



T.C.
ARMUTLU BELEDİYESİ

**ARSA, KONUT VE İŞYERİ ÜRETİMİ, TAHSİSİ, KİRALAMASI VE SATIŞINA
DAİR YÖNETMELİK**

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

Madde 1- (1) Bu Yönetmeliğin amacı, Armutlu Belediyesi tarafından arsa, konut ve işyerleri üretilmesi, tahsisi, kiralanması ve satışına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

Madde 2- (1) Bu Yönetmelik Armutlu Belediyesi tarafından üretilen arsa, konut ve işyerlerinin tahsisi, kiralanması ve satışına ilişkin düzenlemeleri kapsar.

Dayanak

Madde 3- (1) Bu Yönetmelik, 03/07/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 uncu maddesinin üçüncü fıkrasına ve İçişleri Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan 29/09/2005 tarih 25951 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğe dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

Madde 4- (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- (a) Dar gelirlili: Aylık toplam geliri asgari ücretin, bir buçuk katını geçmeyen aileyi,
- (b) Kıymet takdir komisyonu: Bu Yönetmeliğe göre üretilecek arsa, konut ve işyerlerinin maliyet bedelini belirlemek üzere, biri inşaat mühendisi olmak üzere 04/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre belediye bünyesinde oluşturulacak en az üç kişilik komisyonu,
- (c) Konut: Sosyal konutlar dışında kalan diğer konutları,
- (ç) Sosyal konutlar: Brüt kullanım alanı 100 m²'yi geçmeyen ve düşük maliyetli olarak üretilen konutları,
- (d) Tahsis: Belediye tarafından üretilen arsa ve sosyal konutların, bu Yönetmelikte belirtilen şartları taşıyanlara, kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen bedeli karşılığında ihalesiz olarak verilmesini, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi

Arsa, konut ve işyeri üretimi

Madde 5 — (1) Düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediyeler tarafından imarlı ve alt yapı arsalar üretilebilir. Belediyeler tarafından öncelikle dar gelirli için farklı büyüklüklerde sosyal konutlar üretilir. Sosyal konutlar dışında, belediyelerce konut üretilip satılabilir. Bu satışlardan elde edilecek gelirden sosyal konutların finansmanına katkı sağlanabilir.

2) Arsa temininde, konut ve işyeri yapımında kredi kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve diğer ilgili kamu kurum ve kuruluşlarıyla ortak projeler yapılabilir.

3) Ayrıca, ihtiyaç olması halinde değişik büyüklüklerde ve özelliklerde işyerleri üretilebilir.

Arsa temini ve imar planı

Madde 6 — Arsa, konut ve işyerlerinin üretiminde ihtiyaç duyulacak arsa ve araziler 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre temin edilir. Temin edilen arsa ve arazilerin satış ve tahsisinde önce imar planları tamamlanır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Arsa ve Konut Tahsisi

Arsa ve konut tahsis şartları

Madde 7- (1) Konut yapılmak amacıyla arsa tahsis edilecekler ile sosyal konut tahsis edileceklerde aşağıdaki şartlar aranır:

- a) Dar gelirli olmak,
- b) Kendisinin, eşinin veya on sekiz yaşından küçük çocuklarının Armutlu Belediyesi sınırları içinde konutu veya konut yapmaya müsait arsası bulunmamak,
- c) (*Değişik madde; Belediye Meclisinin 06/01/2014 tarih 14 sayılı kararı*) En az üç yıldan beri Armutlu Belediyesi ve kanunla belediye sınırlarına katılacak yerleşim yerleri içinde ikamet ediyor olmak,

ç) Afete maruz kalmış olmak,

d) Sanayi bölgelerinden nakledileceklerden olmak,

e) 20/07/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uygulamaları kapsamında hak

(2) Tahsisten yararlanacakların bu maddede aranan şartlardan (a), (b) ve (c) bentlerindeki şartların üçüne birlikte, ya da (ç), (d) ve (e) bentlerinde belirtilen şartlardan herhangi birine (c) bendinde belirtilen şartla birlikte sahip olmaları gerekir.

(3) Tahsis edilecek arsa ve ya sosyal konut miktarından fazla müracaat olması halinde uygulanacak puanlama kriterleri belediye tarafından çıkarılacak yönetmelikle belirlenir. Aile nüfusu, dul, engelli, evde yataklık hasta bulunması, çocukların gelir getirici bir işte çalışıp çalışmaması, aile bireylerinin sahip olduğu araç ve diğer varlıklar, gazi, şehit eş ve çocukları ile diğer hususlar puanlama kriterleri olarak dikkate alınır.

(4) Başvuruda bulunanların beyanları, %60'ı gelir durumu, %40'ı sosyal durumu esas alınarak hesaplanarak 1000 tavan puan üzerinden değerlendirilir. Buna göre gelir durumu esas alınarak hesaplanacak tavan puan 600'ü, sosyal durumu esas alınarak hesaplanacak tavan puan da 400'ü aşamaz.

Gelir Durumu Esas Alınarak Yapılacak Değerlendirme

Madde 8- (1) Başvuruda bulunanların gelir durumu esas alınarak yapılacak değerlendirmede 600 puanın olduğu varsayılarak aşağıda belirtilen gelir gruplarının karşısında yer alan eksi puanlar bu puandan düşülür ve talepte bulunan şahsın gelir durumu esas alınarak belirlenen puanı tespit edilir.

- a) Net asgari ücretin 1/2'sine kadar geliri olanlara eksi puan verilmez.
- b) Net asgari ücretin 1/2'si ile net asgari ücret arasında geliri olanlar – 20 puan,
- c) Net asgari ücret ile net asgari ücretin 1,5 katı arasında geliri olanlar – 60 puan,
- ç) Net asgari ücretin 1,5 katı ile 2 katı arasında geliri olanlar - 100 puan,

(2) Yukarıdaki kriterlere göre hesaplanacak puan başvuru sahibinin gelir durumu esas alınarak hesaplanan puanını gösterir.

(3) Yukarıdaki puanlama, ailenin toplam gelirleri üzerinden yapılacaktır.

Sosyal Durum Dikkate Alınarak Yapılacak Değerlendirme

Madde 9- (1) Başvuranın sosyal durumu dikkate alınarak yapılacak değerlendirme aşağıdaki esaslara göre yapılır;

- a) Aile nüfusu (toplam 5 nüfusa kadar her biri için) +20 puan
- b) Dul olanlara +30 puan,
- c) Engelli olanlara +50 puan,
- ç) Evde yatalak hastası bulunanlara +40 puan,
- d) Çocukların gelir getirici bir işte çalışması halinde -10 puan, çalışmaması halinde +10 puan,
- e) Aile bireylerinin sahip olduğu her bir araç için -15 puan,
- f) Aile bireylerinin sahip olduğu her bir dükkan için -20 puan,
- g) Aile bireylerinin sahip olduğu Araziler için 5 dekara kadar kıraç araziden puan düşülmez, 5 dekara kadar sulak arazi ve 6-10 dekara kadar kıraç ve sulak araziden dekar başına -4 puan,
- ğ) 11 dekar ve üzeri her dekar başına – 5 puan,
- h) Gazi, şehit eş ve çocukla ve çocukları için +50 puan,
- i) Eğitime devam eden her bir çocuk için +20 puan,
- ı) Herhangi bir kurum ve kuruluştan sosyal yardım alanlardan her bir kurum için -10 puan,

Verilir. Bu bölümdeki değerlendirmede verilen puanların toplamı 400'ü geçemez.

Puanların Eşitliği Halinde Yapılacak İşlem

Madde 10- (1) Değerlendirme işlemi sonunda eşit puan olması durumunda; gazilere, şehit eş ve çocuklarına, engelli olanlara, ama felçli, bir veya iki kolu veya bacağı olmayanlar ile benzer özel durumları olanlara belediye encümeni tarafından kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen miktar üzerinden başkaca şart aranmaksızın sosyal konut tahsisinde öncelik tanınır.

Gelir ve Sosyal Durumunun Tespitinde Aranacak Belgeler

Madde 11- (1) Gelir durumunun tespitinde aşağıdaki belgeler aranır;

- a) İşsizler için sosyal güvenlik kurumlarından ve vergi dairesinden ilişiksiz belgeleri ile muhtarlıktan alacakları fakirlik ilmühaberi,

- b) Ücretli ve maaşlı çalışanlar için çalıştıkları kurum ve kuruluşlardan sağlayacakları yetkili amirce onaylı ücret veya maaş bordrosu,
- c) Emekliler için ilgili sosyal güvenlik kurumundan sağlayacakları emekli maaşı bordrosu,
- ç) Kendi hesabına çalışanlar için vergi dairesinden alınacak yıllık kazanç belgesi,
- d) Yukarıda sayılmayan ekonomik ve ticari faaliyet alanlarında çalışanlar için bağlı oldukları meslek odası ya da birliklerden sağlayacakları yıllık kazanç belgeleri,
- e) Sosyal durumunun tespiti için Aile Sicil Beyannamesi, sağlık durumu ile ilgili bildirimde bulunanlardan sağlık raporu.

Arsa tahsisi

Madde 12- (1) Arsa tahsis bedeli kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenecek değerden aşağı olamaz.

(2) Peşinat olarak alınacak tutar arsa bedelinin %20'sinden az olamaz. Peşinat alındıktan sonra kalan borcun aylık taksitler halinde ödenmesi esas olmakla birlikte değişik ödeme planları da uygulanabilir. Ancak toplam ödeme süresi 10 yıldan fazla olamaz.

(3) Tapu devri peşinat alındıktan sonra yapılır.

(4) Arsa bedelinin peşin ödenmesi halinde %25'e kadar indirim yapılabilir.

Kooperatiflere arsa tahsisi

Madde 13- (1) Üyelerinin tamamı 7 inci maddede belirtilen şartları taşıyanlardan oluşan kooperatiflere arsa tahsis edilebilir. Bu kooperatiflerden tahsisten önce, üyelerinin tamamının bu şartları taşıdıklarına dair belgeler istenir.

(2) Arsa bedeli tamamen ödeninceye kadar kooperatif üyeliklerinin devri ancak devredilecek üyenin 7 inci maddede belirtilen şartları taşıması kaydıyla belediye encümeninin izni ile olur.

Konut yapılmaması

Madde 14- (1) Konut yapılmak amacı ile tahsis edilen arsalar bu amaç dışında kullanılamaz ve üzerine konut yapıp 5 yıl kullanılmadan başkalarına satılamaz ve devredilemez.

(2) Konutlar için inşaat başlama ve yapım süreleri belediye meclisi tarafından belirlenir. İnşaat başlama süresi üç yıl, inşaatı tamamlama süresi üç yıl olmak üzere, verilecek süre toplam altı yılı geçemez. Ancak, toplam altı yılı geçmemek kaydıyla konut yapımına başlama ve bitirme süreleri belediye encümen kararı ile uzatılabilir.

(3) Verilen süre içinde konut yapımına başlanılmaması veya süresinde konutun bitirilememesi halinde tahsis iptal edilerek arsa geri alınır.

Konut tahsisi

Madde 15- (1) Konutların tahsis bedeli, kıymet takdir komisyonunca her türlü giderler dahil edilerek tespit edilecek maliyet bedelinden aşağı olmamak üzere belirlenir.

(2) Peşinat olarak alınacak tutar, konut bedelinin %10'undan az olmamak üzere Belediye Meclisince belirlenir. Konut büyüklüklerine göre belirlenebilir. Ancak toplam ödeme süresi 20 yılı geçemez.

(3) Konut tahsis edilen kişi konutu 5 yıl süreyle başkasına satamaz ve devredemez. Bu husus tapu siciline şerh edilir.

Ödemenin geciktirilmesi ve tahsisin iptali

Madde 16- (1) Arsa ve sosyal konut bedeline ilişkin taksit ödemelerinin eksik yapılması veya hiç yapılmaması durumunda 21/07/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun gereğince belirlenen oranı geçmemek üzere gecikme faizi alınır.

(2) Taksit ödemesinin toplam 3 ay süre ile yapılmaması durumunda, borcun gecikme faizleriyle birlikte 30 gün içinde ödenmesi, ödenmemesi halinde tahsisin iptal edileceği ilgiliye yazılı olarak bildirilir. Bildirime rağmen borcun ödenmemesi halinde tahsis iptal edilir.

Kiralama

Madde 17- (1) Sosyal konutlar, 7 inci maddede belirtilen kişilere belediye encümeni tarafından belirlenen bedel üzerinden kiralık olarak tahsis edilebilir.

(2) Kira artışları mahallin şartlarına göre belediye meclisince belirlenir. Kira süresi, zorunlu hallerde belediye meclisince belirlenecek kira artışları uygulanmak şartıyla belediye encümen kararı ile uzatılabilir.

(3) Kira süresi dolduğu halde konutu boşaltmayanlar ile kira sözleşmesine aykırı davranışlar 08/09/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi hükümlerine göre tahliye edilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Arsa, Konut ve İşyerlerinin Satışı

Arsa satışı

Madde 18- (1) Düzenli kentleşmeyi sağlamak üzere belediye tarafından üretilen arsaların 7 inci madde kapsamı dışında kalanlara satışı 08/09/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre yapılır.

Konut ve işyeri satışı

Madde 19- (1) 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 28 inci madde hükümlerine göre yapılır.

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

ç) 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. Aynı hane halkına birden fazla konut ve ya birden fazla işyeri satılamaz.

d) İndirim: Satışa çıkarıldığı halde alıcısı çıkmayan konutlara en az 30 kişiden oluşan grupların talip 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.

e) 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. Bu şekildeki 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.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Belediye meclisinin yetkisi

Madde 20- (1) 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.

Tahsis ve satış yetkisi

Madde 21- (1) Arsa, konut ve işyeri tahsisi, kiralama ve satışları belediye encümeni kararı ile yapılır. Belediye encümeni başvuran 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.

(2) 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. Tahsis sahipleri banka kredisi ve diğer finansman araçlarından yararlanabilir.

Kısıtlama

Madde 22- (1) Bir kişiye birden fazla arsa ve konut tahsis edilemez, kiraya verilemez. Tahsis şartlarını taşımadıkları sonradan anlaşılanların tahsisi iptal edilir. Bu şekilde tahsisi iptal edilenler ile taksitli ödeme şartlarına uymadıkları için tahsisi iptal edilenlere bir daha tahsis yapılmaz.

(2) Yanıltıcı beyanda bulunmak suretiyle arsa ve konut tahsisinden yararlandığı tespit edilenler hakkında Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur.

(3) Taksitle arsa, konut ve işyeri tahsis edilmesi veya satılması halinde, tapu üzerine ipotek konulur ve borcun tamamı ödenmeden ipotek kaldırılmaz.

Sözleşme düzenlenmesi

Madde 23- (1) Arsa, konut ve işyeri tahsis ve satışları ile konut kiralanmasında ilgili kişiler veya kooperatif arasında, tahsis veya satış şartları, arsa, konut ve işyerlerinin kullanım şartları, tahsis ve satışın taksitle yapılması halinde taksitlerin ödeme süresi ve vade farkı, zamanında ödenmeyen taksitlere uygulanacak gecikme faizi ile tahsis veya satışın iptal edilmesi ve diğer hükümler bir sözleşme ile düzenlenir.

Geri ödeme

Madde 24- (1) Tahsis ve satışın iptali durumunda, o güne kadar tahsil edilen arsa bedeli ile başlanıp da bitirilmeyen konut ve işyerlerinin kıymet takdir komisyonunca belirlenen değeri üç yıl içinde ilgililere ödenir. Ancak bu şekilde geri ödemelerde faiz, zam ve benzeri ilave yapılmaz.

Yeniden değerlendirme

Madde 25- (1) 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.

İlan

Madde 26- (1) Uygulamada açıklık ve rekabetin sağlanması için, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa tabi olmayan tahsis, kiralama ve satışlarda arsa, konut ve işyerlerinin yeri, büyüklüğü, tahsis ve satış şartları, müracaat yeri ve süresi, bedeli, ödeme planı, vade farkı ve gecikme faizi, kullanım koşulları, tahsisin iptal şartları ve diğer hususlar son müracaat gününden en az on beş gün önceden belediyenin internet sitesinde, ilan panolarında ve uygun görülecek diğer vasıtalarla ilân edilir.

Yürürlük

Madde 27- (1) Bu yönetmelik Belediye Meclisinin kabulüne müteakip, Belediyemiz internet sitesinde yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer. Değiştirilmesi de aynı usule tabidir.

Yürütme

Madde 28- (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Armutlu Belediye Başkanı yürütür.

(02 Ekim 2020 tarih ve 120 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup, 09 Ekim 2020 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.)