

NOT: Kira artışlarında uygulanacak oranlar hk.

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

Sayı : 71188846-622.02/E.58065

12/03/2019

Konu: Görüş talebi (Taşınmaz kiralamaları)

..... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi :a) 31/01/2019 tarih ve 75709846-805.02.02.02-70/E.225 sayılı yazınız,
b) Hukuk Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 06/02/2019 tarih ve 23663589-045.02/E.29748 sayılı yazısı.

İlgi (b) yazı ekinde alınan ilgi (a) yazıyla; belediyeye ait taşınmazların 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu kapsamında ihale yoluyla kiraya verildiği, bu kiralamaların da yıllık artışlarının bir önceki yılın kira bedelinin yurtiçi ÜFE endeksi oranında yapılmasının sözleşmeye bağlandığı, ancak kiracılar tarafından söz konusu artışın 7161 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında ele alınması yönünde müracaatlarının bulunduğu ifade edilerek, halihazırda yürürlükte bulunan sözleşmeler için nasıl bir yol izleneceğine ilişkin Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun “Belediyelerin yetkileri ve imtiyazları” başlıklı 15 inci maddesinin birinci fıkrasının (h) bendi “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.” hükmünü taşımaktadır.

Öte yandan 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 1 inci maddesi “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.” hükmünü, 35 inci maddesi “Bu Kanunun 1 inci maddesinde yazılı işlerin ihalelerinde aşağıdaki usuller uygulanır:

- a) Kapalı teklif usulü,
- b) Belli istekliler arasında kapalı teklif usulü,
- c) Açık teklif usulü,
- d) Pazarlık usulü,
- e) Yarışma usulü.

İşin gereğine göre bu usullerden hangisinin uygulanacağı, bu Kanun hükümlerine uyularak idarelerince tespit edilir.” hükmünü, 64 üncü maddesi “Kiraya verilecek taşınır ve taşınmaz malların kira süresi, on yıldan çok olamaz. Turistik tesis kurulacak yerlerin ve turistik tesislerin ve enerji üretimi tesisleri ile iletim ve dağıtım tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin ve doğal gaz iletim, dağıtım ve depolama tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin on yıldan fazla süre ile kiraya verilmesi mümkündür. Üç yıldan fazla süre ile kiraya verme işlerinde, önceden Maliye Bakanlığından izin alınması şarttır. Katma bütçeli idarelerde bu izin, idarelerin bağlı oldukları bakanlıktan alınır. Özel İdare ve belediyeler için kendi özel

kanunları uygulanır. Üç yıldan fazla süre ile kiraya verme işlerinde, kira bedeli her yıl şartname ve sözleşmesindeki esaslara göre yeniden tespit edilir.” hükmünü ihtiva etmektedir.

Diğer taraftan 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 17/1/2019 tarihli ve 7161 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 56 ncı maddesiyle değişik 344 üncü maddesi **“Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.** Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir. Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa 20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, “Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır.” hükmünü, 7161 sayılı Kanunun 69 uncu maddesinin (b) bendi ise **“5 inci, 10 uncu maddesiyle 926 sayılı Kanunun geçici 45 inci maddesinin ikinci fıkrasında yapılan değişiklik, 56 ncı ve 59 uncu maddeleri 1/1/2019 tarihinden geçerli olmak üzere yayımı tarihinde, (...) yürürlüğe girer.”** hükmünü içermektedir.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri çerçevesinde; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda 7161 sayılı Kanunla yapılan değişiklik neticesinde, 1.1.2019 tarihinden itibaren belediye taşınmazları için yapılacak veya yenilenecek kira sözleşmelerinde 6098 sayılı Kanuna atıf yapılması halinde **üretici fiyat endeksi** yerine **tüketici fiyat endeksinin** esas alınarak işlem tesis edilmesinin gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür