

YÖNETMELİK

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

**DÖNÜŞÜM PROJELERİ ÖZEL HESABI YÖNETMELİĞİNDE
DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK**

MADDE 1 – 25/2/2017 tarihli ve 29990 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliğinin 2 nci maddesinde yer alan “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun” ibaresinden sonra gelmek üzere “6 ncı,” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 2 – Aynı Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 3 – Aynı Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan “Bakanlar Kurulu” ibaresi “Cumhurbaşkanı” olarak değiştirilmiş, aynı fıkraya aşağıdaki bent eklenmiş, aynı maddenin ikinci fıkrası, üçüncü fıkrasının (b) bendi ve dördüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı maddenin üçüncü fıkrasının (d) bendinde yer alan “Maliye Bakanlığınca” ibaresi “Cumhurbaşkanınca” olarak değiştirilmiştir.

“ç) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Döner Sermaye İşletmesinin aylık gayrisafi hasılatından tahsil edilen tutarın yüzde onu.”

“(2) Birinci fıkranın (c) bendinde belirtilen tutar, hesap dönemini takip eden yılın mayıs ayı sonuna kadar, (ç) bendinde belirtilen tutar ise, en geç takip eden ayın 10’una kadar merkez muhasebe birimi hesabına aktarılır.”

“b) Hazine mülkiyetinde olup Bakanlığa tahsis edilen taşınmazların, Kanun kapsamında Bakanlıkça kamulaştırılan taşınmazların ve yürütülen uygulamalar neticesinde Bakanlık payına düşen taşınmazlar ile bu taşınmazların imar uygulamasına tabi tutulması sonucunda meydana gelen yeni taşınmazların kiralananmasından ve satışından elde edilecek gelirler,”

“(4) Özel hesap ile bu hesaptan aktarılan kaynaklar 7/3/2019 tarihli ve 810 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla yürürlüğe konulan Kamu Haznedarlığı Yönetmeliğinde yer alan usul ve esaslar çerçevesinde değerlendirilir.”

MADDE 4 – Aynı Yönetmeliğin 5 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “Maliye Bakanı” ibaresi “Cumhurbaşkanı” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 5 – Aynı Yönetmeliğin 6 ncı maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendinde yer alan “Bakanlar Kurulunca” ibaresi “Cumhurbaşkanınca” olarak değiştirilmiş ve aynı fıkranın (h) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“h) Kanunun 7 nci maddesinin altıncı fıkrası uyarınca kullanılan kredilere verilecek faiz desteği ödemeleri,”

MADDE 6 – Aynı Yönetmeliğin 7 nci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(1) 4 üncü maddede sayılan gelirler dışında kalan ve özel hesaba girişi yapılan tutarlar, Genel Müdürlükçe yazılı olarak merkez muhasebe birimine bildirilerek özel hesaptan iade edilir.”

MADDE 7 – Aynı Yönetmeliğin 8 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “Maliye Bakanlığınca” ibaresi “Hazine ve Maliye Bakanlığınca” olarak değiştirilmiş, aynı maddenin yedinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, aynı maddenin sekizinci fıkrasında yer alan “Maliye Bakanlığı” ibaresi “Hazine ve Maliye Bakanlığı” olarak değiştirilmiş ve aynı maddenin yirmi sekizinci fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

“(7) Özel hesabın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan çerçeve hesap planı kullanılır:

- a) 102 Bankalar Hesabı
- b) 103 Verilen Çekler ve Gönderme Emirleri Hesabı (-)
- c) 132 Kurumca Verilen Borçlardan Alacaklar Hesabı
- ç) 137 Takipteki Kurum Alacakları Hesabı
- d) 140 Kişilerden Alacaklar Hesabı
- e) 195 İş Avansları Hesabı
- f) 196 Personel Avansları Hesabı
- g) 232 Kurumca Verilen Borçlardan Alacaklar Hesabı
- ğ) 241 Mal ve Hizmet Üreten Kuruluşlara Yatırılan Sermayeler Hesabı
- h) 250 Arazi ve Arsalar Hesabı
- ı) 251 Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri Hesabı
- i) 252 Binalar Hesabı
- j) 253 Tesis, Makine ve Cihazlar Hesabı
- k) 254 Taşıtlar Hesabı
- l) 255 Demirbaşlar Hesabı
- m) 256 Diğer Maddi Duran Varlıklar Hesabı
- n) 257 Birikmiş Amortismanlar Hesabı (-)
- o) 258 Yapılmakta Olan Yatırımlar Hesabı

- ö) 260 Haklar Hesabı
- p) 268 Birikmiş Amortismanlar Hesabı
- r) 326 Alınan Depozito ve Teminatlar Hesabı
- s) 333 Emanetler Hesabı
- ş) 360 Ödenecek Vergi ve Fonlar Hesabı
- t) 361 Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri Hesabı
- u) 393 Merkez ve Şubeler Cari Hesabı
- ü) 590 Dönem Net Kârı Hesabı
- v) 591 Dönem Net Zararı Hesabı (-)
- y) 604 Dönüşüm Gelirleri Hesabı
- z) 634 Dönüşüm Giderleri Hesabı
- aa) 690 Dönem Net Kârı veya Zararı Hesabı
- bb) 692 Dönem Net Kârı veya Zararı Hesabı
- cc) 900 Alınan Teminatlar Hesabı
- çç) 901 Alınan Teminatlar Alacaklı Hesabı
- dd) 912 Gayrimenkul İpotekleri Hesabı
- ee) 913 Gayrimenkul İpotekleri Alacaklı Hesabı
- ff) 980 Gider Taahhütleri Hesabı
- gg) 981 Gider Taahhütleri Alacaklı Hesabı.”

MADDE 8 – Aynı Yönetmeliğin 11 inci maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan “Maliye Bakanlığının” ibaresi “Hazine ve Maliye Bakanlığının” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 9 – Aynı Yönetmeliğin 25 inci maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Kanun kapsamında Bakanlığın tasarrufundaki taşınmazların satışı ve kiralınması

MADDE 25 – (1) Kanun kapsamında Bakanlığın tasarrufuna geçen taşınmazlardan hak sahiplerine verilecek olanlar dışındaki taşınmazların satışı ve kiralınması 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerinden istisnadır.

(2) Kanun kapsamında Bakanlığın tasarrufuna geçen taşınmazlardan hak sahiplerine verilecek olanlar dışındakiler;

- a) Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştiraklerine,
- b) Belediyelere ve belediyelerin şirketlerine,
- c) Kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına,
- ç) Üzerinde kişiler lehine sınırlı ayni hak tesis edilmiş ise, talep edilmesi halinde hak lehdarlarına,
- d) Hisse oranı yüzde kırkı veya hisse miktarı uygulama imar planı sınırları içinde dört yüz, dışında ise dört bin metrekareyi aşmamak kaydıyla talepte bulunan hissedarlarına,
- e) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, 30/3/2014 tarihinden önce üzerinde yapılanma olan taşınmazların öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine,
- f) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, köy ve mezraların yerleşme alanı içinde bulunan ve yüzölçümü beş bin metre kareye kadar olan taşınmaz kullanıcılarına,
- g) 29/5/1986 tarihli ve 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre kurulan vakıflar ile Bakanlığın görev alanına giren konularda faaliyet yürütmek üzere kurulan ve mal varlığının en az yüzde ellisi Bakanlıkça sağlanan vakıflara,

rayiç bedel üzerinden; küçük sanayi sitesi yapılmak üzere bu amaçla kurulmuş kooperatiflere ise, emlak vergi değerinden düşük olmaması kaydıyla Bakanlıkça belirlenecek bedel üzerinden, doğrudan satılabilir veya Bakanlıkça belirlenecek bedel üzerinden doğrudan kiralınabilir.

(3) Kanun kapsamında Bakanlığın tasarrufuna geçen taşınmazların satışı ve kiralınması işleri, Bakanlığın tespit ettiği veya ettireceği rayiç bedel üzerinden, taşınmaz alım ve satımı ile uğraşan kuruluşlara yaptırılabilir. Satış ve kiralama işleri, taşınmaz alımı, satımı ve değerlendirilmesi ile uğraşan kuruluşlara herhangi bir kamu kaynağı harcanmaksızın gördürülecek ise, ilana çıkılmaksızın, işin niteliğine göre, şube sayısı, personel sayısı ve niteliği ve daha önce başka kurum ve kuruluşlara benzer iş niteliğinde iş yapılıp yapılmadığı ve benzeri hususlar gözetilerek, ekonomik, malî, mesleki ve teknik bakımından yeterlilikleri tespit edilen en az üç istekliden imza karşılığı elden veya iadeli taahhütlü mektupla teklif istenilerek pazarlık usulü ile yapılacak değerlendirme sonucunda en uygun teklifi veren istekliye gördürülebilir.

(4) Kanun kapsamında Bakanlığın tasarrufuna geçen taşınmazların satışı ve kiralınması aşağıda belirtilen esaslara göre yapılabilir:

- a) Satış ve kiralamalarda satış ve kiralama bedeli; taşınmazın mahallinde en az üç kişiden teşkil olunacak bedel tespit komisyonları marifetiyle, aynı yerde ve aynı nitelikte olan emsal taşınmaz malların rayiç satış bedelleri de dikkate alınarak, taşınmaz değerlendirme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınarak ve mahallin emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerden de faydalanılarak 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma

Kanununun 11 inci maddesindeki esaslara göre veya 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunmak üzere yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarından hizmet satın alınmak suretiyle tespit edilir veya ettirilir. Tespit edilen bedel değişen piyasa koşulları gözetilerek, aynı usulle veya Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE–oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında ilave ile güncellenebilir.

b) Satışlarda aşağıda tanımı yapılan satış yöntemlerinden biri veya birkaçı uygulanabilir:

1) Kuralı satış yöntemi; satılması planlanan taşınmaz sayısından daha fazla talep olması durumunda başvuranlar arasında kura çekilişi yapmak suretiyle alıcıların belirlendiği satış yöntemidir.

2) Açık satış yöntemi; taşınmazların belirlenen rayiç bedelleri üzerinden, ilan edilen tarih aralığında başvuranlar arasından başvuru önceliğine göre alıcıların belirlendiği satış yöntemidir.

3) Açık artırmalı satış yöntemi; taşınmaz için belirlenen muhammen bedelin alıcılar arasında fiyat artırarak oluşturduğu en yüksek fiyat üzerinden alıcısının belirlenmesine yönelik satış yöntemidir.

c) Satış ve kiralamaya ilişkin olarak alınacak onay belgesinde satışa veya kiralamaya konu taşınmazın, niteliği, sayısı, satış ve kiralama bedeli, teminat alınıp alınmayacağı, uygulanacak satış usulü/usulleri ve benzeri hususlar belirtilir.

ç) Satış ve kiralamanın, on gün önceden Bakanlığın internet sayfasında, taşra teşkilatının ilan panolarında ve uygun görülecek diğer vasıtalarla duyurulması zorunludur. Duyuruda, satışa ve kiralamaya konu taşınmazlar, satış ve kiralama bedelleri, satışın veya kiralamanın başlayacağı tarih ile katılım/başvuru yeri ve şartları belirtilir.

d) Satış bedeli taksitle de ödenebilir. Taksitle ödeme hâlinde, satış bedelinin en az dörtte biri peşin, kalanı iki yılda taksitlerle ödenir. Taşınmazların bulunduğu illerdeki mevcut ekonomik durum, bölgedeki potansiyel alıcıların geliri ve satış rakamları göz önünde bulundurularak gerekmesi halinde Bakan onayı ile beş yıla kadar taksit yapılabilir. Alacağın kalan kısmına kanunî faiz uygulanır.

e) Kiralamalar pazarlık usulü ile yapılır. Pazarlık usulünde teklif alınması belli bir şekilde bağlı değildir. Pazarlık, işin nitelik ve gereğine göre bir veya daha fazla istekliden yazılı veya sözlü teklifler almak ve bedel üzerinde anlaşmak suretiyle yapılır. İstekliler ve verdikleri teklifler tutanak altına alınarak istekliler ve ilgililerce imzalanır. İstekliler ve verdikleri teklifler ihale kararında da belirtilir. Pazarlık usulü ile yapılacak değerlendirme sonucunda en yüksek teklifi veren istekliye kiralama yapılır. Kiraya verilecek taşınmazların kira süresi beş yıldan çok olamaz.

(5) Bu madde kapsamında yapılacak satış ve kiralamalarda, bu madde ile düzenlenmeyen hususlarda 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin bu maddeye aykırı olmayan hükümleri uyarınca işlem yapılabilir.”

MADDE 10 – Aynı Yönetmeliğin Ek-2’sinde yer alan “ÖZEL HESAP NAKİT TALEP BELGESİ”ndeki“Mühür” ibaresi yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 11 – Aynı Yönetmeliğin Ek-3’ünde yer alan “Bakanlar Kurulu” ibaresi “Cumhurbaşkanı” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 12 – Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 13 – Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete'nin	
Tarihi	Sayısı
25/2/2017	29990