

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

SAYI : 21491294-050.01-315  
KARAR NO : 309  
KONU : İstanbul ili, Üsküdar ilçesinde bulunan 621 ada, 8 parsel sayılı, 53,28 m<sup>2</sup> sahalı taşınmazın 25 yıl süreyle restorasyon veya onarım karşılığı kira ihalesine çıkarılması.

Genel Müdürlüğün (Yatırım ve Emlak Daire Başkanlığı) 03.06.2024 tarih ve E-32808994-160.07.03-650886 sayılı yazılarında;

Hazinedar Cevri Usta Binti Abdülmennan Vakfına ait, İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, İcadiye Mahallesinde bulunan, tapuda 621 ada, 8 parselde kayıtlı olan, 53,28 m<sup>2</sup> alanlı eski eser tescilli taşınmazın restorasyon veya onarım karşılığı kiralama modeline göre ihale edilerek değerlendirilmesinin İstanbul Vakıflar II. Bölge Müdürlüğünün 21.05.2024 tarihli ve E-91208516-160.07.03-643986 sayılı yazısı ile talep edildiği, Kültür ve Turizm Bakanlığının 30.05.2024 tarihli ve 300 sayılı Komisyon Oluru doğrultusunda taşınmazın değerlendirilmesinin 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi kapsamında uygun bulunduğu,

21.05.2024 tarihli ve E-91208516-160.07.03-643986 sayılı yazı eki ekspertiz raporunda;

“Taşınmazın Tapusuna İlişkin Bilgiler;

Taşınmaz; 53,28 m<sup>2</sup> sahalı, "bahçeli kargir ev" vasıflı olup tamamı Hazinedar Cevri Usta Binti Abdülmennan Vakfı adına tescil edildiği,

- 2. Derecede Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır, beyanının bulunduğu belirtilmiştir,

Taşınmazın Mevkii ve Çevresine İlişkin Bilgiler:

Taşınmazın bulunduğu bölge; genel olarak iskan alanı olup, büyük sanayi ve ticaret merkezlerinin yer almadığı, günlük ihtiyaçları karşılayacak ticaret merkezlerinin faaliyet gösterdiği, sosyo-ekonomik seviye orta derecede olup, memur ve esnaf ağırlıkta olduğu,

Bağlarbaşı Bölgesine ve Altunizade'de ticari merkeze yakın konumda olan taşınmaz; İcadiye ilkokuluna 350 m, İstanbul Üsküdar Lisesine 500 m, Hacıosmanoğlu Yeraltı Camisine yaklaşık 50 m, Selamiali Camisine 350 m, en yakın yeşil alan olan İmam Galip Parkına yaklaşık 100 m, en yakın spor kompleksi olan Vakıfbank Spor Sarayına yaklaşık 450 m, en yakın sosyo - kültürel tesis olan Bağlarbaşı Kültür Merkezine yaklaşık 650 m mesafede olduğu,

Taşınmaz en yakın ana arter olan Cumhuriyet Caddesine yaklaşık 300 m, Gazi Caddesine yaklaşık 750 m, Kısıklı Caddesine yaklaşık 760 m ve Mahir İz Caddesine ise yaklaşık 1200 m, M5 Metro Hattı Fıstıkağacı İstasyonuna yaklaşık 700 m, Bağlarbaşı İstasyonuna yaklaşık 850 m, İETT Kuruçeşme Otobüs Durağına yaklaşık 350 m mesafede olduğunun belirtildiği,

Taşınmazın Mevcut Durumuna İlişkin Bilgiler:

Taşınmazın yakın çevresindeki binaların bitişik nizamlı, 3-4-5 katlı, konut, fonksiyonlu olarak inşa edildiği,

Taşınmaz üzerindeki tescilli eski eser yıkılmış olup, arsa olarak 2024 yılı aylık 1.527,00-TL bedelle Veysi Binici'nin kirasında olduğu,

02.05.2024 tarihli aplikasyon krokisinde; taşınmaza bahçe duvarlarının tecavüzü olduğu, bu kroki ile tecavüz alanı 2,65 m olarak tespit edildiği, bahse konu bu tecavüz bahçe duvarlarından 2 teşekkül olduğundan sınır tespiti yapılarak parsel sınırlarınca teşekkül edilecek bahçe duvarı ile tecavüzün giderilmesi gerektiğinin belirtildiği,

Taşınmazın İmar Durumuna ve Koruma Kurul Kararlarına İlişkin Bilgiler:

Taşınmaz "Konut Alanı" fonksiyonunda, blok inşaat nizamında, hmax= 12,50 olduğu, ancak tescilli taşınmaz üzerindeki her türlü proje ve uygulamaya ilişkin onay yetkisi ilgili Koruma Bölge Kurulu uhdesinde olduğu,



Handwritten signatures and initials in blue ink.

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

SAYI : 21491294-050.01-315  
KARAR NO : 309  
KONU :

-2-

Koruma Kurulu Kararları: İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.02.1992 tarih ve 4275 sayılı kararı ile taşınmaz "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı" olarak tescil edilerek, koruma grubu 2.grup olarak belirlendiğinin belirtildiği,

Taşınmazın Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiralama Modeline Göre Değerlendirilmesi  
Taşınmazın Kullanım Fonksiyonu

Taşınmazın yakın çevresi, toplam alanı ve mevkii göz önünde bulundurularak yapılan değerlendirmede, yapının özgün fonksiyonu olan "Konut/Ofis" fonksiyonunda değerlendirilebileceğinin belirtildiği,

Yapılacak Yapının Brüt Kat Alanları ve Toplam İnşaat Alanı:

Taşınmaz üzerindeki yapı yıkılmış olup, mezkur tescilli eser yapının Kurul onaylı projelerinin bulunmadığı, bu sebeple projelerinin hazırlanıp ilgili Koruma Kurulunca onaylanması, akabinde elektrik ve mekanik projelerinin hazırlanması, statik raporların alınması, tüm bu proje ve raporlar ışığında restorasyon uygulamasının yapılması gerektiği,

Söz konusu taşınmazın dosyasında 1/1000 ölçekli 1987 tarihli halihazır haritası üzerinden yapılan ölçümlerde yapının zemin oturumunun 40,00 m<sup>2</sup> olduğu görülmüş olup, İstanbul III Numaralı Koruma Bölge Kurulu'nun 02.11.2004 tarih ve 174 sayılı kararı eki fotoğraflarda yapının 2 katlı olduğu, özgün ahşap konut yapının ayakta olmadığı ve rekonstrüksiyon yapılacağı göz önünde bulundurularak deprem yönetmeliği ve yapı statığı açısından rekonstrüksiyonu yapılacak ahşap yapılara betonarme bodrum kat ilavesi verilebileceği belirtilerek;

KAT	~ İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
Bodrum Kat	~ 40,00 m <sup>2</sup>
Zemin Kat	~ 40,00 m <sup>2</sup>
I.Kat	~ 40,00 m <sup>2</sup>
Toplam	yaklaşık 120,00 m <sup>2</sup>

Restorasyonu planlanan eski eser yapıların toplam brüt kat alanı ve toplam inşaat alanı, bahse konu taşınmaza ait dosya bilgilerinden yaklaşık olarak hesaplandığı, yüklenicisince hazırlatılarak Koruma Bölge Kuruluna onaylatılacak koruma projelerine göre uygulama yapıldığı takdirde hesaplanan toplam yapı (inşaat) alanında değişikliklerinin olabileceği,

Restorasyon Maliyeti= 120,00 m<sup>2</sup> x 26.800,00- m<sup>2</sup>/TL (V.Sınıf/D) = 3.216.000,00-TL

Taşınmaz üzerinde restorasyonu yapılacak bina dışında yaklaşık 13,28 m<sup>2</sup>'lik bahçe alanı için;

Peyzaj/Çevre Düzenleme Maliyeti = 13,28 m<sup>2</sup> x 1.500,00 TL /m<sup>2</sup> = 19.920,00-TL

Proje Maliyeti = 175.422,34-TL

(Rölöve+Restitüsyon+Restorasyon+Statik + Mekanik + Elektrik Proje Bedelleri)

Toplam 2024 Yılı Maliyet = 3.411.342,34-TL

Yapılacak Yapının Gelir Hesaplaması:

Taşınmazın, merkezi konumu nedeniyle metro, otobüs, minibüs v.b. araçlar ile ulaşımının kolay olması, alt-üst yapı ve haberleşme v.s. olarak kamunun tüm imkanlarından yararlanmakta olan bir mevkide olması gibi olumlu etkenlerin yanı sıra taşınmazın bulunduğu mahalde bitişik nizam yapılaşmanın olması, taşınmaza ait otoparkın bulunmaması ve yapı alanının ve bahçesinin küçük olması gibi olumsuz etkenlerde göz önünde bulundurularak taşınmaz üzerindeki eski eser yapının restorasyonu



Handwritten signatures and initials in blue ink.

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

SAYI : 21491294-050.01-315  
KARAR NO : 309  
KONU :

-3-

yapıldıktan sonra bahçesiyle birlikte "konut / ofis" olarak kiraya verilmesi halinde;

Brüt Aylık Gelir = 40.000,00-TL

Brüt Yıllık Gelir = 480.000,00-TL

Brüt kazancın en az %20'si İdaremize ödenecek kira ve %25'i diğer genel giderler (vergi, genel yönetim giderleri v.s.) olarak düşünülürse, brüt kazancın en fazla %55'ini göre ortalama yıllık net gelir hesaplanacağı, buna göre;

Net Yıllık Gelir = 480.000,00-TL x 0,55 = 264.000,00-TL

Net Aylık Gelir = 22.000,00-TL

Tescilli eski eser yapının projelerinin hazırlatılıp ilgili Koruma Kurulunca onaylatılması, akabinde elektrik projesi, mekanik projesi ve statik (güçlendirme) projesi/raporunun hazırlatılması ilgili kurum ve kuruluşlardan onarım/inşaat izinlerinin alınması sonrasında yapının restorasyonu için;

Restorasyon / Onarım İnşaat Süresi = 3 (üç) yıl

Amorti Süresi = 3.411.342,34-TL / 264.000,00-TL = 13 yıl,

Söz konusu taşınmazın brüt aylık (40.000,00-TL) gelirinin %20'sini İdaremize kira olarak vermesi halinde aylık 2024 yılı işletme kirası 8.000,00-TL olduğu, buna göre;

İşin 4. yılının (işletme yılının ilk kirası) aylık kirası = [hesaplanan 2024 yılı işletme kirası olan 8.000,00-TL+ 3 yıllık inşaat süresi TÜFE'si eklenecek]

İlk işletme kirasına akabindeki her yıl bir önceki yıl Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranında kira artışı eklenerek, bulunacak bedelin işletme süresi sonuna kadar aylık kira bedeli olarak alınması,

Restorasyon süresi kirasının 2024 yılı kirasının (8.000,00-TL) %20'sinin alınmasının uygun olacağı, bu durumda;

İşin 1. yılının (inşaat yılının ilk kirası) aylık kirası = 1.600,00-TL

Restorasyon süresinin sonraki yılları için daha sonraki her yıl TÜFE artışı eklenerek bulunacak bedel akabindeki yılın restorasyon süresi kirası olarak alınması belirtilerek;

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

21.05.2024 tarihli ve E-91208516-160.07.03-643986 sayılı yazı eki Komisyon kararında;

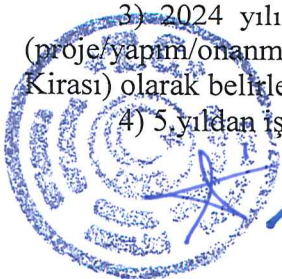
"Söz konusu taşınmazın 21.05.2024 tarihli ve E-91208516-160.07.03-643986 sayılı yazı eki ekspertiz raporunda yapılan tespitler neticesinde taşınmazın;

1) Ekspertiz raporunda belirlenen 16 yıl süreye 14 yıl daha ilave edilmek suretiyle sürenin 30 yıl olarak belirlenmesi,

2) Konut/ofis fonksiyonu ile taşınmazın ilk 2024 yılı aylık inşaat süresi kirasının 1.600,00- TL olması, 2024 yılı aylık inşaat süresi kirasına daha sonraki her yıl TÜFE artışı eklenerek bulunacak bedel akabindeki yılın inşaat süresi kirası olarak belirlenmesi,

3) 2024 yılı için aylık işletme süresi kirası olarak uygun görülen 8.000,00-TL'ye 3 yıllık (proje/yapım/onarım süresi) TÜFE eklenmesi ile bulunacak bedelin, 4. Yılın başlangıç kirası (İşletme Kirası) olarak belirlenmesi,

4) 5.yıldan işin 16.yılın sonuna kadar her yıl için bir önceki yılın aylık kira bedeline yıllık



Handwritten signature and initials in blue ink.

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

SAYI : 21491294-050.01-315  
KARAR NO : 309  
KONU :

-4-

Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranında kira artışı eklenerek, bulunacak bedelin aylık kira bedeli olarak alınması,

5) 16. yılın kira bedeline %50 kira artış güncellemesi yapılarak bulunacak bedele, bir önceki yılın aylık kira bedeline yıllık Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranında kira artışı eklenerek bulunacak bedelin 17. yıl kirası olarak belirlenmesi,

6) 18. yıldan işin (30. yılın sonuna kadar) süresinin sonuna kadar her yıl için bir önceki yılın aylık kira bedeline yıllık Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranında kira artışı eklenerek, bulunacak bedelin aylık kira bedeli olarak alınması,

7) Yatırıma konu taşınmazların onaylı rölöve-restitüsyon-restorasyon/onarım projelerinin bulunmaması sebebi ile yüklenicisince hazırlatılarak Koruma Bölge Kuruluna onaylatılacak koruma projelerine göre ekspertiz raporuna esas toplam yapı (inşaat) alanında artış olması durumunda, taşınmazın kirasının ekspertizde tespit edilen toplam inşaat alanındaki artış oranında arttırılmasına ve bu artışın itibar tarihinin koruma projelerinin ilgili Koruma Bölge Kurulu onay tarihi olması,

8) Söz konusu taşınmaza hazırlanacak imar tadilatı-koruma/uygulama projeleri (rölöve, restitüsyon, restorasyon projeleri ve inşai uygulama projeleri), bu projeler/uygulamalar için gerekli olacak raporlar, laboratuvar testi, bilgi belgeler için gerekli kurum ve kuruluşlardan alınacak olan tüm izinlerin yükleniciye ait olması, onay sırasında oluşabilecek durumlardan dolayı İdaren herhangi bir hak ve bedel talep edilmemesi,

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

10) İlk üç yıl içerisinde binanın rölöve-restitüsyon-restorasyon/onarım projelerinin hazırlanması, ilgili kurum ve kuruluşlara onaylatılması, inşaat ruhsatının alınması ve inşaat imalatlarının bitirilerek binanın faaliyete geçirilmesi gerektiğine, aksi takdirde sözleşmenin feshine, fesih halinde İdareye yatırılan kesin teminat ve aylık kiralardan irat kaydedilmesi,

koşullarıyla, nihai karar Vakıflar Meclisine ait olmak üzere söz konusu taşınmazın restorasyon veya onarım karşılığı kiralama modeline göre ihale edilerek değerlendirilmesinin uygun olduğunun" belirtildiği bildirilerek;

Hazinedar Cevri Usta Binti Abdülmennan Vakfına ait, İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, İcadiye Mahallesinde bulunan, tapuda 621 ada, 8 parselde kayıtlı olan, 53,28 m<sup>2</sup> alanlı eski eser tescilli taşınmazın restorasyon veya onarım karşılığı kiralama modeline göre "Konut / Ofis" fonksiyonunda değerlendirilmesi halinde;

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

a) Sözleşme süresinin; 3 yıl inşaat/restorasyon süresi dahil olmak üzere toplam 25 yıl olması, (Ancak taşınmazın yer teslimine mani bir durum olması durumunda, yer teslim tarihinin sözleşme tarihinden itibaren (altı) aydan fazla olmaması)

b) Kira bedellerinin; İlk yılın aylık kirasının 5.000,00-TL,

- 2. ve 3. yılın aylık kira bedelinin; 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,

- 4. yılın aylık kira bedelinin; 10.000-TL + Önceki 3 yılın TÜFE (Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim (%) Oranı esas alınarak) artışı yapılmasıyla hesap edilecek bedelin aylık kira bedeli olarak



Handwritten signatures and initials in blue ink.

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

SAYI : 21491294-050.01-315  
KARAR NO : 309  
KONU :

-5-

alınması,

- 5. yıldan 16. yılın sonuna kadar aylık kira bedellerinin; 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 bedelin alınması,

- 17. yılın aylık kira bedelinin; bir önceki yılın aylık kira bedeline %50 kira artışı yapılarak oluşacak bedelin TÜİK tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)'nin on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında artış yapılmasıyla hesap edilecek bedelin alınması,

-18. yıldan işin ( 25. 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) Yüklenici tarafından yer teslim tarihinden itibaren 3 yıl içerisinde; eski eser yapının imar (rölöve, restitüsyon, restorasyon projeleri tadilatı-koruma/uygulama projelerinin ve inşai uygulama projeleri) hazırlanması, bu projeler/uygulamalar için gerekli olacak raporlar, laboratuvar testi, bilgi belgeler için gerekli kurum ve kuruluşlardan alınacak olan tüm izinlerin yükleniciye ait olması, onay sırasında oluşabilecek durumlardan dolayı İdaren herhangi bir hak ve bedel talep edilmemesi, inşaat ruhsatının alınması ve inşaat imalatlarının bitirilerek binanın faaliyete geçirilmesi, aksi takdirde sözleşmenin fesh edilmesi, fesih halinde İdareye yatırılan teminatların ve ödenen kiralardan İdaremize irat kaydedilmesi,

3) 3194 sayılı Kanuna göre, kamuya terk edilmesi gereken alanın belirtilen yasal orana kadar olan kısmın bedelsiz terk edilmesi, terk oranının kanunda belirtilen oranın üzerinde olması halinde ise aşan kısmın bedelinin rayiç değer üzerinden hesaplanarak defaten İdaremize ödenmesi,

4) Yatırıma konu taşınmazın onaylı restorasyon/onarım projelerinin bulunmaması sebebi ile yüklenicisince hazırlatılarak Koruma Bölge Kuruluna onaylatılacak koruma projelerine göre ekspertiz raporuna esas toplam yapı (inşaat) alanında artış olması durumunda, yapının yeni brüt inşaat alanına esas restorasyon/rekonstrüksiyon projesinin onaylandığı Koruma Bölge Kurulu karar tarihi, itibar tarihi kabul edilerek yeniden değerlendirme yapılması; bu durumda aylık kira gelirinin aynı oranda artırılarak yeniden belirlenmesi, belirlenecek yeni bedelin ihalede belirlenen kira bedelinin altına düşürülmemesi, brüt inşaat alanı metrekaresinde zorunlu nedenlerle azalma öngören bir değişiklik olması halinde ise, sözleşmeye esas kira bedellerinden bir değişiklik yapılmaması, ancak söz konusu azalma toplam parametre miktarının %25'i veya daha yüksek bir oranda olması durumunda, tarafların karşılıklı anlaşmak suretiyle sözleşmeyi sonlandırabilmesi,

5) Tescilli eski eser binanın restorasyonu tamamlanmadan (kısmi) kullanıma açılmaması, şartlarıyla restorasyon veya onarım karşılığı kiralama işinin ihale edilerek değerlendirilmesi hususunun tetkiki ile uygun görüldüğü takdirde, gerekli Kararın alınması istenilmektedir.

Takrir ve eki dosya incelendi.

İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, İcadiye Mahallesinde bulunan, mülkiyeti Hazine Dar Cevri Usta Binti Abdülmennan Vakfına ait, 621 ada, 8 parsel sayılı, 53,28 m<sup>2</sup> sahalı, eski eser tescilli taşınmazın;

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

a) Sözleşme süresinin; 3 yıl inşaat/restorasyon süresi dahil olmak üzere toplam 25 yıl olması, (Ancak taşınmazın yer teslimine mani bir durum olması durumunda, yer teslim tarihinin sözleşme tarihinden itibaren (altı) aydan fazla olmaması)



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

SAYI : 21491294-050.01-315  
KARAR NO : 309  
KONU :

-6-

- b) Kira bedellerinin; İlk yılın aylık kirasının 5.000,00-TL olması,  
- 2. ve 3. yılın aylık kira bedelinin; 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,  
- 4. yılın aylık kira bedelinin; 10.000-TL + Önceki 3 yılın TÜFE (Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim (%) Oranı esas alınarak) artışı yapılmasıyla hesap edilecek bedelin aylık kira bedeli olarak alınması,  
- 5. yıldan 16. yılın sonuna kadar aylık kira bedellerinin; 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 bedelin alınması,  
- 17. yılın aylık kira bedelinin; bir önceki yılın aylık kira bedeline %50 kira artışı yapılarak oluşacak bedelin TÜİK tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)'nin on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında artış yapılmasıyla hesap edilecek bedelin alınması,  
-18. yıldan işin (25. 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) Yüklenici tarafından yer teslim tarihinden itibaren 3 yıl içerisinde; eski eser yapının imar (rölöve, restitüsyon, restorasyon projeleri tadilatı-koruma/uygulama projelerinin ve inşai uygulama projeleri) hazırlanması, bu projeler/uygulamalar için gerekli olacak raporlar, laboratuvar testi, bilgi belgeler için gerekli kurum ve kuruluşlardan alınacak olan tüm izinlerin yükleniciye ait olması, onay sırasında oluşabilecek durumlardan dolayı İdaren herhangi bir hak ve bedel talep edilmemesi, inşaat ruhsatının alınması ve inşaat imalatlarının bitirilerek binanın faaliyete geçirilmesi, aksi takdirde sözleşmenin fesh edilmesi, fesih halinde İdareye yatırılan teminatların ve ödenen kiraların İdaremize irat kaydedilmesi,
- 3) 3194 sayılı Kanuna göre, kamuya terk edilmesi gereken alanın belirtilen yasal orana 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) Yatırıma konu taşınmazın onaylı restorasyon/onarım projelerinin bulunmaması sebebi ile yüklenicisince hazırlatılarak Koruma Bölge Kuruluna onaylatılacak koruma projelerine göre ekspertiz raporuna esas toplam yapı (inşaat) alanında artış olması durumunda, yapının yeni brüt inşaat alanına esas restorasyon/rekonstrüksiyon projesinin onaylandığı Koruma Bölge Kurulu karar tarihi, itibar tarihi kabul edilerek yeniden değerlendirme yapılması; bu durumda aylık kira gelirinin aynı oranda artırılarak yeniden belirlenmesi, belirlenecek yeni bedelin ihalede belirlenen kira bedelinin altına düşürülmemesi, brüt inşaat alanı metrekaresinde zorunlu nedenlerle azalma öngören bir değişiklik olması halinde ise, sözleşmeye esas kira bedellerinden bir değişiklik yapılmaması, ancak söz konusu azalma toplam parametre miktarının %25'i veya daha yüksek bir oranda olması durumunda, tarafların karşılıklı anlaşmak suretiyle sözleşmeyi sonlandırabilmesi,
- 5) Tescilli eski eser binanın restorasyonu tamamlanmadan (kısmi) kullanıma açılmaması, şartlarıyla "Konut / Ofis" fonksiyonunda kullanılmak üzere Vakıf Kültür Varlıklarının Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiraya Verilmesi İşlemlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik ve ilgili



ADY 5/1 / 10.11.2019 / 13 / 15 / 16 / 17 / 18 / 19 / 20 / 21 / 22 / 23 / 24 / 25 / 26 / 27 / 28 / 29 / 30 / 31 / 32 / 33 / 34 / 35 / 36 / 37 / 38 / 39 / 40 / 41 / 42 / 43 / 44 / 45 / 46 / 47 / 48 / 49 / 50 / 51 / 52 / 53 / 54 / 55 / 56 / 57 / 58 / 59 / 60 / 61 / 62 / 63 / 64 / 65 / 66 / 67 / 68 / 69 / 70 / 71 / 72 / 73 / 74 / 75 / 76 / 77 / 78 / 79 / 80 / 81 / 82 / 83 / 84 / 85 / 86 / 87 / 88 / 89 / 90 / 91 / 92 / 93 / 94 / 95 / 96 / 97 / 98 / 99 / 100

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

SAYI : 21491294-050.01-315  
KARAR NO : 309  
KONU :

-7-

mevzuat kapsamında 25 yıl süreyle restorasyon veya onarım karşılığı kira ihalesine çıkarılmasının 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 12. ve 20. maddesi gereğince uygun bulunduğuna,  
Gereği için dosyanın Genel Müdürlüğe tevdiine 10.06.2024 tarihinde oy birliği ile karar verildi.



Sinan AKSU  
Genel Müdür ve  
Vakıflar Meclisi  
Başkanı

A. Cem ASLANBAY  
Gen.Müd.Yrd.  
Üye

Hayrullah CELEBİ  
Gen.Müd.Yrd.  
Üye

Erkan ÖMEROĞLU  
Gen.Müd.Yrd.  
Üye

Hakan SEZGİN  
1.Huk.Müş.  
Üye

Adnan ER  
Üye

Aslan YILDIZ  
Üye  
(izinli)

M. Halit ÇELİK  
Üye

Rifat TÜRKER  
Üye

Ferhat TÜRKÖĞLU  
Üye

Levent ALBAYRAK  
Üye

Hüseyin ORUÇ  
Üye

Rana KOTAN  
Üye

M. Emin ERTEKİN  
Üye

S. Can USTABAŞI  
Üye