

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : B.07.0.MEG.0.17/3129-0
Konu : Hasılat ya da ticari kâr payları

21.11.2008 VALİLİĞİNE
(Defterdarlık)

2008/4
26-02-2008
DEFTERDARLIK
Vali Adına
Yali Yardımcısı
09737 21.02.2008

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların üzerinde ilgili mevzuat hükümleri uyarınca, muhtelif amaçlarda kullanılmak üzere Bakanlığımızca yatırımcılar lehine tesis edilen irtifak hakları ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlar üzerinde de verilen kullanma izinlerine ilişkin olarak ilgili Valiliklerden alınan değişik tarihli yazılarda:

-2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve *Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Aynî Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmelik (eski Yönetmelik)* hükümlerine göre, Hazine taşınmazlarının üzerinde lehlerine irtifak hakkı tesis edilen ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlar üzerinde adlarına kullanma izni verilen yatırımcıların bazıları tarafından, *Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin (yeni Yönetmelik)* Geçici 2 nci maddesi uyarınca, irtifak hakkı/kullanma izni sözleşmelerinin bu Yönetmeliğe uyarlanması amacıyla talepte bulunulduğu.

- Hak lehदारlarından gerek Devlet İhale Kanunu ve eski Yönetmelik hükümlerine göre ve gerekse 2634, 6831, 3096, 3996 sayılı Kanunlar gibi diğer özel mevzuatı uyarınca, tesis edilen irtifak haklarından dolayı, yeni Yönetmeliğin 79 uncu maddesine göre hasılat payı mı yoksa, bu yatırımcılarla Bakanlığımız arasında düzenlenen sözleşmelerine göre hasılat veya ticari kâr payı mı alınacağı konusunda tereddüde düşüldüğü.

-Yatırımcılar tarafından, hakka konu taşınmazların üzerinde gerçekleştirilen tesislerin tamamının veya bazı ünitelerin üçüncü kişilere kiraya verilmesi ve sözleşmelerinde tesislerin kiracılarından da ayrıca hasılat veya ticari kâr payı alınacağına ilişkin hüküm bulunmasına karşılık, kiracıların faaliyetine son vermesi, bilanço ve gelir tablolarının ibraz edilmemesi vb. nedenlerle, kiracıların ödemeleri gereken hasılat veya ticari kâr paylarının tespit ve tahsilinin yapılamadığı.

-Ayrıca, bazı yatırımcılar tarafından da, taşınmazların üzerinde gerçekleştirilen tesislerin bir bölümünün baz istasyonu kurulmak üzere Turkcell, Vodafone Avea gibi GSM şirketlerine kiraya verilmesine karşılık, sözleşme hükümleri uyarınca yatırımcılardan tahsil edilmesi gereken hasılat veya ticari kâr paylarının yanı sıra kiracı GSM şirketlerinden ayrıca tahsil edilmesi gereken hasılat veya kâr paylarının tespitine esas yıllık işletme hasılatlarının veya kârlarının tespit edilemediği.

Belirtilerek, yapılacak işlemin bildirilmesi istenilmektedir.

Bakanlığımızca tesis edilen irtifak haklarına veya verilen kullanma iznine ilişkin olarak düzenlenen sözleşmelerin bir çoğunda, yatırımcılardan tahsil edilmesi gereken yıllık bedelin haricinde:

-Yatırımcılar tarafından, hakkın konusu taşınmazların üzerinde inşa edilecek tesislerin işletilmesinden doğan ve her türlü mal ve hizmet satış bedelleri, faizler ve yapılan kiralama dahil edilmek suretiyle tespit edilen yıllık işletme hasılatı üzerinden ya da vergi mevzuatında yer alan istisna ve muafıklar uygulanmaksızın ve kanunen kabul edilmeyen giderler de eklenerek tespit edilecek ticari kârlar üzerinden değişik oranlarda Hazineye ayrıca pay ödeneceği.

-Ayrıca, yatırımcılar lehine irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazların üzerinde kurulan tesislerin tamamının veya bir kısmının işletmeciliğinin hak lehdarınca üçüncü kişi ve kuruluşlara kiraya verilmesi halinde, kiracıların yapacakları kiraya verme işlemleri de dahil olmak üzere, tesislerin kiracılarının da elde ettikleri yıllık işletme hasılatları ya da ticari kârları üzerinden irtifak hakkı ya da kullanma izni sözleşmelerinde belirtilen oranlarda Hazineye ayrıca pay ödeneceği.

Yönünde hükümlere yer verilmiştir.

Diğer taraftan, 2886 sayılı Kanunun uygulanmasına ilişkin olarak yayımlanan yeni Yönetmeliğin 79 uncu maddesinde;

-İrtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen Hazine taşınmazı üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hasılatın yüzde biri oranında pay alınacağı.

-Tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde de hak lehtarından brüt kiranın yüzde biri oranında, kiracıdan/kiracılardan ise, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hasılatın hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden yüzde bir oranında ayrıca pay alınacağı.

-Toplam yıllık hasılatın tespitinde: 26/12/1992 tarihli ve 21447 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 1 Sıra No'lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğinde yer alan "60. Brüt Satışlar" tanımının esas alınacağı.

Ayrıca, yeni Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinde de; eski Yönetmeliğin yürürlükte olduğu dönemde yapılmış kira, kullanma izni ve irtifak hakkı sözleşmelerinin, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç altı ay içinde başvuruda bulunulması ve yeni sözleşme düzenlenmesinin kabul edilmesi şartıyla, Yönetmelik hükümlerine uyarlanacağı ve uyarlanan sözleşme hükümlerinin yeni sözleşmelerin düzenlenme tarihinden itibaren geçerli olacağı.

Hüküm altına alınmıştır.

Ayrıca, GSM baz istasyonları ile ilgili görüşleri sorulan, Kültür ve Turizm Bakanlığından cevaben alınan 28.09.2007 tarih ve 165806 sayılı yazıda; Telekomünikasyon Kurumu tarafından Bakanlıklarına yazılan 07.09.2007 tarih ve 46991 sayılı yazı ile, söz konusu baz istasyonları üzerinden alınacak ücretlerin belirlenmesinden Kurumlarının herhangi bir tarife belirleme veya tespit yapma yetkisi bulunmamakla birlikte, irtifak hakkı sözleşmesi hükümleri çerçevesinde, baz istasyonu kurulmak üzere yapılacak kiralamalara ilişkin kira akdinin tarafları olan irtifak hakkı lehdarları ile kiracı GSM şirketlerinin, tahsil edilmesi gereken hasılat paylarının kendi aralarında serbestçe belirlemelerinin uygun olacağını bildirildiği belirtilerek, mezkur görüş ve GSM baz istasyonlarının iletişim hizmetlerinin sağlanmasında kullanılan altyapı unsurlarından biri olduğu da göz önünde bulundurularak konunun Bakanlığımızca değerlendirilmesi istenilmiştir.

Konunun incelenmesi ve değerlendirilmesi sonucunda:

1) *2634, 6831, 3096, 3996, vb Kanunlar gibi, özel mevzuatı uyarınca ilgili Bakanlıklarca adlarına kesin izin verilen, kesin tahsis yapılan ve Bakanlığımızca lehlerine irtifak hakkı tesis edilen yatırımcıların dışında, eski Yönetmelik hükümlerine göre, Hazine taşınmazlarının üzerinde lehlerine irtifak hakkı tesis edilen ve kullanma izni verilen yatırımcılar tarafından, yeni Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesi uyarınca, sözleşmelerinin bu Yönetmeliğe uyarlanması amacıyla ilgili Valiliğe (Defterdarlık) veya Kaymakamlığa (Malmüdürlüğü) talepte bulunulması durumunda:*

-Hak lehdarı yatırımcılar tarafından, Hazine taşınmazlarının üzerinde lehlerine tesis edilen irtifak haklarından ve verilen kullanma izinlerinden dolayı Hazine aleyhine açılmış herhangi bir dava var ise, açılan bu davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek, kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilerek, buna ilişkin belgenin aslının ilgili İdarelere ibrazının sağlanması.

-Ayrıca, hak lehdarı yatırımcıların, sözleşmelerinde yer alan hükümlere aykırı herhangi bir davranışının veya izinsiz işleminin (onaylı plan ve projesine aykırı yapı ve tesis yapılması, tesislerin izinsiz olarak kiraya verilmesi, Şirket hisselerinin izinsiz olarak devredilmesi vs.) bulunmaması ve Hazineye herhangi bir borcunun (irtifak hakkı/kullanma izni bedeli, hasılat/kâr payı, gecikme zammı/faizi vs.) olmaması.

Koşullarıyla ve bu yatırımcılardan cari yıl için tahsil edilmesi gereken irtifak hakkı/kullanma izni bedelinden az olmamak üzere takdir edilecek yeni bedel üzerinden, yeni Yönetmelik eki İrtifak Hakkı Sözleşmesi (Ek-14) veya Kullanma İzni Sözleşmesi (Ek-16)'nde yer alan hükümlere göre bu yatırımcılarla ilgili Valilik (Defterdarlık) veya Kaymakamlık (Malmüdürlüğü) arasında yeniden sözleşme imzalanması.

2)Sözleşmelerinde, kiracılardan da ayrıca hasılat veya kâr payı alınacağına ilişkin hüküm bulunan yatırımcılar tarafından, hakka konu taşınmazların üzerindeki tesislerin tamamının veya bir kısmının daha önceki yıllarda üçüncü kişilere kiraya verilmesine karşılık, kiracıların süresi içerisinde, bilanço ve gelir tablolarını ibraz etmemeleri ve bu gün itibarıyla da kiracıların faaliyetine son vermesi vb. sebeplerden dolayı, bu belgelere ulaşılamaması nedenleriyle, kiracıların ödemeleri gereken hasılat veya kâr paylarının tespit edilememesi durumunda, **bunlardan tahsil edilmesi gereken hasılat veya kâr paylarının, aynı bölgede lehlerine irtifak hakkı tesis edilen veya adlarına kullanma izni verilen yatırımcılar tarafından üçüncü kişilere yapılan emsal kiralamalar dikkate alınmak suretiyle, Valiliklerce (Defterdarlık) oluşturulacak komisyon tarafından tespitinin yapılarak, bu payların da hak lehdarı yatırımcılardan tahsilinin sağlanması,**

3)Hak lehdarı yatırımcılar tarafından, hakka konu taşınmazların veya üzerindeki tesisleri bazı bölümlerinin, baz istasyonu, bankamatik vb. amaçlarda kullanılmak üzere üçüncü kişilere kiraya verilmesi ve sözleşmelerinde, tesislerin kiracılarından ayrıca hasılat veya kâr payı alınacağına ilişkin hüküm bulunmasına karşılık, kiracıların, kiraladıkları yerler üzerinde gösterdikleri faaliyetin niteliği gereği yıllık işletme hasılatlarının veya kârlarının tespit edilememesi durumunda ise, **kiracıların hak lehdarına ödediği 1 (bir) yıllık kira bedelinin yarısı oranında kiracılardan ayrıca pay alınması, yıllık kira bedelinin tespit edilememesi durumunda ise bu payların, taşınmazın bulunduğu bölge, rayiç değeri, üzerindeki tesisin niteliği, cari yıl irtifak hakkı/kullanma izni bedeli, varsa aynı bölgede yapılan emsal kiralamalara ilişkin kira bedelleri vs. hususlar dikkate alınmak suretiyle Valiliklerce (Defterdarlık) oluşturulacak komisyon tarafından belirlenerek alınması.**

Bakanlığımız Makamının 20.02.2008 tarih ve 180 sayılı Olurları ile uygun görülmüştür.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Gazi KAPAN
Bakan a
Genel Müdür Yrd

DAĞITIME:
-81 İl Valiliğine
(Defterdarlık)

VALİLİK DEFTERDARLIĞI

0721

5.3.2008
1277

Değer 05 3 08

Y. Arslan

Sn. c. zarfına
Emlak müdürlüğüne
birlikte gönderilm
Bitirilecek değertedari