

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

SAYI : 21491294-050.01-534
KARAR NO : 548
KONU :

-3-

imkanlarından yararlanılabilir vaziyette olması, kendine ait bahçesinin bulunması, Aydos ormanına bitişik ve çok eğimli olması nedeniyle manzaraya ve temiz havaya hakim konumda olması gibi olumlu faktörlerin yanı sıra çok eğimli olması nedeniyle ulaşım ve yapım şartlarının zor olması gibi olumsuz etkenlerde göz önünde bulundurularak " huzur evi, yaşlı bakım ve rehabilitasyon evi " fonksiyonunda değerlendirilmesi yapılarak;

Özel Huzurevleri ile Huzurevi Yaşlı Bakım Yönetmeliğine göre, yatak odaları tek, iki, üç veya dört kişilik olarak düzenlenebildiği, banyo ve tuvalet hariç tek yataklı oda 9-12 m², iki yataklı oda 16—18 m², üç yataklı oda 20-24 m², dört yataklı oda 30-34 m² ve yerden tavana yüksekliğin en az 2,60 cm olması gerektiği,

Yapılan incelemede (İstanbul Etiler Huzurevi örneğinde) banyo dahil tek kişilik odaların brüt alanı 15-24 m², iki kişilik odaların brüt alanı 26-27 m², süit odaların brüt alanı 36-40 m² arasında planlandığı,

Söz konusu taşınmazda yapılması planlanan yaşlı bakım evinin;

2.Bodrum Kat	Otopark	Oda Sayısı
1.Bodrum Kat	Sosyal servis alanı, çamaşırhane, ibadet alanı vb.	-
Zemin Kat	Danışma, yönetim, revir, mutfak, yemek salonu vb.	-
1. Normal Kat	%20 sirkülasyon alanı, Oturma odası, ortak tuvalet, odalar,	10 adet tek kişilik oda (İçinde banyosu olan yaklaşık 20 m ² lik)
2. Normal Kat	%20 sirkülasyon alanı, Oturma odası, ortak tuvalet, odalar	7 adet çift kişilik oda (İçinde banyosu olan yaklaşık 30 m ² lik)
Toplam		17 adet oda (24 kişi konaklama)

İstanbul Valiliği Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'nün 2024 Yılı Özel Huzurevleri ile Huzurevi ve Yaşlı Bakım Merkezleri Ücret Tespitine dair 29.12.2023 tarih ve ...-9887016 sayılı yazısında; "...sosyo-ekonomik koşullar, personel, beslenme, kira, ısıtma, onarım, diğer cari giderler ve amortismanlar dikkate alınarak, kar oranının eklenmesi sonucunda asgari ücret değerlendirme önüne alınarak, Özel Huzurevleri ile Huzurevi ve Yaşlı Bakım Merkezlerinin 2024 yılında uygulanacak ücretlerin TABAN %131,69 artışla; 7.500,00 TL + KDV, TAVANDA %25 artışla: 65.812,50 TL + KDV olarak uygulanmasının karara bağlandığı",

Buna göre taşınmazın bulunduğu mevki göz önünde bulundurularak; yapılacak huzur evinde tek kişilik odada kalanlardan 25.000,00 TL, çift kişilik odada kalanlardan kişi başı 20.000,00 TL aylık bedel alınabileceği belirtilerek;

Brüt Aylık Kira Bedeli = (14 x 20.000,00-TL) + (10 x 25.000,00-TL) = 580.000,00-TL

Brüt Yıllık Kira Bedeli = 580.000,00-TL x 12 = 6.360.000,00-TL,

(Bu gelirin %70'inin genel giderlere (personel maaşı, vergiler, İdaremiz kira bedeli (brüt gelirin en az %15'i), temizlik araç ve gereçleri vs.), %30'unun de kar olacağı,

Net Yıllık Kira Bedeli = 6.360.000,00-TL x 0,30 = 1.908.000,00-TL,

Net Aylık Kira Bedeli = 1.908.000,00-TL / 12 = 159.000,00-TL,

Amortisi Süresi = 28.687.291,00-TL / 1.908.000,00-TL = yaklaşık 15 yıl olduğu, Taşınmazın gerekli tüm projelerinin hazırlanması, İdare ve ilgili tüm kurum-kuruluşlarca onaylanması, daha önceki proje onay süreci tecrübeleri ve yapılacak/onarılacak bina/tesisin teknik özellikleri göz önüne alınarak;

Yapının (yapım/onarım) süresi= 3 yıl



Handwritten signatures and initials in blue ink.

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

SAYI : 21491294-050.01-534

KARAR NO : 548

KONU :

-4-

Söz konusu taşınmazın bulunduğu mevkide yapılan araştırmalarda; taşınmazın kiraya verilmesi halinde 2024 yılı rayiç aylık 530.000,00-TL geliri olacağı, İdaremize muhatap kiracının taşınmazın aylık getirebileceği kiranın en az %15'inin alınması ve 3 sene sonra faaliyete geçeceği düşünüldüğünde;

İşletme Süresi Başlangıcında (4. yılın kirasının) İdaremize Alınacak Aylık Kira Bedeli= 79.500,00-TL + 3 yıllık eklenen TÜFE)]

Bu bedele işletme süresinin sonraki yılları için TÜFE artışı eklenmesinin uygun görüldüğü,

Taşınmaz üzerine yapılacak yapının yapımı aşamasında belli bir harcama yapılacağı için İdaremize muhatap kiracının 2024 yılı için tespit edilen İdaremize ödemesi gereken bedelin %15'inin alınmasının uygun olacağı;

İnşaat Süresi Başlangıcında İdaremize Alınacak Aylık Kira Bedeli= 11.925,00-TL,

Bu bedele inşaat süresinin sonraki yılları için TÜFE artışı eklenmesinin uygun görüldüğü,

Özel Durumlar;

Söz konusu taşınmazın imar durumunda plan fonksiyonu Konut Alanı olarak belirtilmiş olup taşınmazın huzurevi, yaşlı bakımevi, rehabilitasyon merkezi olarak yapılabilmesi için plan tadilatının yapılması gerektiği belirtilerek;

Bu doğrultuda yukarıda yapılan hesaplamalar ile tespit edilen veriler esas olmak üzere, taşınmazın bulunduğu mahal itibari ile ihalede rekabetin artırılmasını teşvik amacıyla kar etme süresi dikkate alınarak kiralama süresinin Bölge Müdürlüğü Komisyonunca tespit edilmesi gerektiği belirtilerek yapım veya onarım karşılığı kiralama modeli doğrultusunda ihale edilerek değerlendirilmesinin uygun görüldüğünün" ifade edildiği,

12.08.2024 tarihli ve E-91208516-160.07.02-686070 sayılı yazı eki Komisyon kararında;

Söz konusu taşınmazın 12.08.2024 tarihli ve E-91208516-160.07.02-686070 sayılı yazı eki ekspertiz raporunda yapılan tespitler neticesinde yapım veya onarım karşılığı kiralama modeline göre değerlendirilmesi halinde;

1) İhaleye katılımın yüksek olmasını sağlamak, dolayısıyla rekabetin oluşmasına imkan vermek ve teşvik etmek nedeniyle, ekspertiz raporunda belirlenen 18 yıl süreye 15 yıl daha ilave etmek suretiyle işin süresinin 33 yıl olması,

2) İşin süresinin ve kira ödemelerinin yer teslim tarihi itibari ile başlatılması, yer teslim tarihine mani herhangi bir mahkeme kararı veya dava süreci olmaması durumunda yer teslim tarihinin sözleşme tarihinden itibaren en fazla 6 (altı) ay gecikmesi,

3) Söz konusu taşınmaza ilişkin, plan tadilatının yapılması, projelerinin hazırlanması, ilgili kurum ve kuruluşlara onaylatılması, onarım/inşaat ruhsatı alınması, imalatların yapılabilmesi için toplam 3 yıl (inşaat süresi) olmak üzere, inşaat süresi boyunca yapım/onarım süresinin ilk yılı için aylık kira bedeli olarak 11.950,00-TL, yapım/onarım süresi ilk yıl kirasına daha sonraki her yıl TÜFE artışı eklenerek bulunacak bedelin akabindeki yılın onarım/inşaat kirası olarak alınması,

4) Taşınmaza 2024 yılı için hesaplanan 80.000,00-TL'ye 3 (üç) yıllık (yapım/onarım süresi) TÜFE eklenmesi ile bulunacak bedelin 4. yılın başlangıç kirası (ilk işletme kirası) olarak belirlenmesi,

5) 5. yıldan işin 15. yılın sonuna kadar her yıl için bir önceki yılın aylık kira bedeline yıllık Tüketim Fiyat Endeksi (TÜFE) oranında kira artışı eklenerek, bulunacak bedelin aylık kira bedeli olarak alınması,

6) 16. yılın aylık kira bedelinin; bir önceki aylık kira bedeline %50 kira artışı güncellemesi



AZ 2024.01.11 M. 2024.01.11 2024.01.11 2024.01.11 2024.01.11

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

SAYI : 21491294-050.01-534
KARAR NO : 548
KONU :

-5-

yapılarak oluşacak bedelin üzerine TÜİK tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)'nin on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında artış yapılmasıyla hesap edilecek bedel olması,

7) 17. yıldan işin (33. yılın sonuna kadar) her yıl bir önceki yılın aylık kira bedelinin TÜİK tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)'nin on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında artış yapılmasıyla hesap edilecek bedel olarak alınması,

8) Yer teslim tarihinden itibaren 3 (üç) yıl içerisinde, plan tadilatının yapılarak, huzurevi, yaşlı bakım ve rehabilitasyon evi fonksiyonunda mimari, statik, elektrik projelerinin hazırlanması, ilgili kurum ve kuruluşlara onaylatılması, ilgili Belediyesinden inşaat ruhsatının alınması ve inşaat imalatlarının bitirilerek yapıların faaliyete geçirilmesi, aksi takdirde sözleşme fesih hakkının saklı tutulması, fesih halinde İdareye yatırılan kesin teminat ve aylık kiralardan irat kaydedilmesi,

9) 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre kamuya terkini gerekebilecek alanların yasal sınırlar içerisinde terk edilmesi,

10) Taşınmaz üzerine planlanan yapının inşaatı tamamlanmadan (kısmi) kullanıma açılmaması, koşullarıyla söz konusu taşınmazın yapım veya onarım karşılığı kiralama modeline göre ihale edilerek değerlendirilmesinin uygun olduğunun" belirtildiği bildirilerek;

Sultan Abdülhamit Vakfına ait, İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yakacık Mahallesi, tapuda 11907 ada, 14 parsel nolu, 2.012,29 m² alanlı, " arsa " vasıflı taşınmazın "huzur evi, yaşlı bakım ve rehabilitasyon evi" fonksiyonunda yapım veya onarım karşılığı kiralama modeli çerçevesinde değerlendirilmesi halinde;

1) Sözleşme süresinin ve kira ödemelerinin yer teslim tarihinden başlatılması,

a) Sözleşme süresinin; 3 yıl inşaat/onarım süresi dahil olmak üzere toplam 33 yıl olması, (Ancak taşınmazın yer teslimine mani bir durum olması durumunda, yer teslim tarihinin hiçbir şekilde sözleşme tarihinden itibaren 6 (altı) ayı geçmemesi),

b) Kira bedellerinin; İlk yılın aylık kirasının 11.950,00-TL,

- 2. ve 3. yıl için aylık kira bedellerinin bir önceki yılın aylık kira bedelinin TÜFE (oniki aylık ortalamalara göre değişim (%)) oranı esas alınarak) oranında arttırılmasıyla bulunacak bedel olması,

- 4. yılın aylık kira bedelinin; 120.000,00-TL'ye önceki 3 yılın TÜFE (oniki aylık ortalamalara göre değişim (%)) oranı esas alınarak) artışı yapılmasıyla hesap edilecek bedel olması,

- 5. yıldan 15. yılın sonuna kadar her yıl için bir önceki yılın aylık kira bedelinin TÜFE (oniki aylık ortalamalara göre değişim (%)) oranı esas alınarak) oranında arttırılmasıyla bulunacak bedel olması,

- 16. yıl kira bedelinin günün piyasa rayiçleri dikkate alınarak 15. yıl kirası+ TÜFE'den (bir önceki yılın kira bedelinin TÜFE oiki aylık ortalamalara göre değişim (%)) oranı esas alınarak) az olmamak kaydı ile İdarece belirlenecek iki SPK lisanslı şirket tarafından hesaplanacak bedellerin ortalaması olarak yeniden belirlenmesi,

- 17. yıldan sözleşme (33. yılın sonuna kadar) süresinin sonuna kadar her yıl için bir önceki yılın aylık kira bedelinin TÜİK tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)'nin on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında artış yapılmasıyla hesap edilecek bedel olarak alınması,

2) Yer teslim tarihinden itibaren ilk üç yıl içerisinde; mevcut imarda "konut alanı" fonksiyonunda kalan taşınmazın " huzur evi, yaşlı bakım ve rehabilitasyon evi" yapı inşasına müsait plan tadilatından sonraki imar olacak şekilde imar fonksiyonunun revize edilmesi, durumuna uygun, söz konusu taşınmaz üzerinde yapılacak planlanan yapıya dair gerekli tüm projelerinin hazırlanması ve gerekli kurum



[Handwritten signature in blue ink]

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

SAYI : 21491294-050.01-534
KARAR NO : 548
KONU :

-6-

kuruluşlardan alınacak olan tüm izinlerin yükleniciye ait olması, onay alma sırasında oluşabilecek durumlardan dolayı İdaremizden herhangi bir hak ve bedel talep edilmemesi, inşaat ruhsatının alınması, inşaat sırasında gerekli (emniyet, sağlık, güvenlik vb.) tedbirlerin alınması ve onay gereği yapılacak her türlü imalat, iş ve işlemin yürütülerek inşaatın bitirilmesi, cins tashihinin yapılması bu süre içerisinde bitirilmemesi durumunda yapılan sözleşmenin fesih hakkının saklı tutulması, fesih halinde ödenen kira ve yatırılan teminatların İdaremize irad kaydedilmesi,

3) 3194 Sayılı İmar Kanunu'na göre kamuya terk edilmesi gereken alanın belirtilen yasal orana (%45) kadar olan kısmının bedelsiz terk edilmesi, terk oranının kanunda belirtilen oranın üzerinde olması halinde ise aşan kısmın bedelinin rayiç değer üzerinden hesaplanarak defaten İdaremize ödenmesi,

4) Taşınmaz üzerine planlanan yapının inşaatı tamamlanmadan (kısmi) ve yapı kullanım izin belgesi alınmadan kullanıma açılmaması, şartlarıyla, yapım veya onarım karşılığı kiralama modeline göre ihale edilerek değerlendirilmesi hususunun tetkiki ile uygun görüldüğü takdirde, gerekli Kararın alınması istenilmektedir.

Takrir ve eki dosya incelendi.

İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yakacık Mahallesinde bulunan, tapuda 11907 ada, 14 parsel sayılı, 2.012,29 m² sahali, mülkiyeti Sultan Abdülhamit Vakfına ait "arsa" vasıflı taşınmazın;

1) Sözleşme süresinin ve kira ödemelerinin yer teslim tarihinden başlatılması,

a) Sözleşme süresinin; 3 yıl inşaat/onarım süresi dahil olmak üzere toplam 33 yıl olması, (Ancak taşınmazın yer teslimine mani bir durum olması durumunda, yer teslim tarihinin hiçbir şekilde sözleşme tarihinden itibaren 6 (altı) ayı geçmemesi),

b) Kira bedellerinin; ilk yılın aylık kirasının 11.950,00-TL olması,

- 2. ve 3. yıl için aylık kira bedellerinin bir önceki yılın aylık kira bedelinin TÜFE (oniki aylık ortalamalara göre değişim (%)) oranı esas alınarak) oranında arttırılmasıyla bulunacak bedel olması,

- 4. yılın aylık kira bedelinin; 120.000,00-TL'ye önceki 3 yılın TÜFE (oniki aylık ortalamalara göre değişim (%)) oranı esas alınarak) artışı yapılmasıyla hesap edilecek bedel olması,

- 5. yıldan 15. yılın sonuna kadar her yıl için bir önceki yılın aylık kira bedelinin TÜFE (oniki aylık ortalamalara göre değişim (%)) oranı esas alınarak) oranında arttırılmasıyla bulunacak bedel olması,

- 16. yıl kira bedelinin günün piyasa rayiçleri dikkate alınarak 15. yıl kirası+ TÜFE'den (bir önceki yılın kira bedelinin TÜFE oniki aylık ortalamalara göre değişim (%)) oranı esas alınarak) az olmamak kaydı ile İdarece belirlenecek iki SPK lisanslı şirket tarafından hesaplanacak bedellerin ortalaması alınarak Komisyon Kararı ile yeniden belirlenmesi ve bu bedel üzerinden alınması,

- 17. yıldan sözleşme (33. yılın sonuna kadar) süresinin sonuna kadar her yıl için bir önceki yılın aylık kira bedelinin TÜİK tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)'nin on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında artış yapılmasıyla hesap edilecek bedel olarak alınması,

2) Yer teslim tarihinden itibaren ilk üç yıl içerisinde; mevcut imarda "konut alanı" fonksiyonunda kalan taşınmazın "huzur evi, yaşlı bakım ve rehabilitasyon evi" yapı inşasına müsait plan tadilatından sonraki imar olacak şekilde imar fonksiyonunun revize edilmesi, durumuna uygun, söz konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan yapıya dair gerekli tüm projelerinin hazırlanması ve gerekli kurum kuruluşlardan alınacak olan tüm izinlerin yükleniciye ait olması, onay alma sırasında oluşabilecek durumlardan dolayı İdaremizden herhangi bir hak ve bedel talep edilmemesi, inşaat ruhsatının alınması,



ADN 5.11 12 09/25 13 13 2

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

SAYI : 21491294-050.01-534
KARAR NO : 548
KONU :

-7-

inşaat sırasında gerekli (emniyet, sağlık, güvenlik vb.) tedbirlerin alınması ve onay gereği yapılacak her türlü imalat, iş ve işlemin yürütülerek inşaatın bitirilmesi, cins tashiinin yapılması bu süre içerisinde bitirilmemesi durumunda yapılan sözleşmenin fesih hakkının saklı tutulması, fesih halinde ödenen kira ve yatırılan teminatların İdaremize irat kaydedilmesi,

3) 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre kamuya terk edilmesi gereken alanın belirtilen yasal orana (%45) kadar olan kısmının bedelsiz terk edilmesi, terk oranının kanunda belirtilen oranın üzerinde olması halinde ise aşan kısmın bedelinin rayiç değer üzerinden hesaplanarak defaten İdaremize ödenmesi,

4) Taşınmaz üzerine planlanan yapının inşaatı tamamlanmadan (kısmi) ve yapı kullanım izin belgesi alınmadan kullanıma açılmaması, şartlarıyla, "huzur evi, yaşlı bakım ve rehabilitasyon evi" fonksiyonunda kullanılmak üzere, ilgili mevzuat hükümleri kapsamında 33 yıl süreyle yapım veya onarım karşılığı kira ihalesine çıkarılmasının 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 12. ve 20. maddesi gereğince uygun bulunduğuna, Gereği için dosyanın Genel Müdürlüğe tevdiine 23.10.2024 tarihinde oy birliği ile karar verildi.



Şiuan AKSİ
Genel Müdür ve
Vakıflar Meclisi
Başkanı

Erkan ÖMEROĞLU
Gen.Müd.Yrd.V.
Üye

Hayrullah ÇELEBİ
Gen.Müd.Yrd.
Üye

Erkan ÖMEROĞLU
Gen.Müd.Yrd.
Üye

Hakan SEZGİN
1.Huk.Müş.
Üye

Adnan ER
Üye

M. Halit ÇELİK
Üye

Rifat TÜRKER
Üye

Ferhat TÜRKOĞLU
Üye

Mevlüt ÇAM
Üye

Levent ALBAYRAK
Üye

Hüseyin ORUÇ
Üye

Rana KOTAN
Üye

M. Emin ERTEKİN
Üye

S. Can USTABAŞI
Üye
(mazeretli)