

YÖNETMELİK

Maliye Bakanlığından:

**KAMU TAŞINMAZLARI ÜZERİNDE EĞİTİM VE YURT FAALİYETLERİ İÇİN
ÜST HAKKI TESİS EDİLMESİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK**

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı, Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıflardan 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 edilmesi, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde ise bunlar adına bedelsiz kullanma izni verilmesine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıflardan öğrencilere yönelik eğitim ve yurt temini faaliyetinde bulunan ve Gençlik ve Spor Bakanlığı, Maliye Bakanlığı ile Milli Eğitim Bakanlığı tarafından müştereken belirlenen şartları sağlayanlar tarafından mülkiyeti Hazineye veya kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde verilecek izinleri kapsar.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelik, 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun ek 4 üncü maddesinin ikinci fıkrası ile geçici 21 inci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Bakanlık: Maliye Bakanlığını,
- b) Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer: Türk Medenî Kanunu ile diğer kanunlarda Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilen yerleri,
- c) Eğitim faaliyeti: Milli Eğitim Bakanlığınca kurum açma izni ile iş yeri açma ve çalışma ruhsatı verilen ve Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıflarca yürütülen; okul öncesi, ilkokul, ortaokul, ortaöğrenim kurumlarını açma ve işletme faaliyeti, yükseköğrenim öğrencilerinin eğitimine yönelik eğitim kurumları açılması ve işletilmesi faaliyeti ile yurt açılmasını ve işletilmesini, ayrıca; Diyanet İşleri Başkanlığına bağlı olarak açılan Kur'an-ı Kerim okumak, anlamını öğrenmek, hafızlık yapmak ve din eğitimi almak isteyen vatandaşlara verilen eğitimi,
- ç) Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz: Tapuda Hazine adına tescilli taşınmazları,
- d) Hazine taşınmazı: Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri,
- e) İdare: Hazine taşınmazları bakımından merkezde Maliye Bakanlığını (Millî Emlak Genel Müdürlüğü); illerde defterdarlığı (millî emlak dairesi başkanlığı veya millî emlak müdürlüğü) ve ilçelerde millî emlak müdürlüğünü yoksa malmüdürlüğünü, diğer kamu taşınmazları bakımından ise özel bütçeli idareleri, il özel idarelerini, belediyeleri ve taşınmaz maliki diğer kamu kurum ve kuruluşlarını,
- f) İrtifak hakkı: Bir taşınmaz üzerinde yararlanmaya ve kullanıma rıza göstermeyi veya mülkiyete ilişkin bazı hakların kullanılmasından vazgeçmeyi kapsayan ve diğer bir taşınmaz veya kişi lehine aynı hak olarak kurulan yükümlülüğü,
- g) Kanun: 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunu,
- ğ) Kullanma izni: Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde kişiler lehine verilen izni,
- h) Kuruluş amacı: Vakfın gayesini ve vakfın gayesini gerçekleştirmek için yapılabilecek iş ve işlemleri,
- ı) Kurum kontenjanı: Milli Eğitim Bakanlığınca verilen iş yeri açma ve çalışma ruhsatında geçen kapasiteyi,
- i) Ön izin: İrtifak hakkı kurulmadan veya kullanma izni verilmeden önce; tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylanması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için İdarece verilen izni,
- j) Taşınmaz: Hazine taşınmazları ile kamu kurum ve kuruluşlarının kendi mülkiyetlerinde bulunan taşınmazları,
- k) Vakıf: İlgili mevzuatı uyarınca kurularak tüzel kişilik kazanan ve Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıfları,
- l) Yönetmelik: Bu Yönetmeliği,

m) Yurt temini faaliyeti: Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıflarca ülke sınırları içerisinde Milli Eğitim Bakanlığınca kurum açma izni ile iş yeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenerek açılan ve işletilen özel öğrenci yurdu barınma faaliyeti ile resmi öğretim kurumlarının yatılılık ve pansiyon ihtiyacını karşılamak üzere resmi öğrenci yurdu yapılması ve/veya işletme hizmeti sunulması ile Diyanet İşleri Başkanlığına bağlı olarak açılan Kur'an eğitimi ve öğretimi kursu hizmetlerinin yürütülmesinde barınma ve beslenme ihtiyacını karşılamak üzere açılan yurt ve pansiyonları,
ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Başvuru Koşulları, Başvuru ve Değerlendirme

Eğitim faaliyeti için başvuru koşulları

MADDE 5 – (1) Kanunun ek 4 üncü maddesinin ikinci fıkrasından eğitim kurumu yapmak amacıyla yararlanmak isteyen vakıfların başvuru tarihi itibarı ile;

- Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınması,
- Vakıf senedinde, vakfın faaliyet unsurları arasında eğitim faaliyetlerinin bulunması,
- Eğitim faaliyetleri için talep ettikleri taşınmazlar üzerinde yeni yapacakları tesislerdeki fiili öğrenci sayısının (yüzde üç zorunlu okutulacak öğrenci oranı dahil) 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 Bakanlığının veya Diyanet İşleri Başkanlığının uygun görüşlerini de içeren plan ve proje hazırlanması,
- Son bir yıl fiilen ve kesintisiz olarak eğitim faaliyetini sunuyor olması, gerekmektedir.

Öğrenci yurdu için başvuru koşulları

MADDE 6 – (1) Kanunun ek 4 üncü maddesinin ikinci fıkrasından öğrenci yurdu yapmak amacıyla yararlanmak isteyen vakıfların başvuru tarihi itibarı ile;

- Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınması,
- Vakıf senedinde, vakfın faaliyet unsurları arasında öğrenci yurdu faaliyetlerinin bulunması,
- Ülke genelinde en az 5 ilde özel öğrenci yurdu faaliyetinde bulunulması,
- 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,
- Ülke genelindeki yurtlarının toplamda en az 1.000 kurum kontenjanına sahip olması,
- Son bir yıl fiilen ve kesintisiz olarak öğrenci yurt hizmetini sunuyor olması,
- 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,
- Mevcut barınma faaliyetlerinin yanında öğrencilere yönelik sosyal, kültürel ve sportif vb. faaliyetlerin iyileştirilmesine imkan sağlıyor olması, gerekmektedir.

Vakıfların taşınmaz taleplerinin değerlendirilmesi

MADDE 7 – (1) Taşınmazlar üzerinde, Yönetmeliğin 5 inci veya 6 ncı maddesinde belirtilen koşulları sağlayan vakıfların;

- Yurt ve eğitim faaliyetlerine ilişkin taşınmaz talepleri,
- İrtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilen taşınmazların üzerindeki binalarda öğrencilerin ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik kapalı alanlarda yüzde yirmiyi geçmeyen kısımlarının ticari amaçlı kullanım talepleri,
- Yeni yapılacak eğitim kurumlarının veya yurtların yapım, bakım, onarım, işletim ve benzeri giderlerinin karşılanmasında kullanılması için ihtiyaç duydukları taşınmaz talepleri,
- Taşınmazın kısmen yurt ve eğitim faaliyeti kısmen de yeni yapılacak eğitim ve yurtların yapım, bakım, onarım, işletim ve benzeri giderlerin karşılanması için ihtiyaç duydukları taşınmaz talepleri,
İdare tarafından değerlendirmeye alınır.

Başvuru ve değerlendirme

MADDE 8 – (1) Vakıf veya şartları taşıyan benzer nitelikteki birden fazla vakıf tarafından, kuruluş amacı dahilindeki faaliyetlerini gerçekleştirmek amacıyla üzerinde kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesis edilmesi amacıyla Yönetmeliğin 5 inci veya 6 ncı maddelerinde yer alan bilgi ve belgeler ile taşınmazın varsa tapu bilgileri de eklenmek suretiyle elektronik ortam yoluyla ya da bir dilekçeyle İdareye başvuruda bulunulur.

(2) İdare tarafından yapılan ilk inceleme ve değerlendirme sonucu taşınmazın Yönetmelik kapsamında değerlendirilmesinin uygun olmadığına anlaşılması halinde başvuru reddedilerek durum başvuru sahibi vakfa/vakıflara bildirilir.

(3) Talep sahibi vakfın/vakıfların Yönetmeliğin 5 inci veya 6 ncı maddelerinde belirtilen şartları taşıyıp taşımadıklarının değerlendirilmesi Milli Eğitim Bakanlığınca veya Diyanet İşleri Başkanlığınca gerçekleştirilir ve durum ilgili İdareye bildirilir.

(4) Milli Eğitim Bakanlığınca veya Diyanet İşleri Başkanlığınca vakfın/vakıfların Yönetmeliğın 5 inci veya 6 ncı maddelerinde belirtilen şartları taşıdığıın bildirilmesi üzerine başvuru sahibi vakıf/vakıflar adına kullanma izni verilmesi veya lehlerine irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin işlemlere başlanılır. Aksi halde durum vakfa/vakıflara bildirilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Ön İzin, İrtifak Hakkı Tesisi, Kullanma İzni Verilmesi, Süre, Bedel, Hasılat Payı ve Devir Yasağı

Ön izin

MADDE 9 – (1) Bu Yönetmelik kapsamında değerlendirilmesi uygun görülen taşınmazların irtifak hakkı veya kullanma izni ihalesi ilan yapılmaksızın gerçekleştirilir.

(2) Yapılacak yatırım için ön izne ihtiyaç duyulması halinde, lehine irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek vakfa/vakıflara; 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte yer alan hükümler çerçevesinde ön izin verilir.

(3) Ön izin döneminde ön izin sahibi vakıf/vakıflar, bu Yönetmelikte belirtilen şartlara uyulması kaydıyla projenin gerçekleştirilmesi için Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan diğer vakıfları ortak alabilir. Ortak alınması durumunda, Yönetmelik ve Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması halinde her türlü sorumluluk hak lehtarları olan Vakfa aittir.

İrtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilmesi

MADDE 10 – (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.

Süre

MADDE 11 – (1) Yönetmelik kapsamında tesis edilecek irtifak hakları ile verilecek kullanma izinlerinin süresi kırkdokuz yıldır.

Bedel ve hasılat payı

MADDE 12 – (1) Ön izin, irtifak hakkı ve kullanma izni bedelsizdir. Bunlardan hasılat payı da alınmaz.

(2) İrtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazlardan söz konusu vakıflar ile bu vakıfların kurduğu veya ortağı olduğu iktisadi işletme ve şirketleri tarafından elde edilen gelirin tamamı, münhasıran öğrencilere yönelik eğitim kurumlarının veya yurtların yapım, bakım, onarım, işletim ve benzeri giderlerinin karşılanmasında kullanılır. Gelirler ayrı bir hesapta takip edilir ve kullanılmayan gelirler aynı şekilde sonraki yıllarda kullanılır.

(3) Bu kapsamda elde edilen gelirin tespitinde, 20/2/2008 tarihli ve 5737 sayılı Vakıflar Kanunu ile 27/9/2008 tarihli ve 27010 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Vakıflar Yönetmeliği uyarınca tutulan muhasebe kayıtları esas alınır.

Devir yasağı

MADDE 13 – (1) İrtifak hakkı lehtarları veya kullanma izni sahibi tarafından irtifak hakkı ve kullanma izni üçüncü kişilere devredilemez.

İrtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmesinin sona ermesi ve feshi

MADDE 14 – (1) İrtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmesi, sözleşme süresinin bitiminde sona erer.

(2) Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanıldığının tespiti halinde İdarece verilen on günlük süre içerisinde aykırılıkların giderilmemesi veya adına kullanma izni verilen ya da lehine irtifak hakkı kurulan tarafından talep edilmesi hâlinde sözleşme İdarece feshedilir.

(3) İrtifak hakkı veya kullanma izni sözleşmesinin sona ermesi veya feshedilmesi hâlinde, özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, taşınmaz üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin İdareye intikal eder ve bundan dolayı adına kullanma izni verilen ya da lehine irtifak hakkı kurulan tarafından veya üçüncü kişilerce her hangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Ticari faaliyetler

MADDE 15 – (1) Taşınmazlar üzerinde, Yönetmeliğın 5 inci veya 6 ncı maddesinde belirtilen koşulları sağlayan vakıflar lehine yurt ve eğitim faaliyetlerine ilişkin verilen taşınmazların üzerindeki binalara ait kapalı alanların yüzde yirmilik kısmını geçmeyecek şekilde ihtiyaçların karşılanmasına yönelik olarak ticari nitelikli ünitelerin açılmasına izin verilebilir.

(2) İrtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen taşınmaz üzerinde bulunan tesis bizzat vakıf, vakıf tarafından kurulan iktisadi işletme veya şirketler tarafından işletilebileceği gibi; bu Yönetmelikte belirtilen şartları taşıması vakfın/vakıfların kuruluş amacı ile resmi senedinde belirtilen faaliyet unsurları arasında yer alması kaydıyla aynı

taşınmazın belirli bir kısmının öğrenci ve yurt faaliyeti için, diğer kısmın ise ticari nitelikli faaliyetler için veya tamamı üzerinde öğrencilere yönelik yeni yapılacak eğitim kurumlarının veya yurtların yapım, bakım, onarım, işletim ve benzeri giderlerinin karşılanmasında kullanılması için tesisin tamamı veya bir kısmı üzerinde üçüncü kişilerin faaliyetine izin verilebilir.

(3) Ancak; bu madde kapsamındaki işlemlerin yapılabilmesi için taşınmaz üzerinde yapılacak tesisin vakıf tarafından tamamlanması ve İdareden izin alınması zorunludur.

Tapu siciline konulacak şerh

MADDE 16 – (1) Yönetmelik hükümleri uyarınca üzerinde irtifak hakkı tesis edilen taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesine; “Taşınmazın üzerinde yapılmak/kullanılmak amacıyla irtifak hakkı tesis edilmiş olup, taşınmaz irtifak hakkı süresi içerisinde başka bir amaçla kullanılamaz.” şeklinde şerh konulur.

Yönetmelikte hüküm bulunmayan haller

MADDE 17 – (1) Yönetmelikte hüküm bulunmayan hallerde, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri kıyasen uygulanır.

Dönüşüm işlemleri

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Kanunun ek 4 üncü maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce lehlerine bedelli olarak ön izin, kullanma izni ve irtifak hakkı tesis edilen vakıfların Kanunun geçici 21 inci maddesinden yararlanabilmeleri için 27/1/2018 tarihine kadar İdareye başvuruda bulunmaları gerekmektedir.

(2) Mevcut eğitim ve yurt faaliyetlerinde bulunulan taşınmazlarla ilgili olarak; Yönetmeliğin 5 inci ve 6 ncı maddelerinde (ç bentleri hariç) belirtilen koşulların taşınması, İdarece yapılan değerlendirme sonucu talebin uygun görülmesi ve yeni sözleşme düzenlenmesinin kabul edilmesi şartıyla, (gerekmesi halinde) yeniden ön izin sözleşmesi, irtifak hakkı ve/veya kullanma izni sözleşmesi düzenlenir ve hasılat payı alınmaksızın kırkdokuz yıl süreli bedelsiz irtifak hakkına/kullanma iznine dönüştürülebilir.

(3) Bu maddenin birinci fıkrası kapsamında kalan taşınmazların kullanımı ile ilgili olarak lehlerine irtifak hakkı tesis edilen veya adlarına kullanma izni verilen vakıflardan, tahakkuk ve/veya tebliğ edilen ancak henüz tahsil edilmeyen ön izin, kullanma izni ve irtifak hakkı bedelleri ile hasılat payları tahsil edilmez, tahsil edilenler iade edilmez.

Geçici kullanım

GEÇİCİ MADDE 2 – (1) Yurt için belirlenecek kurum kontenjanlarının hesaplanmasında vakıfların geçici kullanımına bırakılan yurtlardaki öğrenci sayıları da dikkate alınır.

Yürürlük

MADDE 18 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 19 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini taşınmazın mülkiyet durumuna göre; Maliye Bakanlığı, özel bütçeli idareler, il özel idareleri, belediyeler ve taşınmaz maliki diğer kamu kurum ve kuruluşları yürütür.