

NOT: Belediye Kanunu'nun 69 uncu maddesi kapsamında satışı yapılan taşınmazların maliyet ve taşınmaz değerlerinin belirlenmesi hk.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : E-14399437-622.02-2929739

28/02/2022

Konu : GÖRÜŞ (Belediye Taşınmazlarının Satışı Hk.)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Belediye Başkanlığının 15.12.2021 tarihli ve 64512 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile 5393 sayılı Belediye Kanunu ve Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik çerçevesinde idarenizce imar, satın alma veya kamulaştırma yolu ile edinilen arsa vasıflı taşınmazlar ile arsalarla sonraki yıllarda İdareniz bütçesinden harcama yapılarak inşaatları tamamlanmış olan yapıların satışı için satış bedellerinin belirlenmesinde; arsa ve yapı için bedel belirleme usullerinin ne şekilde olması gerektiği, hangi kriterlere dikkat edileceği, arsa ve yapı için geçmiş yıllarda yapılan harcamalarının güncellenip güncellenmeyeceği, güncelleme hesaplarının nasıl yapılması gerektiği, konut ve işyerlerine alıcı çıkmaması halinde yeniden ihaleye çıkarılmaksızın belirlenmiş olan fiyat üzerinden satış yapmaya belediye encümeninin ne kadar süre için yetkili olduğu, satışa sunulup da satılmayan konut ve işyeri fiyatlarının hangi tarihte yeniden belirlenmesi gerektiği ve satışa sunulup da satılmayan konut ve işyerleri için yeniden satış kararı alınırken, daha önce belirlenen satış bedelinin düşürülüp düşürülemeyeceği hususlarında tereddüde düşüldüğü belirtilerek konu hakkında Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

Bilindiği üzere 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "*Belediyenin yetkileri ve imtiyazları*" başlıklı 15 inci maddesinin (h) bendinde "*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.*" hükmü,

Mezkur Kanun'un "*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,

Aynı Kanun'un "*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,

Söz konusu Kanun'un "*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 yapı 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.

Öte yandan 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,

Aynı Kanun’un “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,

Mezkûr Kanun’un “Tahmin edilen bedelin tespiti” başlıklı 9 uncu maddesinde “Tahmin edilen bedel, idarelerce tespit edilir veya ettirilir. İşin özelliğine göre gerektiğinde bu bedel veya bu bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar belediye, ticaret odası, sanayi odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulur. Tahmin edilen bedel, bunun dayanaklarının da eklendiği bir hesap tutanağında gösterilir ve asıl evrak arasında saklanır. Bu bedel gerektiğinde ihale komisyonlarınca tahkik ettirilir.

Ancak, yapım işlerinde bu işler için kanunların verdiği yetkiye dayanılarak ilgili dairelerce tespit edilmiş birim fiyatları varsa, bunlar uygulanır.” hükmü,

Anılan Kanun’un “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 katılmasıyla kurulacak komisyonları görevlendirirler.

...

İl özel idarelerine ait ihaleler, il daimi encümenince, belediyelere ait ihaleler belediye encümenince bu Kanun hükümlerine göre yürütülür.” 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 “Arsa satışı” başlıklı 14 üncü maddesi “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.” hükmünü,

Mezkûr Yönetmeliğin “Konut ve işyeri satışı” başlıklı 15 inci maddesi “Sosyal konutlar dışındaki konutlar ile işyerlerinin satışı aşağıda belirtilen esaslara göre yapılır:

a) Bedelin tespiti: Satış bedeli, arsa payları dahil olmak üzere kıymet takdir komisyonunca belirlenecek maliyet bedeline en az %5 ilave yapılmak suretiyle belediye encümeni tarafından tespit edilir.

b) İlan: Konut ve işyerlerinin satış şartları, yerleri, büyüklükleri, sayıları, özellikleri, fiyatları, müracaat şekli, son müracaat tarihi ile diğer hususların ilanı 22 nci madde hükümlerine göre yapılır.

c) Teminat: Konut ve işyeri satışlarında teminat alınıp alınmayacağı, alınacaksa miktar veya oranı ilanda belirtilir.

d) Satış: Konut ve işyerleri açık artırma usulüyle satılır. Konut ve işyerleri, encümen tarafından önceden belirlenen fiyat üzerinden satışa sunulur ve ihale en yüksek teklifi veren istekli üzerinde bırakılır. Satışa sunulan konut ve işyerine alıcı çıkmaması halinde, yeniden ihaleye çıkarılmaksızın belirlenmiş olan fiyat üzerinden satış yapmaya belediye encümeni yetkilidir. Satışa sunulup da satılmayan konut ve işyerlerinin fiyatları, her yıl günün şartlarına göre yeniden belirlenir.

e) İndirim: Satışa çıkarıldığı halde alıcısı çıkmayan konutlara en az 30 kişiden oluşan grupların talep olması halinde indirim yapılabilir. Belli faaliyetler için tahsis edilecek işyerlerinde söz konusu meslek mensuplarına öncelik tanınabileceği gibi satış bedeli üzerinden indirim de uygulanabilir. İndirim oranı %25'i geçemeyeceği gibi satış bedeli hiçbir şekilde konut ve işyerleri maliyetinin altında belirlenemez. Bu bent uyarınca kendisine konut satışı yapılan kişi konutu 5 yıl süreyle başkasına satamaz ve devredemez. Bu husus tapu siciline şerh edilir.

f) (Değişik: RG-3/10/2013-28784) Ödeme planı: Konut ve işyeri satışlarında alınacak peşinat tutarı, satış bedelinin %50'sinden az olmamak üzere belirlenir. Kalan miktar en çok 2 yıl içerisinde ve belirlenecek plana göre ödenir. Belediye meclis kararı ile tamirat ve imalat niteliğindeki mesleklerin icrası amacıyla, küçük sanayi siteleri için, belediyelerce yapılan işyerleri, satış bedelinin en az %20'sine kadarı peşin, kalan miktarı ise 10 yıl içerisinde ödenmesi şartıyla satılabilir. Bu bent kapsamında yapılan taksitli satışlar için belediye meclisince belirlenecek vade farkı uygulanır. Borcun zamanında ödenmemesi halinde sözleşme hükümlerine göre hareket edilir. Konut ve işyerlerinin satışında banka kredisi ve diğer finansman araçlarından yararlanılabilir." hükmünü,

Anılan 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,

Söz konusu Yönetmeliğin "Tahsis ve satış yetkisi" başlıklı 17 nci maddesi "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." hükmünü,

Adı geçen Yönetmeliğin "Yeniden değerlendirme" başlıklı 21 inci maddesi "Arsa ve konutların tahsis, kiralama ve satışlarında peşinat alındıktan sonra kalan borç miktarı her yıl bir önceki yılın tüketici fiyat endeksi ile çarpılarak yeniden değerlemeye tabi tutulur."

hükmünü ve “Yönetmelik” başlıklı 24 üncü maddesi “*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.*” hükmünü içermektedir.

213 sayılı Vergi Usul Kanunu’nun “Maliyet bedeli” başlıklı 262 nci maddesinde “*Maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilümum giderlerin toplamını ifade eder.*

(Ek fıkra:14/10/2021-7338/27 md.) Aşağıda sayılan giderler de maliyet bedeline dâhil edilir:

a) İktisadi kıymetin iktisap edilmesi veya değerinin artırılması ile doğrudan ilgili; gümrük vergileri, gümrük komisyonları, yükleme, boşaltma, nakliye ve montaj giderleri,

b) İktisadi kıymetin iktisap edilmesi veya değerinin artırılması ile doğrudan ilgili; resim ve harçlar, noter, tapu, mahkeme, değer tespiti, danışmanlık, komisyon ve ilan giderleri,

c) İktisadi kıymetin finansmanında kullanılan kredilere ait faiz giderleri ve bunlara ilişkin kur farklarının; emtiada emtianın stoklara girdiği tarihe kadar, diğer iktisadi kıymetlerde ise iktisadi kıymetin envantere alındığı hesap döneminin sonuna kadar olan kısmı ile söz konusu kredilere ilişkin giderler (Faiz giderleri ile kur farklarının diğer kısımlarını maliyet bedeline ithal etmekte veya genel giderler arasında göstermekte mükellefler serbesttirler.),

ç) İktisadi kıymetin stoklara veya envantere alındığı tarihe kadarki depolama ve sigorta giderleri,

d) Gayrimenkullerde mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsasının tesviyesinden mütevellit giderler.

(Ek fıkra:14/10/2021-7338/27 md.) Gayrimenkullerle doğrudan ilgili olması şartıyla, bunların envantere alındığı hesap dönemi sonuna kadar alınan hibeler maliyet bedelinden indirilir.

(Ek fıkra:14/10/2021-7338/27 md.) İktisadi kıymetin (emtia hariç) iktisap edilmesi veya değerinin artırılması ile ilgili olan özel tüketim vergisi, indirilemeyecek katma değer vergisi, banka ve sigorta muameleleri vergisi ile kaynak kullanımını destekleme fonunu maliyet bedeline ithal etmekte veya genel giderler arasında göstermekte mükellefler serbesttirler.

(Ek fıkra:14/10/2021-7338/27 md.) Bu maddenin uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir.” hükmü,

Mezkûr Kanun’un “Gayrimenkullerde veya elektrik üretim ve dağıtım varlıklarında maliyet bedelinin artması” başlıklı 272 nci maddesinde “(Değişik: 3/7/2005-5398/24 md.) Normal bakım, tamir ve temizleme giderleri dışında, gayrimenkulü veya elektrik üretim ve dağıtım varlıklarını genişletmek veya iktisadi kıymetini devamlı olarak artırmak maksadıyla yapılan giderler, gayrimenkulün veya elektrik üretim ve dağıtım varlıklarının maliyet bedeline eklenir.

(Bir geminin iktisap tarihindeki süratini fazlalaştırmak, yolcu ve eşya yükleme ve barındırma tertibatını genişletmek veya değiştirmek suretiyle iktisadi kıymetini devamlı olarak artıran giderlerle bir motorlu kara nakil vasıtasının kasa veya motorunun yenisi ile değiştirilmesi veya alımında mevcut olmayan yeni bir tertibatın eklenmesi için yapılan giderler maliyet bedeline eklenmesi gereken giderlerdendir.)

Gayrimenkuller kira ile tutulmuş ise veya elektrik üretim ve dağıtım varlıklarının işletme hakkı verilmiş ise, kiracı veya işletme hakkına sahip tüzel kişi tarafından yapılan bir ve ikinci fıkralardaki giderler bunların özel maliyet bedeli olarak ayrıca değerlendirilir. Kiracının veya işletme hakkına sahip tüzel kişinin faaliyetini icra için vücuda getirdiği tesisata ait giderler de bu hükümdedir.

Gayrimenkuller veya elektrik üretim ve dağıtım varlıkları için yapılan giderler hem tamir, hem de kıymet artırma giderlerinden terekküp ettiği takdirde, mükellef bu giderlerden maliyet bedeline eklenecek kısmı ayrı göstermek mecburiyetindedir.” hükmü yer almaktadır.

Genel Yönetim Muhasebe Yönetmeliğinin “Tanımlar” başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (u) bendi “**Maliyet bedeli: bir varlığın satın alınması, üretilmesi veya değerinin artırılması için yapılan harcamalar veya verilen kıymetlerin toplamının maliyet bedeli olduğu belirtilmektedir.**” hükmünü içermektedir.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinin değerlendirilmesinde; belediyelerin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların, belediye meclisi tarafından karar alınmak ve belediye encümeni tarafından da bu karar uygulanmak suretiyle 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu uyarınca satışının gerçekleştirilebileceği,

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, arsalar hariç 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, Kiralaması 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,

Bu kapsamda, konut ve işyeri satış bedelinin arsa payları dâhil olmak üzere anılan Yönetmelikte belirtilen şekilde kurulan kıymet takdir komisyonunca belirlenecek maliyet bedeline en az %5 ilave yapılmak suretiyle belediye encümeni tarafından tespit edileceği, maliyet bedelinin ise iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerinin toplamını ifade ettiği, konut ve işyeri için geçmiş yıllarda değer artırılması amacıyla yapılan harcamaların yalnızca hesaplanan ilk maliyet bedeline eklenmesi gerektiği, konut ve işyeri üretiminde hesaplanan ilk maliyet bedelinin her yıl güncellenmesine gerek bulunmadığı, satışa sunulan konut ve işyerine alıcı çıkmaması halinde, yeniden ihaleye çıkarılmaksızın belirlenmiş olan fiyat üzerinden yılı içinde satış yapmaya belediye encümeninin yetkili olduğu,

Satışa sunulup da satılmayan konut ve iş yerlerinin satış bedelinin, yeniden ihaleye çıkılmış olup olmadığına bakılmaksızın her yıl günün şartlarına göre güncellenmesi gerektiği, güncelleme yapılırken daha önce belirlenmiş satış bedelinin altında bir belirleme yapılamayacağı, gerek belirlenmiş olan satış bedeli gerekse indirimli satış bedelinin belirlenmiş olan ilk maliyet bedelinin altına düşmeyeceği,

Değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür

DAĞITIM

Gereği

.....Belediye Başkanlığına

Bilgi

..... Valiliğine

(Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl
Müdürlüğü)