

Hazine Taşınmazları Bedeli Artış Oranlarında ve Kira Usulünde Değişiklik

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ("Yönetmelik Değişikliği"), 21 Şubat 2019 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak aynı tarihte yürürlüğe girdi. Yönetmelik Değişikliği ile, hazinenin mülkiyetinde bulunan taşınmazların kira, irtifak ve kullanma izni bedellerinin artış oranıyla ve kiralama usulleriyle ilgili değişiklikler yapıldı.

Hazinenin mülkiyetinde bulunan taşınmazlara ilişkin yapılan ihalelerde taşınmazın rayiç bedeli üzerinden taşınmazın niteliğine göre değişen oranlarda bir ihale bedeli belirlenerek bu ihale bedeli üzerinden de yönetmelikte yer alan artış oranlarına göre taşınmazın irtifak veya kullanma izni bedeli hesaplanmaktadır.

Yönetmelik Değişikliği öncesinde ilk yıl için irtifak veya kullanma izni bedeli, ihale bedelinin bir önceki yılın aynı ayına göre Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksinde (Yİ-ÜFE) meydana gelen artış oranında artırılarak hesaplanmaktaydı. Değişiklik sonrası bu oran on iki aylık ortalamalara göre hesaplanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) olarak değiştirildi. Tanımsal amaçlar için kullanılacak taşınmazlar için yıllık artış oranı bir önceki yılın aynı ayına göre hesaplanacak Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE) iken, Yönetmelik Değişikliği ile on iki aylık ortalamalara göre hesaplanan Tarım ÜFE oranı olarak değiştirildi.

Aynı şekilde bir yıldan uzun süreli kira, irtifak hakkı ve kullanma izni bedellerinde ilk yıldan sonraki artışlar için yıllık artış oranı on iki aylık ortalamalara göre hesaplanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) olarak değiştirildi. Tanımsal amaçlar için kullanılacak taşınmazlarda ise bu oran, on iki aylık ortalamalara göre hesaplanan Tarım ÜFE oranı olarak uygulanacaktır.

Yönetmelik Değişikliği'nin yürürlüğe girdiği tarihte halen devam etmekte olan kira, irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmeleri için sözleşmelerin yenilenmesine gerek olmaksızın yeni artış oranları uygulanacaktır. Ancak 1 Ağustos 2018'den sonra hesaplanacak cari yıl artışları için, 1 Ağustos 2018 ile 1 Ocak 2019 arası dönem bakımından tahsis sözleşmesi hükümleri uygulanmaya devam edilecektir.

Yönetmelik Değişikliği'nin yürürlüğe girdiği tarihte halen devam etmekte olan kira, irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmeleri için sözleşmelerin yenilenmesine gerek olmaksızın yeni artış oranları uygulanacaktır. Ancak 1 Ağustos 2018'den sonra hesaplanacak cari yıl artışları için, 1 Ağustos 2018 ile 1 Ocak 2019 arası dönem bakımından tahsis sözleşmesi hükümleri uygulanmaya devam edilecektir.

Yönetmelik Değişikliği ile hazine taşınmazlarının kiralama usulleriyle ilgili bazı değişiklikler de yapıldı. İlk olarak, kira sözleşmesinin şartlarına uyan eski kiracının taşınmazı tekrar kiralama talebinde bulunması halinde bu taşınmazlar artık kapalı veya açık teklif usulü olmaksızın doğrudan pazarlıkla kiraya verilebilecektir. Ancak sözü geçen kira süresi, ilk kira sözleşmesi tarihinden itibaren yirmi yılı aşamayacaktır. İkinci olarak, kiralanan taşınmazın kira süresi sona ermeden Hazine tarafından satın almak istenmesi durumunda, satış şartnamesi ve sözleşmesine, kiracının kira hakkının kira sözleşmesi sona erene kadar devam edeceğine dair hüküm konulabilecektir.

Amendment To The Treasury Immovables' Fee Increase Rates and Lease Procedures

The Regulation Amending the Regulation on Management of Treasury Immovables ("Regulation Amendment") was published on 21 February 2019 in the Official Gazette. The Regulation Amendment has brought certain changes to the increase rates of the lease, easement and utilization permit fees of the immovables owned by the treasury and revised the lease procedures.

In tenders related to the immovable properties owned by the treasury, the tender price is determined by the market value of the immovable in accordance with the type of the immovable. Then, the easement or utilization permit fee of the immovable is calculated by adjusting the tender price in accordance with the increase rates provided in the regulation.

Prior to the Regulation Amendment, the easement or utilization permit fee for the first year was calculated by increasing the tender price in accordance with the rate of increase in the Domestic Producer Price Index (D-PPI) compared to the same month of the previous year. Following the amendment, this rate is changed to the Consumer Price Index (CPI), which is calculated according to the average of the twelve months. For the immovables to be used for agricultural purposes, while this annual increase rate has been the Agricultural Product Producer Price Index (Agricultural PPI), which will be calculated according to the same month of the previous year, it is changed to the Agricultural PPI rate, which will be calculated according to the average of the twelve months.

Similarly, for the lease, easement and utilization permit agreements that are for more than one year, the annual increase rate is changed to the Consumer Price Index (CPI), which is calculated according to the average of the twelve months for any increase following the first year. For the immovables to be used for agricultural purposes, this rate will be the Agricultural PPI rate calculated according to the average of the twelve months.

The new increase rates will be applied to the lease, easement and utilization permit agreements that were in force at the time of entry into force of the Regulation Amendment, without any need of amendment of the agreements. However, for the current year increases to be calculated after 1 August 2018, the allocation agreement terms will be continued to be applied for the period between 1 August 2018 and 1 January 2019.

The Regulation Amendment also introduced certain changes to the lease procedures for the immovables owned by the treasury. First, in the event that the former tenant that complied with the terms of the lease agreement requests to lease the immovable for another term, the immovable can then be leased directly following the negotiation without the need for closed or open bidding procedure. However, the period mentioned for the new lease will not exceed twenty years beginning from the date of the first lease agreement. Secondly, in case where the treasury desires to sell the lease property, then, the tenant will be able to resume its leasehold until the end of the agreement by including a term in the sales agreement and sales specification.

Daha fazla bilgi ve sorularınız için:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)
Nazım O. Kurt (nkurt@herguner.av.tr)
Esin Namer Tuncel (enamer@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 ISTANBUL
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2019 Hergüner Bilgen Özeke Avukatlık Ortaklığı
-Hergüner Bilgen Özeke uluslararası müvekkillere sahip tam teşekküllü bir hukuk bürosudur. Bu bülten Türkiye’de hukuk alanındaki gelişmeleri paylaşmak amacıyla hazırlanmıştır. Bülten, hukuki bir görüş veya yönlendirme olarak alınmamalıdır ve genel bilgi için hazırlanmıştır.

For further information please contact:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)
Nazım O. Kurt (nkurt@herguner.av.tr)
Esin Namer Tuncel (enamer@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 ISTANBUL
Telephone: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2019 Hergüner Bilgen Özeke Attorney Partnership
-Hergüner Bilgen Özeke is a full-service Turkish law firm with major international clientele. This bulletin is to inform the recipients concerning certain recent legal developments in Turkey. It does not constitute legal advice or legal opinion on any specific facts or circumstances, and the contents are intended to be general information purposes only. The advice of legal counsel should be obtained for specific questions and concerns.

Bilgilendirme e-postalarını almak istemiyorsanız lütfen tıklayınız.