



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ANTALYA SU VE ATIKSU İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
PLAN VE BÜTÇE KOMİSYON RAPORU

Gündem Maddesi-11



Tarih: 20/11/2025

BİRİM	ETÜT VE PLAN DAİRESİ BAŞKANLIĞI
GENEL KURUL TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	ASAT Genel Kurulunun 13/11/2025 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı gündeminin 12 nci maddesinde görüşülerek, Plan ve Bütçe Komisyonuna havale edilmiştir.
KONUSU	Antalya Su ve Atıksu İdaresi (ASAT) Genel Müdürlüğü Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik Taslağı ile ilgili;

KOMİSYON RAPORU

Mevzuat Hazırlama Usul ve Esasları Hakkındaki; 24/02/2022 tarih ve 31760 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Mevzuat Hazırlama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik, taslakları hazırlayacak birimler “MADDE 5-(1) Taslaklar, konuyla ilgili kurum ve kuruluşların görevli birimleri tarafından hazırlanır. Hukuk birimleri dışındaki birimlerce hazırlanan taslaklar hakkında hukuk birimlerinin görüşü alınır. Hukuk birimleri, taslakları bu Yönetmeliğe uygunluk bakımından da inceler.” hükümleri gereği,

İdaremizin faaliyetlerinin etkili ve verimli bir şekilde yürütülebilmesi için “**Antalya Su ve Atıksu İdaresi (ASAT) Genel Müdürlüğü Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik**” taslağı yapılmasına ilişkin hususlarla Hukuk Müşavirliği ve İç Denetim Birimi ile mütalaa edilmiş olup hazırlanan taslağın, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğünün 18/10/2023 tarih ve E-45730004-010.06.02-7703113 sayılı mevzuat taslakları konusunu içeren 2023/12 Nolu GENELGE’sinin **A) Mevzuat Taslaklarının Hazırlanması ile İlgili Genel Hükümler** başlıklı 6’ncı maddesi gereği ilgili Bakanlıktan “**taslağa ilişkin görüş alınması**” ile ilgili,

Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda; ilgili dairesinin gerekçeli raporu doğrultusunda uygun olduğu görüşüyle;

İş bu Komisyon Raporu imza altına alınarak, Genel Kurulun takdirine sunulmuştur.

Ek: Antalya Su ve Atıksu İdaresi (ASAT) Genel Müdürlüğü
Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik Taslağı (11 Sayfa)

Zafer FAN
Plan ve Bütçe Kom. Bşk.

Önder KURNAZ
Komisyon Bşk. V.
KATILMADI

Osman SEKTİ
Üye

Mehmet KULA
Üye

Kemal SANCAKTAR
Üye

ANTALYA SU VE ATIKSU İDARESİ (ASAT) GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TAŞINMAZLARININ İDARESİ HAKKINDA YÖNETMELİK TASLAĞI

BİRİNCİ KISIM Genel Esaslar

BİRİNCİ BÖLÜM Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı; Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi, ön izin verilmesi ve üzerlerinde irtifak hakkı kurulması ve diğer kamu kurum ve kuruluşları dernek ve vakıflar tarafından Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğüne kiralandan, tahsis edilen ya da irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların kiraya verilmesi, ön izin verilmesi ile haksız işgal tazminatı ve tahliye işlemlerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik; Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün özel mülkiyetindeki ve Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün kullanım ve tasarrufu altındaki taşınmazları kapsar.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelik, 20/11/1981 tarih ve 2560 sayılı Kanunun 22.maddesi gereğince hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

a) Arsa karşılığı inşaat: Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü taşınmazları üzerinde yapılacak yapı bedeline karşılık Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün özel mülkiyetindeki başka bir taşınmazının verilmesini,

b) Bedel tespit komisyonu: Bu Yönetmelikte yer alan, tahmin edilen bedel tespit raporu işlemlerini yapmak, haksız işgal tazminatı tespit ve takdir etmek ve İdarece verilecek diğer görevleri yürütmek üzere üst yönetici tarafından İdarenin taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı olan memurları arasından seçilen ve üç kişiden oluşan komisyonu,

c) Kurum: Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünü,

ç) Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün kullanım ve tasarrufu altındaki yer; diğer kamu kurum ve kuruluşları ile dernek ve vakıflar tarafından Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğüne kiralandan, tahsis edilen irtifak hakkı tesis edilen, kullanma izni verilen yerler ile Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün sorumluluğundaki kamusal alanlarda kalan yerleri,

d) Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün özel mülkiyetindeki taşınmaz: Tapuda Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü adına tescilli taşınmazları,

e) Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün Taşınmazı: Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün özel mülkiyetindeki ve kullanım ve tasarrufu altındaki yerleri,

f) Daire: Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü Etüt ve Plan Dairesi Başkanlığını,

g) Haksız İşgal Tazminatı: Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün özel mülkiyetinde ya da kullanım ve tasarrufu altındaki yerleri, İdarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, İdarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın İdarece talep edilen tazminatı,

ğ) Fuzuli şagil (İşgalci): Kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün özel mülkiyetindeki ya da kullanım ve tasarrufu altındaki taşınmazların zilyetliğini, İdarenin izni dışında eline geçiren, elinde tutan veya her ne şekilde olursa olsun bu malı kullanan veya tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişileri,

h) İdare: Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünü,

ı) İhale: Kanunda ve bu Yönetmelikte yazılı usul ve şartlarla, işin istekliler arasından seçilecek birisi üzerine bırakıldığını gösteren ve yetkili mercilerin onayı ile tamamlanan sözleşmeden önceki işlemleri,

i) İhale komisyonu: İhale komisyonu Genel Müdür tarafından ihale işlerini düzenlemek ve yürütmek üzere idare elemanlarından birinin başkanlığında, ihale konusu iş alanında uzman bir kişi ile idarenin mali işlerinden sorumlu bir elemanın da iştirakiyle teşkil edilecek en az 5 kişiden oluşur. Komisyonlara yardımcı olmak üzere, ihale kararlarına katılmamak şartı ile gereği kadar memur ve uzman da görevlendirilebilir.

j) 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 yükümlülük,

k) İstekli: İhaleye katılan gerçek veya tüzel kişileri,

l) Üst Yönetici: Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürü veya yetki devri yapılan kişiyi,

m) Kanun: 20/11/1981 tarihli ve 2560 sayılı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanununu,

n) Kat karşılığı inşaat: Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün özel mülkiyetindeki taşınmazları üzerinde yaptırılacak yapı veya yapıların Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğüne bırakılacak kısmının ya da bağımsız bölümlerinin bedeline karşılık, Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü özel mülkiyetindeki taşınmazından belirli bir arsa payının verilmesini,

o) Kiraya verme: Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü taşınmazlarının ve bunlarla ilgili hakların kiraya verilmesini,

ö) Muhasebe Birimi: Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü Mali Hizmetler Dairesi Başkanlığını,

p) Müşteri: Kendisine ihale yapılan istekli veya isteklileri,

r) Ön izin: İrtifak hakkı kurulmadan önce, tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için İdarece verilen izni,

s) Satış: Taşınmaz satışı,

ş) Sözleşme: İdare ile müşteri arasında yapılan ve üst yönetici tarafından imzalanan yazılı anlaşmayı, irtifak hakkı tesisinde ise İdare ile müşteri arasında irtifak hakkına ilişkin hükümleri içerecek şekilde doğrudan tapu müdürlüğünde düzenlenen resmi senedi,

t) Şartname: İhale Konusu işlerin genel, özel, teknik ve idarî usul ve esaslarını gösteren bilgi veya belgeleri,

u) Tahmin edilen bedel: İhale konusu olan işlerin tahmin edilen bedelini,

ü) Tahsis: Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün Özel Mülkiyetindeki taşınmazların, Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü Birimlerine veya diğer kamu kurum ve kuruluşlarına İlgili mevzuatlardan doğan görevlerinin ifası amacıyla en fazla 25 yıl süreyle verilmesidir.

v) Toplam yatırım maliyeti: Taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek yatırımın ilgili kamu idarelerince belirlenecek birim maliyetlere göre hesaplanacak toplam tutarını,

y) Trampa: Borçlar Kanununun trampa ile ilgili maddelerinde gösterilen işlemleri,

z) Uygun bedel: Tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere, teklif edilen bedellerin en yükseğini,

aa) Yönetmelik: Bu Yönetmeliği,
ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM Diğer Genel Esaslar

Tapu işlemine yetkililer

MADDE 5 – (1) Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü Taşınmazları ile ilgili olarak tapu sicilinde işlem yapmaya, Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürü veya Genel Müdürlük oluru ile görevlendirilen memur yetkilidir.

Birlikte değerlendirilecek taşınmazlarla ilgili işlemler

MADDE 6 – (1) İmar planı veya fiilî durumu nedeniyle birlikte ihale edilmesinde Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü yararı bulunan taşınmazlar hakkında tek ihale yapılabilir.

İKİNCİ KISIM İhalelerle İlgili Özel Hükümler

BİRİNCİ BÖLÜM Taşınmaz Satışı

MADDE 7 – (1) Taşınmaz Satışlarında, Antalya Su ve Atık Su İdaresi (ASAT) Genel Müdürlüğü İhale Yönetmeliği hükümlerine uyulur.

Satışı yapılamayacak taşınmazlar

MADDE 8 – (1) Özel mevzuatı gereğince satışı mümkün olmayan taşınmazlar ile satışı izne tabi olup ilgili kamu idaresince satışına izin verilmeyen taşınmazlar satılamaz.

Taşınmazların müşteri tarafından adına tescil ettirilmesi

MADDE 9 – (1) Müşteri; satış bedelini, vergi, resim, harç ve diğer masrafları ödemesi şartıyla, şartnamede yazılı süre içinde taşınmazları namına tescil ettirmeye mecburdur. Aksi takdirde müşteri, vukua gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerle İdareden bir talepte bulunamaz.

Taksitli satışlar

MADDE 10 – (1) Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün özel mülkiyetindeki taşınmazların satış bedeli taksitle de ödenebilir. Taksitle ödeme hâlinde, satış bedelinin en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla bir yılda taksitlerle ödenir. Alacağın kalan kısmına kanunî faiz uygulanır.

(2) Taksitli satışlarda, taksit tutarını ve kanunî faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümleri uyarınca idare lehine kanunî ipotek tesis edilmesi hâlinde, taşınmaz alıcısı adına devredilir. Alıcısı adına mülkiyet devri yapılmayan taşınmazlara ilişkin taksitli satışlarda, alıcı tarafından yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda, tahsil edilen tutarlardan ihale sırasında alınan geçici teminata isabet eden tutar gelir kaydedilerek kalan alıcıya iade edilir.

İKİNCİ BÖLÜM

Taşınmaz Trampası

İhale usulü

MADDE 11 – (1) Taşınmaz trampası ile arsa karşılığı inşaat veya kat karşılığı inşaat ihalesinde Antalya Su ve Atık Su İdaresi (ASAT) Genel Müdürlüğü İhale Yönetmeliği hükümlerine uyulur.

Trampa, arsa veya kat karşılığı inşaat ihalelerinde yetki

MADDE 12 – (1) Trampa, arsa karşılığı inşaat veya kat karşılığı inşaat ihalesi ile edinimlerde ASAT Yönetim Kurulu veya yetkilendirilecek kurum personeli yetkilidir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Taşınmazların Kiraya Verilmesi

İhale usulleri

MADDE 13 – (1) Taşınmazların kiraya verilmesinde Antalya Su ve Atık Su İdaresi (ASAT) Genel Müdürlüğü İhale Yönetmeliği hükümlerine uyulur.

(2) Kullanışlarının özelliği veya İdareye yararlı olması nedeniyle kapalı veya açık teklif usulleriyle ihalesi uygun görülmeyen Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü Taşınmazları İdarenin paylı veya elbirliği mülkiyetinde olan taşınmazlardaki payları pazarlıkla kiraya verilebilir.

(3) Taşınmazların kiraya verilmesi işlemlerinde; kullanışlarının özelliği veya İdareye yararlı olması hususlarının bulunup bulunmadığı Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünce belirlenir. Ancak, aşağıda belirtilen durumlarda bu özelliklerin varlığı kabul edilir ve pazarlıkla kiraya verilebilir.

- a) Tarım arazilerinin kiraya verilmesi,
- b) Geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesi,
- c) Para çekme makineleri için kullanılacak yerlerin bankalara kiraya verilmesi,
- ç) Baz istasyonları, radyo ve televizyon vericileri ile radyolink vericileri gibi tesisler için ihtiyaç duyulan yerlerin kiraya verilmesi,
- d) Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü Taşınmazlarının kamu idarelerine kiraya verilmesi,
- e) Birlikte kullanılacağı parselin maliki veya kiracısı tarafından kiralanması talep edilen, bu parselde bütünlük arz eden ve müstakil kullanımı mümkün olmayan Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün taşınmazların kiraya verilmesi,
- f) Reklam levhası konulmak üzere kiralanması talep edilen Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün taşınmazlarının kiraya verilmesi,

Kiralarda sözleşme süresi

MADDE 14 – (1) Kiraya verilecek taşınmazların kira süresi on yıldan çok olamaz. Ancak, turistik tesis kurulacak yerlerin ve turistik tesislerin, enerji üretimi tesisleri ile iletim ve dağıtım, doğal gaz iletim, dağıtım ve depolama tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin on yıldan fazla süreyle kiraya verilmesi mümkündür.

(2) Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğüne ait taşınmazların kiraya verme işlerinde, kira süresine bakılmaksızın ASAT Yönetim Kurulundan izin alınır.

Geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesi

MADDE 15 – (1) Fuar, panayır, sergi, gezici tiyatro, sirk, lunapark, konser, şantiye yerleri gibi geçici iş ve hizmetlerde kullanılmak üzere bir yıldan az süreler için kiralanması talep edilen Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün taşınmazları, isteklisine, birden fazla istekli olması hâlinde, aralarında yapılacak pazarlık sonunda en yüksek bedeli teklif edene ihale edilir.

Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün paylı veya elbirliği mülkiyetinde olan taşınmazlardaki Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü paylarının kiraya verilmesi

MADDE 16 – (1) Taşınmaz, biri idare olmak üzere iki kişiye ait ise İdarenin kiralama önerisini kabul etmesi hâlinde paydaşına pazarlıkla kiraya verilebilir.

(2) İkidenden fazla paydaşı olan taşınmazdaki Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün payı, kabul etmeleri hâlinde payları oranında diğer paydaşlara veya pay ve paydaş çoğunluğunun vereceği karara göre diğer paydaşa pazarlıkla kiraya verilebilir.

(3) Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün paydaşı olduğu taşınmazlardaki payının paydaşlar dışında üçüncü kişilerce kiralanmasının talep edilmesi hâlinde, pay ve paydaş çoğunluğunun vereceği olumlu karara göre Yönetmeliğin 13'ncü maddesindeki esaslar çerçevesinde kiraya verilebilir.

Kira sözleşmesinin sona ermesi ve feshi

MADDE 17 – (1) Kira sözleşmesi, sürenin bitimiyle sona erer.

(2) Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, üst üste iki taksitin vadesinde ödenmemesi, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya kiracı tarafından talep edilmesi hâlinde, sözleşme İdarece feshedilir. Bu durumda, alınan teminatlar idareye gelir kaydedilir.

(3) Tarım arazilerinin kiraya verilmesine ilişkin sözleşmeler hariç kira sözleşmesinin feshedilmesi halinde, kiracıdan cari yıl kira bedelinin yüzde yirmi beşi tutarında ayrıca tazminat alınır.

(4) Kiraya verilen taşınmazın İdarece kira süresi sona ermeden satılmak istenmesi durumunda, mevcut kiracının talebi dikkate alınarak kiracılık hakkının kira süresinin sonuna kadar devam etmesi yönünde satış şartname ve sözleşmesine şart konulabilir.

Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün taşınmazlarının Antalya Büyükşehir Belediyesi, bağlı kuruluşları, mahalli idareler, diğer kamu kuruluşları, kamu kurum ve bağlı kuruluş şirketlerine kiraya verilmesi

MADDE 18 – (1) Antalya Büyükşehir Belediyesi, bağlı kuruluşları, mahalli idareler, diğer kamu kuruluşları, kamu kurum ve bağlı kuruluşların %50'den fazlasına ortak olduğu şirketler ile bu şirketlerin %50'den fazlasına ortak olduğu şirketlerden gelen talepler üzerine bu kurum ve şirketlere yapılacak kiraya verme işlerinde ASAT İhale Yönetmeliğinin Ek Madde-1 hükümlerine uyulur.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Ön İzin, İrtifak Hakkı

Ön izin verilmesi ve süre

MADDE 19 – (1) İrtifak hakkı ihalesi sonucunda, yapılacak yatırım için ön izne ihtiyaç duyulması halinde, lehine irtifak hakkı tesis edilecek yatırımcıya; fiili kullanım olmaksızın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için bir yıl süreyle ön izin verilir. Bu süre içerisinde belirtilen işlemlerin tamamlanamaması durumunda, buna ilişkin belgelerle birlikte ve bu işlemlerin tamamlanamama nedenleri de belirtilmek suretiyle talep edilmesi ve talebin İdare tarafından uygun görülmesi halinde bu süre bedeli karşılığında bir yıl uzatılabilir. Verilen ve uzatılan ön izin süreleri içinde de belirtilen işlemleri kendi kusurları dışında kamudan kaynaklanan ve/veya İdarece kabul edilebilir sebeplerle yerine getiremeyenlere; talep etmeleri ve bu talebin İdare

tarafından uygun görülmesi halinde birer yıllık olmak üzere iki yıl daha süre verilebilir. Verilen ve uzatılan ön izin sürelerinin toplamı dört yılı geçemez. Ön izin döneminde süre dondurulmaz.

(2) Ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi hâlinde, tespit edilecek bedel üzerinden İrtifak Hakkına İlişkin Resmi Senede Yazılacak Hükümleri içerecek şekilde resmi senet düzenlenmesi suretiyle irtifak hakkı tesis edilir. Ancak, ön izin süresi bitmeden önce irtifak hakkı kurulması talep edilmesi hâlinde, ön izin sözleşmesinde öngörülen yükümlülüklerin yerine getirilmiş olması kaydıyla, ön izin süresinin kalan kısmına ilişkin bedel, kurulacak irtifak hakkı bedelinden mahsup edilir.

(3) İdarece; taşınmaza ihtiyaç duyulan veya taşınmazın ekonomik açıdan farklı şekilde değerlendirilmesi uygun görülen hallerde, ön izin süresi uzatılmaz, devam eden ön izinler ise varsa kalan süreye ilişkin bedelin geri ödenmesi kaydıyla iptal edilir. Bu durumda ön izin sahibi tarafından İdareden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz.

(4) Ön izin süresi içinde yükümlülüklerin ilgilinin kusuru dışında yerine getirilmesinin mümkün olamayacağının anlaşılması hâlinde, İdareye yapılacak başvuru üzerine sözleşme feshedilir ve teminat ile kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilir.

(5) Ön izin sahibinin sözleşme süresi sona ermeden taahhüdünden vazgeçmesi hâlinde, İdarece sözleşme feshedilir. Bu durumda teminatı gelir kaydedilir ve kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilmez.

İrtifak hakkı kurulması, inşaat süresi

MADDE 20 – (1) Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde Türk Medeni Kanununa göre en fazla otuz yıla kadar, irtifak hakkı kurulabilir. Bu taşınmazlar üzerinde taşınmaz yükü ve taşınmaz rehni tesis edilemez.

(2) İrtifak hakkı tesis edilen taşınmazın hak lehtarına veya temsilcisine tesliminden itibaren altı ay içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaaat başlanır ve inşaat iki yıl içinde bitirilir. Hak lehtarınca talep edilmesi ve bu talebin İdare tarafından uygun görülmesi halinde inşaat süresi, ruhsat alma süresi dahil toplamı beş yılı geçmemek üzere uzatılabilir. Ancak, zorunlu hallerde beş yıllık süre; uzatılan her yıl için mahrum kalınan hasılat bedelinin karşılığı olarak o yıla ait irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmisi tutarında bedel alınması kaydıyla uzatılabilir.

(3) İrtifak hakkı lehtarının kusuru dışında kamudan kaynaklanan, hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerin varlığı halinde, irtifak hakkı lehtarının talebi üzerine irtifak hakkı, kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar dondurulur. Dondurulan süre için bedel alınmaz. Sürenin yeniden işlemeye başladığı tarihte alınacak bedel, dondurulan yıl bedelinin geçen süre kadar sözleşmesinde belirtilen oranda artırılması suretiyle tespit edilir. Ancak, dondurulan yıl için ödenmiş olan bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmı sözleşmesinde belirtilen oranda artırılmak suretiyle yeni tespit edilen bedelden mahsup edilir. Dondurulan süre sözleşme süresine eklenir.

(4) İrtifak hakkı kurulmasında kanunlardaki ve diğer ilgili mevzuattaki özel hükümler saklıdır.

İzin alınması

MADDE 21 – (1) Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde ön izin verilmesi, irtifak hakkı kurulmasından önce Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü Yönetim Kurulu Kararı alınır.

İrtifak hakkı kurulmasında ihale usulü

MADDE 22 – (1) Antalya Su ve Atık Su İdaresi (ASAT) Genel Müdürlüğü İhale Yönetmeliği hükümlerine uyulur.

Hasılatтан pay alınması

MADDE 23 – (1) İrtifak hakkı kurulan Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün özel mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hasılatın yüzde biri oranında pay alınır. İrtifak hakkı lehtarı bu yerler üzerinde yürüttüğü faaliyetin niteliği gereği toplam yıllık hasılatının tespit edilememesi durumunda; hak lehtarından, cari yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmisi hasılat payı olarak alınır.

(2) Ancak, tarım ve hayvancılık ile sanayi yatırımı yapılmak amacıyla tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinlerinde bu oran binde bir olarak uygulanır. Kamu yararına çalışan dernekler ve vergi muafiyeti tanınan vakıflarca sağlık, eğitim ve spor tesisleri yapılması amacıyla tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinleri ile vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumları lehine tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinlerinde hâsılat payı alınmaz.

(3) İrtifak hakkı kurulan Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün özel mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde bulunan tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; hak lehtarından brüt kiranın yüzde biri oranında, kiracıdan/kiracılardan ise, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hasılatтан hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden yüzde bir oranında ayrıca pay alınır.

(4) Hak lehtarı ile kiracılar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin bir örneği ile bunlardan alınacak kira/hasılat paylarının ödeneceğinin kabul ve taahhüt edildiğine dair taahhütnameler kiralama işleminin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içerisinde İdareye verilir.

(5) Hak lehtarı ve kiracılara ait olan yıllık hasılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Malî Müşavirlik ve Yeminli Malî Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınanlara tasdik ettirilerek, her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde ilgili İdareye verilir ve kira/hasılat payları aynı süre içerisinde ilgili muhasebe birimine yatırılır. Kiracılardan alınamayan hasılat payları hak lehtarından alınır.

(6) Toplam yıllık hasılat; işletmenin, irtifak hakkı kurulan Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün özel mülkiyetindeki taşınmazı üzerindeki faaliyetleri çerçevesinde satılan mal veya hizmetler karşılığında alınan ya da tahakkuk ettirilen her türlü bedellerle, vade ve kur farkları, faiz ve kira gelirleri ile diğer gelirlerden oluşur ve tek düzen muhasebe sistemindeki gelir tablosunda yer alan net satışlar, diğer faaliyetlerden olağan gelir ve karlar ile olağandışı gelir ve karların toplamı üzerinden tespit edilir.

(7) İşletmenin faaliyet gösterdiği alanda, irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların haricinde özel mülkiyete konu taşınmazların da bulunması halinde, hasılat payının tespitine esas yıllık işletme hasılatı; mümkünse irtifak hakkı tesis edilen taşınmazlar için ayrı hesaplanır, değilse işletmenin elde ettiği tüm hasılatın toplam alanın yüzölçümüne bölünmesi suretiyle hesaplanacak olan metrekare birim hasılat miktarının irtifak hakkına konu alanın yüzölçümü ile çarpımı sonucu belirlenir.

(8) İrtifak hakkı lehtarı tarafından, irtifak hakkına konu taşınmazların ya da üzerindeki tesislerin bazı bölümlerinin baz istasyonu, bankamatik ve benzeri amaçlarda kullanılmak üzere üçüncü kişilere kiraya verilmesi ve sözleşmelerinde tesislerin kiracılarından ayrıca hasılat veya kâr payı alınacağına ilişkin hüküm bulunmasına karşılık, kiracıların kiraladıkları yerler üzerinde gösterdikleri faaliyetin niteliği gereği yıllık işletme hasılatlarının veya kârlarının tespit edilememesi durumunda; kiracıların hak lehtarına ödediği bir yıllık kira bedelinin yüzde yirmisi

oranında kiracılardan ayrıca pay alınır. Yıllık kira bedelinin tespit edilememesi durumunda ise; taşınmazın rayiç değeri, üzerindeki tesisin niteliği, cari yıl irtifak hakkı bedeli, varsa aynı bölgede yapılan emsal kiralamalara ilişkin kira bedelleri gibi hususlar dikkate alınmak suretiyle bedel tespit komisyonu tarafından belirlenecek kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır.

İrtifak hakkı sözleşmesinin sona ermesi ve feshi

MADDE 24 – (1) İrtifak hakkı sözleşmesi, sözleşme süresinin bitiminde sona erer.

(2) Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya irtifak hakkı kurulan tarafından talep edilmesi hâlinde sözleşme İdarece feshedilir. Bu durumda, izin sahibinden veya hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmi beşi tutarında tazminat alınır ve ayrıca, alınan teminatlar idareye gelir kaydedilir.

(3) İrtifak hakkının sona ermesi veya feshedilmesi hâlinde, özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğüne intikal eder ve bundan dolayı lehine irtifak hakkı kurulan tarafından veya üçüncü kişilerce her hangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

ÜÇÜNCÜ KISIM

Tespit, Haksız İşgal Tazminatı ve Tahliye

Tespit

MADDE 25– (1) Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü taşınmazlarından kiraya verilen, irtifak hakkı kurulanların dışında kalanların fiilî durumları, İdarece hazırlanan program dâhilinde mahallinde tespit edilir. Taşınmazların tespitleri yılda en az bir defa yapılır, ancak tespit programlarının süresi beş yıldan fazla olamaz. Bu tespitlerin yapılması konusunda Daire gerekli tedbirleri alır. Tespitten önceki sürelerle ait işgal ve tasarruflar sebebiyle haksız işgal tazminatı takip ve tahsilatı yapılarak bu taşınmazlar denetim ve idare altına alınır.

(2) Taşınmazın mahallinde düzenlenecek Taşınmaz Tespit Tutanağında; işgalin başlangıç tarihi, taşınmazın işgale veya kullanıma konu olan yüzölçümü, işgalcileri, kullanım amacı, haksız işgal tazminatı takdirinde yararlanılabilecek bilgiler ile bilinmesinde yarar görülen diğer bilgilere yer verilir.

Haksız işgal tazminatının tespit ve takdir edilmesi

MADDE 26 – (1) Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü taşınmazlarının kişilerce işgale uğradığının tespit edilmesi hâlinde, tespit tarihinden itibaren on beş gün içinde "Taşınmaz Tespit Tutanağı"na dayanılarak, tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere bedel tespit komisyonunca haksız işgal tazminatı tespit ve takdir edilir.

(2) Haksız işgal tazminatının tespit ve takdirinde; İdarenin zarara uğrayıp uğramadığına ve işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmazın işgalci tarafından kullanım şekli, fiili ve hukuki durumu ile işgalden dolayı varsa elde ettiği gelir, aynı yer ve mahalde bulunan emsal nitelikteki taşınmazlar için oluşmuş kira bedelleri veya haksız işgal tazminatları, varsa bunlara ilişkin kesinleşmiş yargı kararları, ilgisine göre, ticaret odası, sanayi odası, ziraat odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmak suretiyle edinilecek bilgiler ile taşınmazın değerini etkileyecek tüm unsurlar göz önünde bulundurulur. İşgalin şekli, Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün taşınmazının konumu ve taşınmazdan elde edilen gelir gibi unsurlar itibariyle asgari haksız işgal tazminatı tutarlarını belirlemeye İdare yetkilidir.

(3) Kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan taşınmazlarda sözleşmenin bitiminden sonra kullanımının devam etmesi hâlinde, varsa sözleşme veya resmî senetteki hükme göre işlem yapılır. Aksi takdirde işgalciler hakkında haksız işgal tazminatı tespit, takdir ve tahsilatı yapılır.

(4) Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün paydaşı olduğu taşınmazların işgali hâlinde, Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün payına tekabül eden miktar esas alınarak haksız işgal tazminatı takip ve tahsilatı yapılır.

(5) Kamu kurum ve kuruluşları tarafından; kuruluş kanunlarıyla verilen ve yapmakla yükümlü oldukları kamu hizmetleri doğrultusunda Antalya Su ve Atıksu Genel Müdürlüğünün taşınmazları üzerinde izinsiz olarak yapılan sosyal, kültürel, sportif ve benzeri amaçlı tesislerin ticari amaca konu edilmemesi ve tahsis veya devir talebinde bulunulması ve bu talebin yetkili İdarece uygun görülmesi halinde haksız işgal tazminatı takibati yapılmaz. Tahsis veya devir işlemlerinin gerçekleşmesi durumunda, tahakkuk etmiş haksız işgal tazminatları tahsil edilmez, tahsil edilmiş olanlar ise iade edilmez.

Haksız işgal tazminatı ihbarnamesinin tebliği ve itiraz

MADDE 27 – (1) Takdir edilen haksız işgal tazminatları, takdir tarihinden itibaren haksız işgal tazminatı ihbarnamesi düzenlenerek fuzuli şağile, 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre öncelikle elden veya iadeli taahhütlü mektupla, bu şekilde tebliğ edilemeyenler diğer usullere göre tebliğ edilir. Haksız işgal tazminatı işleminde İdarece maddi, kişide, işgal edilen alanda veya yüz ölçümde ya da benzer şekilde hata olduğunun belirlenmesi halinde, bu hata İdarece hangi aşamada olursa olsun resen düzeltilir ve yeniden haksız işgal tazminatı ihbarnamesi düzenlenerek ilgililerine tebliğ edilir.

(2) Haksız işgal tazminatı işlemine karşı, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili İdareye dilekçeyle müracaat edilerek düzeltme talebinde bulunulabilir. Bu süre içerisinde haksız işgal tazminatı işlemine karşı düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmemesi veya itiraz edilmesine rağmen aynı süre içerisinde bu itirazdan kayıtsız ve şartsız olarak vazgeçilmesi ya da yine bu süre içerisinde dava açılmış ise aynı süre içerisinde davadan kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilmesi halinde yüzde yirmi indirim uygulanır.

(3) Düzeltme talepleri, talep tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde bu amaçla İdarece oluşturulacak komisyonca karara bağlanır ve sonucu karar tarihinden itibaren en geç on beş gün içinde düzenlenecek Haksız İşgal Tazminatı Düzeltme İhbarnamesi ile ilgisine tebliğ edilir. Haksız işgal tazminatı ihbarnamesine yapılan itiraz veya açılan dava ile haksız işgal tazminatı düzeltme ihbarnamesine açılan dava İdarece yapılan ve resen düzeltilmesi gereken hatalara ilişkin ve bu hata İdarece düzeltilir ise; bu durumda da açılan davadan kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilmesi halinde yüzde yirmi indirim uygulanır.

(4) Düzeltme taleplerini inceleyip karara bağlayacak komisyonların kuruluşu, çalışma esasları ve yetki sınırlarına ilişkin usul ve esaslar idarece belirlenir.

Haksız işgal tazminatının kesinleşmesi, vade tarihi ve tahsili

MADDE 28 – (1) Haksız işgal tazminatı; Haksız İşgal Tazminatı İhbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise Haksız İşgal Tazminatı Düzeltme İhbarnamesinin ilgisine tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içinde muhasebe birimlerine ödenir. Bu süre içerisinde haksız işgal tazminatının peşin ödenmesi halinde yüzde on beş indirim uygulanır. Haksız işgal tazminatı borçlusunun ödeme güçlüğü nedeniyle yazılı olarak talep etmesi hâlinde haksız işgal tazminatı, en az yüzde yirmi beşi peşin kalan kısmı ise İdarenin uygun göreceği taksit zamanlarında ve en fazla bir yıl içinde taksitler hâlinde ödenebilir. Alacağın kalan kısmına kanunî faiz uygulanır.

(2) Haksız İşgal Tazminatı İhbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise Haksız İşgal Tazminatı Düzeltme İhbarnamesinin ilgisine tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içinde muhasebe birimlerine rızaen ödenmeyen haksız işgal tazminatı; düzeltme talebinde

bulunulmamış ise yüzde yirmi indirim yapılmak suretiyle dairece, dava açma süreleri geçtikten sonra 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilmek üzere Muhasebe birimine intikal ettirilir. Muhasebe Birimi, kendisine intikal ettirilen haksız işgal tazminatı alacaklarını anılan Kanunun kapsamına giren amme alacakları gibi takip ve tahsil ederek sonuçlarını Daire'ye bildirir.

(3) Haksız işgal tazminatı taksitlerinden birinin vadesinde ödenmemesi durumunda, kalan haksız işgal tazminatı alacağının tamamı muaccel hâle gelir ve Haksız İşgal Tazminatı İhbarnamesinin muhatabına tebliğ tarihini takip eden altmışıncı günün bitiminden itibaren gecikme zammı uygulanmak suretiyle tahsil edilmek üzere ikinci fıkra gereğince Muhasebe birimine intikal ettirilir.

(4) Fuzuli şağiller tarafından dava açılmış olması, haksız işgal tazminatının takip ve tahsil edilmesi işlemini durdurmaz.

İşgalin devamı

MADDE 29 – (1) Fuzuli şağilin işgal veya tasarruf ettiği taşınmazdan tahliyesinin herhangi bir nedenle sağlanamamış olması, aynı taşınmazdan ikinci ve müteakip defa haksız işgal tazminatı istenmesine engel teşkil etmez. Haksız işgal tazminatının tahsil edilmesi, taşınmazdaki kullanımın devamı hakkını vermez.

Tahliye

MADDE 30 – (1) Kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan taşınmazlardan süresi dolduğu hâlde tahliye edilmeyen, sözleşmesi feshedilen veya herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın fuzuli olarak işgal edilen Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün Taşınmazlarının tahliyesi; hasat sezonu, iş ve hizmetlerin mevsimlik faaliyet dönemi de dikkate alınarak İdarenin talebi üzerine, bulunduğu yer mülki amirince en geç on beş gün içinde sağlanarak, taşınmaz Dairece görevlendirilecek memurlara boş olarak teslim edilir.

(2) Üzerinde sabit tesis bulunan taşınmazların tahliyesinden ve teslim alınmasından sonra, eski kiracısı veya fuzuli şağıline bu tesisler kendilerine ait ise yıktırılıp enkazının en geç otuz gün içinde götürülmesi, aksi hâlde masrafları kendisinden tahsil edilmek üzere yıkım ve enkaz götürme işinin İdarece yapılacağı tebliğ olunur. Verilen bu süre sonunda tesis yıktırılıp enkaz götürülmediği takdirde masrafları bilahare eski kiracı veya fuzuli şağılden alınmak üzere bu işlem İdarece yapılır.

(3) Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün Taşınmazları hakkında verilen; Men'i müdahale ve kal ile ilgili yargı kararlarının icra dairelerince, vali veya kaymakam tarafından verilen tecavüzün önlenmesi ile ilgili kararların infaz memurlarınca uygulanması sırasında gerekli olan araç, gereç ve personel İdarece sağlanır.

DÖRDÜNCÜ KISIM **Çeşitli ve Son Hükümler**

BİRİNCİ BÖLÜM **Sürelerin Hesabı ve Tebligat**

Sürelerin hesabı

MADDE 31 – (1) Sürelerin hesaplanmasında, Yönetmelikte hüküm bulunmayan hâllerde Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.

Tebliğat

MADDE 32 – (1) Yönetmelikte hüküm bulunmayan hâllerde yapılacak tebliğler hakkında 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümleri uygulanır.

İKİNCİ BÖLÜM

Diğer Hükümler

Tahsis

MADDE 33 – (1) Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün Taşınmazlarının tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması hâlinde tahsisin kaldırılmasına Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü Yönetim Kurulu yetkilidir.

Hüküm Bulunmayan Haller

MADDE 34 –(1) Bu yönetmelikte hüküm bulunmayan hallerde Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmelik ve genel hükümlere göre işlem tesis edilir.

Önceki Sözleşmelerin Uyarlanması

GEÇİCİ MADDE 1- (1) Bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihte halen devam eden bir yıldan uzun süreli kira, irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri mevcut sözleşmeler yenilenmeksizin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında, tarımsal amaçlı sözleşmelerde ise ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranına göre hesaplanarak tahsil edilir.

Bu maddede belirtilen artış oranları, Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün diğer kamu idareleriyle yaptığı kira, irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmeleri sonucunda tasarruf yetkisine sahip olduğu taşınmazlar için, bu sözleşmeler uyarınca diğer kamu idareleri tarafından yapılan kira, irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli artış oranlarından aşağı olamaz.

Yürürlük

MADDE 35 –(1) Sayıştay'ın görüşü alınan bu Yönetmelik ilan edildiği tarihte yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 36 –(1) Bu Yönetmelik hükümlerini Genel Müdür yürütür.

