 md.)

4325 sayılı Kanunun mülga 8 inci maddesi ile 5084 sayılı Kanunun mülga 5 inci maddesine göre, üzerlerinde yatırım yapılmak amacıyla gerçek veya tüzel kişilere bedelsiz olarak devredilen veya süresiz kullanma izni verilen taşınmazların yatırımcılar tarafından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde müracaat edilmesi ve iki yıl içinde;

a) Taahhüt edilen veya varsa yatırım teşvik belgesinde öngörülen yatırımın tamamının gerçekleştirilmesi ve anılan kanunlarda öngörülen asgari istihdam sayılarından az olmamak kaydıyla istihdam sayısının (her kişi için en az bir ay olmak üzere) beş yıllık toplam üzerinden yüzde ellisinin sağlanması, üretime tamamen ya da kısmen geçilmiş olunması ve ilgili idarelerden gerekli izinlerin alınması koşullarıyla, taşınmazın şerhin kaldırılacağı tarihteki rayiç bedelinin yüzde üçünün ilgili idarece genel hükümlere göre tahsil edilmesinden sonra başka bir işleme gerek olmaksızın tapu kütüklerine veya sözleşmelerine konulan şerhler terkin edilir.

b) Taahhüt edilen veya varsa yatırım teşvik belgesinde öngörülen yatırımın yüzde altmışı kadar asgari yatırım yapılmış olması ve anılan kanunlarda öngörülen asgari istihdam sayılarından az olmamak kaydıyla istihdam sayısının (her kişi için en az bir ay olmak üzere) beş yıllık toplam üzerinden yüzde kırkının sağlandığının ve üretime kısmen geçildiğinin tespit edilmesi halinde, taşınmazın şerhin kaldırılacağı tarihteki rayiç bedelinin yarısının ilgili idarece genel hükümlere göre tahsil edilmesinden sonra tapu kütüklerine konulan şerhler terkin edilir.

c) Taahhüt edilen veya varsa yatırım teşvik belgesinde öngörülen yatırımın yüzde otuzbeşi kadar asgari yatırım yapılmış olması halinde istihdam sayısına bakılmaksızın taşınmazın şerhin kaldırılacağı tarihteki rayiç bedelinin ilgili idarece genel hükümlere göre tahsil edilmesinden sonra tapu kütüklerine konulan şerhler terkin edilir.

Yatırımcılara bedelsiz olarak devredilen ve yükümlülüklerin yerine getirilmemesi nedeniyle devir işlemi iptal edilerek tapuda eski maliki idare adına tescil edilen veya edilmek istenen, ancak dava konusu edilmesi nedeniyle davası devam eden ve idarece herhangi bir tasarrufta bulunulmamış taşınmazlar hakkında da, bu maddenin yürürlük tarihinde yukarıda belirtilen şartları taşımaları halinde bu madde hükümleri uygulanır.

Geçici Madde 15 – (Ek: 4/7/2012-6353/26 md.)

5084 sayılı Kanunun mülga 5 inci maddesine göre taşınmazlar üzerinde yatırım yapılmak amacıyla yatırımcılara bedelsiz olarak verilen ve uzatılan ön izin süreleri ile kırkdokuz yıl süreli tesis edilen irtifak hakkı veya verilen kullanma izinlerindeki yatırımı tamamlama süreleri; yatırımcılar tarafından talep edilmesi halinde, yükümlülüklerin yatırımcının kusuru dışında kamudan kaynaklanan ve/veya taşınmaz maliki ilgili idarelerce kabul edilebilir sebeplerle yerine getirilmemesi ve bu sebeplerin aynı idarelerce uygun görülmesi halinde, öngörülen sürelerin bitim tarihinden itibaren üç yıla kadar ilave süre verilmek suretiyle uzatılabilir.

Bedelsiz kırkdokuz yıl süreli irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazların üzerinde taahhüt edilen yatırımın kısmen veya tamamen yapılmış olmasına karşın, öngörülen yatırım ve istihdam şartlarını tam olarak sağlayamamış yatırımcılar tarafından talep edilmesi halinde; Kanunun öngördüğü asgari istihdam şartından aşağı olmamak üzere taahhüt edilen istihdamın ve yatırımın en az yüzde ellisinin sağlanması, ilgili idarelerden gerekli izinlerin alınması halinde, kanunda belirtilen beş yıllık süre başlatılır. İstihdam sayısı her kişi için en az bir ay olmak üzere beş yıllık ortalama üzerinden değerlendirilir.

Bedelsiz kırkdokuz yıl süreli irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların üzerinde taahhüt edilen yatırımın en az yüzde ellisini gerçekleştiren yatırımcılar tarafından talep edilmesi halinde; irtifak hakkı tesis edilen taşınmaz, taşınmazın zemin bedeli ile üzerindeki bina ve tesislerin taşınmaz maliki idareye geçmesi gereken kısmının rayiç bedelleri üzerinden yatırımcıya doğrudan satılabilir.

Lehine bedelsiz kırkdokuz yıl süreli irtifak hakkı tesis edilen veya kendisine kullanma izni verilen yatırımcıların yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle bu işlemleri iptal edilenlerden dava konusu edilip davası devam edenler ve idarece herhangi bir tasarrufta bulunulmayan taşınmazlar hakkında da, bu maddenin yürürlük tarihinde yukarıda belirtilen şartları taşıyan yatırımcılar için de bu madde hükümleri uygulanır.

Geçici Madde 16 – (Ek: 1/3/2014-6528/8 md.)

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla 8/2/2007 tarihli ve 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanununa göre en az üç yıl süreyle aynı gerçek kişi veya tüzel kişiler için çoğunluk hissesi itibarıyla aynı ortaklar tarafından işletilen ve aynı il sınırları dâhilinde faaliyetini sürdüren ve 5580 sayılı Kanunun geçici 5 inci maddesine göre dönüşüm programına dâhil olmak suretiyle 1/9/2015 tarihine kadar özel okula dönüşüm taahhüdünde bulunan dersanelerden Millî Eğitim Bakanlığına müracaat edenler lehine, (...) ⁽¹⁾ Hazine taşınmazları üzerinde eğitim tesisi yapılması amacıyla ilk yıl için yatırım konusu taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin binde beşi tutarındaki bedel üzerinden, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine göre pazarlık usulüne göre yirmi beş yıla kadar bağimsız ve sürekli nitelikte irtifak hakkı tesis edilebilir. ⁽¹⁾

(İptal ikinci fıkra: Anayasa Mahkemesinin 13/7/2015 tarihli ve E.:2014/88, K.:2015/68 sayılı Kararı ile.)

Birinci fıkrada belirtilen koşulları taşıyan birden fazla istekli olması hâlinde birinci fıkradaki bedelin dışında bu istekliler arasında bir defaya mahsus alınacak katılım payı üzerinden artırma ihalesi yapılır. İhale sonucunda en yüksek katılım payını teklif eden yatırımcı lehine irtifak hakkı tesis edilebilir.

Bu Kanunun ek 2 nci maddesinde düzenlenen hasılat payı, bu madde kapsamında tesis edilecek irtifak haklarından alınmaz.

Aynı taşınmaz için birden fazla irtifak hakkı tesis talebi olması hâlinde, 5580 sayılı Kanunun geçici 5 inci maddesine göre dönüşüm programına alınan dersanelerden gelen irtifak hakkı talepleri öncelikle değerlendirilir.

Aynı ilde ve bir başka dershanenin şubesi niteliğinde olmaksızın faaliyet gösteren birden çok dershanenin kurucusunun bir araya gelerek kurdukları şirket tüzel kişiliklerince aynı taşınmaz için müracaat edilmesi durumunda bunların başvuruları öncelikli olarak değerlendirilir. Bu koşulları taşıyan birden fazla talebin gelmesi hâlinde üçüncü fıkra hükümleri uygulanır.

Mülkiyeti Hazineye ait ve Millî Eğitim Bakanlığına tahsisli taşınmazlar üzerindeki okul binalarının tamamı veya bir kısmı ile bu binaların eklenti ve bütünleyici parçaları, eğitim ve öğretim faaliyetlerinde kullanılmak üzere, ilk yıl için 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu ve 31 inci maddelerine istinaden yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük hükümlerine göre hesaplanan emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde biri tutarındaki bedel üzerinden 2886 sayılı Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine göre, pazarlık usulüyle, on yıla kadar yukarıda belirtilen şartlarda Millî Eğitim Bakanlığınca kiraya verilebilir.

(1) Anayasa Mahkemesinin 13/7/2015 tarihli ve E.: 2014/88, K.: 2015/68 sayılı Kararı ile, bu fıkrada yer alan "...adı geçen Kanun maddesinin uygulanmasına ilişkin olarak söz konusu Bakanlık aleyhine varsa açılan davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi hâlinde..." ibaresi iptal edilmiştir.

Bu madde kapsamındaki Millî Eğitim Bakanlığına bağlı okul ve eğitim kurumlarında bulunan ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde kiralanan kantin, salon, açık alan ve benzeri yerlere ilişkin kira sözleşmeleri, Millî Eğitim Bakanlığınca belirlenen eğitim-öğretim dönemi sonu itibarıyla, fesih tarihinden önceki dönemlere ilişkin bedeller tahsil edilmek suretiyle ve tazminat alınmaksızın feshedilir. Bu durumda, okul-aile birliği ve işleticiler tarafından herhangi bir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz.

Mülkiyeti 10/12/2013 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun eki (II) sayılı cetvelde yer alan kamu idareleri ile mahallî idarelere ait olan taşınmazlar da Millî Eğitim Bakanlığının talebi üzerine bu madde kapsamında değerlendirilebilir. Ancak Millî Savunma Bakanlığınca tahsisli olarak Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletmesi Başkanlığınca kullanılan taşınmazlar ile Savunma Sanayii Müsteşarlığı mülkiyetindeki taşınmazlar için Millî Savunma Bakanlığının uygun görüşü aranır.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar ile bu maddede öngörülen irtifak hakkı ve kiralamadan 5580 sayılı Kanunun geçici 5 inci maddesi kapsamındaki hangi kişilerin, hangi şartlarla yararlandırılacağı Millî Eğitim Bakanlığı ve Bakanlıkça müştereken hazırlanan yönetmelikle belirlenir.

Geçici Madde 17 – (Ek: 27/3/2015-6639/16 md.)

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile mülkiyeti Hazineye, kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar üzerinde Türkiye Kızılay Derneği ve Türkiye Yeşilay Cemiyeti lehine bedelli olarak tesis edilen irtifak hakları veya kullanma izinleri ya da kiralama işlemleri, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir ay içinde talep edilmesi hâlinde, hasılat payı alınmaksızın kırk dokuz yıl süreli bedelsiz irtifak hakkına veya kullanma iznine dönüştürülür. Bu madde kapsamında kalan taşınmazlar ile adı geçen Dernek ve Cemiyet tarafından fiilen kullanılan diğer taşınmazların kullanımlarıyla ilgili olarak tespit ve takdir edilen, tebliğ edilen veya tahakkuk ettirilen ecrimisil alacakları ile kira, ön izin, kullanma izni ve irtifak hakkı bedelleri ile hasılat payları tahsil edilmez, tahsil edilenler iade edilmez.

Geçici Madde 18 – (Ek: 4/4/2015-6645/29 md.)

12/11/2012 tarihli ve 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun yürürlük tarihinden önce geçerli olan Şanlıurfa ili Ceylanpınar ilçesinin belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunan ve tapuda Hazine adına tescilli olan taşınmazlar ile tescil harici bırakılan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler; bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihteki zilyetleri veya fiili kullanıcıları tespit edilmek ve aynı tarih itibarıyla varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğu ve kim veya kimler tarafından ne zamandan beri kullanıldığı kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmek suretiyle, 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen askı ilanı hariç diğer ilanlar yapılmaksızın öncelikle fiili durumlarına uygun olarak ifraz ve/veya tevhit edilmek suretiyle kadastroları yapılarak tapuda Hazine adına tescil edilir ve kadastro tutanağının beyanlar hanesindeki bilgiler tapu kütüğünün beyanlar hanesine de aynen aktarılır.

Tapu kütüğünün beyanlar hanesinde taşınmazın zilyedi/kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilen kişiler veya bunların kanuni ya da akdi haleflerinden bu taşınmazları satın almak için süresi içinde ilçe malmüdürlüğüne başvuran ve ilçe malmüdürlüğünce tespit edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenler bu maddeye göre hak sahibi sayılır. Bu madde kapsamında yapılacak kadastro çalışmaları ikinci kadastro sayılmaz.

Bu madde kapsamında kalan taşınmazlar ile tescil harici yerler, daha öncesinde tapuda Hazine adına tescil edilmiş olup olmadığına veya tescil harici bırakılıp bırakılmadığına bakılmaksızın Maliye Bakanlığının talebi üzerine, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne fiili kullanım durumları dikkate alınmak suretiyle ifraz ve/veya tevhit de yapılabilir.

Bu madde kapsamında kalan taşınmazlar ile tescil harici yerlerin kadastro çalışmaları ile diğer iş ve işlemleri, 3402 sayılı Kanunun ek 4 üncü maddesi hükümlerine göre yürütülür.

Bu maddeye göre tapuda Hazine adına tescil edilen taşınmazlardan imar planında kamu hizmetlerine ayrılanlar ile fiilen kamu hizmetlerinde kullanılanlar hariç olmak üzere hak sahiplerine satışında sakınca bulunmayanlar, kadastro işlemlerinin kesinleştiği tarihten itibaren iki yıl içinde ilçe malmüdürlüğüne müracaat etmeleri hâlinde hak sahiplerine, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesine göre hesaplanacak harca esas değeri üzerinden satılır.

Bu taşınmazlardan fiili durumuna uygun olarak ifraz ve/veya tevhit edilerek müstakil parsel olarak satılması mümkün olmayanlar paylı olarak, üzerinde çok katlı bina bulunan taşınmazlar ise kat irtifakı/mülkiyeti tesisi suretiyle, bunun mümkün olmaması hâlinde ise paylı olarak hak sahiplerine satılabilir.

Hak sahiplerinin, daha önce bu taşınmazlar hakkında 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak arsa bedelinin tamamını ödeyerek; tapu tahsis belgesi almış olan kişiler veya tapu tahsis belgesi almak için yetkili idaresine müracaat eden ancak işlemleri henüz sonuçlandıramamış olan kişiler olması hâlinde, bu taşınmazların tapu tahsis veya müracaat belgelerinde belirtilen miktar kadar olan kısmı 2981 sayılı Kanun hükümlerine göre, bu miktardan fazla olan kısmı ise 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesine göre hesaplanacak harca esas değeri üzerinden satılır. Satılan taşınmazların tapu tahsis veya müracaat belgelerinde belirtilen ve arsa bedeli tamamen ödenen kısımları için hak sahiplerinden kadastro harcı dışında bir bedel alınmaz. Bu taşınmazlar için hak sahipleri tarafından kısmen ödenen arsa bedelleri ise, satış işleminin yapılacağı tarihe kadar kanuni faizi uygulanarak güncellenir ve devir bedelinden düşülür. Arsa bedelini hiç ödemeyen hak sahipleri hakkında ise bu maddeye göre harca esas değer üzerinden satış işlemi yapılır.

Taşınmazın üzerindeki hak sahibine ait ağaçlar ve muhdesat değer tespitinde dikkate alınmaz.

Taşınmazın satış bedeli peşin veya taksitle ödenebilir. Taksitle ödenmesi hâlinde, satış bedelinin dörtte biri, ilçe malmüdürlüğüne yapılacak tebliğden itibaren otuz gün içinde, kalanı ise en çok yirmi dört ayda, dört eşit taksitle ve kanuni faizleri ile birlikte ödenir.

Taksit tutarı ve faizleri ödenmedikçe taşınmaz tapuda devralan adına tescil edilmez.

Bu Kanuna göre yapılacak ifrazlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Uygulama Yönetmelikleri hükümleri uygulanmaz.

Geçici Madde 19 – (Ek: 14/4/2016-6704/15 md.)

(Değişik birinci cümle: 20/8/2016-6745/49 md.) Kanunları uyarınca ilgili bakanlıklar tarafından üzerinde turizm tesisleri yapılmak üzere adlarına kamu arazisi tahsis edilen Kültür ve Turizm Bakanlığında belgeli yatırımcılar ve işletmecilerden; irtifak hakkı tesis edilip edilmediğine veya kullanma izni verilip verilmediğine bakılmaksızın 1/1/2016 tarihi ile 31/12/2016 tarihi arasındaki dönemde tahsil edilmesi gereken kira, kesin izin, kesin tahsis, irtifak hakkı, kullanma izni bedelleri ve hasılat payları ile Kültür ve Turizm Bakanlığında belgeli turizm tesislerinin yatırımcıları ve işletmecilerinden bu faaliyetleri dolayısıyla Hazine taşınmazlarını izinsiz kullanmalarından dolayı aynı dönemde tahsil edilmesi gereken ecrimisillerin ödeme süreleri, başvuru şartı aranmaksızın bir yıl ertelenir. Ertelenen alacaklar, bu sürenin sona erdiği tarihten itibaren üç yılda ve üç eşit taksitle herhangi bir zam veya faiz uygulanmadan tahsil edilir. Süresinde ödenmeyen taksitler ilgili mevzuatı gereği zam veya faiz uygulanarak tahsil edilir.

Birinci fıkra uyarınca ertelenen bedel ve paylardan bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce tahsil edilenler, ilgililerince talep edilmesi hâlinde (...) ⁽¹⁾ erteleme süresinin sona erdiği tarihten sonra tahsil edilmesi gereken bedellere mahsup edilir. ⁽¹⁾

Birinci fıkra kapsamında olan borçluların bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihi takip eden dördüncü ayın sonuna kadar ilgili tahsil dairelerine başvurmaları şartıyla, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla vadesi geldiği hâlde ödenmemiş olan ecrimisil borçları ile maddenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar (bu tarih hariç) hesaplanacak gecikme zamları; ilk taksit 2017 yılı eylül ayında, müteakip taksitler de izleyen yılların aynı ayında ödenmek üzere ve taksit süresince herhangi bir zam ve faiz uygulanmaksızın üç eşit taksitte ödenir. Şu kadar ki, süresinde ödenmeyen taksitler, taksit ödeme süresinden sonraki süreye gecikme zammı uygulanmak suretiyle 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilir. Bu fıkra hükümlerinden yararlanmak isteyen borçluların fıkroda belirtilen şartların yanı sıra dava açmaması, açılmış davalardan vazgeçmeleri ve kanun yollarına başvurmaması şarttır. Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce tahsil edilmiş olan tutarlar red ve iade edilmez.

Bu maddenin uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.

(1) 20/8/2016 tarihli ve 6745 sayılı Kanunun 49 uncu maddesiyle, bu fıkroda yer alan “iade veya” ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

Geçici Madde 20 – (Ek: 31/10/2016-KHK-678/29 md.; Aynen kabul: 1/2/2018-7071/28 md.)

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce Hazinesinin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar üzerinde tersane, tekne imal ve çekek yeri (yat çekek yeri hariç) yatırımı yapılmak amacıyla lehine irtifak hakkı tesis edilen ve/veya adına kullanma izni verilen yatırımcılar tarafından Bakanlığa başvurulması ve bu Kanunun ek 2 nci maddesinin beşinci fıkrasında belirtilen şartların yerine getirilmesi halinde yeni sözleşme düzenlenmek suretiyle bu yatırımcılar lehine bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren geçerli olmak üzere irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedeli alınmaksızın toplam yıllık hasıllardan binde bir oranında pay alınarak kırk dokuz yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakkı tesis edilir ve/veya kullanma izni verilir. Yatırımın tamamlanması sonrasında irtifak hakkı ve/veya kullanma izni Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının uygun görüşü ve Bakanlığın izni ile devredilebilir.

Bu Kanunun ek 2 nci maddesinin beşinci fıkrası kapsamında yatırımcılardan 18/4/2013 tarihinden sonraki dönem için tahsil edilmiş olan ecrimisiller alınacak hasılat paylarından mahsup edilir.

Geçici Madde 21 – (Ek: 18/1/2017-6770/23 md.)

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile mülkiyeti Hazineye veya kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar üzerinde lehine bedelli olarak irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflar ile kamu yararına çalışan derneklerden öğrencilere yönelik eğitim ve yurt temini faaliyeti bulunanlar bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra Kanunun ek 4 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre belirlenecek şartları taşımaları koşuluyla iki yıl içinde talep etmeleri halinde, bedelli olarak tesis edilen irtifak hakkı veya verilen kullanma izni, hasılat payı alınmaksızın kırk dokuz yıl süreli bedelsiz irtifak hakkına veya kullanma iznine dönüştürülebilir. Bu madde kapsamında kalan taşınmazların kullanımlarıyla ilgili olarak tebliğ edilen veya tahakkuk ettirilen kullanma izni ve irtifak hakkı bedelleri tahsil edilmez, tahsil edilenler iade edilmez.⁽¹⁾⁽²⁾

Geçici Madde 22 – (Ek: 18/5/2017-7020/14 md.)

6360 sayılı Kanun ile tüzel kişiliği kaldırılarak bağlı buldukları ilçe belediyesine mahalle olarak katılan İstanbul ili Silivri ilçesine bağlı Sayalar, Danamandıra ve Çayyrdere köyleri ile Çatalca ilçesi Hallaçlı, Gümüşpınar, Aydınlar, Karamandere ve Yaylacık köylerinin eski köy yerleşim alanları ile Çatalca ilçesi Binkılıç Mahallesi yerleşim alanında bulunan Hazineye ait taşınmazların yedi bin metrekareye kadar olan kısmı; 19/7/2003 tarihinden önce kullanılıyor olması ve kullanımın hâlen devam etmesi kaydıyla ve 31/12/2019 tarihine kadar idareye başvuruda bulunulması hâlinde, kullanıcılarına veya bunların kanuni haleflerine doğrudan satılabilir. **(Mülga ikinci cümle:4/7/2019-7181/18 md.) (...)** **(Mülga üçüncü cümle:4/7/2019-7181/18 md.) (...)** **(Ek cümle:4/7/2019-7181/18 md.)** Bu madde kapsamında yapılacak satışlarda; satış bedeli, ödeme şekli, taksit süresi ve sayısı, uygulanacak faiz oranı ve diğer hususlarda 6292 sayılı Kanunun Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır.⁽³⁾

(1) 21/3/2018 tarihli ve 7103 sayılı Kanunun 53 üncü maddesiyle, bu fıkarda yer alan “vakıflardan” ibaresi “vakıflar ile kamu yararına çalışan derneklerden” şeklinde, “bir yıl” ibaresi de “iki yıl” şeklinde değiştirilmiştir.

(2) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 136 ncı maddesiyle, bu fıkarda yer alan “Bakanlar Kurulunca” ibaresi “Cumhurbaşkanınca” şeklinde değiştirilmiştir.

(3) 4/7/2019 tarihli ve 7181 sayılı Kanunun 18 inci maddesiyle bu fıkranın birinci cümlesinde yer alan “bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içerisinde” ibaresi “31/12/2019 tarihine kadar” şeklinde değiştirilmiş, “rayiç bedel üzerinden” ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

Geçici Madde 23 – (Ek: 28/11/2017-7061/60 md.)

İlgili mevzuatı uyarınca kamu taşınmazları üzerinde kıyı yapıları dâhil turizm yatırımı gerçekleştirilmek amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığınca adına kesin tahsis yapılan, Orman ve Su İşleri Bakanlığınca adına kesin izin verilen veya Maliye Bakanlığı tarafından lehine irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen yatırımcı ve işletmecilerin kesin tahsis, kesin izin, irtifak hakkı veya kullanma izni süreleri; söz konusu kesin tahsis, kesin izin, irtifak hakkı veya kullanma iznine ilişkin olarak varsa açılan davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilmesi, ödenmesi gereken herhangi bir borcunun bulunmaması ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde başvurulması halinde yeniden sözleşme düzenlenmek suretiyle sözleşmenin düzenlendiği tarihten itibaren kırk dokuz yıla uzatılabilir. Ayrıca, Orman ve Su İşleri Bakanlığınca milli park ve tabiat parklarında konaklama amaçlı turizm yatırımı gerçekleştirilmek amacıyla yirmidokuz yıla kadar kiralama yapılan yatırımcı ve işletmecilerin kira sözleşmeleri, bu fıkrada belirtilen şartların sağlanması halinde yirmidokuz yıla veya irtifak hakkına dönüştürülmek suretiyle kırkdokuz yıla uzatılabilir. Kesin tahsis yapılan veya irtifak hakkı tesis edilen taşınmazlar yatırımcı ve işletmecilerine satılmak suretiyle de değerlendirilebilir. **(Ek cümleler:21/12/2019-7201/9 md.)** Ancak, kampingler ve günübirlik tesisler (mekanik tesis hatları ve bu hatların günübirlik tesisleri hariç) ile konaklama unsuru içeren mesire yerlerinin uzatılan süreler dâhil toplam süreleri, yeni sözleşmenin düzenlendiği tarihten itibaren yirmi yılı geçemez. Bu hüküm, bu cümleleri ihdas eden maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce süresi içerisinde adı geçen Bakanlıklara başvuran ancak işlemleri henüz sonuçlanmayan sözleşmeler hakkında da uygulanır.

Kesin tahsis, kesin izin, irtifak hakkı veya kullanma iznine ilişkin yeni düzenlenecek sözleşmede önceki sözleşmede yer alan hak ve yükümlülükler ile gerekli izinler ilgili idarelerden alınmak kaydıyla sözleşmeye konu alan üzerinde yapılabilecek yapı ve tesislerin nevi ve miktarına ilişkin hususlar yatırımcının veya işletmecinin talebi üzerine değerlendirmeye konu edilir ve sözleşme bedeli yeniden belirlenir.

Sözleşme bedelinin belirlenmesi, ödeme şekli ve süresi, yatırımcının ve/veya işletmecinin hak ve yükümlülükleri, sözleşmeye konu alan üzerinde yapılabilecek yapı ve tesislerin nevi ve miktarı ile bu maddenin uygulamasıyla ilgili diğer hususlara ilişkin usul ve esaslar ilgisine göre Maliye Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Orman ve Su İşleri Bakanlığı ve Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığınca müştereken belirlenir.

Geçici Madde 24 – (Ek: 28/11/2017-7061/61 md.)

4325 sayılı Kanunun mülga 8 inci maddesi ve 5084 sayılı Kanunun mülga 5 inci maddesine göre, gerçek veya tüzel kişilere bedelsiz olarak devredilen veya süresiz kullanma izni verilen taşınmazlar için verilen süre içerisinde taahhüt edilen yatırımı gerçekleştirilmeyen yatırımcılar, 31/12/2017 tarihine kadar müracaat etmeleri ve müracaat tarihinden itibaren iki yıl içerisinde bu Kanunun geçici 14 üncü maddesinde belirtilen şartları yerine getirmeleri halinde anılan madde hükmünden yararlandırılırlar.

Geçici Madde 25- (Ek:25/3/2020-7226/42 md.)

Kanunları uyarınca ilgili bakanlıklar tarafından üzerinde turizm tesisleri yapılmak üzere adlarına kamu arazisi tahsis edilen Kültür ve Turizm Bakanlığından belgeli yatırımcılar ve işletmecilerden; irtifak hakkı tesis edilip edilmediğine veya kullanma izni verilip verilmediğine bakılmaksızın 1/4/2020 tarihi ile 30/6/2020 tarihi arasındaki dönemde tahsil edilmesi gereken kira, kesin izin, kesin tahsis, irtifak hakkı, kullanma izni, yararlanma, ilave yararlanma bedelleri ve hasılat payları ile Kültür ve Turizm Bakanlığından belgeli turizm tesislerinin yatırımcıları ve işletmecilerinden bu faaliyetleri dolayısıyla Hazine taşınmazlarını izinsiz kullanımlarından dolayı aynı dönemde tahsil edilmesi gereken ecimisillerin ödeme süreleri, başvuru şartı aranmaksızın

altı ay ertelenir ve bu alacaklar ertelenen süre sonuna kadar herhangi bir zam veya faiz uygulanmadan tahsil edilir.

Bu maddenin uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilidir.

Geçici Madde 26 – (Ek:11/11/2020-7256/29 md.)

Kanunları uyarınca ilgili bakanlıklar tarafından üzerinde turizm tesisleri yapılmak üzere adlarına kamu arazisi tahsis edilen Kültür ve Turizm Bakanlığında belgeli yatırımcılar ve işletmecilerden; irtifak hakkı tesis edilip edilmediğine veya kullanma izni verilip verilmediğine bakılmaksızın 1/7/2020 tarihi ile 31/12/2020 tarihi arasındaki dönemde geçici 25 inci madde kapsamında ertelenen bedeller de dâhil tahsil edilmesi gereken kira, kesin izin, kesin tahsis, irtifak hakkı, kullanma izni, yararlanma, ilave yararlanma bedelleri ve hasılat payları ile Kültür ve Turizm Bakanlığında belgeli turizm tesislerinin yatırımcıları ve işletmecilerinden bu faaliyetleri dolayısıyla Hazine taşınmazlarını izinsiz kullanımlarından dolayı aynı dönemde tahsil edilmesi gereken ecrimisillerin ödeme süreleri, başvuru şartı aranmaksızın bir yıl ertelenir ve bu alacaklar ertelenen süre sonuna kadar herhangi bir zam veya faiz uygulanmadan tahsil edilir. Bu döneme ilişkin tahsil edilen bedeller iade edilmez.

Bu maddenin uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilidir.

Yürürlük

Madde 9 – Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 10 – Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

**4706 SAYILI KANUNA EK VE DEĞİŞİKLİK GETİREN MEVZUATIN VEYA
ANAYASA MAHKEMESİ KARARLARININ
YÜRÜRLÜĞE GİRİŞ TARİHLERİNİ GÖSTERİR TABLO**

| Değiştiren Kanunun/KHK'nin veya İptal Eden Anayasa Mahkemesi Kararının Numarası | 4706 sayılı Kanunun değişen veya iptal edilen maddeleri | Yürürlüğe Giriş Tarihi |
|---|--|------------------------|
| Anayasa Mahkemesinin E.: 2001/382, K.: 2002/21 sayılı Kararı | 3 | 4/10/2002 |
| 4916 | 4, 5, 6, 7, 7/A, 7/B, Geçici Madde 4, Geçici Madde 5 | 19/7/2003 |
| 5228 | 4, 5, 7, 7/B, Geçici Madde 4, Geçici Madde 6 | 31/7/2004 |
| 5335 | Ek Madde 1, Geçici Madde 5 | 27/4/2005 |
| 5793 | Ek Madde 2, Geçici Madde 4, Geçici Madde 7, Geçici Madde 8, Geçici Madde 9 | 6/8/2008 |
| | Geçici Madde 10 | 1/1/2009 |
| 5838 | 4, 6, Ek Madde 3, Geçici Madde 11 | 28/2/2009 |
| 5917 | Geçici Madde 2 | 10/7/2009 |
| 6001 | Ek Madde 2 | 13/7/2010 |
| 6009 | 4, 5, Ek Madde 2, Geçici Madde 12 | 1/8/2010 |
| Anayasa Mahkemesinin E.: 2009/13, K.: 2011/4 sayılı (Yürürlüğü Durdurma) Kararı | 7 | 5/2/2011 |
| 6111 | Geçici Madde 12 | 25/2/2011 |
| Anayasa Mahkemesinin E.: 2009/13, K.: 2011/23 sayılı Kararı | 7 | 2/4/2011 |
| KHK/666 | 7 | 2/11/2011 |
| 6353 | Ek Madde 3, Geçici Madde 7, Geçici Madde 14, Geçici Madde 15 | 12/7/2012 |
| 6456 | 2, Ek Madde 2 | 18/4/2013 |
| Anayasa Mahkemesinin 6/6/2013 tarihli ve E.: 2013/22, K.: 2013/73 sayılı kararı | Geçici Madde 8 | 22/11/2013 |
| 6528 | Geçici Madde 16 | 14/3/2014 |
| Anayasa Mahkemesinin 3/7/2014 tarihli ve E.: 2014/9, K.: 2014/121 sayılı kararı | 5 | 12/12/2014 |
| 6639 | Ek Madde 4, Geçici Madde 17 | 15/4/2015 |
| 6645 | Geçici Madde 18 | 23/4/2015 |

| Değiştiren Kanunun/KHK'nin veya İptal Eden Anayasa Mahkemesi Kararının Numarası | 4706 sayılı Kanunun değişen veya iptal edilen maddeleri | Yürürlüğe Giriş Tarihi |
|---|--|--|
| Anayasa Mahkemesinin 13/7/2015 tarihli ve E.: 2014/88, K.:2015/68 sayılı kararı | Geçici Madde 16 | 24/7/2015 |
| 6704 | Geçici Madde 19 | 26/4/2016 |
| 6745 | Geçici Madde 19 | 7/9/2016 |
| KHK/678 | Ek Madde 2, Geçici Madde 20 | 22/11/2016 |
| 6770 | 5, Ek Madde 4, Geçici Madde 21 | 27/1/2017 |
| 7020 | Geçici Madde 22 | 27/5/2017 |
| 7061 | 4, 5, Geçici Madde 23, Geçici Madde 24 | 5/12/2017 |
| Anayasa Mahkemesinin 18/1/2018 tarihli ve E.: 2017/89, K.: 2018/5 sayılı Kararı | 7/B | 1/3/2018 |
| 7071 | Ek Madde 2, Geçici Madde 20 | 8/3/2018 |
| 7103 | Ek Madde 4, Ek Madde 5, Geçici Madde 21 | 27/3/2018 |
| 7143 | Ek Madde 6 | 18/5/2018 |
| KHK/700 | 2,4,7, Ek Madde 3, Ek Madde 4, Geçici Madde10, Geçici Madde 21 | 24/6/2018 tarihinde birlikte yapılan Türkiye Büyük Millet Meclisi ve Cumhurbaşkanlığı seçimleri sonucunda Cumhurbaşkanının andiçerek göreve başladığı tarihte (9/7/2018) |
| 7153 | 4 | 10/12/2018 |
| 7181 | 4, 5, Geçici Madde 22 | 10/7/2019 |
| 7201 | Geçici Madde 23 | 24/12/2019 |
| 7226 | Geçici Madde 25 | 26/3/2020 |
| 7256 | Geçici Madde 26 | 17/11/2020 |