3

7/3220

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

SAYI : B.07.MEG.0.17/3129-11755
KONU : Soru Önergesi

25.08.04 • 29476

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞI
GENEL SEKRETERLİĞİNE
(Kanunlar ve Kararlar Dairesi Başkanlığı)

İLGİ : 21.07.2004 tarih ve A.01.0.GNS.0.10.00.02-6502 sayılı yazıları.

İstanbul İli, Fatih İlçesi (2. Bölge), İmrahor İlyasbey Mahallesi, Yedikule Meydanında bulunan tapunun 327 pafta, 1265 ada, 18 parsel numarasında 19.934 m^2 yüzölçümle ve Yedikule Müzesi vasfıyla Hazine adına kayıtlı olan taşınmazın (Yedikule Zindanları) üzerinde S.T.I Uluslararası İç ve Dış Ticaret Ltd. Şti. lehine, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 826 vd. maddeleri uyarınca, 30 (otuz) yıl süreli bağımsız ve sürekli (müstakil ve daimi) nitelikli üst hakkı tesis edilmesine ilişkin olarak İstanbul Milletvekili Sayın Bihlun TAMAYLIGİL tarafından Başkanlığınıza verilen ve tarafımdan yazılı olarak cevaplandırılması istenilen ilgi yazınız eki 7/3220 esas numaralı yazılı soru önergesi incelenmiştir.

Yazılı soru önergesinde cevaplandırılması istenilen hususlara ilişkin açıklamalar ve görüşlerim aşağıda belirtilmiştir:

1) S.T.I Uluslararası İç ve Dış Ticaret Ltd. Şti. tarafından Bakanlığımıza verilen 21.01.2004 tarihli dilekçede özetle; TRT-Türkiye Radyo Televizyon Kurumu Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenecek olan Eurovizyon Şarkı Yarışmasının Kapanış Partisinin TRT'nin isteği üzerine Şirketlerince organize edileceği ve ayrıca, her yıl düzenlenmekte olan Berlin Klasik Open Air Festivalinin İstanbul ayağının da (İstanbul Uluslararası Açık Hava Festivali-NATO Toplantısı Etkinlikleri) Şirketlerince organize edileceği, bu etkinliklerin TRT Genel Müdürlüğü ile Kültür ve Turizm Bakanlığının işbirliği ile gerçekleştirilmesinin düşünüldüğü, ülkemizin ve İstanbul'un kültürel, turistik, tarihsel ve sanatsal açıdan uluslararası tanıtımını amaçlayan bu etkinliklerin, İstanbul İli, Fatih İlçesi (2. Bölge), İmrahor İlyasbey Mahallesi, Yedikule Meydanında bulunan ve Kültür ve Turizm Bakanlığına (Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü) tahsisli olan tapunun 327 pafta, 1265 ada, 18 parsel numarasında 19.934 m^2 yüzölçümle ve Yedikule Müzesi vasfıyla Hazine adına kayıtlı Yedikule Zindanlarında yapılmasının planlandığından bahisle, Yedikule Zindanlarının bu tür organizasyonlar için yeniden düzenlenmesi ve kullanılması amacıyla Şirketlerine tahsisi veya kiralanması (irtifak hakkı tesisi) talep edilmiştir.

./..

Diğer taraftan, TRT-Türkiye Radyo Televizyon Kurumu Genel Müdürlüğünden alınan 22.01.2004 tarih ve 69 sayılı yazıda; 15.05.2004 Cumartesi akşamı Abdi İpekçi Spor Kompleksinde gerçekleştirilmesi planlanan Eurovizyon Şarkı Yarışmasının final yayınını takiben özel protokol için bir kapanış partisi düzenleneceği, yarışmanın yapılacağı yere yakınlığı ve sahip olduğu tarihi değer sebebiyle bu partinin Yedikule Zindanlarında gerçekleştirilmesinin düşünüldüğü belirtilerek, Yedikule Zindanlarının partinin yapılabileceği bir hale getirilebilmesi ve zeminin katılımcıların üzerinde rahatça dolaşabilecek bir şekilde yeniden düzenlenmesi için gereğinin yapılması istenilmiştir.

TRT-Türkiye Radyo Televizyon Kurumu Genel Müdürlüğünden alınan 12.03.2004 tarih ve 293 sayılı yazıda ise; Genel Müdürlükleri tarafından düzenlenecek olan Eurovizyon Şarkı Yarışmasının Kapanış Partisine ilişkin olarak, Genel Müdürlükleri ile S.T.I Uluslararası İç ve Dış Ticaret Ltd. Şti. arasında sözleşme yapıldığı belirtilerek, yazıları ekinde 11.03.2004 tarihinde imzalanarak yürürlüğe giren bu sözleşmenin bir örneği gönderilmiştir.

Konu hakkındaki görüşleri sorulan Kültür ve Turizm Bakanlığından (Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü) cevaben alınan 11.02.2004 tarih ve 2770 sayılı yazıda özetle; belirtilen Hazine taşınmazıyla ilgili olarak yapılacak her türlü uygulama öncesi ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulundan izin alınması ve bu hususta kira (irtifak hakkı) sözleşmesine hüküm konulması koşuluyla, anılan 18 parsel numarasıyla Hazine adına kayıtlı Yedikule Zindanlarının, kültürel, turistik ve sanatsal amaçlı etkinliklerde kullanılması amacıyla yatırımcılara kiralanmasında, 2863 sayılı Kanunun 14 üncü maddesi uyarınca Bakanlıklarınca herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Diğer taraftan, konu hakkında gerekli bilgi ve belgelerin gönderilmesinin istenildiği İstanbul Valiliğinden (Defterdarlık) cevaben alınan 24.02.2004 tarih ve 8521 sayılı yazıda; Yedikule Müzesi vasfıyla Hazine adına kayıtlı olan Yedikule Zindanlarının 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kaldığı ve bu taşınmazın kiraya verilmesinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulundan izin alınması kaydıyla sakınca bulunmadığı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Kurul görüşü alınması gerekli alanda kaldığı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen hususlarda dikkate alınarak, konu hakkında Bakanlığımca yapılan inceleme ve değerlendirme sonucunda; İstanbul İli, Fatih İlçesi (2. Bölge), İmrahor İlyasbey Mahallesi, Yedikule Meydanında bulunan tapunun 327 pafta, 1265 ada, 18 parsel numarasında 19.934 m^2 yüzölçümle ve Yedikule Müzesi vasfıyla Hazine adına kayıtlı Yedikule Zindanlarının, Kültür ve Turizm Bakanlığına (Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü) olan tahsisinin kaldırılarak, bu taşınmazın kültürel, turistik ve sanatsal amaçlı etkinliklerde kullanılmak üzere ve yapılacak her türlü uygulama öncesi ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulundan izin alınması kaydıyla ve Bakanlığımca hazırlanan sözleşmedeki koşullarla ve ilk yıl için tespit edilen 140.000.000.000.-(yüzkırkmilyar) TL tahmini bedel üzerinden 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51/g maddesi uyarınca yapılacak pazarlık ihalesi sonucunda kararlaştırılacak bedel ile tesislerin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hasılattan % 2 (yüzdeiki) oranında pay alınması karşılığında, S.T.I Uluslararası İç ve Dış Ticaret Ltd. Şti. lehine, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 826 vd. maddeleri uyarınca, 30 (otuz) yıl süreli bağımsız ve sürekli (müstakil ve daimi) nitelikli üst hakkı tesis edilmesi Bakanlığımca uygun görülmüş ve bu konuda gerekli işlemlerin yapılması için İstanbul Valiliğine (Defterdarlık) talimat verilmiştir.

Bu yazımıza, İstanbul Valiliğinden (Defterdarlık) cevaben alınan 24.03.2004 tarih ve 14321 sayılı yazıda; Yedikule Müzesi vasfıyla Hazine adına kayıtlı Yedikule Zindanları hakkında İdareleri ile S.T.I. Uluslararası İç ve Dış Ticaret Ltd. Şti. arasında 17.03.2004 tarihinde yapılan geçici üst hakkı ihalesinde, bu Şirket tarafından ilk yıl üst hakkı bedeli olarak 142.000.000.000.-(yüzkırkikimilyar)TL bedel teklif edildiği ve teklif edilen bu bedel üzerinden geçici üst hakkı ihalesinin bu Şirkete yapıldığı bildirilerek, yapılan bu üst hakkı geçici ihalesinin onaylanmasının istenilmesi üzerine, Bakanlığımca anılan Yedikule Zindanları vasıflı Hazine taşınmazının, S.T.I. Uluslararası İç ve Dış Ticaret Ltd. Şti.'ne yapılan geçici üst hakkı ihalesinin, anılan Kanunun 31 inci maddesi gereğince onaylanması uygun görülerek, gerekli işlemlerin yapılması için İstanbul Valiliğine (Defterdarlık) talimat verilmiş ve belirtilen taşınmazın üzerinde S.T.I. Uluslararası İç ve Dış Ticaret Ltd. Şti. lehine Bakanlığımca tesisi uygun görülen üst hakkı 22.04.2004 tarih ve 3068 yevmiye numarasıyla tapuya tescil edilmiştir. **(EK-1)**

2) Yedikule Zindanları vasıflı ve 18 parsel numaralı Hazine taşınmazının üzerinde S.T.I. Uluslararası İç ve Dış Ticaret Ltd. Şti. lehine tesisi uygun görülen üst hakkının tapuya tescili için Bakanlığımızca düzenlenen ve 22.04.2004 tarih ve 3068 yevmiye numaralı resmi senedin ekini oluşturan sözleşme ilişikte gönderilmektedir. **(EK-2)**

./..

3) Üst hakkının tesisine ilişkin resmi senet eki sözleşmenin **"İnşaatın ve İşletmenin Kontrolü"** başlıklı 8 inci maddesinde yer alan hüküm uyarınca, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Bakanlığım inşaat aşamasında ve işletme süresince üst hakkı konusu taşınmazın üzerindeki bütün yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkili olup, bu sırada belirlenecek hata ve noksanlıkların Bakanlıklarımızca saptanacak süre ve şartlarla Şirket tarafından tamamlanması gerekmektedir.

4) Yedikule Zindanları vasıflı ve 18 parsel numaralı Hazine taşınmazının üzerinde lehine üst hakkı tesis edilen S.T.I. Uluslararası İç ve Dış Ticaret Ltd. Şti. tarafından, bu alanda yapılan çalışmalarla ilgili olarak, yerel basında çıkan haberler de dikkate alınmak suretiyle, İstanbul Valiliği (Milli Emlak Dairesi Başkanlığı) ile İstanbul İl Kültür Müdürlüğü arasında yazışmalar devam etmekte olup, konu Bakanlığımca takip edilmektedir.

Bilgilerine arz ederim.

Kemal UNAKITAN
Maliye Bakanı

EK : Yazıda belirtilen ekler

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

İli	İstanbul
İlçesi	Fatih-2.Bölge
Mahallesi	İmrahorilyasbey
Köyü	
Sokağı	Yedikule Meydanı
Mevkii	

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
ÜST HAKKI	327	1265	18	1	9934	00

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	Yedikule Müzesi
Sınırı	Planı gibi
Edinme Sebebi	Tamamı Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 30 yıl süreli bağımsız ve sürekli (Müstakil ve Daimi) ÜST HAKKI tesisi suretiyle tescil edilmiştir. H:Müstakil ve Daimi nitelikte olan Üst Hakkı S.T.I. Uluslararası İç ve Dış Ticaret Limited Şirketi lehine 30 yıl müddetle 982 sayfaya tescil edilmiştir.
Sahibi	MALİYE HAZİNESİ

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		3068	3	408		22.04.2004		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih	S/B							Tarih

Şekline Uygunkur.
Hüseyin Korkmaz
18255

NOT: * Mülkiyeti şahıslara ait olan taşınmazlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanununun 35 inci maddesi gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Tapu Sicili Müdürlüklerince Düzenlenen
RESMİ SENET

Y.Tarihi 22/ /04/2004
Y.Numarası : 3068

FOTOĞRAF

İstanbul/Fatih 2. Bölge Tapu Sicil Müdürü Hüseyin KORKMAZ

(1) huzurunda

(2)

incelenen kimliklerinden medeni hakları kullanma yeteneğinde bulundukları anlaşılan ve kendilerine tebligat kanunu hükümleri anlatılan

BİR TARAFTAN : Maliye Hazinesi 'ni temsilen Mehmet oğlu Halil CANIGÜR

DİĞER TARAFTAN : S.T.I.Uluslararası Iç Ve DIŞ TICARET LIMITED ŞIRKETI'ni temsilen İstanbul Ticaret Sicili Mem.den verilen 12/03/2004 tarih 138974 sayılı yetki belgesi gereğince Ahmet oğlu Aykut AKI

aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmi senedin arka sahifesinde diğer özellikleri yazılı İmrahor İlyasbey mahallesi 1265 ada 18 parsel sayılı 19934.00 m² miktarındaki Yedikule Müzesi'nin tamamı Maliye Hazinesi , adına kayıtlı iken bu kerre; Maliye Hazinesi 'ni temsilen Halil CANIGÜR;İstanbul Valiliği Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 7.4.2004 tarih 018263 sayılı yazısına istinaden iş bu taşınmazın tamamını taahhüt senedinde belirtilen koşulların tümünü kapsayacak ve 7.4.2004 tarih 018263 sayılı yazı ekindeki 22 maddelik şartlar dahilinde 30(otuz) yıl süre ile bağımsız ve süreli (müstakil ve daimi) nitelikli ilk yıl 142000000000(yüzkırkiki milyar)TL. bedelle S.T.I.Uluslararası Ic Ve DIŞ TICARET LIMITED ŞIRKETI lehine ÜST HAKKI tesis ettiğini bedelinin [illegible] Muhasebe Müdürlüğüne yatırıldığını ve S.T.I.Uluslararası Ic Ve DIŞ TICARET LTD. ŞIRKETI'ni temsilen Aykut AKI haiz olduğu yetkiye istinaden iş bu taşınmazın [illegible] üzerine tesis edilen ÜST HAKKINI aynı şartlarla kabul ettiğini ve tarafların satış için beyanda bulundukları değerin, gayrimenkulun emlak vergisi değerine yeniden değerlendirme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmaması gerektiğini bildiklerini, aksi halde, aradaki farkın V.U.K. na göre kusur cezası ve gecikme faizi ile birlikte ödeyeceklerini ayrıca taşınmaz malın emlak vergisinin ödenmesinden devir eden ve devir alan olarak müteselsilen sorumlu olduklarını taraflar birlikte ifade ve beyan ettiler...

Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer ayni hak ve rakyid, bu resmi senedin ilgili sütununda gösterilmiştir.

Taraflar, bu ÜST HAKKI akdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep etiler.

Akdi içeren bu resmi senet tarafımızdan düzenlenmiş ve yazılışı okunup, isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra İkibin ikibindört yılı Nisan ayının 22 inci perşembe günü saat de dairede hepimiz tarafından imza ve tastik olundu.

T.C. Tapu Sicil Müdürlüğü Müdür Hüseyin KORKMAZ 7623

Resmi Senedi Düzenleyen
Görevli Memur
S. BEŞKARDEŞ

okudum
Taraf
Halil CANIGÜR

okudum
Taraf
S.T.I. AYKUT AKI
ULUSLARARASI IÇ Ve DIŞ TICARET LIMITED ŞIRKETI
Barbaros Bağdat Cad. No: 217/7
İSTANBUL
Tel: 0216 410 4653

Matbaacılık A.Ş. Ankara – 2002

Mıntıkası	Mahallesi veya Köyü	Sokak veya Mevkii	Tapu Kaydı ve Plandaki						
			Tarihi	Sıra No.	Kütük Sayfa No.	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Eklentisi
Fatih_2	Ismahor Ilyasb	Yedikulesaydanı	24/07/1944		3/408	327	1265	18	

Emlak Vergisi		Bedeli	Yüzölçümü			Niteliği (Kat mülkiyetinde bağımsız bölüm numarası yazılacaktır.)	Payı (Kat mülkiyetinde arsa payı yazılacak)
Hesap No.	Kayıtlı Değeri		ha	m^2	dm^2		
		142,000,000,000	:	9934.	00	Yedikule Müzesi	TAM

SINIRI

Paftasında

	Sıra No.	Beyanlar - Şerhler - Hak ve Mükelleffiyetler	Rehin			
			Çeşidi	Derecesi	Miktar TL.	Alacaklısı
AKİTTEN ÖNCE						

Taraf ve Tanıkların		Adı, Soyadı	Baba Adı	Ana Adı	Doğum		Nüfusa Kayıtlı Olduğu			Hane Kütük Sıra No.	Kimlik Cüzdanı	
					Yeri	Tarihi	İli	İlçesi	Köy veya Mahallesi		Tarihi	No: su
	Kimlikleri	Halil-CANIGÜR-Mehmet-Cemile-Hayaana-01/01/1960-Ankara-Hayaana-Culuk-19,89,34-09/07/1939-J07/730129 Aykut-AKI-Ahmet-Remziye--Ist-22/03/1963-Istanbul-Eyüp-Yeni Mah.-21,950,56-16/01/2003-B09/390551										
	Adresi	1. Istanbul Defterdarlığı Milli Emlak Dairesi ISTANBUL 2. Çiftehavuzlar, Bağdat Cad. No: 217/7 KADIKÖY-ISTANBUL										

Vergi ve Harçlar

Lira	Kr.	Çeşidi
.....	.....	Damga Vergisi
.....	.....	Harç

Tapu siciline tescil ve münakalesi yapıldı.

02/04/2004

.....

Tapu senedini ..... aldım

İpotek Belgesini

S.T.A. ULUSLARARASI İÇ ve DIŞ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Çiftehavuzlar Bağdat Cad. No: 217/7
Kadıköy - İSTANBUL
Göztepe VD. 040 4653

1-Yetki ile yapılan işlemler ile daire dışı akitlerde doldurulmayacaktır.
2-Tapu kanununun 2421 Sayılı Kanunla değişen 26 ncı maddesinin 3 üncü fıkrası gereğince akitte tanık bulundurulması zorunlu olan hallerde tanıkların engel hallerinin bulunmadığını belgeleyecek ad ve soyadları bu sütuna yazılacaktır.
3-Akitten önce sütuna yazılacak bilgi taraflara imzalattırılacaktır.
4- Akitin daireden mi yoksa daire dışında mı alındığı açıklanacaktır.
5-Açıklayıcı sütunlar için müteakip resmi senede dair ne edecek ve davası olduğu belirtilecektir.
6-Taraflar ile akitte bulunduruluması ..... adları, imzaları üzerine yazılacaktır.

FROM : KAYYIM
TEL NO. : 90 212 5132865
TEM. 23 2004 02:17PM

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNDE DÜZENLENECEK RESMİ SENEDE YAZILACAK HUSUSLAR

MADDE 1- ÜZERİNDE ÜST HAKKI KURULACAK TAŞINMAZIN TAPU KAYDI

İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Fatih İlçesi 2. Bölge
MAHALLESİ	: İmrahor İlyasbey
SOKAĞI	: Yedikule Meydanında
PAFTA NO	: 327
ADA NO	: 1265
PARSEL NO	: 18
VASFI	: Yedikule Müzesi
YÜZÖLÇÜMÜ M2	: 19.934 m^2

MADDE 2- ÜST HAKKININ SÜRESİ, BAŞLAMA VE BİTİŞ TARİHİ

Birinci maddede nitelikleri belirtilen taşınmaz mal üzerinde aşağıdaki koşullarla bağımsız ve sürekli (müstakil ve daimi) nitelikte üst hakkı kurulmuştur.

Hakkın süresi: 30 (Otuz) yıldır.

Bu hak tapuya tescil tarihinde başlayacaktır.

MADDE 3- HAK SAHİBİ

S.T.I ULUSLARARASI İÇ VE DIŞ TİCARET LTD. ŞTİ.

MADDE 4- ÜST HAKKININ KONUSU VE TAŞINMAZIN KULLANIM ŞEKLİ

Birinci maddede nitelikleri belirtilen Yedikule Zindanlarında ülkemizin kültürel, turistik, tarihsel ve sanatsal açıdan uluslararası tanıtımını amaçlayan etkinlikler düzenlenecektir.

MADDE 5- ÜST HAKKINA KONU TAŞINMAZIN KULLANIM ŞEKLİ

a) Üst hakkına konu Yedikule Zindanları aslına uygun olarak kullanılarak korunacak, kültürel bir varlık olarak işlem sürdürülecek, üst hakkı süresince, üst hakkı konusu taşınmazın kullanım amacı değiştirilmeyecek ve amaç dışı kullanılmayacaktır.

./..

b) Yedikule Zindanlarının bakım, onarım, restorasyon, restütasyon, teşhir, tanzim, kullanım ve çevre düzenlemesi, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Kanunu ile 16.12.1984 tarih ve 18607 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarihi ve Bedii Değeri Olan Taşınmaz Malların Kiraya Verilmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun şekilde yapılacak ve yapılacak her türlü uygulama öncesi ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulundan izin alınacaktır.

c) Yedikule Zindanları ülkemizin kültürel, turistik, tarihsel ve sanatsal açıdan uluslararası tanıtımının yapılabileceği bir hale getirilecek, ve zemin katılımcıların üzerinde rahatça dolaşabileceği bir şekilde yeniden düzenlenecek ve bu taşınmaz halkın ziyaretine açık olacaktır.

d) Tüm bu yatırım, tamirat ve yenilemeler, ilgili idarelerce öngörülen süre içerisinde gerçekleştirilecektir. Aksi, taktirde üst hakkı sözleşmesi ağır şekilde ihlal edilmiş sayılır. Bu işlemlerin zamanında ve usulüne uygun olarak yapılıp yapılmadığını Maliye Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlıkları yetkilileri kontrol etmeye ve ettirmeye yetkilidir. Tespit edilen eksiklikler ve noksanlıklar, verilen süre içerisinde hak lehdarı tarafından yerine getirilmez ise, üst hakkı sözleşmesi Maliye Bakanlığınca iptal ve tapudan terkin edilecektir.

MADDE 6-ÜST HAKKININ BEDELİ

A-Zeminin Üst Hakkı Bedeli:

İlk yıla ait üst hakkı bedeli 142.000.000.000- .-TL dır. Müteakip yıllar üst hakkı bedelleri Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından açıklanan Toptan Eşya Fiyat Endeksinde (bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı) meydana gelen artış oranının bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle artırılarak tahsil edilecektir. Bu bedel Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş.'nce o yıl için belirlenen birim maliyet bedelleri esas alınarak Kültür ve Turizm Bakanlığınca tespit edilen turistik tesislerin birim fiyatlarına göre hesaplanan proje bedelinin % 05'inden az olamaz.

İlk üç yıldan sonraki ikinci ve izleyen üç yıllık dilimlerin ilk yıl üst hakkı bedeli yeniden takdir edilir ve izleyen yılların bedellerinin tahakkuk ve tahsili yukarıdaki gibi olur.

B-Hasılattan Pay Alınması

Üst hakkına konu taşınmazmal üzerinde gerçekleştirilen tesisin işletmeye geçmesinden sonra; toplam yıllık hasılattan % 2 (yüzdeiki)oranında pay alınacaktır. Hasılata; tahsis olunan arazi üzerinde kurulan işletmelere ait tahakkuk eden her türlü mal ve hizmet satış bedelleri, faizler ile yapılan kiralamalar dahil edilir. Yıllık hasılatı gösteren beyanname 3568 sayılı Kanuna göre yetkili kılınan Yeminli Mali Müşavirlere tasdik ettirilir ve ilgili Malmüdürlüğüne verilir.

./..

Tahsis edilen arazi üzerinde kurulan tesislerin tamamının veya bir kısmının işletmeciliğinin üçüncü kişi ve kuruluşlara kiraya verilmesi halinde, kiracıların yapacakları kiraya verme işlemleri de dahil olmak üzere, kiraya verenler kira bedeli üzerinden, son kiracı olan işletici ise işletme hasılatı üzerinden % 2 (yüzdeiki) payı ilgili saymanlığa yatırmayı taahhüt edeceklerdir. Taahhüt kira kontratının tanzim edildiği tarihten itibaren bir ay içinde yapılır. Kiracıların taahhütte bulunmamalarından dolayı bunlardan alınamayan hasılat payları kiraya verenlerden alınır. Kiracıların yıllık hasılatını beyan etmesi ile hasılat payını yatırmasında yatırımcı için öngörülen esaslar uygulanır.

C- Ödeme Zamanı:

İlk yıl zemin üst hakkı bedeli, en geç hakkın tapuya tescil edildiği tarihten önce yatırılır. Müteakip yıllar üst hakkı bedelleri ise, her yıl hakkın başlangıç tarihine tekabül eden tarihe kadar ilgili Saymanlığa yatırılır. Hasılattan alınacak pay bilanço dönemini takip eden en geç Mayıs ayı içinde ilgili Saymanlığa yatırılır.

D- Bedellerin Süresinde Ödenmemesinde Yapılacak İşlem:

Süresi içinde ödenmeyen üst hakkı bedeli ve hasılat payları hakkında 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesinde yazılı nispette gecikme zammı uygulanır. Üst hakkı bedeli veya hasılat payının herhangi birinin iki yıl üst üste süresi içinde yatırılmaması halinde üst hakkı iptal edilir.

MADDE 7- PLAN VE PROJEYE UYGUNLUK

Üst hakkı kurulan alan sınırları dışındaki Hazineye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde inşaat yapılmayacak, arazi veya doğanın görünüşü ve doğal yapısı değiştirilmeyecektir.

MADDE 8- İNŞAATIN VE İŞLETMENİN KONTROLÜ

Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı inşaat aşamasında ve işletme süresince üst hakkı konusu taşınmazın üzerindeki bütün yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir. Bu sırada belirlenecek hata ve noksanlıklar Bakanlıklarca saptanacak süre ve şartlarla şirket tarafından tamamlanacaktır.

MADDE 9- KIYININ KORUNULMASI VE KULLANILMASI

Üst hakkı kurulan taşınmazın kullanılması sırasında çevre ve deniz kirliliğinin önlenmesi için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulacaktır.

Üzerinde üst hakkı kurulan taşınmazın çevresindeki Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler (özellikle kıyılar, kumsallar) kamunun kullanımına açık tutulacak, geliş geçiş kesinlikle engellenmeyecektir.

MADDE 10- VERGİ, RESİM, HARÇ, PRİM VE BENZERİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Üst hakkının tapuya tescili, devri ve terkini, yapı ve tesislerin inşası ve kullanımı için Maliye Bakanlığı, mahalli idareler ve benzeri kuruluşlara ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç, prim ve benzeri yükümlülükler hak lehdarı tarafından karşılanacaktır.

MADDE 11- ALTYAPI GİDERLERİNE KATILMA

Üst hakkı konusu arazinin bulunduğu alanda belediye hizmetlerinin Belediyece, diğer hizmetlerin ilgili kuruluşlarca karşılanmaması halinde bu hizmetlerin görülmesi için kurulacak idarenin kararlarına kesinlikle uyulacak ve talep edilen katkı payları hak lehdarınca ödenecektir.

MADDE 12- DEVİR

Üst hakkını herhangi bir şekilde devralan gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri, bu devre ilişkin olarak tapuda yapılan tescil tarihinden itibaren en geç 1 (bir) ay içerisinde, T.C. Kalkınma Bankası A.Ş. veya başka bir kamu kuruluşu tarafından belirlenen cari yıl birim maliyet bedelleri esas alınarak Kültür ve Turizm Bakanlığınca tespit edilen turistik tesislerin birim fiyatlarına göre üst hakkı konusu Hazine taşınmazının üzerinde gerçekleştirilen tesisin proje bedelinin % 05'i oranında veya o tarihte emsali tesis için belirlenen üst hakkı bedeli ya da Maliye Bakanlığınca 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 9 ve 13 üncü maddeleri uyarınca günün rayicine göre belirlenecek bedel üzerinden Hazine ile yeniden sözleşme yapmak zorundadır.

MADDE 13- ÜST HAKKININ SON BULMASI

Üst hakkı tanınan süre sonunda bitecektir. Üzerinde üst hakkı kurulan alan süresi sonunda üzerindeki bütün yapı ve tesisleriyle beraber sağlam ve işler durumda Hazineye teslim edilecektir. bunun için şirket veya bir başka üçüncü kişi veya kuruluş tarafından herhangi bir hak, tazminat veya bedel talep edilemeyecektir.

MADDE 14- ÜST HAKKININ İPTALİ

Bu taahhüt senedinin 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 üncü maddelerindeki yazılı şartlara uyulmaması, üst hakkı sözleşmesinin önemli ölçüde ihlali sayılır ve üst hakkı iptal edilir. Bu durumda Hazinece bir tazminat veya bedel ödenmeksizin tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda Hazineye intikal eder.

Üst hakkı tesis edilen taşınmaz malın üzerinde yapılan tesise ait Turizm Yatırım veya Turizm İşletme Belgesi'nin iptal edilmesi halinde üst hakkı da iptal edilecektir.

MADDE 15- TAHLİYE

Hak lehdarı, hak süresi sonunda veya bu taahhütnamede belirtilen veya belirtilmeyen diğer nedenlerden dolayı hakkın son bulması halinde, taşınmazı tahliye etmez ve bu taahhütnamede yazılı şartlarla tüm yapı ve tesisleri Hazineye teslim etmez ise, 7 nci maddeye göre alınacak bedellere ilave olarak her geçen gün için ilgili yıl üst hakkı bedelinin %1'i (Yüzdebir) kadar ceza ödemek zorundadır. Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılması ve tahliyenin geciktirilmesi nedeni sayılamaz.

MADDE 16- SORUMLULUK

Hak lehdarı hakkın tapuya tescil edildiği tarihten itibaren taşınmazın Hazineye fiilen teslim edileceği güne kadar çevreye verebileceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dahi olsa) idari, mali ve cezai açıdan sorumludur.

MADDE 17- SÜRE UZATIMI

1- Tabii afetler, (yangın, zelzele, su baskını vs.)
2- Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik ilanı,
3- Genel ve kısmi grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkansızlıkların meydana gelmesi,
4- Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması,

Ve benzeri hallerde süre uzatımı talebinde bulunulabilir.

MADDE 18- ORMANLIK ALANLARDA UYGULANACAK KURALLAR

Turizmi Teşvik Kanununun 15 inci maddesine göre ödenmesi gereken orman fonuna katılma payı tahsis tarihini takip eden 3 üncü yıldan itibaren 5 yıla ve 5 eşit taksitle şirket tarafından ödenecek, makbuzların birer örneği Kültür ve Turizm Bakanlığına verilecektir.

Şirket adına tahsis edilen taşınmaz malın ana niteliği bozulmadan orman varlığı zedelenmeden kullanılacaktır. Yangından ve zararlılardan korunması için gerekli tedbirler şirket tarafından alınacak, inşaat sırasında kaldırılacak ağaçlar ile devrik ve çürük ağaçların kesim ve nakil işlemlerinin mahalli orman idaresince yapılması sağlanacaktır.

MADDE 19- UYGULANACAK HÜKÜMLER

Bu taahhütnamede belirtilmeyen hallerde 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümleri, bunlarda açık bir hüküm olmaması halinde ilgili mevzuat uygulanacaktır.

./..

MADDE 20- HUSUMETİN KABULÜ

Üst hakkı ile ilgili olarak açılmış yada açılacak her türlü davaya ilişkin husumeti hak lehdarı karşılayacak, açılan davaları öğrendiği tarihten itibaren 15 (onbeş) gün içinde yazılı olarak yerel ilgili Maliye Dairesine bildirilecektir. Bildirilmemesinden dolayı Hazine aleyhine doğabilecek her türlü zarar ziyandan hak lehdarı Hazineye karşı sorumlu olacaktır. Davaya Hazine temsilcisi katılsın katılmasın dava Hazine veya hak lehdarı aleyhine sonuçlanacak olursa hak lehdarı Hazineden uğradığı veya uğrayacağı zarar ziyana ve kar kaybına karşı herhangi bir tazminat, hak, bedel ve benzeri bir şey istemeyecektir.

Ayrıca üzerinde üst hakkı tesis edilen taşınmaz mallarla ilgili olarak hak lehdarı aleyhine açılacak her türlü dava hak lehdarı tarafından HUMK hükümleri uyarınca 15 gün içinde Hazineye ihbar edilecektir.

MADDE 21- HAFRİYAT SIRASINDA BULUNACAK TARİHİ ESERLER

Proje uygulama sırasında eski ve tarihi eserlere rastlanıldığında kazı işlemleri derhal durdurulacak, bulunan eserler kazı yerinde muhafaza edilecek, durumdan hemen en yakın mülki amirliği haberdar edilecektir.

MADDE 22- UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜM YERİ

Uyuşmazlıkların çözüm yeri taşınmazın bulunduğu ilçedeki İcra Daireleri ve Mahkemeleridir.

HAZİNE TEMSİLCİSİ
İzzet SÖZMEN
Defterdar adına
Emlak Müdürü

HAK SAHİBİ
S.T.I. Uluslar arası İç ve Dış
Tic. Ltd. Şti. adına Aykut AKI
Burç Sitesi A Blok Bağdat cad.
No:117/4 Konak/Kadıköy/İST.