

Özet: Koronavirüs kapsamında faaliyetleri etkilenen iş yerlerindeki kira işlemleri hakkında.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : 14399437/ 91944
Konu : Koronavirüs Önlemleri Hk.

28/04/2020

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi: a)... tarihli ve ... sayılı yazı.
b)... tarihli ve ... sayılı yazı.

İlgi (b) yazı ile Bakanlığımıza iletilen ilgi (a) yazıda özetle;
2020/7 sayılı Genelgemizin 1 inci maddesinin (a) bendi kapsamına giren işyerlerinin daha evvel tahakkuk eden borçlarının terkin edilmesi için encümen kararına ihtiyaç olup olmadığı,

Sözleşme sürelerinin faaliyette bulunulmayan süreler kadar uzatılması için encümen kararına ihtiyaç olup olmadığı,

Aynı maddenin (b) bendi kapsamında alacağın ertelenmesi için belediye meclislerinin toplanamaması göz önüne alındığında söz konusu yetkinin encümen tarafından kullanılıp kullanılmayacağı,

Yine yapılacak ertelemelerde sözleşmelerine göre kira artışı ayına denk gelmesi durumunda artışın ertelenen tarihte mi yapılacağı yoksa artışın sözleşme dönemine uygun yapıp ertelendiği dönemde mi tahakkuk ettirileceği,

hususlarında Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

Bilindiği üzere koronavirüs pandemisi sebebiyle 19/03/2020 tarihinde yayımlanan 2020/7 sayılı Bakanlık Genelgemiz ile kiralara ilişkin birtakım tedbirlerin belediyelerce alınması uygun bulunmuştur.

Diğer taraftan 17.04.2020 tarihli ve 31102 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7244 sayılı Yeni Koronavirüs (Covid-19) Salgınının Ekonomik ve Sosyal Hayata Etkilerinin Azaltılması Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde;

“(1) Yeni koronavirüs (Covid-19) salgını kaynaklı zorlayıcı sebep gerekçesiyle;

...

ç) Büyükşehir belediyeleri, belediyeler, il özel idareleri ve bağlı kuruluşları ile bunların üyesi olduğu mahalli idare birliklerinin mülkiyetinde veya tasarrufunda olan taşınmazlara ilişkin olarak ilgili mevzuatınca yapılan satış, ecrimisil ve kiralamadan kaynaklanan bedellerin veya tutarların, 19/3/2020 tarihinden itibaren 3 aylık döneme ilişkin tahsil edilmesi gereken kısımlarının 3 ay ertelenmesine büyükşehir belediyeleri, belediyeler, il özel idareleri ve birliklerde meclis; bağlı kuruluşlarda ise yetkili karar organı yetkilidir. Bu süreler, bitiminden itibaren ilgisine göre Çevre ve Şehircilik Bakanı veya İçişleri Bakanı tarafından 3 aya kadar uzatılabilir. Söz konusu alacaklar ertelenen süre sonunda, ertelenen süre kadar aylık eşit taksitler halinde, herhangi bir gecikme zammı ve faiz uygulanmadan tahsil edilir. Faaliyetleri durdurulan veya faaliyette bulunamayan işletmelerin faaliyette bulunmadığı döneme ilişkin olarak kira bedelleri tahsil edilmez.” hükmü bulunmaktadır.

Bu kapsamda; öncelikle mezkûr Kanun hükmünün uygulanması gerekmekte olup İçişleri Bakanlığı tarafından alınan tedbirler kapsamında faaliyetleri durdurulan ya da faaliyette bulunamadığı Belediyenizce tespit edilen işyerlerinden faaliyette bulunulamayan süreler kadar

kira tahsilatı yapılmaması Kanununun amir hükmü olduğundan bu kapsamda kalan işyerlerinden kira bedellerinin tahakkuk ettirilmemesi, tahakkuk edenlerin tahsil edilmemesi için ayrıca encümen veya meclis kararı almaya gerek bulunmadığı,

19.03.2020 tarihinden önceki döneme tekabül eden kira borçlarında herhangi bir indirim ya da borçların silinmesine yönelik karar alınmasının mümkün olmadığı,

Sözleşme sürelerinin faaliyette bulunulamayan süreler kadar uzatılması için asıl sözleşme süresi 3 yıla kadar olan sözleşmeler için encümen kararı, 3 yıldan fazla olan sözleşmeler için meclis kararı alınmasının uygun olacağı,

Faaliyetlerine devam eden işletmeler için mezkûr Kanun kapsamında belediye meclis kararı ile 19/3/2020 tarihinden itibaren 3 aylık döneme ilişkin tahsil edilmesi gereken kısımların 3 ay ertelenmesine karar vermesinin belediye meclisince değerlendirilmesi gerektiği, ancak bu kararın encümen tarafından alınamayacağı,

Kira artışının erteleme ayına denk gelmesi halinde mevcut sözleşme hükümleri çerçevesinde kira artışının yapılacağı, tarafların bir araya gelmesinin sağlık ve esenlik tedbirleri bakımından uygun olmaması halinde ise daha sonraki bir tarihte yapılabileceği, ancak bu durumda, kira artışının mevcut sözleşmedeki kira artışı tarihinden başlatılması gerektiği,

mütalaa edilmiştir.

Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür