



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 40223418-752.02[3129.0]-E.134063
Konu : 4706 sayılı Kanunun Ek 4 ve Geçici
21'inci maddeleri kapsamında bedelsiz
irtifak hakkı tesisi işlemleri.

DAĞITIM YERLERİNE

Bilindiği üzere; 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Ek 4'üncü maddesinin ikinci fıkrasında; "*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⁾

Kamu Taşınmazları Üzerinde Eğitim ve Yurt Faaliyetleri İçin Üst Hakkı Tesis Edilmesine İlişkin Yönetmeliğin; "İrtifak Hakkı Tesis veya Kullanma İzni Verilmesi" başlıklı 10'uncu maddesinde; *(1) Ön izin döneminde yükümlülüğünü yerine getiren vakıf/vakıflar için tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak kaydedilmeyen, ancak tapu kütüğünün "İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri" sütununa kaydedilen süreli (normal) nitelikli irtifak hakkı tesis edilebilir veya tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlar için kullanma izni verilebilir. (2) Ön izine ihtiyaç duyulmayan hallerde bu Yönetmelikteki şartları taşıması kaydıyla, ön izin verilmeden irtifak hakkı tesis edilebilir veya kullanma izni verilebilir."*

Hükümleri yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen Kanunun Ek 4'üncü maddesi ve Yönetmeliğin ilgili hükümleri uyarınca mülkiyeti (Olağanüstü hal kapsamında yürürlüğe konulan Kanun Hükümünde Kararnameler gereğince mülkiyeti Hazineye geçen taşınmazlar dâhil) Hazineye ait taşınmazlar üzerinde eğitim veya yurt hizmetlerinde kullanılması amacıyla vergi muafiyeti tanınan vakıflar ile kamu yararına haiz olan dernekler lehine hasılat payı alınmaksızın 49 (kırkdokuz) yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikte olmayan (tapu kütüğünün "İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri" sütununa kaydedilen) bedelsiz irtifak hakkı tesis edilmesi Bakanlık Makamının Olurları ile uygun görülerek bahse konu Olurlar doğrultusunda gereğinin yapılması istenilmiştir.

Buna göre; 4706 sayılı Kanunun Ek 4'üncü maddesi ile Geçici 21'inci maddesi, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ve Kamu Taşınmazları Üzerinde Eğitim ve Yurt Faaliyetleri İçin Üst Hakkı Tesis Edilmesine İlişkin Yönetmeliğin ilgili hükümleri uyarınca ilgili Valiliğinizce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) son incelemeler yapılarak;

Daha önce Bakanlığımızın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) muhtelif yazıları ile 4706 sayılı Kanunun Ek 4 veya Geçici 21'inci maddeleri uyarınca eğitim veya yurt hizmetlerinde kullanılması amacıyla vergi muafiyeti tanınan vakıflar ile kamu yararına haiz olan dernekler lehine hasılat payı alınmaksızın 49 (kırkdokuz) yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikte olmayan (tapu kütüğünün

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Uzmanı,



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 40223418-752.02[3129.0]-E.134063
Konu : 4706 sayılı Kanunun Ek 4 ve Geçici
21'inci maddeleri kapsamında bedelsiz
irtifak hakkı tesisi işlemleri.

"İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri" sütununa kaydedilen) bedelsiz irtifak hakkı tesisine ilişkin muhtelif Bakanlık Makamı Olurları ile uygun görülen taşınmazlara ilişkin olarak;

-Olağanüstü hal kapsamında yürürlüğe konulan Kanun Hükmünde Kararnameler gereğince mülkiyeti Hazineye geçen ve vergi muafiyet tanınan vakıflar ile kamu yararına çalışan derneklerin koruma ve güvenlik işlemleri için bütçeye ciddi anlamda bir külfet getireceği hususu da dikkate alındığında, yurt ve pansiyonların ivedilikle koruma altına alınması, bunların yönetiminde herhangi bir boşluk ve zafiyete sebebiyet verilmemesi açısından, irtifak hakkı tesisi, kiralama veya diğer yöntemlerle değerlendirilmesine ilişkin işlem tesis edilinceye kadar geçici kullanıma bırakılan ve öğrenci yurdu veya eğitim faaliyetlerinde kullanılması amacıyla 49 (kırkdokuz) yıl süreli bedelsiz irtifak hakkı tesisinin Bakanlık Makamının Olurları ile uygun görülen taşınmazların içerisinde bulunan taşınırlar için tespit edilecek satış bedelinin defaten ve peşin olarak ödenmesi veya taşınırların kiralanması halinde tespit edilecek ilk yıl kira bedelinin peşin, müteakip yıllar kira bedellerinin ise Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığı (TÜİK) tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksinde (on iki aylık ortalama) meydana gelen artış oranının artırılarak takip ve tahsil edilerek taşınmazlar ile birlikte bedelsiz irtifak hak sahibi olan vergi muafiyet tanınan vakıflar ile kamu yararına çalışan derneklere bırakılması,

-Olağanüstü hal kapsamında yürürlüğe konulan Kanun Hükmünde Kararnameler gereğince mülkiyeti Hazineye geçen ve vergi muafiyet tanınan vakıflar ile kamu yararına çalışan derneklerin geçici kullanımına bırakılan taşınmazlar ile diğer Hazine taşınmazları üzerinde 49 (kırkdokuz) yıl süreli bedelsiz irtifak hakkı tesisi uygun görülen taşınmazlardan fiilen okul/yurt olarak kullanılan taşınmazlarda 49 (kırkdokuz) yıl süreli bedelsiz irtifak hakkı tesisinin uygun görüldüğüne ilişkin yazılarımızda belirtilen Kamu Taşınmazları Üzerinde Eğitim ve Yurt Faaliyetleri İçin Üst Hakkı Tesis Edilmesine İlişkin Yönetmeliğin 6'ncı maddesinin (ç) bendinde belirtilen "*Öğrenci barınma faaliyetlerinin daha nitelikli sunulmasına yönelik olarak ilgisine göre Milli Eğitim Bakanlığının veya Diyanet İşleri Başkanlığının uygun görüşlerini de içeren plan ve proje hazırlanması*" şartının aranmaması, bu şartın her iki durumdan yalnızca yeni yapılacak binalarda aranması,

-Ayrıca daha önce alınan Makam Olurları uyarınca illere yazılan ve vergi muafiyeti tanınan vakıfları veya kamu yararına çalışan dernekler lehine 49 (kırkdokuz) yıl süreli bedelsiz irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin ilgili Valiliğe (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) hitaben yazılan talimat yazılarımızda belirtilen şartlara anılan Yönetmeliğin 6'ncı maddesinin (f) bendinde (**Değişik: RG-11/9/2018-30532**) "*Yurt faaliyetleri için talep ettikleri taşınmazlar üzerinde yeni yapacakları tesislerdeki fiili öğrenci sayısının; en az yüzde onunun bedelsiz, yüzde onunun ise indirimli (yüzde elli) olarak ihtiyaç sahibi öğrencilere ayrılması ya da yıllık öğrenci ücret toplamının yüzde onbeşi kadar ihtiyaç sahibi öğrencilere indirim yapılması.*" hükmünün uygulanması,

-Gerek Olağanüstü hal kapsamında yürürlüğe konulan Kanun Hükmünde Kararnameler gereğince mülkiyeti Hazineye geçen taşınmazlar, gerekse diğer Hazine taşınmazları üzerinde 49 (kırkdokuz) yıl süreli bedelsiz irtifak hakkı tesisine ilişkin ilgili Valiliklere (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine) hitaben yazılan talimat yazılarımızda belirtilen "*İleride lehine irtifak hakkı tesis edilecek Derneğe veya Vakfa gerekmesi halinde fiili kullanım olmaksızın, tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi, uygulama projelerinin hazırlattırılması ve onaylattırılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi, ilgili Kurum ve Kuruluşlardan gerekli izinlerin alınabilmesi amacıyla, 1 (bir) yıl süre ile ön izin verilmesini,*" şartının fiili kullanımın başladığı ve bedelsiz irtifak hakkı amacına uygun olarak kullanılan

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Uzmanı,



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 40223418-752.02[3129.0]-E.134063
Konu : 4706 sayılı Kanunun Ek 4 ve Geçici
21'inci maddeleri kapsamında bedelsiz
irtifak hakkı tesisi işlemleri.

taşınmazlar (mevcut okul/yurtlar) ile geçici kullanımdan veya bedelli irtifak hakkından bedelsiz irtifak hakkına dönüştürülen mevcut binalar için uygulanmaması,

Bakanlık Makamının 31/05/2019 tarihli ve 133399 sayılı Olurları ile uygun görülmüştür.

Bilgilerini ve gereği ile sonucundan bilgi verilmesini rica ederim.

Değer ECER
Bakan a.
Daire Başkanı V.

Dağıtım:

81 İl Valiliğine (VAN VALİLİĞİ, TUNCELİ
VALİLİĞİ, TRABZON VALİLİĞİ, TOKAT
VALİLİĞİ, ŞIRNAK VALİLİĞİ, SİNOP
VALİLİĞİ, SİİRT VALİLİĞİ, KARAMAN
VALİLİĞİ, ERZİNCAN VALİLİĞİ, DÜZCE
VALİLİĞİ, ÇANKIRI VALİLİĞİ, BAYBURT
VALİLİĞİ, BATMAN VALİLİĞİ, ARTVİN
VALİLİĞİ, AĞRI VALİLİĞİ Hariç)

31782
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Müd.
12 Haziran 2019
Vali a.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Uzmanı,