

# KAMU TAŞINMAZI TAHSİSİNE İLİŞKİN BAŞVURUDA İSTENİLECEK BELGELER VE UYULMASI GEREKEN YÜKÜMLÜLÜKLER

Kamu taşınmazı tahsisi için gerçek kişi, tüzel kişi veya ortak girişim olarak (konsorsiyum veya iş ortaklığı) başvurulabilir.

Girişimciler aşağıda belirtilen bilgi ve belgeleri imzalı bir dizi pusulası ekinde **Bakanlık Genel Evrağına (Turizm Bürosu AG Katı) İsmet İnönü Bulvarı No: 5 06100 Balgat – Ankara** adresine verecektir. Dizi pusulasında ekler evrakın tarih ve sayısı açıkça belirtilir.

## 1) GİRİŞİMCİLERİN BAKANLIĞA VERECEĞİ BİLGİ VE BELGELER :

a) **Dilekçe (EK-1):**

b) **Beyanname ve eki Bilgi Formu (EK-2-a, EK-2-b):**

Talep edilen kamu taşınmazı ve üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan tesise ilişkin bilgiler eksiksiz olarak belirtilecektir.

c) **Tüzel kişiliklerin son ortaklık yapısını gösterir ticaret sicili gazetesi veya noter onaylı hazırun cetveli,**

Girişimcinin yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişi olması halinde bu maddeye göre hazırlanacak mali değerlendirme raporu, Türkiye’de bulunan yeminli mali müşavir veya bağımsız denetim yetkisine sahip Kurumlarca hazırlanabileceği gibi; bu girişimcilerin uyruklarında buldukları ülkenin mevzuatına göre denetim yetkisi verilen kuruluşlara hazırlattırılarak bu raporun aslı ile o ülkedeki Türkiye Büyükelçiliği veya Başkonsolosluğu tarafından *bulunulan ülkenin mevzuatına göre raporu düzenleyen kuruluşun yetkili olduğu* belirtilerek onaylanan Türkçe tercümesi ile birlikte Bakanlığa verilebilir.

d) **Kesin ve Süresiz Teminat Mektubu (EK-3) :**

Kesin ve Süresiz Teminat Mektubu; tahsise konu yatırım alanlarında tesis türüne göre belirlenmiş birim maliyetler esas alınarak Toplam Yatırım Bedelinin % 5’i (yüzde 5) oranında hesaplanmıştır.

e) **Yeminli Mali Müşavirce veya bağımsız denetim yetkisine sahip kurumlarca hazırlanacak mali değerlendirme raporu :**

Mali Değerlendirme Raporu ; gerçek kişi, tüzel kişilik veya ortak girişim olarak başvuruda bulunan girişimciler, başvuruda buldukları yatırımları gerçekleştirebilecekleri konusundaki yeterliliklerini ifade etmek üzere; sını ve ticari ilişkileri, turizm faaliyetleri, mal varlığı, nakit durumu (finansal imkanları), vergi ödemeleri ve iştirakleriyle ilgili yatırımı gerçekleştirebilecek mali durumunu gösteren Yeminli Mali Müşavir veya bağımsız denetim yetkisine sahip kurumlarca *hazırlanacak:*

**“.....’ nin başvuruda bulunduğu ..... İli, .....İlçesi’ndeki .....Nolu Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Alt Bölgesi’nde gerçekleştirilecek tesislerin Toplam Yatırım Maliyetinin %.....’ini özkaynaklarıyla gerçekleştirebilecek mali yeterliliğe sahip olduğu tespit edilmiştir.”**

şeklinde onaylanacaktır.

**(Özkaynak oranının %50 nin altında olması halinde talepler değerlendirilmeye alınmayacaktır.)**

f) **Taahhütname :**

**“T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığınca yayımlanan “Turizm Yatırımcılarına Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2006/3” de yer alan genel esaslarla birlikte bilgi föyünde belirtilen özel şartları aynen kabul ve taahhüt ederim”**

ibaresini içeren girişimci taahhütnamesi; başvurunun tüzel kişilik tarafından gerçekleştirilmesi halinde noter onaylı şirket yönetim kurulu kararını içerecektir.

**g) Ortak girişim olarak başvurulması halinde, noter tasdikli iş ortaklığı veya konsorsiyum sözleşmesi:**

Ortak girişimlerin iş ortaklığı veya konsorsiyum olarak başvurmaları halinde, ortakların özkaynak dağılım oranının da belirtildiği noter onaylı konsorsiyum sözleşmesi verilecektir.

İş ortaklığı anlaşmalarında pilot ortak, konsorsiyum anlaşmalarında ise koordinatör ortak belirtilir ve iş ortaklığı veya konsorsiyum sözleşmesinin noter tasdikli bir örneği Bakanlığa verilir. Bakanlığın her türlü işlem, talep ve tebligatta muhatabı pilot ortak veya koordinatör ortaktır.

İş ortaklıklarında pilot ortak, konsorsiyumlarda koordinatör ortağa yapılan tebligatlar ortaklığa yapılmış sayılır.

İş ortaklığı anlaşma ve sözleşmesinde *iş ortaklığını oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin taahhüdün yerine getirilmesinde müştereken ve müteselsilen sorumlu oldukları*; konsorsiyum anlaşma ve sözleşmelerinde ise, *konsorsiyumu oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin, işin hangi kısmını taahhüt ettikleri ve taahhüdün yerine getirilmesinde koordinatör ortak aracılığıyla aralarındaki koordinasyonu sağlayacakları* belirtilir.

Ortaklığın bozulması durumunda pilot ortak, koordinatör ortak veya diğer ortakların mali durumunun tek başına yatırımın en az yüzde ellisini (%50) özkaynaklarıyla gerçekleştirmeye yeteceğini başvuru esnasında verilen yeminli mali müşavir raporu ile belgelemeleri halinde, tahsis sürecinin devamına katılabilir. Diğer ortaklar herhangi bir şekilde tahsis sürecine katılamazlar.

**h) Şartname Banka Dekontu :**

“Turizm Yatırımcılarına Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2006/3” bedelinin **T.C. Ziraat Bankası Ankara Ulus Heykel Şubesi** nezdindeki **3483170-5001** nolu hesaba ödendiğine ilişkin banka dekontudur.

Bakanlığa yapılan kamu taşınmazı tahsis talepleri, tahsis şartnamesinde belirlenen tüm bilgi ve belgelerin Bakanlığa teslim tarihinden itibaren **6 (altı) ay** içinde Arazi Tahsis Komisyonunca sonuçlandırılır. Bu süre gerekli görüldüğü hallerde Bakanlıkça uzatılabilir.

**2) TEKLİFLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ :**

Bakanlığa yapılan başvurular *2634/4957 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik* hükümleri ile bu tahsis şartnamesinde belirtilen hususlar kapsamında hem mali yeterlilik hem de sektörde deneyimlilik bakımından değerlendirilir. Değerlendirme sonucunda yeterli görülen ana yatırımcılar arasında *kullanım süresinin azaltımı* yönünde yapılan müzakerede *en az kullanım süresini* teklif eden ana yatırımcı, Bakanlıkça, Bakanlar Kurulu'nun onayına sunulur. Bakanlar Kurulu'nun onayından sonra ana yatırımcıya Arazi Tahsis Komisyonunca ön izin verilir ve diğer girişimcilerin tüm teminat mektupları iade edilir. Teminat mektupları ilgili muhasebe biriminden elden alınır.

Zorunlu (mücbir) veya kamudan kaynaklanan sebepler dışında, kullanım süresinin azaltımı yönünde yapılan müzakerede en az kullanım süresini teklif eden ana yatırımcının taahhüdünden vazgeçmesi halinde, başvuru sırasında alınan teminat mektubu nakde çevrilerek hazineye gelir (irad) kaydedilir.

Bu durumda, müzakere sonucunda kullanım süresinin azaltımı yönünde en az kullanım süresini teklif eden ikinci girişimci adına ön izin verilebilmesi için Arazi Tahsis Komisyonu kararı alınarak Bakanlar Kurulu onayına sunulur.

İkinci en az kullanım süresini teklif eden ana yatırımcının Bakanlığın bu teklifini kabul etmemesi durumunda, ikinci girişimcinin önerdiği kullanım süresini kabul etmeleri halinde Bakanlık sırasıyla diğer girişimcilere öneride bulunabilir. İkinci girişimcinin teklifini kabul eden girişimci adına ön izin verilebilmesi için Arazi Tahsis Komisyonu kararı alınarak Bakanlar Kurulu onayına sunulur.

Tek başvurunun yapıldığı alanlar ise, Arazi Tahsis Komisyonunca şartname koşullarına göre değerlendirilerek, uygun görülmesi halinde Bakanlar Kurulu'nun onayına sunulur.

Bakanlık; yapılan başvuruların değerlendirilmesi sonucunda bu Şartnamede yer alan taşınmazların başvuru sahiplerine tahsis edilip edilmeyeceği hususunda serbesttir.

### **3) TAHSİS YAPILMASI HALİNDE UYULMASI GEREKEN YÜKÜMLÜLÜKLER :**

#### **ÖN İZİN DÖNEMİ:**

Ana yatırımcıya harita ve plan çalışmalarının yapılması, tasdik işlemleri ve turizm amaçlı anonim şirket kurulması ve diğer işlemlerin yapılması için bir yılı geçmemek üzere ön izin verilir. Ön izin belgesi; Bakanlar Kurulu kararını takip edecek onbeş (15) gün içerisinde yatırımcıya verilir.

Ön izinin yürürlüğe girebilmesi için, ana yatırımcı tarafından ön izin kararının kendisine taahhütlü olarak tebliğ tarihini takiben **bir ay içerisinde;**

**a)** Toplam yatırım maliyetinin **yüzde beşi** (%5) oranında Kesin ve Süresiz Teminat Mektubunun (EK-4) ilgili muhasebe birimine teslim edildiğine ilişkin alındı belgesinin,

**b)** Noter onaylı ön izin taahhütnamesinin,

**c)** Yıllık ön izin bedelinin muhasebe birimi hesabına yatırıldığına ilişkin makbuz örneğinin Bakanlığa teslim edilmesi şarttır.

Ön izin, yukarıdaki belgelerin Bakanlığa teslimi tarihinde başlar ve bu durumda Bakanlığa başvuru aşamasında verilen teminat mektubu iade edilir.

Ön İzin Bedeli, Toplam Yatırım Bedelinin **binde biri** (%0,1) oranında alınır.

Bu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde, girişimcinin ön izin talebi geçersiz sayılır ve başvuru aşamasında alınan teminat mektubu nakde çevrilerek hazineye gelir (irat) kaydedilir.

Ana yatırımcı tarafından ön izin süresinin uzatılmasının talep edilmesi ve Bakanlıkça uygun bulunması halinde, ön izin süreleri, *birer yıllık* dönemler halinde ve bedeli karşılığında *en fazla üç kez* uzatılabilir.

Kamudan kaynaklanan veya zorunlu (mücbir) sebepler ile Bakanlıkça kabul edilebilir idari ve hukuki uyumsuzlıklardan doğan sebeplerin varlığı halinde ön izin süresi, sorun çözümleninceye kadar dondurulur ve dondurulan süre için ön izin bedeli alınmaz.

Ön izin işlemlerinin verilen ya da uzatılan ön izin süresinden önce gerçekleştirilmesi halinde, peşin alınan ön izin bedeli kesin tahsis bedelinden mahsup edilir.

#### **Ana yatırımcı Ön İzin süresi içerisinde:**

**a)** Yatırım alanının güncel halihazır haritası üzerine 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planlarını hazırlatarak Bakanlığa onaylatır. Ön izne konu taşınmaz hakkında gerekli olan ifraz, tevhit, terkin ve benzeri işlemleri yapar veya yaptırır.

**b)** "**Yatırımı Gerçekleştirme Programı**" hazırlayıp Bakanlığa sunar.

**c)** Ayrıca ana yatırımcı, imar planına ek olarak, tahsis edilen alanın yatırımın tamamlanmasından sonra hangi yöntemle yönetileceğine ilişkin "**Yönetim Planı**"nı da Bakanlığa sunmakla yükümlüdür. Bu program ve yönetim planı Arazi Tahsis Komisyonunca onaylanır. *Yönetim Planı* imar planı notlarına işlenir.

**d)** Orman mülkiyetinde bulunan veya orman vasfındaki hazineye ait taşınmaz mallar için, ağaç röleve planı hazırlanarak ilgili Orman İdaresine onaylatıldıktan sonra ön izin yazısıyla istenen belgeler arasında Bakanlığa verecektir. Tesisin gerçekleştirilmesine yönelik olarak zorunlu ağaç kesimi ilgili Orman İdaresinin iznine tabidir.

**e)** Tapu ve Kadastro idaresinden tasdik edilmiş aplikasyon krokisini alır.

**f)** 29.06.1956 Tarihli ve 6762 Sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre faaliyet konuları arasında turizm olan anonim şirketini kurar.

f.1) Kurulan Anonim Şirketin ön izin alınan taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek yatırımın toplam maliyetinin en az %51 (yüzde ellibir) i oranında sermayeye sahip olması gerekir.

f.2) Ön İzin verilen gerçek veya tüzel kişilerin kurulan anonim şirketteki hissesi %51 (yüzde ellibir) in altına düşemez.

f.3) Ortak girişimlerde, kurulacak olan A.Ş. Bakanlığa verilen ortak girişim belgesine uygun olacaktır.

**g)** *Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğe* göre Ana Turizm Yatırımı Belgesini alır.

**h)** Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) raporu hazırlanması gereken yerlerde ÇED Yönetmeliğine göre gerekli izinleri alır.

Zorunlu (mücbir) veya kamudan kaynaklanan sebepler dışında ana yatırımcının, ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerini yerine getirememesi halinde, ön iznin iptaline ilişkin Arazi Tahsis Komisyon Kararı Bakanlar Kurulu onayı ile yürürlük kazanır. Bu durumda peşin tahsil edilen ön izin bedeli iade edilmez ve başvuru aşamasında alınan teminat mektubu nakde çevrilerek hazineye gelir (irat) kaydedilir.

#### **KESİN TAHSİS DÖNEMİ :**

Ön İzin yükümlülüklerini yerine getirerek "Ana Turizm Yatırımı Belgesi" alan ana yatırımcı adına Arazi Tahsis Komisyonu Kararı ile kesin tahsis yapılır.

Yatırımcı tarafından, kesin tahsis kararının kendisine taahhütlü olarak tebliğ tarihini takip eden **bir ay içerisinde;**

**a)** Onaylanacak imar planında öngörülen, belgelendirilebilen her tür için ayrı ayrı düzenlenecek her yatırım alanına ilişkin toplam yatırım maliyetinin **%10** (yüzde on) una karşılık gelen miktarda Kesin ve Süresiz Teminat Mektubunun (EK-5) ilgili muhasebe birimine teslim edildiğine ilişkin alındı belgesinin,

**b)** Yol, içme-kullanma suyu, elektrifikasyon, telekomünikasyon, kanalizasyon, arıtma vb. altyapı giderlerinin karşılanması amacıyla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın ve diğer ilgili kamu kuruluşlarının belirleyeceği birim maliyetlere göre bulunacak sosyal ve teknik altyapıya yönelik ikinci bir teminat mektubunun (EK-6) ilgili muhasebe birimine teslim edildiğine ilişkin alındı belgesinin,

(Sosyal ve teknik altyapıların keşiflendirilmesinde Bayındırlık birim fiyatları esas alınır. Ancak yapılacak yatırıma ilişkin Bayındırlık birim fiyatı olmaması durumunda diğer ilgili kurumların birim fiyatları esas alınacaktır.)

**c)** Kesin Tahsis koşullarının kabul ve taahhüt edildiğine ilişkin şirket yönetim kurulu kararının noter tasdikli örneğinin Bakanlığa teslim edilmesi halinde kesin tahsis yürürlük kazanır.

Bu belgelerin Bakanlığa teslim edilmesinden sonra bağımsız ve sürekli üst hakkı dahil olmak üzere irtifak hakkı tesis edilmesi veya kiralama yapılması ya da kullanma izni verilmesi Bakanlıkça Maliye Bakanlığından istenilir ve Ön İzin Teminat Mektubu iade edilir.

Alt yatırımcılar tarafından yapılacak tesisler için bu maddenin **(a)** bendinde belirtilen teminat mektubunun ilgili muhasebe birimine yatırıldığına ilişkin alındı belgesinin Bakanlığa verilmesi halinde ana yatırımcının bu tesise ilişkin teminat mektubu iade edilir.

Bu maddenin **(b)** bendinde belirtilen teminat mektubu, sosyal ve teknik altyapıların tamamlanması ve ilgili kurumlardan kullanılabilir belgesi alınmasından sonra ana yatırımcıya iade edilir.

Ana yatırımcılara, Arazi Tahsis Komisyonu Kararı ile **75 (yetmişbeş) yıla** kadar tahsis yapılabilir. Tahsis süresi, kesin tahsis yazısının tebliği tarihinden başlar.

Ana yatırımcı adına verilen kesin tahsisin iptali ve teminat mektubunun nakde çevrilerek Hazineye gelir (irat) kaydedilmesine ilişkin Komisyon kararı, Bakanlar Kurulu'nun onayı ile yürürlük kazanır.

Ana yatırımcıya tahsis edilen alanlarda planlar ile oluşan parseller içerisinde yer alan her türlü bina, tesis ve bağımsız bölümler veya diğer alanlar, tahsis sözleşmesinde öngörülmüş olmak ve tahsis süresini aşmamak koşuluyla üçüncü şahıslara kiralanabilir, işlettirilebilir veya bu bölümler üzerinde ana yatırımcı lehine tesis edilen bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı ya da kullanma izni devredilebilir.

Yatırımın, yatırımı gerçekleştirme planında belirtilen sürede tamamlanması zorunludur. Ancak, yatırımcının kendi kusurundan kaynaklanmayan sebeplerle yatırımın tamamlanamaması halinde, yatırımcılara başlangıçta öngörülen yatırımın süresini geçmemek kaydıyla ek süre verilebilir. Bu ek süre içerisinde de yatırımın tamamlanamaması halinde, tahsis iptal edilir ve teminat mektubu nakde çevrilerek Hazineye gelir (irat) kaydedilir. Bu durumda taşınmaz üzerindeki her tür yapı ve tesisler bedelsiz olarak Hazineye intikal eder. Yatırımcı, bunlar için herhangi bir hak ve bedel talep edemez.

Üçüncü şahısların tahsis sözleşmesi ve koşullarından doğacak yükümlülükleri yerine getirmesinden ana yatırımcı Bakanlığa karşı; üçüncü şahıslar da aynı yükümlülüklerin yerine getirilmesinden ana yatırımcıya ve Bakanlığa karşı sorumludur. Bu sorumluluklar kesin tahsis sözleşmeleri ile belirlenir.

Ana yatırımcının tahsisi iptal edildiğinde, kusuru olmayan alt yatırımcının hakları korunur. Bir başka ana yatırımcının bulunamaması halinde Bakanlık imar parselleri bazında alt yatırımcıların tahsisini devam ettirir.

Ana yatırımcının tahsis sözleşmesindeki sosyal ve teknik altyapı taahhütlerini yerine getirememesi halinde Bakanlık bu amaçla alınan teminat mektubunu nakde çevirerek bu yükümlülükleri kendi belirleyeceği usulle yerine getirir.

Bakanlığın üçüncü şahıslara karşı sorumluluğu bu sosyal ve teknik altyapıya katılım teminat miktarıyla sınırlıdır.

Tahsisi iptal edilen veya tahsis süresi sona eren taşınmazlar üzerinde bulunan yapı, tesis ve müstemilatlar bedelsiz olarak Hazine'ye intikal eder. Ana yatırımcı veya alt yatırımcı, bunlar için herhangi bir hak ve bedel talep edemez.

Ancak, Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) raporu hazırlığı, sit ilanı gibi imar planı kararlarını ve mimari proje hazırlığı işlemlerini engelleyici zorunlu (mücbir) veya kamudan kaynaklanan ve Bakanlıkça kabul edilebilir idari ve hukuki uyuşmazlıklardan doğan sebeplerle yatırıma başlanamaması veya yatırımın gerçekleştirilememesi durumunda kesin tahsis süresi dondurulur. Kesin tahsis süresinin dondurulmasına ilişkin Komisyon karar tarihi ile dondurulan sürenin başlatılmasına ilişkin Komisyon karar tarihi arasında geçen süre tahsis süresine eklenir ve bu süre için kullanım bedeli ödenmez.

Ayrıca, kendi kusuru dışında, zorunlu (mücbir) veya kamudan kaynaklanan ve Bakanlıkça kabul edilebilir idari ve hukuki uyuşmazlıklardan doğan sebeplerle, süresi içerisinde yükümlülüklerini tamamlayamadıklarını belgeleyen yatırımcının talebi durumunda, kesin tahsisi iptal edilir ve teminat mektubu iade edilir. Bu durumda kesin tahsisin iptal edildiği tarihe kadar olan kullanım bedelleri tahsil edilir.

#### **TEMİNATLAR:**

1) Teminat olarak kabul edilecek değerler:

a) Tedavüldeki Türk Parası,

b) Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri ve bu senetler yerine düzenlenen belgeler. Bu senetler ve bu senetler yerine düzenlenen belgelerden nominal değere faiz dahil edilerek ihraç edilenler, anaparaya tekabül eden satış değeri üzerinden teminat olarak kabul edilir.

c) Bankalar ve özel finans kurumları tarafından verilen ve Tedavüldeki Türk Parası üzerinden düzenlenen teminat mektupları.

c.1) Türkiye'de faaliyet gösteren bankalar ve özel finans kurumları. Türkiye'de faaliyette bulunmasına izin verilen yabancı bankaların düzenleyecekleri teminat mektupları ile Türkiye dışında faaliyette bulunan banka veya benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantisi üzerine Türkiye'de faaliyette bulunan bankaların veya özel finans kurumlarının düzenleyecekleri teminat mektupları teminat olarak kabul edilir.

c.2) Teminat mektuplarının kapsam ve şekli ekte (EK-3, EK-4, EK-5, EK-6) yer almaktadır.

2) Teminatı işbu şartnamede belirtilen şekilde ve miktarda değilse, girişimcinin başvurusu kabul edilemez ve durum bir tutanakla tespit edilir.

**DIĞER YÜKÜMLÜLÜKLER:**

a) Ana yatırımcıların gerçekleştireceği veya yatırım giderlerine katılacağı sosyal ve teknik altyapı tesislerine ait projeler, Bakanlıkça veya ilgili kamu kuruluşlarınca onaylanmadan altyapı inşaatına başlanmayacaktır.

b) Ana yatırımcı veya alt yatırımcı, tesisin inşaatı sırasında, komşu parsellerdeki işletme halindeki tesislerin olumsuz yönde etkilenmemesi için (gürültü dahil) gerekli bütün tedbirleri alacaktır.

c) Çevre kirliliğine neden olunmayacaktır.

d) Tahsis taleplerinin değerlendirilmesi aşamasında, ön izin ve kesin tahsis dönemlerinde, ilgili yerel idareler ve kamu kuruluşlarından doğan anlaşmazlıklar nedeniyle (plan onayı, arazi mülkiyetinde uyumsuzluk, inşaat ve iskan ruhsatı alınmaması, sit ve/veya koruma alanı ilan edilmesi vb. durumlarda) tesisin gerçekleşmesinin imkansız hale gelmesi durumunda, girişimci herhangi bir tazminat talebinde bulunamaz. Böyle bir durumun ortaya çıkması halinde Bakanlığın alınan teminatın girişimcilere iadesi dışında başka bir yükümlülüğü yoktur.

e) Tahsis edilecek kamu taşınmazının ilk yıl için kullanım bedeli (irtifak hakkı, kira, kullanma izni) "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik" in "Kullanma Bedeli"ne ilişkin hükmü uyarınca belirlenir. Taşınmaz üzerinde bina bulunması halinde; adı geçen yönetmeliğin "Yapıların Tahsisinde Bedel"e ilişkin hükmü uygulanır. Bu bedelin tespitinde Turizm Yatırımı Belgesinin verildiği tarih, kapasite ve o yıl için Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğüne belirlenen birim maliyetler esas alınacaktır. Ancak, tespit edilen yıllık kira bedeli daha sonraki yıllar için Maliye Bakanlığınca belirlenecektir.

f) Tahsisli taşınmaza ait yıllık irtifak hakkı bedelleri ve her yıl cirodan alınacak paylar Maliye Bakanlığı ile yatırımcı arasında imzalanacak olan sözleşmede belirlenecek esas ve usullere göre süresinde ödenecektir.

g) Bakanlıkça belirlenen şartlara (ön izin, kesin tahsis ve sözleşme hükümlerine) uyulmaması halinde ön izin veya kesin tahsis işlemi iptal edildiği takdirde, tahsis edilen kamu taşınmazı (eğer varsa üzerindeki hangi aşamada olursa olsun inşa edilen binalarla birlikte) herhangi bir fesih veya bildirim gerek olmadan veya mahkemeden karar almadan hazineye intikal eder. İnşaatın safhası mahkeme marifetiyle Kültür ve Turizm Bakanlığı veya Maliye Bakanlığınca tespit ettirilir.

Taşınmaz üzerinde bulunan ve bina inşaatında kullanılmamış olan ihrazat malzemeleri varsa masrafı yatırımcı tarafından karşılanmak kaydıyla yatırımcıya iade edilir. Bu durumda, yatırımcı herhangi bir tazminat talebinde bulunamayacağı gibi teminatı nakde çevrilerek hazineye gelir (irat) kaydedilir.

h) Ön izin döneminde yönetmelik hükümleri gereğince yeni kurulacak anonim şirketin ortakları, şirketin sermayesini oluşturan hisselerini veya tahsisi Bakanlığın izni olmadan üçüncü kişilere devredemez. Hisse devirlerinin Bakanlığın izni olmadan yapıldığının tespit edilmesi halinde Bakanlıkça verilen ön izin iptal edilir.

ı) Termal Turizm Tesislerinde; 31.12.1993 gün ve 21805 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Turizm Alan ve Merkezlerinde Yer Alan Termal Suların Kullanma Hakkı ve İşletilme Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

i) Tahsis edilen taşınmazın orman arazisi olması halinde; 31/12/2005 tarihli ve 26040 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Orman Köylüleri Kalkınma Hizmetlerine İlişkin Esas ve Usullerin 5 inci maddesinde belirtilen esas ve usullere göre bütçeye gelir kaydedilmek ve bir defaya mahsus olmak üzere Orman Köylüleri Kalkındırma Geliri alınır. Orman Köylüleri Kalkındırma Geliri proje toplam bedelinin orman sahasına isabet eden kısmının yüzde üçüdür. Ayrıca işletmede tür, sınıf ve kapasite değişikliği yapılması halinde, yatırım veya işletme belgesi düzenlendiği tarihteki birim maliyetler üzerinden yapılan değişiklik esas alınarak hesaplanacak bedel her defasında ödenir.

j) Bu şartnamede belirtilmeyen hususlarda, Bakanlıkça yayımlanan “*Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik*” hükümleri geçerlidir. Anılan yönetmelikte de belirtilmeyen hususların çıkması durumunda Arazi Tahsis Komisyonu Kararları uygulanacaktır.





## **EKLER**



**DİLEKÇE**

**T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NA  
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü  
ANKARA**

Bakanlığınızca “**Turizm Yatırımcılarına Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi – 2006/3**” kapsamında kamuya duyurulan Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Alt Bölgesi / Bölgelerine ilişkin olarak hazırlanan başvuru dosyası ekte iletilmektedir.

Gereğini arz ederim.

Tarih

Kaşe

İmza

## BEYANNAME

**KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NA**  
**Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü**  
**ANKARA**

Bakanlığınızın kamu taşınmazlarının turizm yatırımcılarına tahsisine ait Resmi Gazete ve basında yapılan ilanlara ilişkin olarak hazırlanan ve Bakanlığınızdan temin ettiğimiz *Turizm Yatırımcılarına Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesinde (2006/3)* yer alan Genel Esaslar ve tahsise konu Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Alt Bölgeleri için belirlenen özel koşullar ile basında yayınlanan duyurudaki esasları okudum (okuduk) ve aynen kabul ederek müracaat ettiğimi (ettiğimizi) ve Bakanlıkça belirlenecek ön izin ve kesin tahsis şartlarını kabul edeceğimi (edeceğimizi) beyan ederim (ederiz).

ADI VE SOYADI  
İMZA -TARİH  
(FİRMA KAŞESİ)

KANUNİ İKAMETGAHI (Açık adres yazılacaktır) :  
(Sonradan adres değişikliği olduğu takdirde Bakanlığa derhal bildirilecektir.)

TELEFON NO :..... FAX NO :..... E-POSTA :.....

TALEP ETTİĞİMİZ KAMU TAŞINMAZI :

İLİ :.....  
İLÇESİ :.....  
K.T.K.G.A.B. \* NO. :.....

YATIRIMIN TOPLAM MALİYETİ :.....YTL

A)Yatırıma Tahsis Edeceğim Öz Kaynak Oranı :%.....  
B)Yatırıma Sağlayacağım Yabancı Kaynak Oranı :%.....

EKLER

1).....Adet Dosya

(Dosya içinde yer alan belgeler, *Girişimcilerin Bakanlığa Vereceği Bilgi ve Belgeler* maddesi aynı sıra numarası verilerek bir dizi pusulasında gösterilecektir.)

2) Beyannameye Ek Girişimci Bilgi Formu

\* ( Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Alt Bölgesi )

## BEYANNAMEYE EK GİRİŞİMCİ BİLGİ FORMU

### 1. Müracaat Eden:

Özel Girişimci:

- A) Girişimcinin Adı  
B) Yatırıma Katılım Payları

Şirketler:

- A) Şirket Ünvanı  
B) Sermaye Kompozisyonu (Ortakları ve hisse payları belirtilecek, Ticaret Sicili Gazetesi eklenecektir.)

### 2. Kredilerle İlgili Bilgiler: ( Dış Krediler, Teşvikli Krediler, Diğer Orta ve Uzun Vadeli Krediler)

- a) Krediyi Veren Kuruluşun Adı, Ülkesi :.....  
b) Kredinin Türü, Tutarı ve Yabancı Para Cinsi:.....  
c) Faiz Oranı :.....  
d) İtfa Tablosu (Taksit,Faiz,Toplam Ödeme ve Ödemesiz Dönem) :.....

### 3.Tesis işletmesi başka bir kuruluşa verilecek ise kuruluşun adı, ülkesi ve açıklaması:

.....

### 4. Girişimcinin tahsis talebinde bulunduğu turizm türü veya bir başka turizm faaliyetinde tecrübesi var mı ?

Açıklaması: .....

### 5. Personel eğitim programları yapılması veya eğitilmiş personel bulma kolaylıkları söz konusu mu?

Açıklaması: .....

### 6. Girişimcinin turizm dışı uluslararası ilişkileri var mı ve bu ilişkilerden turizm alanında yararlanma olanakları söz konusu mu ?

Açıklaması: .....

### 7. Girişimci daha önce kamu taşınmazı tahsisi almış ise taşınmazın tanımlanması ve projenin hangi aşamada olduğunun belirtilmesi: .....

### 8. Girişimcilerin projeye ilgili olası yurt dışı bağlantıları var mı?

Açıklaması: .....

**BAŞVURU TEMİNAT MEKTUBU**

..... /..... / .....

No : .....

**T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NA  
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü**

İdarenizce tahsise çıkarılan ..... İli, ..... İlçesi'nde bulunan ..... No.'lu Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Alt Bölgesi üzerinde bulunan kamu taşınmazı için girişimci sıfatıyla başvuracak olan .....[girişimcinin adı] 'nın 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsis Hakkında Yönetmelik ve Turizm Yatırımcılarına Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi (2006/3) hükümlerini yerine getirmek üzere vermek zorunda olduğu başvuru teminat tutarı olan .....'yi [başvuru teminatının tutarı] .....[bankanın veya özel finans kurumun adı] garanti ettiğinden, 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsis Hakkında Yönetmelik ve Turizm Yatırımcılarına Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi (2006/3) çerçevesinde; başvuru teminatının gelir kaydedileceği hallerin ortaya çıkması halinde, protesto çekmeye, hüküm ve adı geçenin iznini almaya gerek kalmaksızın ve adı geçen ile idareniz arasında ortaya çıkacak herhangi bir uyuşmazlık ve bunun akıbeti ve kanuni sonuçları dikkate alınmaksızın, yukarıda yazan tutarı ilk yazılı talebiniz üzerine derhal ve gecikmeksizin idarenize veya emrinize nakden tamamen ve talep tarihinden ödeme tarihine kadar geçen günlere ait kanuni faiziyle birlikte ödeyeceğimizi, .....[bankanın veya özel finans kurumunun adı] 'nın imza atmaya yetkili temsilcisi ve sorumlusu sıfatıyla .....[banka veya özel finans kurumu] ad ve hesabına taahhüt ve beyan ederiz.

İşbu teminat mektubu kesin ve süresizdir.

[bankanın veya özel finans kurumunun adı]

[bankanın veya özel finans kurumu şubesinin adı] Şubesi

[bankanın veya özel finans kurumu] Yetkililerinin

İsim, Unvan ve İmzası

**NOT** : Yabancı bankaların veya benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantilerine dayanılarak verilecek mektuplarda, kontrgarantiyi veren yabancı banka veya kredi kuruluşunun ismi ve teminatın kontrgarantili olduğu belirtilecektir. Teklife esas para birimi Türk Parası ise kontrgarantilere dayanılarak verilecek teminat mektupları Türk Parası üzerinden düzenlenecektir.

## ÖN İZİN TEMİNAT MEKTUBU

..... /..... / .....

No : .....

### T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NA Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

İdarenizce tahsise çıkarılan ..... İli, ..... İlçesi'nde bulunan ..... No.'lu Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Alt Bölgesi üzerinde bulunan kamu taşınmazı için ön izin verilmiş olan .....[ana yatırımcı adı] 'nın 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsis Hakkında Yönetmelik ve Turizm Yatırımcılarına Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi (2006/3) hükümleri ve Bakanlığınızca kararlaştırılan ön izin koşullarını yerine getirmek üzere vermek zorunda olduğu ön izin teminat tutarı olan .....'yi [ön izin teminatının tutarı] .....[bankanın veya özel finans kurumun adı] garanti ettiğinden, yatırımcı; taahhüdünü anılan Kanun, Yönetmelik, Şartname ve Ön İzin Koşulları hükümlerine göre kısmen veya tamamen yerine getirmediği takdirde,

Protesto çekmeye, hüküm ve adı geçenin iznini almaya gerek kalmaksızın ve .....[ana yatırımcının adı] ile idareniz arasında ortaya çıkacak herhangi bir uyuşmazlık ve bunun akıbeti ve kanuni sonuçları dikkate alınmaksızın, yukarıda yazan tutarı ilk yazılı talebiniz üzerine derhal ve gecikmeksizin idarenize nakden ve tamamen, talep tarihinden ödeme tarihine kadar geçen günlere ait kanuni faiziyle birlikte ödeyeceğimizi, .....[bankanın veya özel finans kurumunun adı] 'nın imza atmaya yetkili temsilcisi ve sorumlusu sıfatıyla .....[banka veya özel finans kurumu] ad ve hesabına taahhüt ve beyan ederiz.

İşbu teminat mektubu kesin ve süresizdir.

[bankanın veya özel finans kurumunun adı]

[bankanın veya özel finans kurumu şubesinin adı] Şubesi

[bankanın veya özel finans kurumu] Yetkililerinin

İsim, Unvan ve İmzası

**NOT** : Yabancı bankaların veya benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantilerine dayanılarak verilecek mektuplarda, kontrgarantiyi veren yabancı banka veya kredi kuruluşunun ismi ve teminatın kontrgarantili olduğu belirtilecektir. Teklife esas para birimi Türk Parası ise kontrgarantilere dayanılarak verilecek teminat mektupları Türk Parası üzerinden düzenlenecektir.

**KESİN TAHSİS TEMİNAT MEKTUBU**

..... /..... / .....

No : .....

**T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NA  
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü**

İdarenizce tahsise çıkarılan ..... İli, ..... İlçesi, ..... Beldesi, ..... Köyü/Mah. .... Mevkiinde bulunan ..... Ada, .....Pafta, ..... Parsel üzerinde bulunan kamu taşınmazı için kesin tahsis verilmiş olan ana yatırımcı .....[ana yatırımcının adı] 'nın 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsis Hakkında Yönetmelik ve Turizm Yatırımcılarına Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi (2006/3) hükümleri ve Bakanlığınızca kararlaştırılan tahsis koşulları, imar planı hükümlerini yerine getirmek üzere vermek zorunda olduğu kesin teminat tutarı olan .....'yi [kesin teminatın tutarı] .....[bankanın veya özel finans kurumun adı] garanti ettiğinden, yatırımcı; taahhüdünü anılan Kanun, Yönetmelik, Şartname ve Tahsis Koşulları, İmar Planı hükümlerine göre kısmen veya tamamen yerine getirmediği takdirde,

Protesto çekmeye, hüküm ve adı geçenin iznini almaya gerek kalmaksızın ve .....[ana yatırımcının adı] ile idareniz arasında ortaya çıkacak herhangi bir uyuşmazlık ve bunun akıbeti ve kanuni sonuçları dikkate alınmaksızın, yukarıda yazan tutarı ilk yazılı talebiniz üzerine derhal ve gecikmeksizin idarenize nakden ve tamamen, talep tarihinden ödeme tarihine kadar geçen günlere ait kanuni faiziyle birlikte ödeyeceğimizi, .....[bankanın veya özel finans kurumunun adı] 'nın imza atmaya yetkili temsilcisi ve sorumlusu sıfatıyla .....[banka veya özel finans kurumu] ad ve hesabına taahhüt ve beyan ederiz.

İşbu teminat mektubu kesin ve süresizdir.

[bankanın veya özel finans kurumunun adı]

[bankanın veya özel finans kurumu şubesinin adı] Şubesi

[bankanın veya özel finans kurumu] Yetkililerinin

İsim, Unvan ve İmzası

**NOT** : Yabancı bankaların veya benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantilerine dayanılarak verilecek mektuplarda, kontrgarantiyi veren yabancı banka veya kredi kuruluşunun ismi ve teminatın kontrgarantili olduğu belirtilecektir. Teklife esas para birimi Türk Parası ise kontrgarantilere dayanılarak verilecek teminat mektupları Türk Parası üzerinden düzenlenecektir.



**SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI TEMİNAT MEKTUBU**

..... /..... / .....

No : .....

**T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NA  
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü**

İdarenizce tahsise çıkarılan ..... İli, ..... İlçesi'nde bulunan ..... No.'lu Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Alt Bölgesi üzerinde bulunan kamu taşınmazı için kesin tahsis verilmiş olan ana yatırımcı .....[ana yatırımcının adı] 'nın 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsis Hakkında Yönetmelik ve Turizm Yatırımcılarına Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi (2006/3) hükümleri, imar planı ve Bakanlığınızca kararlaştırılan tahsis koşullarına göre gerçekleştirmek zorunda olduğu sosyal ve teknik altyapı yerine getirmek üzere vermek zorunda olduğu sosyal ve teknik altyapı teminat tutarı olan .....'yi [sosyal ve teknik altyapı teminatının tutarı] ..... [bankanın veya özel finans kurumunun adı] garanti ettiği için, ana yatırımcı; taahhüdünü anılan Kanun, Yönetmelik, Şartname, Tahsis Koşulları ve İmar Planı hükümlerine göre kısmen veya tamamen yerine getirmediği takdirde,

Protesto çekmeye, hüküm ve adı geçen in iznini almaya gerek kalmaksızın ve .....[ana yatırımcının adı] ile idareniz arasında ortaya çıkacak herhangi bir uyuşmazlık ve bunun akıbeti ve kanuni sonuçları dikkate alınmaksızın, yukarıda yazan tutarı ilk yazılı talebiniz üzerine derhal ve gecikmeksizin idarenize nakden ve tamamen, talep tarihinden ödeme tarihine kadar geçen günlere ait kanuni faiziyle birlikte ödeyeceğimizi, .....[bankanın veya özel finans kurumunun adı] 'nın imza atmaya yetkili temsilcisi ve sorumlusu sıfatıyla .....[banka veya özel finans kurumu] ad ve hesabına taahhüt ve beyan ederiz.

İşbu teminat mektubu kesin ve süresizdir.

[bankanın veya özel finans kurumunun adı]

[bankanın veya özel finans kurumu şubesinin adı] Şubesi

[bankanın veya özel finans kurumu] Yetkililerinin

İsim, Unvan ve İmzası

**NOT** : Yabancı bankaların veya benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantilerine dayanılarak verilecek mektuplarda, kontrgarantiyi veren yabancı banka veya kredi kuruluşunun ismi ve teminatın kontrgarantili olduğu belirtilecektir. Teklife esas para birimi Türk Parası ise kontrgarantilere dayanılarak verilecek teminat mektupları Türk Parası üzerinden düzenlenecektir.