

**AFETLER SEBEBİYLE EDİNİLEN BİNA ARSA VE ARAZİLERDEN
ARTA KALANLARIN DEĞERLENDİRİLMESİNE
DAİR YÖNETMELİK**

Amaç ve Kapsam

Madde 1- Bu yönetmeliğin amacı; 7269 Sayılı Kanun veya afete dair hükümler taşıyan diğer kanunlara göre iktisap olunan arsa veya araziler ile yapılan veya yaptırılan binalardan türlü sebeplerle artakalanların değerlendirilmesi olup buna ait uygulamanın esaslarını kapsar.

Dayanak

Madde 2- Bu yönetmeliğin dayanağı 15/5/1959 tarih ve 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanununun 4/4/1985 tarih ve 3177 Sayılı Kanunla değiştirilen 31. maddesidir.

Tanımlar ve Kısaltmalar

Madde 3- Bu yönetmelikte anılan tanımlar aşağıdadır;

a) Bina: Bir veya birden fazla konut veya işyeri ihtiva eden yapıdır.

b) Yer: Olmuş veya olması muhtemel genel hayata etkili afete maruz, köy mülki hudutları veya şehir ve kasabalarda belediye ve mücavir alan hudutları dahilinde kalan yerleşme birimidir. İç iskan mahalleri de aynı tanıma girer,

c) Bakanlık : Bayındırlık İskan Bakanlığı'dır.

d) Banka: T. Emlak Kredi Bankası'dır.

e) Fon: T. Emlak Kredi Bankasındaki Afetler Fon'udur.

f) Kanun: 1051 ve 3177 Sayılı unlarla değişik 15/5/1959 tarih ve 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun' dur.

Artakalan Bina, Arsa, ve Arazilerin Tespiti ve Değerlendirilmesi Madde-4- Valiliğince;

a) Artakalan bina, arsa ve arazilerin yerleri,

b) Harita, plan, kadastro, altyapı, vb. hizmet ve tesislerin mevcudiyeti,

c) Artakalış sebepleri ve hangi amaçlarla kullanılabileceği,

d) Afetler sebebiyle o yerde hak sahibi olan veya hak sahibi olması muhtemel afetzedelere ait bilgiler,

e) Satılmadığı veya devredilemediği takdirde, bu gayrimenkullerin kiralama imkanlarının varlığı, Konularında tespitler yapılarak;

1 - İlgili teknik elemanlardan teşekkül eden en az 2 kişilik heyet tarafından hazırlanacak "Gayrimenkullerin halihazır durum tespit tutanağı",

2- Gayrimenkullerin, ilçesini, köyünü, pafta, ada, parsel numaralarını, alanlarını, maliklerini ve cinslerini gösterir tapu kayıt örnekleri,

3- Gerekli diğer belgeler,

Eklenerek bir yazıyla Bakanlığa bildirilir.

Bakanlık, bu tespitleri ve belgeleri değerlendirerek öncelik sırasına göre gayrimenkullerin satış, devir veya kiralanmasına dair karar verir.

Rayıç Bedelin Tespiti

Madde 5- Bakanlık değerlendirme karar Valiliğine ulaştıktan sonra Valiliğince kıymet takdirıyla ilgili ihtisaslara sahip kişilerden teşekkül eden komisyon kurulur.

a) Arazi, arsa veya bina yapılmış arsanın, devir veya satış yılındaki onaylı yerleşme veya imar planı olmayan ve iskan edilmemiş boş arazi durumuna ait olmak üzere arazi, metrekafe rayıç bedelleri bu komisyonca belirlenir.

b) Arsa veya bina yapılmış arsanın, devir veya satış yılındaki arsa rayıç bedelleri bu komisyonca belirlenir. Ancak, bu bedel, (a) fıkrasındaki arazi rayıç, bedelleri; yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, okul, mabet, vb. hizmetlere ayrılan saha kaybı; harita, plan, aplikasyon, yol, kanalizasyon, su ve elektrik gibi kamu hizmet ve tesislerinin satış yılındaki resmi birim fiyatlarına göre tespit edilecek bedeli dikkate alınarak hesaplanacak metrekafe bedelden az olamaz.

Hak sahiplerine devir veya satışlarda, saha kaybı ile kamu hizmet ve tesislerine yapılan harcamalar karşılığı hesaba katılmadan, arazi rayıç bedeli üzerinden arsa rayıç bedeli hesaplanır.

c) Arazi ve arsadan ayrı; bina veya konutların, varsa eksiklikleri zikrolunarak ve satış veya devir yılındaki resmi birim fiyatlarla hesaplanacak bedelden az olmamak kaydıyla, rayıç bedelleri bu komisyonca belirlenir.

Bina veya konutun bittiği tarih ile devir veya satış tarihi arasında bir yıldan fazla süre geçmesi halinde her yıl için resmi birim fiyatlarla hesaplanacak bina veya konut bedelinin % 2 nispeti yıpranma payı olarak düşülerek bulunan bedel rayıç bedelinin tayininde göz önünde tutulur. Bina veya konutun rayıç bedeline, (b) fıkrasına göre belirlenmiş rayıç bedel üzerinden devir veya satış amacına uygun olarak hesaplanacak arsa payı da eklenmek suretiyle bina veya konutun toplam rayıç bedeli bulunur.

Yukarıda zikrolunan rayıç bedeller, her yerleşme mahalli için, aynı komisyonca bir defada tespit olunur.

Rayıç bedellerinin tayininde emlak vergisi beyanına esas Maliye ve Gümrük Bakanlığınca yayımlanan asgari değerler ile Toptan Eşya Fiyatları Genel indeksindeki artış veya düşüşler alım satım değerleri, Kamulaştırma Kanunu kıymet takdiri esasları göz önünde tutulur.

Bakanlık, Valilikçe tespit edilecek rayıç bedelleri aynen, artırarak veya azaltarak onaylayabilir. Bakanlık, bedeli tespit edilmiş ve tasdik edilmiş gayrimenkullerin, sonraki yıllarda yapılacak devir ve satışları için tasdikli fiyatlardaki genel artışlar veya azalmalar göz önünde bulundurulmuş tasdikli bedeli değiştirebilir. Satışın mümkün olmadığı yerlerde, Bakanlık rayıç bedelde indirim yapılarak satış çaresi aranabilir.

Öncelik Sıralaması

Madde 6- Artakalan gayrimenkullerin satış, veya devredilmesi aşağıdaki öncelik sıralamasına göre yapılır:

a) Afetten zarar gören veya zarar görmesi muhtemel bulunanlardan hak sahibi olanlara,

b) Kamu kurum ve kuruluşlarına,

c) Mahalli Belediyeler, İl Özel idareleri, Köy Tüzel kişilerine,

d) Gerçek ve tüzel kişilere.

(a) fıkrası kapsamındaki işlemler bitmeden diğer fıkraların uygulanmasına geçilmez.

Hak Sahiplerine Devir

Madde 7- Hak sahibi olması muhtemel olanların hak sahipliği işlemleri öncelikle tamamlanır ve aşağıdaki sıra dahilinde borçlandırma işlemleri yapılır:

a) Binaların yapılmasını gerektiren afetten etkilenip çeşitli sebeplerle kendilerine inşaat yardımı yapılmamış hak sahipleri dahil, o yerdeki hak sahiplerine borçlandırma ilanı yapılır. Borçlanmasını yapanlar, gayrimenkul sayısından fazla olursa kur'a çekilir.

İlan tarihinden itibaren kanuni süresi olan 2 ay içinde borçlanmalarını yapmayanların hak sahipliği kendiliğinden sona erer.

b) (a) fıkrasının uygulanması sonucu köy hudutları içinde kalan gayrimenkuller olursa o yer dışındaki hak

sahiplerine devir, ilgili mülki amirin muvafakatıyla yapılır. O yer dışındaki hak sahiplerinden istekli olanların belirlemek üzere, Valilikçe gerekli görüldüğünde duyuru yapılabilir.

Belirlenmiş rayiç bedel üzerinden gayrimenkulün hak sahibine devri işlemleri Kanununun 40 maddesine göre yapılır.

Kamu Kurum ve Kuruluşları, Belediyeler, İl Özel İdareleri İle Köy Tüzel Kişiliklerine Satış veya Devir

Madde 8- Kamu kurum ve kuruluşları, Belediyeler, İl Özel İdareleri ile köy tüzel kişiliklerine gayrimenkullerin satış, veya devri için Valilikçe ilgili idarelere duyuru yapılır.

İstekli idareler arasında 6 nci maddedeki öncelik sırasına göre yapılacak değerlendirmede gayrimenkullerin hangi idarelere verileceği belirlenir. Öncelik sırasına uygun olarak, bu satış veya devir için ödeneği hazır olan veya kısa sürede para ödemeyi taahhüt eden idareler tercih olunur.

Kamu kurum ve kuruluşlarına, faizsiz ve en çok iki yıl vade; Belediyeler, İl Özel İdareleri ve köy tüzel kişilerine % 25 (Yüzde yirmibeş) peşin alınmak kaydıyla % 20 (Yüzde yirmi) faiz ve en çok beş yıl vade uygulanır. Arsa veya arazilerin satış veya devirlerinde bedel tercihen peşin alınır.

Vadeli satışlarda, genel ve katma bütçeli kuruluşlar dışında kalan köy tüzel kişilikleri, belediyeler, il özel idareleri ve diğer kamu kuruluşlarına satışlar, ipotek tesis edilerek veya banka kefaleti sağlanarak yapılır. İpotekli satışlarda, Bakanlıkça onaylanmış tip borçlanma sözleşmesinin akdi ve gayrimenkul satış bedelinin peşin alınan miktarı düşüldükten sonra kalan tutarı % 20 (Yüzde yirmi) fazlasıyla ipotek tesisi Bankaca yapılır. Peşin ve kefalet alınarak yapılan satışlar ile genel ve katma bütçeli kuruluşlara yapılan satışlarda protokol akdolunur ve son taksit ödendikten sonra gayrimenkul mülkiyetinin alıcı adına tescili veya tahsis yoluyla devri yapılır.

Alıcılar, borçlanma sözleşmesini, Bankaya satış duyurulduğu tarihten itibaren 60 gün zarfında yapmak ve kamu- kurum ve kuruluşları dışındaki alıcılar peşinatı yatırmak zorundadır. Aksi takdirde Bakanlık satıştan vazgeçebilir ve diğer isteklilere satış yoluna gidebilir.

Gayrimenkul; Kamu kurum ve kuruluşlarına satış protokolü akdedildikten sonra, diğer idarelere ise peşinatı yatırdıktan sonra teslim olunur.

Kamu kurum ve kuruluşları gayrimenkul bedellerini iki yıllık süre içinde mümkün göreceği şartlarda; köy tüzel kişilikleri, il özel idareleri ve belediyeler faiz dahil borçlarını üçer aylık eşit taksitler halinde, fonhesabına öder. Taksit ödeme süresi, protokol veya borçlanma sözleşmesinin akdolunduğu tarihten başlar. Dört taksitini süresinde ödemeyen alıcının borcu muaccel kılınır.

Gerçek ve Tüzel Kişilere Satış

Madde 9- 7 nci ve 8 inci maddelere göre satılmayan veya devredilmeyen gayrimenkuller gerçek veya tüzel kişilere arttırma yoluyla satılır.

Bu satışlarda, % 25 (Yüzde yirmibeş) peşin alınmak kaydıyla, % 20 (Yüzde yirmi) faiz ve en çok beş yıl vade uygulanabilir. Vadeli satışlarda, Bakanlıkça onaylanmış tip borçlanma sözleşmesinin akdi ve gayrimenkul satış bedelinin peşin alınan miktarı düşüldükten sonra kalan tutarı % 20 (Yüzde yirmi) fazlasıyla ipotek tesisi Bankaca yapılır.

Alıcı, Bankaya satışın duyurulduğu tarihten itibaren Bakanlığın uygun göreceği süre zarfında borçlanma sözleşmesini yapmak ve peşinatı yatırmak zorundadır. Aksi takdirde satış iptal edilerek teminatı fon'a gelir kaydolunur.

Gayrimenkul; Peşin satışlarda bedelin tamamı, vadeli satışlarda ise peşinat ödendikten sonra alıcıya teslim olunur.

Alıcı, faiz dahil borcunu, tanınan süre içinde aylık taksitler halinde fon hesabına öder. Taksit ödeme süresi, borçlanma sözleşmesinin akdolunduğu tarihten başlar. Dört taksitini süresinde ödemeyen alıcının borcu muaccel kılınır.

Satılmayan veya devredilmeyen gayrimenkullerin kiralınması

Madde 10- Bakanlıkça kiralınması karar verilen gayrimenkuller, emsal kira bedeli üzerinden ve Bakanlıkça onaylı tip kira sözleşmesi akdedilerek Valilikçe kiraya verilir. Sözleşme akdolunduktan ve depozito yatırdıktan sonra gayrimenkul kiracıya teslim edilir. Depozito, zarar ve ziyan tazmini amacıyla üç aylık kira tutan kadar alınır. Talep sayısı gayrimenkul sayısından fazla olursa kiralayacak olanlar kur'a çekilerek belirlenir. Konutların kiralınmasında, o yerde konutu olmayan memurlara öncelik tanınır.

Yıllık emsal kira bedeli, gayrimenkul rayiç bedelinin % 3 (Yüzde üçünden (% 2 amortisman, % 1 işletme masrafı olmak üzere) az olmamak kaydıyla Valilikçe komisyon marifetiyle belirlenir ve Bakanlıkça onaylanır. Kiralama imkanı az olan yerlerde (Köyler vb Bakanlık bu bedeli indirebilir).

Kira sözleşmeleri bir yıllık yapılır. Sözleşme süresinin bitimine en az bir ay kala, idare tahliye duyurusunda bulunmazsa sözleşme süresi bir yıl daha uzamış olur. Kiracı gayrimenkulu başkasına hiçbir şekilde devredemez, kiralayamaz, kiralama amacı dışında kullanamaz ve kullanılamaz.

Gayrimenkulün, satılması halinde, kiracı sözleşmesi sona erinceye kadar oturmaya devam edebilir.

Gayrimenkul, bütün muhteviyatıyla, tutanak tanzim olunarak, kiracıya teslim edilir veya kiracıdan tahliye sırasında aynı şekilde teslim alınır. Normal kullanımın tevli ettiği eskime, aşınma dışında meydana gelen hasar tahliye eden kiracıya ödetirilir.

Kira sözleşmesinin uzatılması halinde, Bakanlık, takibeden yılın Ocak ayından geçerli olmak üzere, geçim indeksleri ve genel kira artışlarını da dikkate alarak, takdir edeceği oranda kiralara arttırmaya yetkilidir.

Her ayın kirası, o ayın ilk on günü içinde peşin ödenir. Kira döneminde üç aylık kiranın ödenmemesi halinde idare gayrimenkulu tahliye ettirir. Kiracının, gayrimenkulu tahliye etmemesi halinde, 4/12/ 1984 tarih ve 3091 Sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun hükümleri uygulanır.

Depozito ve kiralar fon hesabına yatırılır. Tahliye sırasında depozito (varsa zarar, ziyan bedeli düşüldükten sonra) iade olunur. Zarar, ziyan bedeli depozitodan fazla çıktığı takdirde, depozitonun mahsubundan artakalan miktar genel hükümlere göre tahsil olunur.

Yürürlük

Madde 11- Bu yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 12- Bu yönetmeliği Bayındırlık ve İskan Bakanı yürütür.