



BEKİROĞLU · İSEN · CİĞERLİ
HUKUK BÜROSU

KAMUYA AİT TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE EĞİTİM VE YURT FAALİYETLERİ İÇİN ÜST HAKKI TESİS EDİLMESİ

Kamu Taşınmazları Üzerinde Eğitim ve Yurt Faaliyetleri İçin Üst Hakkı Tesis Edilmesine İlişkin Yönetmelik (“**Yönetmelik**”), 21.07.2017 tarihinde, 30130 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olup; Bakanlar Kurulu tarafından vergi muafiyeti tanınan ve öğrencilere yönelik eğitim ve öğrenci yurdu temini faaliyetlerinde bulunan vakıflara, Gençlik ve Spor Bakanlığı, Maliye Bakanlığı ve Milli Eğitim Bakanlığı tarafından müştereken belirlenen birtakım şartları haiz olmaları kaydıyla, mülkiyeti Hazine’ye veya kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar üzerinde kırk dokuz yıl süreyle bedelsiz irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemektedir.

Bilindiği üzere, 6082 sayılı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un 9’uncu maddesi ile 351 sayılı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Kanunu’nun (“**Kanun**”) 20’inci maddesine eklenen düzenlemeler ile Public-Private Partnership’in (“**PPP Modeli**”), yani, kamu-özel ortaklığı modelinin, sağlık alanından sonra eğitim ve öğrenci yurdu temini faaliyetleri alanında da uygulanması gündeme gelmiş; ancak Kanun’da yapılan düzenlemelere ilişkin usul ve esasların yer aldığı ikincil mevzuat uzun yıllar hazırlanamadığı için, PPP Modeli, eğitim ve öğrenci yurdu temini faaliyetleri alanında uygulanamamıştı. Bununla birlikte, Yönetmelik’in yürürlüğe girmesiyle, Türkiye’de eğitim ve öğrenci yurdu temini faaliyetleri alanında PPP Modeli’nin uygulamasının da önü açılmıştır.

Yönetmelik uyarınca, Kanun’un ek 4’üncü maddesinin ikinci fıkrasından eğitim kurumu ve öğrenci yurdu yapmak amacıyla yararlanmak üzere, Hazine taşınmazları bakımından merkezde Maliye Bakanlığı’na (Milli Emlak Genel Müdürlüğü), illerde defterdarlığa (Milli Emlak Dairesi Başkanlığı veya Milli Emlak Müdürlüğü), ilçelerde milli emlak müdürlüğüne, yoksa mal müdürlüğüne ve diğer kamu taşınmazları bakımından ise, özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyelere ve taşınmaz maliki diğer kamu kurum ve kuruluşlarına (“**İdare**”) başvuruda bulunacak olan vakıflara, mülkiyeti Hazine’ye veya kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar ile Devlet’in hüküm ve tasarrufunda bulunan yerler üzerinde, kırk dokuz yıl süreyle bedelsiz olarak irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanım izni verilebilmesi için, başvuru tarihi itibarıyla, bu vakıflara Bakanlar Kurulu tarafından vergi muafiyeti tanınmış olması ve söz konusu vakıfların öğrencilere yönelik eğitim ve öğrenci yurdu temini faaliyetlerinde bulunuyor olmaları gerekmektedir.

Bu vakıfların sağlaması gereken diğer şartlar ise, Yönetmelik’in 5’inci ve 6’ncı maddelerinde, eğitim ve öğrenci yurdu temini faaliyetleri için ayrı ayrı şekilde belirlenmiş olup; eğitim kurumu yapmak amacıyla başvuruda bulunan vakıfların, ayrıca, eğitim faaliyetleri için talep ettikleri taşınmazlar üzerinde yeni yapacakları tesislerdeki fiili öğrenci sayısının (yüzde üç zorunlu okutulacak öğrenci oranı dâhil) en az yüzde onunun bedelsiz, yüzde onunun ise yüzde elli indirimli olarak ihtiyaç sahibi öğrencilere ayrılması, eğitimin daha nitelikli sunulmasına yönelik olarak ilgisine göre Milli Eğitim Bakanlığı’nın veya Diyanet İşleri Başkanlığı’nın uygun görüşlerini de içeren plan ve proje hazırlanması ve son bir yıl fiilen ve kesintisiz olarak eğitim faaliyetini sunuyor olması; öğrenci yurdu yapmak amacıyla başvuruda bulunan vakıfların ise, ayrıca, ülke genelinde en az beş ilde özel öğrenci yurdu faaliyetinde bulunulması, öğrenci barınma faaliyetlerinin daha nitelikli sunulmasına yönelik olarak ilgisine göre Milli Eğitim Bakanlığı’nın veya Diyanet İşleri Başkanlığı’nın uygun görüşlerini de içeren plan ve proje hazırlanması, ülke genelindeki öğrenci yurtlarının toplamda en az 1.000 kurum kontenjanına sahip olması, son bir yıl fiilen ve kesintisiz olarak öğrenci yurt hizmetini sunuyor olması, öğrenci yurdu 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 ve mevcut barınma faaliyetlerinin yanında öğrencilere yönelik sosyal, kültürel ve sportif vb. faaliyetlerin iyileştirilmesine imkân sağlıyor olması gerekmektedir.



Yönetmelik'in 5'inci ve 6'ncı maddelerinde yer alan bu şartları sağlayan vakıfların, (i) eğitim ve öğrenci yurdu temini faaliyetlerine ilişkin taşınmaz talepleri, (ii) irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilen taşınmazların üzerindeki binalarda öğrencilerin ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik kapalı alanlarda yüzde yirmiyi geçmeyen kısımlarının ticari amaçlı kullanım talepleri, (iii) yeni yapılacak eğitim kurumlarının veya öğrenci yurtlarının yapım, bakım, onarım, işletim ve benzeri giderlerinin karşılanmasında kullanılması için ihtiyaç duydukları taşınmaz talepleri ve (iv) taşınmazın kısmen eğitim ve öğrenci yurdu temini faaliyetleri kısmen de yeni yapılacak eğitim ve öğrenci yurtlarının yapım, bakım, onarım, işletim ve benzeri giderlerin karşılanması için ihtiyaç duydukları taşınmaz talepleri, İdare tarafından değerlendirmeye alınacak ve Yönetmelik hükümleri uyarınca başvurusu uygun bulunan vakıflar lehine irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesi işlemlerine başlanacaktır.

Belirtmek gerekir ki, Yönetmelik kapsamında değerlendirilmesi uygun görülen taşınmazların irtifak hakkı veya kullanma izni ihalesi ilan yapılmaksızın gerçekleştirilecektir. Lehine irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek olan vakıfların, yapacakları proje çerçevesinde ön izne ihtiyaç duymaları halinde, 19.06.2007 tarihinde, 26557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik çerçevesinde, bu vakıflara ön izin verilecektir ki, ön izin, irtifak hakkı kurulmadan veya kullanma izni verilmeden önce, taşınmaz üzerinde tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilmesi için İdare tarafından verilen izindir.

Ön izin döneminde gereken işlemleri tamamlayan vakıflar için tapu kütüğünün "İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri" sütununa kaydedilmek üzere, kırk dokuz yıl süreyle irtifak hakkı tesis edilebilir veya tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlar için kullanma izni verilebilir. Ayrıca, irtifak hakkı tesis edilmesi halinde, üzerinde irtifak hakkı tesis edilen taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesine; "Taşınmazın üzerine _____ yapılmak/kullanılmak amacıyla irtifak hakkı tesis edilmiş olup, taşınmaz irtifak hakkı süresi içerisinde başka bir amaçla kullanılamaz." şeklinde bir şerh düşülecektir.

Yönetmelik uyarınca, İdare tarafından verilecek olan ön izin, irtifak hakkı ve kullanma izni bedelsiz olup; vakıfların bu kapsamda elde edecekleri gelirlerden hâsılat payı da alınmayacaktır. Bununla birlikte, bu gelirler ayrı bir hesapta tutulacak ve lehine irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen vakıflar ve bu vakıfların kurduğu veya ortağı olduğu iktisadi işletme ve şirketler tarafından elde edilen gelirlerin tamamı, münhasıran öğrencilere yönelik eğitim kurumlarının veya öğrenci yurtlarının yapım, bakım, onarım, işletim ve benzeri giderlerinin karşılanmasında kullanılacaktır. Ayrıca belirtmek gerekir ki, vakıflar lehine tesis edilen irtifak hakkı veya kullanma izninin üçüncü kişilere devredilmesi yasaktır.

İdare ile vakıf arasında irtifak hakkı veya kullanma iznine ilişkin olarak yapılan sözleşme, kırk dokuz yılın sonunda sona erecektir. Bununla birlikte, sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanıldığı için İdare tarafından tespit edilmesi ve İdare tarafından verilen on günlük süre içerisinde aykırılıkların giderilmemesi halinde ya da lehine irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen vakıflar tarafından talep edilmesi halinde söz konusu sözleşme İdare tarafından feshedilebilecektir. Sözleşmenin sona ermesinin sonucu olarak ise, özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, taşınmaz üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödemeksizin İdare'ye intikal edecektir.

Lehine irtifak hakkı tesisi edilen veya kullanma izni verilen vakıfların, söz konusu taşınmazlar üzerindeki binalara ait kapalı alanların yüzde yirmilik kısmını geçmeyecek şekilde ihtiyaçların karşılanmasına yönelik olarak ticari nitelikli ünitelerin açılması İdare tarafından verilecek izinle mümkün olacaktır. Bunun yanında, söz konusu taşınmaz üzerinde kurulacak tesisin, vakıf tarafından tamamlanması şartıyla, bu



BEKİROĞLU · İSEN · CİĞERLİ
HUKUK BÜROSU

tesisin bir kısmı veya tamamı üzerinde vakıf ile aynı faaliyet konularında bulunan üçüncü kişilerin faaliyette bulunmasına da İdare tarafından izin verilebilir.

Son olarak, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un ek 4'üncü maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce lehlerine bedelli olarak ön izin, kullanma izni veya irtifak hakkı tesis edilen vakıfların, Yönetmelik'in 5'inci ve 6'ncı maddelerindeki şartları taşımaları halinde, bedelli olarak tesis edilen ön izin, irtifak hakkı veya kullanma izninin, hâsılat payı alınmaksızın kırk dokuz yıl süreyle bedelsiz ön izin, irtifak hakkı veya kullanma iznine dönüştürülebilmesi için, 27.01.2018 tarihine kadar İdare'ye başvurmaları gerekmektedir. Bu vakıflara tahakkuk ve/veya tebliğ edilen ancak henüz tahsil edilmeyen ön izin, irtifak hakkı veya kullanma izinlerinin karşılığı olan bedeller ve hâsılat payları tahsil edilmeyecektir ve tahsil edilmiş olanlar iade edilmeyecektir. Aynı şekilde hâlihazırda eğitim ve öğrenci yurdu temini faaliyetlerinde bulunan vakıflara, Yönetmelik'in 5'inci ve 6'ncı maddelerindeki şartları taşımaları halinde, yeni düzenlenecek bir ön izin, irtifak hakkı veya kullanma izni sözleşmesiyle, taşınmaz üzerinde hâsılat payı alınmaksızın kırk dokuz yıl süreyle bedelsiz irtifak hakkı veya kullanma izni verilmesi Yönetmelik kapsamında mümkün görünmektedir.

Konuyla ilgili detaylı bilgi için, bize her zaman danışabilirsiniz.
