



Belediye Taşınmazlarının Tahsisi

UYARI: Makale'nin tamamına, sitemize üye girişi yaptıktan sonra ulaşabilirsiniz. Siteye üye değilseniz, lütfen ÜYE OL butonuna tıklayarak üye olunuz. Üyelik esnasında, girilen bilgilerin şüpheli olması halinde, üyeliğiniz silinecektir.

Belediye Taşınmazlarının Tahsisi

Osman Can YENİCE*

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun belediyenin yetkileri ve imtiyazlarını düzenleyen 15/h maddesine göre; *"Mahallî müşterek nitelikteki hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde taşınmaz almak, kamulaştırmak, satmak, kiralamak veya kiraya vermek, trampa etmek, tahsis etmek, bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesis etmek"* belediyelerin yetkileri arasında yer almıştır.

Aynı Kanunun belediye meclisinin görev ve yetkilerini düzenleyen 18/e maddesine göre; *"Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması hâlinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesisine karar vermek"* belediye meclislerinin görev ve yetkileri arasındadır.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15'inci maddesinin altıncı fıkrasına göre; *"İl sınırları içinde büyükşehir belediyeleri, belediye ve mücavir alan sınırları içinde il belediyeleri ile nüfusu 10.000'i geçen belediyeler, meclis kararıyla; turizm, sağlık, sanayi ve ticaret yatırımlarının ve eğitim kurumlarının su, termal su, kanalizasyon, doğal gaz, yol ve aydınlatma gibi alt yapı çalışmalarını faiz almaksızın on yıla kadar geri ödemeli veya ücretsiz olarak yapabilir veya yaptırabilir, bunun karşılığında yapılan tesislere ortak olabilir; sağlık, eğitim, sosyal hizmet ve turizmi geliştirecek projelere"*

İçişleri Bakanlığının onayı ile ücretsiz veya düşük bir bedelle amacı dışında kullanılmamak kaydıyla taşınmaz tahsis edebilir.”

Bir tahsis düzenlemesi de Kanun'un 75'inci maddesinde yer almıştır.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun diğer kuruluşlarla ilişkiler başlığını taşıyan 75'inci maddesine göre; *“Belediye, belediye meclisinin kararı üzerine yapacağı anlaşmaya uygun olarak görev ve sorumluluk alanlarına giren konularda;..... d) Kendilerine ait taşınmazları, aslî görev ve hizmetlerinde kullanılmak üzere bedelli veya bedelsiz olarak mahallî idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına devredebilir veya süresi yirmibeş yılı geçmemek üzere tahsis edebilir. Bu taşınmazlar aynı kuruluşlara kiraya da verilebilir. Bu taşınmazların, tahsis amacı dışında kullanılması hâlinde, tahsis işlemi iptal edilir. Tahsis süresi sonunda, aynı esaslara göre yeniden tahsis mümkündür.*

Kamu kurum ve kuruluşlarına belediyeler, bağlı kuruluşları ve belediye şirketlerince devir veya tahsis edilen taşınmazlar, kamu konutu ve sosyal tesis olarak kullanılamaz.”

Belediyelerimizde 5393 sayılı Belediye Kanunu'ndaki bu hükümlere istinaden belediye taşınmazları tahsis edilmektedir. Bu yazımızda belediye taşınmazlarının tahsisinde dikkat edilecek hususları açıklamaya çalışacağız.

Belediye taşınmazlarının tahsisi:

5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun 44'üncü maddesine göre; *“Genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerince, taşınır ve taşınmaz edinilmesi, yönetilmesi, trampası, elden çıkarılması, ecrimisilin tahsil ve takibinde izlenecek yöntem, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin yönetimi ve korunması, işgalli malların tahliyesi gibi hususlar **ilgili kanunlarında düzenlenir....”***

Aynı Kanunun 47'nci maddesine göre; *“Kamu idareleri, kanunlarında belirtilen kamu hizmetlerini yerine getirebilmek için mülkiyetlerindeki taşınmazlarla Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri, birbirlerine ve köy tüzel kişiliklerine bedelsiz olarak tahsis edebilirler. Tahsis edilen taşınmaz, amaç dışı kullanılamaz.*

*Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlarla Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri tahsis etmeye, kamu ihtiyaçları için gerekli olmayanların tahsisini kaldırmaya Maliye Bakanlığı; **diğer taşınmazları tahsis etmeye ve tahsisini kaldırmaya ise maliki kamu idaresi yetkilidir.** Bu maddenin uygulanmasına ilişkin esas ve usûller Maliye Bakanlığınca çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.*

Kanunlardaki özel hükümler saklıdır.”

5018 sayılı Kanuna paralel olarak 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda tahsisle ilgili düzenlemeler yer almış ve belediyelerimiz tahsis konusunda bu hükümleri uygulayacaklardır.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun belediyenin yetkileri ve imtiyazlarını düzenleyen 15/h maddesine göre; "Mahallî müşterek nitelikteki hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde taşınmaz almak, kamulaştırmak, satmak, kiralamak veya kiraya vermek, trampa etmek, tahsis etmek, bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesis etmek" belediyelerin yetkileri arasında yer almıştır.

Aynı Kanunun belediye meclisinin görev ve yetkilerini düzenleyen 18/e maddesinde göre; "Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması hâlinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesisine karar vermek" belediye meclislerinin görev ve yetkileri arasındadır.

Tahsisle ilgili düzenlemeler 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15'inci maddesinin altıncı fıkrası, 69 ve 75'inci maddelerinde yer almıştır.

Belediye Kanunu hükümlerinden anlaşılacağı üzere belediyelerde, belediye taşınmazlarının Kanunun 15'inci maddesinin altıncı fıkrası, 69 ve 75'inci maddelerine göre tahsisi mümkündür. Bu maddelerde düzenlenen tahsisler birbirinden farklıdır. Şöyle ki; 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15'inci maddesinin altıncı fıkrasında sağlık, eğitim, sosyal hizmet ve turizmi geliştirecek projelere İçişleri Bakanlığı'nın onayı ile yapılacak tahsis, 75'inci maddede mahalli idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına yapılacak taşınmaz tahsisleri, 69'uncu maddede ise dar gelirli kişiler ile afete maruz kalanlara, sanayi bölgelerinden nakledileceklerle ve üyelerinin tamamı bu durumda olan kooperatiflere arsa tahsisi düzenlenmiştir.

A) 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15'inci maddesinin altıncı fıkrasına göre yapılacak taşınmaz tahsisleri:

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15'inci maddesinin altıncı fıkrasına göre; "İl sınırları içinde büyükşehir belediyeleri, belediye ve mücavir alan sınırları içinde il belediyeleri ile nüfusu 10.000'i geçen belediyeler, meclis kararıyla; turizm, sağlık, sanayi ve ticaret yatırımlarının ve eğitim kurumlarının su, termal su, kanalizasyon, doğal gaz, yol ve aydınlatma gibi alt yapı çalışmalarını faiz almaksızın on yıla kadar geri ödemeli veya ücretsiz olarak yapabilir veya yaptırabilir, bunun karşılığında yapılan tesislere ortak olabilir; sağlık, eğitim, sosyal hizmet ve turizmi geliştirecek projelere İçişleri Bakanlığının onayı ile ücretsiz veya düşük bir bedelle amacı dışında kullanılmamak kaydıyla taşınmaz tahsis edebilir."

Dikkat Edilecek Hususlar:

-Büyükşehir belediyeleri, il belediyeleri ve nüfusu 10.000'i geçen belediyeler bu kapsamda taşınmaz tahsisi yapabilecektir.

-5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/e maddesi ve 15'inci maddesinin altıncı fıkrasına göre taşınmazın tahsisi konusunda belediye meclis kararı alınacaktır.

-Sağlık, eğitim, sosyal hizmet ve turizmi geliştirecek projelere taşınmaz tahsisi yapabilecektir.

-Taşınmaz tahsisinde özel, kamu ayrımı yapılmamıştır. Özel kişilere ve özel hukuk tüzel kişilerine taşınmaz tahsisi mümkündür.

Örneğin özel hastane, özel okul yapımı için taşınmaz tahsisi mümkündür.

-Tahsis konusunda meclis kararı alındıktan sonra mutlaka İçişleri Bakanlığı onayı alınacak, İçişleri Bakanlığı onayı alınamazsa meclis kararı uygulanmayacak, tahsis yapılmayacaktır.

-Ücretsiz tahsis yapılması mümkündür.

-Tahsisin düşük bir bedel karşılığında yapılması durumunda bu bedelin kimin tarafından tespit edileceği Kanunda belirtilmemiştir. Kanunun 15'inci maddesinin altıncı fıkrasında '*meclis kararıyla*' denildiğinden bedelin de meclis tarafından kararlaştırılması ve meclis kararında belirtilmesi gerektiği kanaatindeyim. Belediye meclisinin bedelsiz tahsis kararı alma yetkisi olduğuna göre, düşük de olsa bir bedel karşılığı tahsiste de bu bedeli tespit etmesi doğaldır.

-Taşınmaz tahsisi taşınmazın amacı dışında kullanılmaması kaydıyla yapılacaktır.

-Tahsis edilen taşınmazın amacı dışında kullanılması halinde, tahsis işlemi iptal edilecektir.

-Taşınmaz tahsis işleminde Kanunda süre belirtilmemiştir. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun bütünü değerlendirildiğinde ve 5393 sayılı Kanun'un 18/e maddesine göre sınırlı aynî hak tesisinde sürenin otuz yılı geçmeyeceği dikkate alındığında, süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla tahsis yapılabileceği düşünülmektedir.

B) 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 75'inci maddesine göre yapılacak taşınmaz tahsisleri:

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun diğer kuruluşlarla ilişkiler başlığını taşıyan 75'inci maddesine göre; "*Belediye, belediye meclisinin kararı üzerine yapacağı anlaşmaya uygun olarak görev ve sorumluluk alanlarına giren konularda;..... d)*

Kendilerine ait taşınmazları, aslî görev ve hizmetlerinde kullanılmak üzere bedelli veya bedelsiz olarak mahallî idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına devredebilir veya süresi yirmibeş yılı geçmemek üzere tahsis edebilir. Bu taşınmazlar aynı kuruluşlara kiraya da verilebilir. Bu taşınmazların, tahsis amacı dışında kullanılması hâlinde, tahsis işlemi iptal edilir. Tahsis süresi sonunda, aynı esaslara göre yeniden tahsis mümkündür.

Kamu kurum ve kuruluşlarına belediyeler, bağlı kuruluşları ve belediye şirketlerince devir veya tahsis edilen taşınmazlar, kamu konutu ve sosyal tesis olarak kullanılamaz.”

Dikkat Edilecek Hususlar:

-5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/e maddesi ve 75'inci maddesinin birinci fıkrasına göre taşınmazın tahsisi konusunda belediye meclisi kararı alınacaktır.

-Taşınmazın tahsisi, belediyelerin görev ve sorumluluk alanlarına giren konularla sınırlı olmak kaydıyla yapılabilecektir. Tahsise konu olan yerin kullanılacağı faaliyetin belediyenin görev ve sorumluluk alanlarına giren konulardan olup olmadığı Kanunun 14'üncü maddesine göre değerlendirilecektir.

Örneğin; güvenlik belediyenin görev ve sorumluluk alanına giren konulardan olmadığından belediye karakol yapımı için yer tahsisi yapamayacaktır. Gençlik ve spor belediyenin görev ve sorumluluk alanına giren konulardan olduğundan, saha veya kapalı spor salonu yapımı için Gençlik ve Spor Müdürlüğüne yer tahsisi yapılabilecektir.

-Taşınmaz, kamu hizmetinde ihtiyaç duyulması halinde tahsis edilebilecektir.

-Mahallî idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına taşınmaz tahsisi yapılabilecektir. Özel kişilere ve özel hukuk tüzel kişilerine bu kapsamda taşınmaz tahsisi mümkün değildir.

Örneğin; belediyenin kendi şirketine taşınmaz tahsisi mümkün değildir.

-Taşınmaz tahsisi, mahallî idareler ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarına aslî görev ve hizmetlerinde kullanılmak üzere yapılacaktır.

-Taşınmaz tahsisi yapılan ilgili kurumla meclis kararı doğrultusunda anlaşma yapılacaktır.

Kanunda anlaşma yapma konusunda belediye tabiri kullanılmıştır. Anlaşmayı belediye adına kimin yapacağı Kanunda belirtilmemiştir.5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 38'inci maddesinde “Yetkili organların kararını almak şartıyla sözleşme yapmak, meclis ve encümen kararlarını uygulamak..” belediye başkanının görev ve yetkileri arasında yer aldığından taşınmaz tahsisi yapılan ilgili kurumla anlaşmayı belediye başkanının yapması gerektiği kanaatindeyim.

-Tahsis süresi 25 yılı geçmeyecektir.

-Tahsis edilen taşınmazın amacı dışında kullanılması hâlinde, tahsis işlemi iptal edilecektir.

-Tahsis süresi sonunda, aynı esaslara göre yeniden tahsis yapılabilecektir.

-Tahsis edilen taşınmazlar, kamu konutu ve sosyal tesis olarak kullanılamayacaktır.

-Tahsisin belli bir bedel karşılığında yapılması durumunda bu bedelin kimin tarafından tespit edileceği Kanunda belirtilmemiştir. Kanunun 75'inci maddesinin birinci fıkrasında *'Belediye, belediye meclisinin kararı üzerine yapacağı anlaşmaya uygun olarak'* denildiğinden bedelin de meclis tarafından kararlaştırılması ve meclis kararında belirtilmesi gerektiği kanaatindeyim. Belediye meclisinin bedelsiz tahsis kararı alma yetkisi olduğuna göre, bir bedel karşılığı tahsiste de bu bedeli tespit etmesi doğaldır.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 75'inci maddesine göre yapılacak taşınmaz devri ve taşınmazın kiraya verilmesi:

Kanun hükmüne göre belediye taşınmazlarının mahallî idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına bedelli veya bedelsiz devri ve kiraya verilmesi mümkündür.

a) Taşınmaz devrinde dikkat edilecek hususlar:

-5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/e maddesi ve 75'inci maddesinin 1'inci fıkrasına göre taşınmazın devri konusunda belediye meclis kararı alınacaktır.

-Taşınmaz devri, belediyelerin görev ve sorumluluk alanlarına giren konularla sınırlı olmak kaydıyla yapılabilecektir. Devre konu olan yerin kullanılacağı faaliyetin belediyenin görev ve sorumluluk alanlarına giren konulardan olup olmadığı Kanunun 14'üncü maddesine göre değerlendirilecektir.

-Taşınmaz, kamu hizmetinde ihtiyaç duyulması halinde devir edilebilecektir.

-Mahallî idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına taşınmaz devri yapılabilecektir. Özel kişilere ve özel hukuk tüzel kişilerine taşınmaz devri mümkün değildir.

-Taşınmaz devri, mahallî idareler ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarına aslî görev ve hizmetlerinde kullanılmak üzere yapılacaktır.

-Taşınmaz devri yapılan ilgili kurumla meclis kararı doğrultusunda anlaşma yapılacaktır.

-Devir bedelli veya bedelsiz olabilir.

-Devir edilen taşınmazlar, kamu konutu ve sosyal tesis olarak kullanılamayacaktır.

Devir konusunda bu hususlara dikkat edilmekle birlikte; Kanunda tahsis edilen taşınmazın amacı dışında kullanılması hâlinde, tahsis işleminin iptal edileceği belirtilmiş olmasına rağmen, devir edilen taşınmazın amacı dışında kullanılması hâlinde ne tür bir işlem yapılacağı düzenlenmemiştir. Bu durumda 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun 45'inci maddesi hükümlerini değerlendirmek gerekir.

5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun 45'inci maddesinin üçüncü fıkrasına göre; "Kamu idareleri, ihtiyaç fazlası taşınırları ile görmekle yükümlü olduğu kamu hizmetlerinde kullanılacağına ve amacına uygun kullanılmaması halinde geri alınacağına dair tapu kütüğüne şerh konulması kaydıyla taşınmazlarını diğer kamu idarelerine bedelsiz olarak devredebilir. Devredilmeyecek taşınır ve taşınmazlar ile devir ve kayıt işlemlerine ilişkin usul ve esaslar Maliye Bakanlığınca belirlenir."

Bu konuda Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik düzenlenmiştir.

Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğin 12'nci maddesine göre; "Özel bir hüküm olmaması durumunda, düzenleyici ve denetleyici kurumlar hariç olmak üzere kamu idareleri, Kanunun 45 inci maddesine göre, mülkiyetlerinde bulunan taşınmazları, görmekle yükümlü oldukları kamu hizmetlerinde kullanılacağına ve amacına uygun kullanılmaması halinde geri alınacağına dair tapu kütüğüne şerh konulması kaydıyla bedelsiz olarak birbirlerine devredebilirler...."

Kamu idarelerine devredilen bu taşınmazlar, hizmetin devamı süresince kullanılabilir. Ancak bu taşınmazların devir amacının ortadan kalkması veya amacına uygun kullanılmaması halinde, maliki kamu idaresince geri alınabilir.

Devir amacının ortadan kalkması halinde geri alma işlemi, adına devir yapılan idarenin isteği üzerine de, devreden malik kamu idaresi tarafından yapılabilir..."

Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğin 13'üncü maddesine göre; "Bedelsiz devredilen taşınmazın tapu kütüğüne; 'Bu taşınmazın mülkiyeti (bu boşluğa, devir eden kamu idaresinin ismi yazılır)'e/a ait iken, 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun 45 inci maddesinin üçüncü fıkrası gereğince; (bu boşluğa, taşınmazın hangi kamu hizmetinde kullanılacağı yazılır)'de/da kullanılmak kaydı ile (bu boşluğa, kendisine devir yapılan kamu idaresinin adı yazılır)'e/a bedelsiz olarak devredilmiştir. Bu taşınmaz devir amacı dışında kullanılamaz ve aynı amaçla dahi olsa üçüncü kişilere devredilemez. Devir amacına uygun olarak kullanılmadığının tespiti veya üçüncü kişilere devredilmesi hâlinde, eski maliki kamu idaresinin talebi üzerine, devralan kamu idaresinin muvafakatına veya her hangi bir hükme gerek olmaksızın tapu idaresince

devreden kamu idaresi adına resen tescil edilir.' şeklinde şerh konulur."

Tapu devri yapılırken tapuya, Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğin 13'üncü maddesine göre şerh düşülmelidir. Devir edilen taşınmazın amacı dışında kullanılması hâlinde, devir işlemi iptal edilerek taşınmaz geri alınmalıdır.

Kanunda; belediye meclisinin taşınmazın bir bedel karşılığında devredilmesine karar vermesi durumunda bu bedelin kimin tarafından ve nasıl tespit edileceği konusunda da bir düzenleme yoktur.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun Encümenin görev ve yetkilerini düzenleyen 34'üncü maddesinin (g) bendine göre; taşınmaz mal satımına, trampasına ve tahsisine ilişkin meclis kararlarını uygulamak; belediye encümeninin görevleri arasında sayılmıştır. Ancak devirle ilgili meclis kararlarını uygulamak konusunda belediye encümeninin bir görev veya yetkisi yoktur. Kanunun 75'inci maddesinin birinci fıkrasında '*Belediye, belediye meclisinin kararı üzerine yapacağı anlaşmaya uygun olarak*' denildiğinden devir bedelinin de meclis tarafından kararlaştırılması ve meclis kararında belirtilmesi gerektiği kanaatindeyim. Belediye meclisinin bedelsiz devir kararı alma yetkisi olduğuna göre, bir bedel karşılığı devirde de bu bedeli tespit etmesi doğaldır.

b) Taşınmaz kiralınmasında dikkat edilecek hususlar:

-5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/e maddesi ve 75'inci maddesinin birinci fıkrasına göre taşınmazın kiralınması konusunda belediye meclis kararı alınacaktır.

-Taşınmazın kiralınması, belediyelerin görev ve sorumluluk alanlarına giren konularla sınırlı olmak kaydıyla yapılabilecektir. Kiralamaya konu olan yerin kullanılacağı faaliyetin belediyenin görev ve sorumluluk alanlarına giren konulardan olup olmadığı Kanunun 14'üncü maddesine göre değerlendirilecektir.

-Taşınmaz, kamu hizmetinde ihtiyaç duyulması halinde kiralınabilecektir.

-Mahallî idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına kiralama yapılabilecektir. Özel kişilere ve özel hukuk tüzel kişilerine bu kapsamda kiralama mümkün değildir.

-Kiralama, mahallî idareler ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarına aslî görev ve hizmetlerinde kullanılmak üzere yapılacaktır.

-Kiralama yapılan ilgili kurumla meclis kararı doğrultusunda anlaşma yapılacaktır.

-Bu maddeye istinaden yapılan kiralamalarda 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri uygulanmaz.

-Kira bedelinin kimin tarafından tespit edileceği hususunda Kanunda bir düzenleme yoktur. Kanununun 75'inci maddesinin birinci fıkrasında '*Belediye, belediye meclisinin kararı üzerine yapacağı anlaşmaya uygun olarak*' denildiğinden kira bedelinin de meclis tarafından kararlaştırılması ve meclis kararında belirtilmesi gerektiği kanaatindeyim. Belediye meclisinin bedelsiz tahsis kararı alma yetkisi olduğuna göre, kiralamada da kira bedelini de tespit etmesi doğaldır.

C) 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 69'uncu maddesine göre yapılacak arsa tahsisleri:

Öncelikle belirtelim ki 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7'nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendine göre; "Belediye Kanununun 69 ve 73'üncü maddelerindeki yetkileri kullanmak" büyükşehir belediyesinin görevidir. Büyükşehir belediyesi bulunan illerde uygulamada bu hususa dikkat etmek gerekir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun arsa ve konut üretimi başlığını taşıyan 69'uncu maddesine göre; "*Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir.*

Belediye, bu amaçla bütçesinden gerekli parayı ayırmak suretiyle işletme tesis edebilir.

*Arsalar hariç üretilen konut ve işyerlerinin satışı 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tâbi değildir. O belediye ve mücavir alan sınırları içinde kendisine, eşine veya onsekiz yaşından küçük çocuklarına ait konutu olmayan dar gelirli kişiler ile afete maruz kalanlara, sanayi bölgelerinden nakledileceklerine ve üyelerinin tamamı bu durumda olan kooperatiflere, bedeli 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre oluşturulan takdir komisyonu tarafından belirlenecek tutardan aşağı olmamak üzere **arsa tahsisi** yapılabilir. Durumları 775 sayılı Gecekondu Kanununun 25 inci maddesine uyan kimselere de bu maddeye göre arsa ve konut sağlanabilir. Bu fıkranın uygulama esasları, İçişleri Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından müştereken hazırlanacak çerçeve yönetmeliğe uygun olarak belediye meclisleri tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle düzenlenir."*

Kanunun bu hükmüne göre;

-Belediyeler tarafından üretilen arsalar 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre satılacaktır. Ancak o belediye ve mücavir alan sınırları içinde kendisine, eşine veya onsekiz yaşından küçük çocuklarına ait konutu olmayan dar gelirli kişiler ile afete

maruz kalanlara, sanayi bölgelerinden nakledileceklere ve üyelerinin tamamı bu durumda olan kooperatiflere, bedeli 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre oluşturulan takdir komisyonu tarafından belirlenecek tutardan aşağı olmamak üzere arsa tahsisi yapılabilir. Durumları 775 sayılı Gecekondu Kanununun 25'inci maddesine uyan kimselere de bu maddeye göre arsa ve konut sağlanabilir.

-Belediyeler tarafından bu kapsamda üretilen konut ve işyerlerinin satışı 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tâbi değildir.

5393 sayılı Belediye Kanununun 69'uncu maddesinin üçüncü fıkrasının son cümlesine göre; *"Bu fıkranın uygulama esasları, İçişleri Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından müştereken hazırlanacak çerçeve yönetmeliğe uygun olarak belediye meclisleri tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle düzenlenir."*

5393 sayılı Belediye Kanununun 69'uncu maddesinin üçüncü fıkrasına dayanılarak İçişleri Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından müştereken hazırlanan Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik[1]yürürlüğe girmiştir.

Belediyeler bu madde kapsamında işlem yapmak istiyorlarsa; Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik hükümlerine uygun olarak kendi özel yönetmeliklerini hazırlayacaklar ve belediye meclisinde kabul edildikten sonra yürürlüğe koyacaklardır.

Belediyeler çerçeve Yönetmeliği esas alarak kendi yönetmeliklerini hazırlasalar da, burada, genel Yönetmeliğin bazı hükümlerine değinmekte fayda görüyorum.

Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğin tanımlar başlığını taşıyan 4'üncü maddesinde; "

Tahsis: *Belediye tarafından üretilen arsa ve sosyal konutların, bu Yönetmelikte belirtilen şartları taşıyanlara, kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen bedeli karşılığında ihalesiz olarak verilmesi,*

Kıymet takdir komisyonu: *Bu Yönetmeliğe göre üretilecek arsa, konut ve işyerlerinin maliyet bedelini belirlemek üzere, biri inşaat mühendisi olmak üzere 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre belediye bünyesinde oluşturulacak en az üç kişilik komisyon,"* olarak tanımlanmıştır.

Yönetmeliğin arsa ve konut tahsis şartları başlığını taşıyan 7'nci maddesine göre; *"Konut yapılmak amacıyla arsa tahsis edilecekler ile sosyal konut tahsis edileceklerde aşağıdaki şartlar aranır:*

a) Dar gelirli olmak,

b) Kendisinin, eşinin veya onsekiz yaşından küçük çocuklarının o belediye sınırı içinde konutu veya konut yapmaya müsait arsası bulunmamak,

c) En az bir yıldan beri o belediye sınırları içinde ikâmet ediyor olmak,

d) Afete maruz kalmış olmak,

e) Sanayi bölgelerinden nakledileceklerden olmak,

f) 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uygulamaları kapsamında hak sahibi olup, gecekondu ıslahı ve tasfiyesi sebebiyle açıkta kalacak olmak,

Tahsisten yararlanacakların bu maddede aranan şartlardan (a), (b) ve (c) bentlerindeki şartların üçüne birlikte, ya da (d), (e) ve (f) bentlerinde belirtilen şartlardan herhangi birine (c) bendinde belirtilen şartla birlikte sahip olmaları gerekir.”

Yönetmeliğin arsa tahsisi başlığını taşıyan 8’inci maddesine göre; “Arsa tahsis bedeli kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenecek değerden aşağı olamaz.

Peşinat olarak alınacak tutar arsa bedelinin %20’sinden az olamaz. Peşinat alındıktan sonra kalan borcun aylık taksitler halinde ödenmesi esas olmakla birlikte değişik ödeme planları da uygulanabilir. Ancak toplam ödeme süresi 10 yıldan fazla olamaz.

Tapu devri peşinat alındıktan sonra yapılır.

Arsa bedelinin peşin ödenmesi halinde %25’e kadar indirim yapılabilir.”

Yönetmeliğin kooperatiflere arsa tahsisi başlığını taşıyan 9’uncu maddesine göre; “Üyelerinin tamamı 7 nci maddede belirtilen şartları taşıyanlardan oluşan kooperatiflere arsa tahsis edilebilir. Bu kooperatiflerden tahsisten önce, üyelerinin tamamının bu şartları taşıdıklarına dair belgeler istenir.

Arsa bedeli tamamen ödeninceye kadar kooperatif üyeliklerinin devri ancak belediye encümeninin izni ile olur.”

Yönetmeliğin konut yapılmaması başlığını taşıyan 10’uncu maddesine göre; “Konut yapılmak amacı ile tahsis edilen arsalar bu amaç dışında kullanılamaz ve üzerine konut yapıp 5 yıl kullanılmadan başkalarına satılamaz ve devredilemez.

Konutlar için inşaata başlama ve yapım süreleri belediye meclisi tarafından belirlenir. İnşaata başlama süresi üç yıl, inşaatı tamamlama süresi üç yıl olmak üzere, verilecek süre toplam altı yılı geçemez. Ancak, toplam altı yılı geçmemek kaydıyla konut yapımına başlama ve bitirme süreleri belediye encümen kararı ile uzatılabilir.

Verilen süre içinde konut yapımına başlanılmaması veya süresinde konutun bitirilememesi halinde tahsis iptal edilerek arsa geri alınır.”

Yönetmeliğin konut tahsisi başlığını taşıyan 11'inci maddesine göre; “*Konutların tahsis bedeli, kıymet takdir komisyonunca her türlü giderler dahil edilerek tespit edilecek maliyet bedelinden aşağı olmamak üzere belirlenir.*

Peşinat olarak alınacak tutar, konut bedelinin %10'undan az olmamak üzere, konut büyüklüklerine göre belirlenebilir. Ancak toplam ödeme süresi 20 yılı geçemez.

Konut tahsis edilen kişi konutu 5 yıl süreyle başkasına satamaz ve devredemez. Bu husus tapu siciline şerh edilir.”

Yönetmeliğin ödemenin geciktirilmesi ve tahsisin iptali başlığını taşıyan 12'nci maddesine göre; “*Arsa ve sosyal konut bedeline ilişkin taksit ödemelerinin eksik yapılması veya hiç yapılmaması durumunda 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun gereğince belirlenen oranı geçmemek üzere gecikme faizi alınır.*

Taksit ödemesinin toplam 3 ay süre ile yapılmaması durumunda, borcun gecikme faizleriyle birlikte 30 gün içinde ödenmesi, ödenmemesi halinde tahsisin iptal edileceği ilgiliye yazılı olarak bildirilir. Bildirime rağmen borcun ödenmemesi halinde tahsis iptal edilir.”

Yönetmeliğin arsa satışı başlığını taşıyan 14'üncü maddesine göre; “*Düzenli kentleşmeyi sağlamak üzere belediye tarafından üretilen arsaların 7 nci madde kapsamı dışında kalanlara satışı 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre yapılır.”*

Yönetmeliğin tahsis ve satış yetkisi başlığını taşıyan 17'nci maddesine göre; “*Arsa, konut ve işyeri tahsisi, kiralama ve satışları belediye encümeni kararı ile yapılır. Belediye encümeni kişilerin dar gelirli kapsamına girip girmediğini belirlemeye, tahsis, kiralama ve satışın yapılıp yapılmamasına, satışlarda teklif edilen fiyatın yeterli olup olmadığına ve ihaleyi sonuçlandırıp sonuçlandırmamaya yetkilidir.*

Aile nüfusu, dul, engelli, evde yatalak hasta bulunması, çocukların gelir getirici bir işte çalışıp çalışmaması, aile bireylerinin sahip olduğu araç ve diğer varlıklar, gazi, şehit eş ve çocukları ile benzer özel durumları olanlara belediye encümeni tarafından kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen miktar üzerinden başkaca şart aranmaksızın arsa ve konut tahsis edilebilir.”

Yönetmeliğin ilan başlığını taşıyan 22'nci maddesine göre; “*Uygulamada açıklık ve rekabetin sağlanması için, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa tabi olmayan tahsis, kiralama ve satışlarda arsa, konut ve işyerlerinin yeri, büyüklüğü, tahsis ve satış şartları, müracaat yeri ve süresi, bedeli, ödeme planı, vade farkı ve gecikme faizi, kullanım koşulları, tahsisin iptal şartları ve diğer hususlar son müracaat gününden en az on beş gün önceden belediyenin internet sitesinde, ilan panolarında ve uygun*

görülebcek diğler vasıtalarla ilân edilir.”

Kanun ve Yönetmelik hükümleri birlikte değerlendirildiğinde;

Belediyeler 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 69'uncu maddesine göre arsa, konut ve işyeri ürettiklerinde;

-Bu işlemleri yürütmek üzere, öncelikle İçişleri Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından müştereken hazırlanan çerçeve Yönetmelik olan Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğe paralel kendi yönetmeliklerini hazırlayıp, belediye meclisinde kabul edildikten sonra yürürlüğe koyacaklardır.

- Belediyeler tarafından üretilen arsalar 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre satılacaktır. Ancak o belediye ve mücavir alan sınırları içinde kendisine, eşine veya onsekiz yaşından küçük çocuklarına ait konutu olmayan dar gelirli kişiler ile afete maruz kalanlara, sanayi bölgelerinden nakledilecekler ve üyelerinin tamamı bu durumda olan kooperatiflere ve Genel Yönetmeliğin 7 ve 9'uncu maddelerindeki şartları taşıyanlara, bedeli 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre oluşturulan takdir komisyonu tarafından belirlenecek tutardan aşağı olmamak üzere arsa tahsisi yapılabilecektir. Durumları 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 25'inci maddesine uyan kimselere de bu maddeye göre arsa ve konut sağlanabilecektir.

- Genel Yönetmeliğin 10 ve 12'nci maddelerindeki hükümlere uymayanlara ilişkin tahsisler iptal edilecektir.

- Genel Yönetmeliğin 17'nci maddesine göre arsa, konut ve işyeri tahsisi, kiralama ve satışları belediye encümeni kararı ile yapılacaktır.

- Genel Yönetmeliğin 22'nci maddesine göre 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na tabi olmayan tahsis, kiralama ve satışlarda arsa, konut ve işyerlerinin yeri, büyüklüğü, tahsis ve satış şartları, müracaat yeri ve süresi, bedeli, ödeme planı, vade farkı ve gecikme faizi, kullanım koşulları, tahsisin iptal şartları ve diğer hususlar son müracaat gününden en az on beş gün önceden belediyenin internet sitesinde, ilan panolarında ve uygun görülecek diğler vasıtalarla ilân edilecektir.

* İçişleri Bakanlığı Başkontrolörü.

[1] 29.09.2005 tarih ve 25951 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: etin Emeç Bulvari Hürriyet Cad. No: 2/12 ankaya ANKARA