T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
VAKIFLAR MECLİSİ

SAYI : 21491294-050.01-341
KARAR NO : 333
KONU : Antalya ili, Kepez ilçesinde bulunan 29009 ada, 3 parsel sayılı, 8.046,00 m² sahalı taşınmazın 30 yıl süreyle yapım veya onarım karşılığı kira ihalesine çıkarılması.

Genel Müdürlüğün (Yatırım ve Emlak Daire Başkanlığı) 18.08.2021 tarih ve E-32808994-160.07.02-103121 sayılı yazılarında;

Antalya ili, Kepez ilçesi, Fabrikalar Mahallesinde bulunan, mülkiyeti Muratpaşa Vakfına ait, tapunun 29009 ada, 3 parselinde kayıtlı, 8.046,00 m² yüzölçümlü "Arsa" vasıflı taşınmazın 30 yıllığına yapım karşılığı kiralama modeli çerçevesinde özel okul olarak değerlendirilmesinin 06.08.2021 tarih ve E-40082283-160.07.02-98156 sayılı yazı ve ekleriyle talep edildiği,

Mezkur yazı eki 04.08.2021 tarihli Ekspertiz Raporunda;

"Taşınmazla İlgili Önceki Değerlendirmeler;

Söz konusu taşınmazın ilk kez değerlendirildiği,

Kiracı ve İşgalci Durumu;

Söz konusu taşınmazın kiracısı bulunmadığı, taşınmazın tamamının Nb Turizm İnş. Otel Müz. Org. Prd. Dağ. Tic. Ltd. Şti.'nin işgalinde olduğu ve taşınmaz üzerinde halı saha işletmesi bulunduğu, (2020 yılı için aylık 10.191,00 .-TL İşgaliye bedeli alınmaktadır.)

Tapu Kaydı;

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Bu belge Vakıflar Genel Müdürlüğünce 23/02/2021 tarihli TAKBİS verileri kullanılarak üretilmiştir. İhtilaf halinde ilgili TM kütükleri esastır.

Bu belgeyi 29.06.2021 tarihinde, saat 15:23'da Sezgin RAMAZANOĞLU tarafından oluşturulmuştur.

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 29009/3
Zemin No	: 91328249	Yüzölçümü	: 8046 m2
İl/ilçe	: ANTALYA/KEPEZ	Ana Taşınmazın Niteliği	: Arsa
Mahalle	: FABRİKALAR	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	:
Mevkii	:	Arsa Pay/Payda	:
Cilt/Sayfa No	: 6/677	Arsa Payına Düşen m2	:
Kayıt Durumu	: Aktif	Bağımsız Bölüm Niteliği	:

Mülkiyet Bilgileri

Adı/Soyadı/Ünvanı	TC Kimlik/Vergi No	Ana Adı-Baba Adı	Hisse Oranı	Arsa Payı Hisse Miktarı	Edinme Şekli	Edinme Tarihi	Yevmiye No
MURATPAŞA VAKFI	6140530856	/	1/1	8046 m2	İmar (TSM) Açıklama: İştirak No=0, Tip=Musterek	22/12/2015	50110

Taşınmaz Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak Bilgileri

İşlem Türü	İşlem Tarihi	Açıklama

Hissedarlar Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak Bilgileri

İşlem Türü	İşlem Tarihi	Yevmiye No	Hissedar Ad Soyad/Ünvan	Açıklama

Muhdesatlar (Ağaç, Konut, Müştemilat, Dalyan Ve Voli Mahali, Diğer)

Türü	Açıklama	Tanım	Yevmiye Tarihi	Yevmiye No

Konum; Söz konusu taşınmazın kent merkezine (Kaleiçi) araçla yaklaşık 4,5 km. mesafede olduğu, taşınmazın 400 metre doğusunda Kipa AVM, 600 metre doğusunda Özdilek AVM, 700 metre batısında Erasta AVM, 700 metre kuzeydoğusunda Müze, Kütüphane ve sosyal donatıların bulunduğu Dokuma Park yer aldığı,

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
VAKIFLAR MECLİSİ

SAYI : 21491294-050.01-341
KARAR NO : 333
KONU :

Taşınmaz Otobüs hattının bulunduğu Fikri Erten Caddesi üzerinde yer almakta olup, 800 metre doğusunda tramvay hattının da bulunduğu, otobüs hatlarının yoğun olduğu Namık Kemal Bulvarı yer aldığı,

Çevresel Özellikler;

Ekonomik, Sosyal, Kültürel Özellikleri: Parselin 1 km. kadar doğusunda eski yerleşim bölgesi olan Dokuma Mahallesi, güneyinde ve batısında Fabrikalar Mahallesi bulunmaktadır. Dokuma ve Fabrikalar Mahallelerinde genelde orta gelir grubu insanların yaşadığı,

(Mevcut) Sosyal Altyapı Alanları: Parselin 700 m. kuzeydoğusunda yer alan Dokuma Park içerisinde Kütüphane, çeşitli müzeler, botanik park bulunduğu, 200 m. batısında Kepez Belediyesine ait açık yüzme havuzu ve kafeteryası ile oyun alanları yer aldığı,

(Mevcut) Teknik Altyapı Alanları: Taşınmaz şehir merkezinde bulunduğundan her türlü altyapı imkânına sahip olduğu,

Doğal, Tarihi ve Kültürel Alanlar : Bulunmamaktadır.

Planlı olası Kamu/Özel Sektör Yatırımları; Parselin batısında mülkiyeti Vakıflara ait, imar planında "Vakıflar Özel Sosyal ve Kültür Tesisleri (Yurt) Alanı" olarak ayrılmış, halen Büyükşehir Belediyesince Otobüs Park Alanı olarak kullanılan 1 no.lu parsel yer almaktadır. Parselin kuzeyinde, mülkiyeti Vakıflara ait, imar planında "Spor Tesis Alanı" olarak ayrılmış, mevcut halı saha tesislerinin uzandığı 2 nolu parsel yer almaktadır. Parselin doğusunda imar planında 12 m'lik yol olmasına rağmen mevcutta yol açılmamıştır. Parselin doğusundaki açılacak yolun doğu kenarında şu an boş olan imar planında Özel Eğitim Tesis Alanı ve Ticari alan olarak görülen 2 ayrı parsel yer almaktadır. Ayrıca parselin kuzeyinde yer alan imar planında "Kentsel ve Bölgesel İş Merkezi" olarak görünen, 253 dönümlük atıl vaziyette bulunan büyük bir alan mevcuttur.

Halihazır Durum;

Taşınmazın bulunduğu ada/parselin yapılaşma özellikleri: Parselin batısında mülkiyeti Vakıflara ait, imar planında "Vakıflar Özel Sosyal ve Kültür Tesisleri (Yurt) Alanı" olarak ayrılmış, halen Büyükşehir Belediyesince Otobüs Park Alanı olarak kullanılan 1 no.lu parsel yer almaktadır. Parselin kuzeyinde, mülkiyeti Vakıflara ait, imar planında "Spor Tesis Alanı" olarak ayrılmış, halı saha tesislerinin uzandığı 2 no.lu parsel yer almaktadır.

Yakın çevre yapılaşma özellikleri: Parselin 1 km kadar doğusunda çok katlı blokların olduğu eski yerleşim bölgesi olan Dokuma Mahallesi bulunmaktadır. Güneyinde ve batısında 3 katlı yapıların bulunduğu Fabrikalar Mahallesi bulunmaktadır. Parsel, güneyinden geçen Fikri Ertan Caddesi üzerinde yer almaktadır. Caddenin güneyinde altı ticari üstü konut veya tamamı ticari 3 katlı yapılar bulunmaktadır. Taşınmaz alışveriş merkezlerine de yürüme mesafesindedir.

Taşınmazda tecavüz olup olmadığı, varsa çözüm önerileri: Tecavüz bulunmamaktadır.

Mülkiyete ilişkin hukuki sorunlar değerlendirmeye engel teşkil edip etmediği: -

Mevcut İmar Durumu;

İmar Durumu Tarihi (son 3 ay) : 09.07.2021
Plan (İmar) Fonksiyonu : Vakıflar Özel Eğitim Tesis Alanı
TAKS (Taban Alanı Katsayısı) : Yok
KAKS / E (Kat Alanı Katsayısı/Emsal) : Yok
Hmax (Maksimum bina yüksekliği) : Yok
Çekme Mesafeleri : Şematik

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
VAKIFLAR MECLİSİ

SAYI : 21491294-050.01-341
KARAR NO : 333
KONU :

İlgili Plan Notları : Aşağıda verildi.
Koruma Kurulu Kararları : Yok
(Varsa) Diğer Şartlar :

1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI NOTLARI

1)Antalya kent bütününde yapılaşma şartlarında bütünlük sağlanması ve kentsel dönüşümün sürekliliği açısından 01.05.1999 tarihinden önce planlanmış ve buna göre ekli paftada sınırları belirlenmiş alanlarda; yapılaşması tamamlanmış, başlamamış ve/veya devam edip etmemesine bakılmaksızın, bu alanlarda taban ve katlar alanı hesabı 01.05.1999 tarihi itibariyle uygulanmaya başlayan hükümler doğrultusunda yapılan ruhsat işlemlerindeki taban ve katlar alanı hesabı esas alınarak yapılacaktır.

2)Yüksek zemin kat: İç yüksekliği içerisinde asma kat düzenlenebilen, ticari kullanım amacıyla yapılan kattır.

3)Ticaret alanlarında yüksek zemin kat yapılması zorunludur.

4)Yüksek zemin kat yapılan binaların bu katlarında, tabliye içerisinde yapılmış olan asma katlar, katlar alanı hesabına dahil edilmez.

5) Binaların su basman kotları altında tertiplenen katlar, katlar alanı hesabına dahil edilmez.

6) Konut kullanım alanlarında 0.00 kotu altında 1 borum kat, ticari kulanım alanları ile umumi binalarda 0.00 kotu altında 2 bodrum kat tertiplenebilir. 1. Bodrum kat ticari amaçla kullanılabilir.

Olumlu Faktörler;
-Özel okul ihtiyacının bulunması
-Mevcut özel okulların çoğunun sosyal donatılarının yetersiz oluşu, kampüs şeklinde olmayışı,
-Devlet desteğinin oluşu
-Taşınmazın kent merkezine yakın oluşu
-Ticari ve sosyal donatı alanlarına yakın olması
Olumsuz Faktörler;
-Pandemi nedeniyle yüz yüze eğitime verilen ara nedeniyle özel okullara ilginin azalması,
-Taşınmaz üzerinde kiracının bulunması,
Mimari Proje;
Projesiz ihale edilecektir.
Toplam Maliyet;

Söz konusu taşınmaz üzerine yapılacak yapı 4A Grubu olup, 2021 yılı yapı yaklaşık birim maliyetine göre 1.920,00 .-TL/m², çevre düzenlemesi işleri ise 1A Grubu olup, 2021 yılı yapı yaklaşık birim maliyetine göre 255,00 .-TL/m²dir.

Spor salonları, laboratuvarlar, toplantı ve konferans salonları, depolar, yemekhane vb ortak alanlarla birlikte her bir öğrenci için 15 m^2 kapalı alandan, 1.000 öğrenci için toplam 15.000,00 m^2 kapalı inşaat alanı olacağının öngörüldüğü,

Yapım/Onarım (İnşaat) Maliyeti = 15.000 m^2 x 1.920,00 .-TL/m^2 = 28.800.000,00 .-TL

Proje Maliyeti ;

Mimari Proje Maliyeti	= 482.890,00 .-TL	
Çevre Düzenleme Projesi	= 482.890,00 .-TL x %8	= 38.631,20 .-TL
İnşaat Mühendisliği Proje Hizmet Bedeli	= 482.890,00 .-TL x %70	= 338.023,00 .-TL
Makina Mühendisliği Proje Hizmet Bedeli	= 482.890,00 .-TL x %50	= 241.445,00 .-TL

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
VAKIFLAR MECLİSİ

SAYI : 21491294-050.01-341
KARAR NO : 333
KONU :

Elektrik Mühendisliği Proje Hizmet Bedeli = 482.890,00 .-TL x %38,5 = 185.912,65 .-TL
Toplam Proje Maliyeti (yuvarlama ile) = 1.286.901,85 .-TL
Yıkım Maliyeti : Bulunmamaktadır.
Peyzaj/Çevre Düzenleme Maliyeti: (İnşaatın 3.000 m^2 alana oturacağı öngörülerek yaklaşık 5.000,00 m^2 alanda oyun ve spor alanları ile park ve peyzaj düzenleme yapılacağı öngörülmüştür) 5.000,00 m^2 x 255,00 .-TL= 1.275.000,00 .-TL
Diğer Maliyetler: 3 yıllık inşaat süresince 15.000,00 .-TL/Ay üzerinden vakfa ödenecek (15.000,00 x 12 x 3) = 540.000,00 .-TL kira gideri
28.800.000 .-TL (İnşaat) + 1.286.902 .-TL (Proje) + 1.275.000 .-TL (Açık oyun alanları ve Çevre Düzenleme) = 31.361.902,00 .-TL
Toplam Maliyet = 31.361.902,00 .-TL+540.000,00 .-TL (İnşaat süresince vakfa ödenecek kira)
= 31.901.902,00 .-TL
Fonksiyon Belirleme; İmarında özel eğitim alanı olduğundan özel okul olarak belirlenmiştir.
Emsal Taşınmazlar ve Kira Bedelleri; Kiralık emsal taşınmaz bulunamamıştır.
Gelir Hesaplaması;
1.000 öğrenci kapasiteli olarak yapılması öngörülen özel eğitim tesisinde ilk ve orta öğretimde değişmekle beraber ortalama olarak öğrenci başı yıllık eğitim ücretinin KDV Hariç 30.000,00TL olacağı baz alınmıştır.
Yıllık net gelirin hesaplanmasında;
a) Özellikle ilk yıllar için tanınan vergi ve KDV muafiyetleri ile kantin, lokanta vb yerlerin kira gelirleri ile yüzde 3 bedelsiz öğrenci kontenjanı ve vb hususların dikkate alınmamasına karşılık okulun işletme süresinin tamamında %70 kapasite ile çalışacağı esas alındığında yıllık brüt gelirin; 1.000 x 0,70 x 30.000= 21.000.000,00TL olacağı (KDV Hariç)
b) Kurumlar vergisi %20 (Vergiden muaf olunan süre de değerlendirilerek işletme süresince öngörülen ortalama vergi oranıdır)
c) Asgari 100 personel için SGK giderleri dahil personel başı aylık 8.000,00 TL'den aylık toplam 800.000,00 personel giderinin olacağı,
d) Elektrik, su, doğalgaz, temizlik, kırtasiye ve rutin bakım harcamalarının aylık 600.000,00 TL civarında olacağı kabul edilmiştir.
e) Vakfa ödenecek aylık kira 60.000,00 TL
Yıllık Kar = 21.000.000.-TL – 12 x (800.000.-TL + 600.000 +60.000) = 3.480.000,00 TL
Kurumlar Vergisi Sonrası Net Kar = 3.480.000,00 TL x 0,8 = 2.784.000,00 TL
Kira Süresi;
Kira Süresi = Ekspertiz Süresi + Kar Etme Süresi'dir.
Ekspertiz süresi [yapım/onarım (inşaat süresi) + amorti süresi] =3+11,46 = 14,46 yıl.
Kar etme süresi = 15,54 yıl olarak belirlenmiş,
Bu durumda;
Kira Süresi = 14,46+15,54= 30 yıl olarak belirlenmesi uygun görüldüğü,
Yapım / Onarım (İnşaat) Süresi; Proje ve inşaat süresi 3 yıl olarak belirlendiği,
Amorti Süresi
Amorti Süresi = Toplam Maliyet / Kiracının Yıllık Net Geliri'dir.
= 31.901.902,00 / 2.784.000,00

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
VAKIFLAR MECLİSİ

SAYI : 21491294-050.01-341
KARAR NO : 333
KONU :

= 11,46 yıl olarak belirlendiği,

Yapım (İnşaat) Süresi Asgari Kira Bedeli; 15.000,00 .-TL olarak belirlendiği,

İşletme Süresi Asgari Kira Bedeli; Vakfı adına alınacak işletme süresi asgari aylık kira bedeli 60.000,00 .-TL olup yüklenicinin ortalama olarak tahmin edilen aylık brüt gelirinin %3,43'üne tekabül ettiği,

60.000,00 .-TL üzerinden ihalede oluşan işletme süresi ilk yılı kira bedeli, yapım / onarım (inşaat) süresinin tamamında oluşan 12 aylık ortalama TÜFE artışlarına göre güncellenerek tahsil edilecektir. Bu nedenle; işletme süresi ilk yılı kira bedeli "60.000,00 TL (İhalede oluşacak bedel) + Önceki 3 (üç) yılın TÜFE artışı" dır.

Sonuç ve Kanaat;

Antalya ili, Kepez ilçesi, Fabrikalar Mahallesinde bulunan, tapunun 29009 Ada, 3 Parselinde kayıtlı, mülkiyeti Mazbut Muratpaşa Vakfına ait, İmar planında "Vakıflar Özel Eğitim Tesis Alanı" olan, 8.046,00 m^2 alanlı taşınmazın, üzerine 1.000 (bin) öğrenci kapasiteli özel eğitim tesisi yapılması;

1)Tüm projelerinin hazırlatılması, tesisin yapımı için her türlü belgenin temini, ilgili tüm kurum ve kuruluşlara onaylatılması ve gerekli izinlerin yüklenicisi tarafından alınması, İdaremiz onayından sonra uygulamaya geçilmesi, tüm finansmanının (vergi, resim ve harçlar dahil) yüklenici tarafından karşılanması,

2)30 yıllık sözleşme süresinin ilk 3 yılı proje ve inşaat süresi ve sonraki 27 yılı işletme süresi olup yer teslimi tarihinden itibaren 3 yıl içinde inşaatın tamamlanarak kullanıma hazır hale getirilmesi,

3)İlk 3 yıllık proje ve yapım süresince aylık kirasının 15.000,00 TL+ TÜFE oranında artış, 4. Yıldan itibaren aylık 60.000,00 TL üzerinden ihale sonucu oluşacak işletme süresi kira bedeline ilk 3 yılın TÜFE oranındaki artışlar ilave edilerek ödenmesi, sonraki yıllarda kira bedelinin bir önceki yılın kira bedeline TÜFE oranında artış yapılarak işletme süresi sonuna kadar İdaremize ödenmesi,

4)Ekspertiz raporunda öngörülen 15.000 m^2 kapalı inşaat alanının altında inşaat yapılması halinde ihalede oluşan kira bedelinde herhangi bir değişiklik yapılmaması, inşaat alanında artış olması halinde ihalede oluşan işletme dönemine ait kirada inşaat alanındaki artış oranında artış yapılması,

5)Antalya Vakıflar Bölge Müdürlüğü çalışan personellerinin çocuklarının okula kayıt edilmesi halinde tesiste %60 indirimli olarak okutulması,

şartları doğrultusunda kullanılmak üzere 30 yıl süreli yapım karşılığı kira ihalesine çıkarılmasının uygun olacağı kanaatine varıldığı" hususlarının belirtildiği

06.08.2021 tarih ve E-40082283-160.07.02-98156 sayılı yazı eki 05.08.2021 tarihli Komisyon Kararında;

"Antalya ili, Kepez ilçesi, Fabrikalar Mahallesi, 29009 ada, 3 parselde 8.046,00 m^2 yüzölçümlü olarak tamamı vakfı adına kayıtlı (Arsa) vasfındaki taşınmazın,

1- Proje ve İnşaat süresi olarak (3) yıl + Yatırım amorti (11,46) yıl olmak üzere Toplam (14,46) yıllık süreye (İhaleye katılımın artırılarak rekabetin sağlanması, Vakıf taşınmazın atıl vaziyetten kurtarılarak değerlendirilmesinin temini, kira getirisinin yükseltilmesi vb. amaçlarla) (15,64) yıl kar etme süresi eklenerek Toplam sözleşme süresinin 30 yıl olarak belirlenmesi,

2- Sözleşme süresinin ve kira ödemelerinin yer teslim tarihi itibariyle başlatılması, yer teslim tarihinin 12 (Oniki) aydan fazla olmaması,

3- İhaleye esas muhammen kira bedelinin; Toplam öğrenci kapasitesi ve doluluk oranı dikkate alınarak hesaplanan yıllık brüt gelir miktarının % 5'i oranında (21.000.000,00.-TL x 0,05 / 12)

hesaplanarak Aylık= 87.500,00 .-TL. olarak belirlenmesi,

4- Vakfı adına tahsil edilecek aylık kira bedelinin muhammen bedel üzerinden ihale sonucu oluşacak bedel olması ve müteakip yıllarda sözleşme süresi sonuna kadar her yıl (TÜFE 12 aylık ortalamalara göre değişim % oranında) artırılarak belirlenmesi, İnşaat süresince ise, aylık kira bedelinin Yüzde Doksan (% 90) indirimli olarak tahsil edilmesi,

5- Gerekmesi halinde (İfraz, tevhit, terk, ihdas vb.) işlemlerin yaptırılması - Yapılacak İnşaat ile ilgili olarak, Resmi ve/veya Özel kurum ve kuruluşlardan alınması gereken her türlü (Onay, İzin, Ruhsat vb.) alınması – Yer teslim tarihinden, inşaatın tamamlanarak İdareye teslim tarihine kadar alınması gerekli bütün (Emniyet, Sağlık Güvenlik vb.) tedbirlerin alınması - Yapılacak bütün harcamaların (Proje, İnşaat, İmalat, Tadilat, Vergi, Resim, Harç, Ceza vb.) Yüklenicisi tarafından yerine getirilerek karşılanması ve söz konusu iş-işlemlerle ilgili olarak İdareden herhangi bir hak talebinde bulunulmaması,

Şartlarıyla, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri kapsamında Toplam (30) yıl süreli olarak İhale edilmek suretiyle Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralanarak değerlendirilmesinin İdare Yararına olacağı" hususlarının belirtildiği bildirilerek;

Sonuç olarak;

Antalya İli, Kepez İlçesi, Fabrikalar Mahallesinde bulunan, mülkiyeti Muratpaşa Vakfı'na ait, tapunun 29009 ada, 3 parselinde kayıtlı, 8.046,00 m² yüzölçümlü "Arsa" vasıflı taşınmazın;

1) Sözleşme süresinin yer teslim tarihinden itibaren; 3 (üç) yıl projelendirme ve inşaat yapım süresi olmak üzere, toplam 30 yıl olması,

2) Sözleşme süresinin ve kira ödemelerinin yer teslim tarihi itibariyle başlatılması, yer teslim tarihinin 12 (Oniki) aydan fazla olmaması,

3) Değerlendirmeye konu vakıf taşınmazın tapu kaydı üzerinde bulunan ve kaldırılması gerekli olan (Şerh. Beyan vb.) kaldırılması – Gerekmesi halinde (İfraz, tevhit, terk, ihdas vb.) işlemlerin yaptırılması- Yapılacak İnşaat ile ilgili olarak, Resmi ve/veya Özel kurum ve kuruluşlardan alınması gereken her türlü (Onay, İzin, Ruhsat vb.) alınması – Yer teslim tarihinden, inşaatın tamamlanarak İdareye teslim tarihine kadar alınması gerekli bütün (Emniyet, Sağlık Güvenlik vb.) tedbirlerin alınması- Yapılacak bütün harcamaların (Proje, İnşaat, İmalat, Tadilat, Vergi, Resim, Harç, Ceza vb.) Yüklenicisi tarafından yerine getirilerek karşılanması ve sözkonusu iş-işlemlerle ilgili olarak İdareden herhangi bir hak talebinde bulunulmaması,

4) Kira bedellerinin yer teslim tarihinden başlamak üzere;

a) İlk yıl aylık 8.750,00 .-TL,

b) 2. ve 3. yıl bir önceki yılın kira bedelinin TÜFE oranında arttırılması,

c) 4. yıl aylık 87.500,00 .-TL + önceki 3 yılın TÜFE artışı eklenerek bulunacak bedelin kira olarak alınması, sözleşme süresinin sonuna kadar her yıl bir önceki yılın kira bedelinin TÜFE oranında arttırılması,

5) Yüklenici tarafından vakıf taşınmazlar üzerine haciz, ipotek, teminat vb. yükümlülükler konulmaması,

6) İhaleye/sözleşmeye esas ekspertiz raporunun herhangi bir projeye dayanıp dayanmadığına bakılmaksızın, imar durumu değişikliği veya başka herhangi bir nedenle, söz konusu ekspertiz raporunda kira bedellerinin tespitinde kullanılan "inşaat alanı, brüt alan, net alan, emsale dahil alan, kiralanabilir alan, gelir getirici alan, ticari alan, oda sayısı, yatak sayısı, öğrenci sayısı, koltuk sayısı, araç

sayısı, satılan .....sayısı/miktarı vb." parametre(ler)de, öncelikle İdare daha sonra ilgili tüm kamu kurum ve kuruluşlarının onayı ile artış öngören bir değişiklik olması halinde, sözleşmeye esas kira bedelleri ilgili parametre(ler)deki artış oranında arttırılır.

7) İnşaat bitirilip işletmeye açılıncaya kadar taşınmazın başka amaçla kullanılmaması, her türlü güvenliğin yüklenici tarafından alınması, inşaatın yapımı sırasında iş ve sosyal güvenlik bakımından her türlü tedbirin yüklenici tarafından alınması,

Şartlarıyla, imar planı doğrultusunda özel okul olarak kullanılmak üzere, toplam 30 yıl süreyle, Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama modeli çerçevesinde ihale edilerek değerlendirilmesinin tetkiki ile uygun görüldüğü takdirde gerekli kararın alınması istenilmektedir.

Takrir ve eki dosya incelendi.

Antalya İli, Kepez İlçesi, Fabrikalar Mahallesinde bulunan, mülkiyeti Muratpaşa Vakfı'na ait, tapunun 29009 ada, 3 parselinde kayıtlı, 8.046,00 m² yüzölçümlü "Arsa" vasıflı taşınmazın;

1) Sözleşme süresinin yer teslim tarihinden itibaren; 3 (üç) yıl projelendirme ve inşaat yapım süresi olmak üzere, toplam 30 yıl olması,

2) Sözleşme süresinin ve kira ödemelerinin yer teslim tarihi itibariyle başlatılması, yer teslim tarihinin 12 (Oniki) aydan fazla olmaması,

3) Değerlendirmeye konu vakıf taşınmazın tapu kaydı üzerinde bulunan ve kaldırılması gerekli olan (Şerh. Beyan vb.) kaldırılması – Gerekmesi halinde (İfraz, tevhit, terk, ihdas vb.) işlemlerin yaptırılması- Yapılacak İnşaat ile ilgili olarak, Resmi ve/veya Özel kurum ve kuruluşlardan alınması gereken her türlü (Onay, İzin, Ruhsat vb.) alınması – Yer teslim tarihinden, inşaatın tamamlanarak İdareye teslim tarihine kadar alınması gerekli bütün (Emniyet, Sağlık Güvenlik vb.) tedbirlerin alınması- Yapılacak bütün harcamaların (Proje, İnşaat, İmalat, Tadilat, Vergi, Resim, Harç, Ceza vb.) Yüklenicisi tarafından yerine getirilerek karşılanması ve sözkonusu iş-işlemlerle ilgili olarak İdareden herhangi bir hak talebinde bulunulmaması,

4) Kira bedellerinin yer teslim tarihinden başlamak üzere;

a) İlk yıl aylık 8.750,00 .-TL,

b) 2. ve 3. yıl bir önceki yılın kira bedelinin TÜFE oranında arttırılması,

c) 4. yıl aylık 87.500,00 .-TL + önceki 3 yılın TÜFE artışı eklenerek bulunacak bedelin kira olarak alınması, sözleşme süresinin sonuna kadar her yıl bir önceki yılın kira bedelinin TÜFE oranında arttırılması,

5) Yüklenici tarafından vakıf taşınmazlar üzerine haciz, ipotek, teminat vb. yükümlülükler konulmaması,

6) İhaleye/sözleşmeye esas ekspertiz raporunun herhangi bir projeye dayanıp dayanmadığına bakılmaksızın, imar durumu değişikliği veya başka herhangi bir nedenle, söz konusu ekspertiz raporunda kira bedellerinin tespitinde kullanılan "inşaat alanı, brüt alan, net alan, emsale dahil alan, kiralanabilir alan, gelir getirici alan, ticari alan, oda sayısı, yatak sayısı, öğrenci sayısı, koltuk sayısı, araç sayısı, satılan .....sayısı/miktarı vb." parametre(ler)de, öncelikle İdare daha sonra ilgili tüm kamu kurum ve kuruluşlarının onayı ile artış öngören bir değişiklik olması halinde, sözleşmeye esas kira bedellerinin ilgili parametre(ler)deki artış oranında arttırılması,

7) İnşaat bitirilip işletmeye açılıncaya kadar taşınmazın başka amaçla kullanılmaması, her türlü güvenliğin yüklenici tarafından alınması, inşaatın yapımı sırasında iş ve sosyal güvenlik bakımından her türlü tedbirin yüklenici tarafından alınması,

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
VAKIFLAR MECLİSİ

SAYI : 21491294-050.01-341
KARAR NO : 333
KONU :

8) Kamuya terk edilmesi gereken alanın 3194 sayılı kanunda belirtilen orana kadar olan kısmının bedelsiz terk edilmesi, terk oranının kanunda belirtilen oranın üzerinde olması halinde aşan kısmın bedelinin rayiç değer üzerinden hesaplanarak defaten İdaremize ödenmesi,

Şartlarıyla, imar planı doğrultusunda özel okul olarak kullanılmak üzere, toplam 30 yıl süreyle yapım veya onarım karşılığı kira ihalesine çıkarılmasının uygun bulunduğuna,

Gereği için dosyanın Genel Müdürlüğe tevdiine 23.08.2021 tarihinde oybirliği ile karar verildi.

Burhan ERSOY
Genel Müdür ve
Vakıflar Meclisi
Başkanı

Rifat TÜRKER
Gen.Müd.Yrd.
Üye

Erol ÖKTEN
Gen.Müd.Yrd.
Üye

Abdülkadir SARI
1.Huk.Müş.
Üye

Dursun TOPALOĞLU
Üye
(İzinli)

Ali HÜRATA
Üye

Adnan ER
Üye

Aslan YILDIZ
Üye

Levent ALBAYRAK
Üye

Doç.Dr.Ahmet AKMAN
Üye
(Mazeretli)

Ahmet ÖZER
Üye
(Mazeretli)

Mehmet Emin ERTEKİN
Üye

S. Can USTABAŞI
Üye