

NOT: Belediye taşınmazlarının peşin ve taksitle satışı hk.

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

Sayı : 7118846/622.02/1525323

16/08//2021

Konu : GÖRÜŞ (Belediye Taşınmazlarının Satışı Hk.)

..... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 14.06.2021 tarihli ve 726 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Belediyenizin 140 adet mesken ve 3 adet işyerini kapsayan kat karşılığı konut ihalesi yaptığı, yüklenici ile sözleşme imzalanarak inşaatların yapımına başlandığı, Belediyenizin payına düşen 42 adet konutun ve 1 adet işyerinin inşaat bitmeden taksitli olarak satışının düşünüldüğü, ancak satışın nasıl yapılacağı hakkında farklı görüşlerin ortaya çıktığı belirtilerek konu hakkında Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

Bilindiği üzere 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "*Belediyenin yetkileri ve imtiyazları*" başlıklı 15 inci maddesinde "*Belediyenin yetkileri ve imtiyazları şunlardır:*

...
h) *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.*"

"*Meclisin görev ve yetkileri*" başlıklı 18 inci maddesinde "*Belediye meclisinin görev ve yetkileri şunlardır:*

...
e) *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.*" hükmü,

"*Encümenin görev ve yetkileri*" başlıklı 34 üncü maddesinde "*Belediye encümeninin görev ve yetkileri şunlardır:*

...
g) *Taşınmaz mal satımına, trampasına ve tahsisine ilişkin meclis kararlarını uygulamak; süresi üç yılı geçmemek üzere kiralanmasına karar vermek.*

... " hükmü,

"*Arsa ve konut üretimi*" başlıklı 69 uncu maddesinde "*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 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. Bu fıkranın uygulama esasları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanacak çerçeve yönetmeliğe uygun olarak belediye meclisleri tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle düzenlenir.” hükmü bulunmaktadır.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun “Kapsam” başlıklı 1 inci maddesinde “Genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve taşıma işleri bu Kanunda yazılı hükümlere göre yürütülür.” hükmü,

“İlkeler” başlıklı 2 nci maddesinde “Bu Kanunun yürütülmesinde, ihtiyaçların en iyi şekilde, uygun şartlarla ve zamanında karşılanması ve ihalede açıklık ve rekabetin sağlanması esastır.

...” hükmü,

“İhale komisyonları” başlıklı 13 üncü maddesinde “İta amirleri, ilgili idarenin memurlarından birinin başkanlığında idareden, yapım işlerinde işin ehli veya uzmanı olmak şartıyla, en az bir kişi ve maliye memurunun katılımıyla kurulacak komisyonları görevlendirirler.

...

“İl özel idarelerine ait ihaleler, il daimi encümenince, belediyelere ait ihaleler belediye encümenince bu Kanun hükümlerine göre yürütülür.” hükmü,

57 nci maddesinde “Sözleşme yapılması gerekli olan hallerde müteahhit veya müşteri 31 inci maddeye göre onaylanan ihale kararının veya Maliye Bakanlığının vizesi gereken hallerde bu vizenin yapıldığının bildirilmesini izleyen günden itibaren 15 gün içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek noterlikçe tescil edilmiş sözleşmeyi, idareye vermek zorundadır.

Satışlara ilişkin ihalelerde müşterinin aynı süre içinde ihale bedelini ve müşteriye ait bulunan vergi, resim ve harçları yatırması, diğer giderleri ödemesi gerekir.” hükmü yer almaktadır.

5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun “Taşınır ve taşınmaz satışı” başlıklı 46 ncı maddesi “Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin her türlü taşınır ve taşınmazlarının satışına Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilidir. Satış bedelleri genel bütçeye gelir kaydedilir. Diğer kamu idarelerine ait taşınır ve taşınmazların elden çıkarılması kanunlarında ve Cumhurbaşkanlığı kararnamelerinde belirtilen yetkili organlarının kararıyla mümkündür.

...” hükmünü içermektedir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 69 uncu maddesinin üçüncü fıkrasına dayanılarak hazırlanan Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğin “Belediye meclisinin yetkisi” başlıklı 16 ncı maddesi “Belediye meclisi, dar gelirli tanımına ilişkin miktarı %25'e kadar artırmaya veya düşürmeye; tahsis ve satışlarda alınacak peşinat miktarlarını ve peşin ödemelere uygulanacak indirim oranını, tahsis ve satışlarda uygulanacak taksit süreleri ile vade farkını, yıllık kira artış oranını, satışlarda uygulanacak grup veya meslek indirim oranını belirlemeye; 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun gereğince belirlenen oranı geçmemek üzere gecikme faizini tespit etmeye yetkilidir.” hükmünü,

“Tahsis ve satış yetkisi” başlıklı 17 nci maddesinde “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 yapıp 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.” hükmünü,

“Yönetmelik” başlıklı 24 üncü maddesinde “Belediyeler, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu Kanuna dayanılarak çıkarılan yönetmelikler ile bu Yönetmelik hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla arsa, konut ve işyeri üretimi, tahsisi, satışı ve kiralanmasına ilişkin diğer hususları belediye meclisi kararı ile çıkaracakları yönetmelikle düzenlerler.” hükümlerini içermektedir.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinin değerlendirilmesinde; belediyelerin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlarının, belediye meclisi tarafından karar alınmak ve belediye encümeni tarafından da bu karar uygulanmak suretiyle 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu uyarınca satışının gerçekleştirilebileceği, bununla beraber 2886 sayılı Kanun uyarınca satışa ilişkin ihalelerde ödemelerin yalnızca peşin olarak yapılabileceği;

Öte yandan belediyelerin düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla 5393 sayılı Kanun’un 69 uncu maddesi kapsamında konut, toplu konut ve iş yeri yapmak ve satmak yetkisine sahip olduğu, bu amaçla üretilen konut ve iş yerlerinin satışının 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabi olmadan 5393/69 uncu madde ve Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik hükümlerine uygun olarak üretilmiş ve satışa ilişkin Genel Yönetmelikte yer almayan diğer hususların bulunması halinde bunları düzenleyen yönetmeliğin belediye meclisince çıkarılmış olması halinde yapılabileceği değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür