

GEMLİK BELEDİYESİ
ARSA, KONUT, SOSYAL KONUT VE İŞYERİ
ÜRETİMİ, TAHSİSİ VE SATIŞINA DAİR YÖNETMELİK

BİRİNCİ BÖLÜM
Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

Madde 1 – Bu Yönetmeliğin amacı, Bursa Gemlik ilçe belediyesi tarafından arsa, konut, sosyal konut ve işyerleri üretilmesi, tahsisi ve satışına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

Madde 2 – Bu Yönetmelik Gemlik İlçe Belediyesi tarafından Cihatlı Mahallesinde üretilen konut, sosyal konut ve işyerlerinin tahsis ve satışına ilişkin düzenlemeleri kapsar.

Dayanak

Madde 3 – Bu Yönetmelik, 3/7/2005 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 ve 25951 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Belediyelerin Arsa, Konut, ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğin 24 üncü Maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

Madde 4 – Bu Yönetmelikte geçen;

Dar gelirli: Aylık toplam geliri asgari ücretin, iki katının %25 fazlasını geçmeyen aileyi,

Sosyal konutlar: Kullanım alanı 100 metrekareyi geçmeyen ve düşük maliyetli olarak üretilen konutları,

Konut: Sosyal konutlar dışında kalan diğer konutları,

Tahsis: Belediye tarafından üretilen arsa ve sosyal konutların, bu Yönetmelikte belirtilen şartları taşıyanlara, kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen bedeli karşılığında ihalesiz olarak (**talep fazlalığı durumunda kura çekilerek**) verilmesini,

Kıymet takdir komisyonu: Bu Yönetmeliğe göre üretilecek arsa, konut ve işyerlerinin maliyet bedelini belirlemek üzere, biri inşaat mühendisi olmak üzere 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre belediye bünyesinde oluşturulacak en az üç kişilik komisyonu,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi

Arsa, konut ve işyeri üretimi

Madde 5 – Düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla imarlı ve alt yapı arsalar üretebilir. Öncelikle dar gelirli için farklı büyüklüklerde sosyal konutlar üretilir. Sosyal konutlar dışında, konut üretilip satılabilir. Bu satışlardan elde edilecek gelirden sosyal konutların finansmanına katkı sağlanabilir.

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

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

Arsa Temini

Madde 6 – Arsa, konut ve işyerlerinin üretiminde ihtiyaç duyulacak arsa ve araziler 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 uncu maddesine göre satış ve trampa yoluyla temin edilir. Temin edilen arsa ve arazilerin satış ve tahsisinden önce imar planları tamamlanır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Arsa ve konut tahsis şartları

Tahsis Şartları

Madde 7 – Sosyal konut tahsis edileceklerde aşağıdaki şartlar aranır:

a) Dar gelirli olmak (birlikte yaşayan ailenin toplam net geliri, asgari ücretin iki katının %25 fazlasının altında olmak), Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmak, Terör ile ilgili suçlardan, yüz kızartıcı suçlardan, Cinsel taciz ve tecavüz suçlarından hüküm giymemiş olmak,

b) Kendisinin, eşinin veya on sekiz yaşından küçük çocuklarının konutu bulunmamak ve kendisine tahsis edilecek konuttan daha değerli taşınmazı bulunmamak,

c) En az **5(beş) yıldan beri ve halen** Gemlik ilçesi sınırları içinde ikamet ediyor olmak, (03.10.2018 tarihli ve 261 sayılı Meclis Kararı ile **kaldırılan cümle:** “ve başvuru tarihinde **evli olmak -eşi vefat eden çocuklu bayanlarda evli olmak şartı aranmaz-**”)

d) Afete maruz kalmış olmak,

e) 2017/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uygulamaları kapsamında hak sahibi olup, gecekondu ıslahı ve tasfiyesi sebebiyle açıkta kalacak olmak,

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

Gayrimenkulü fay hattında, yeşil alan, yol, meydan, ...vb. kamu hizmetleri alanında kalan veya kentsel dönüşüm sebebiyle gayrimenkulünü belediyeye vermek isteyen kişiler için Belediye Encümenince ayrı kura grupları oluşturulabilir ve tahsis yapılabilir.

Birinci fıkranın a, b ve c bentlerindeki şartları taşıyan talep sahiplerinden; **emekli olan, kendisi %40 ve üstünde raporlu engelli olan, kendisi gazi olan, şehit anası, babası, eş ve çocukları için** (her aileden bir kişiye olacak şekilde) Belediye Encümenince ayrı kura grupları oluşturulabilir ve tahsis yapılabilir.

Belediye Encümenince oluşturulan ayrı kura çekim gruplarında, bu guruba tahsis edilecek arsa ve konut miktarından fazla müracaat olması halinde, kura grubuna dahil olan ve şartları taşıyan kişiler arasında **noter huzurunda** kura çekimi yöntemi uygulanır.

Müracaat, Kura ve Tahsis

Madde 8 – Talep sahipleri şartların uygunluğunu belirten yazılı beyanlarını (Konut Tahsisi için Müracaat Formu’nu) Gemlik Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne ıslak imzalı olarak bizzat teslim ederek müracaat ederler. Şartlar açısından müracaatçıların beyanlarına itibar edilerek Belediye Encümenince oluşturulan Kura Grupları’na dahil edilirler.

Kurada kendisine daire çıkanların beyan ettikleri şartları taşıdıklarına ilişkin bilgi ve belgeler ilgili dosyaya konulduktan sonra Belediye Encümenince TAHSİS kararı alınır. Beyanını belgeleyemeyen veya beyanının yanlış olduğu anlaşılanların kurası iptal edilir ve yerine yedekten sıradaki çağırılır.

Tahsis kararının tebliğini takip eden 21 (yirmi bir) gün içinde ödemesini tamamlayanların tapu işlemleri yapılır. Tapu devir, işlem, vergi ve masrafların tamamı talep sahibine aittir. Tahsis kararının tebliğini takip eden 21. günün sonunda ödemesini yapmayanların tahsisi iptal edilerek yerine yedekten sıradaki çağırılır.

(Ek Fıkra 4 : 07.11.2018 tarihli ve 278 sayılı Meclis Kararı ile)) Belediye Encümeni bazı tahsis gruplarının %25 peşin ödemeli ve kalan kısmın 10 yıla kadar vadeli ödemeli olarak yapılmasına karar verebilir. Bu durumda belirlenen tahsis bedelinin %25 peşin kısmı, tahsis kararının tebliğini takip eden 21 (yirmi bir) gün içinde belediyeye ödenmesi halinde, kalan kısmın taksit miktarı, 10 yılı aşmamak üzere süresi ve yıllık taksit miktarı artışları Belediye Encümeni tarafından belirlenerek yapılacak sözleşmede gösterilir.

(Ek Fıkra 5 : 07.11.2018 tarihli ve 278 sayılı Meclis Kararı ile)) Sosyal konutlarda, noter kurasında çıkan asil ve yedeklerin tamamı davet edildikten sonra açıkta kalan daireler, Belediye Encümeni tarafından şartları tutan talep sahiplerine, peşin ödemeli olarak doğrudan tahsis edilebilir.

Sosyal Konutların Yapıldığı Mahalle Nüfusu

Madde 9 – Sosyal Konutların yapıldığı mahalle (eskiden Köy) nüfusuna kayıtlı olanlardan, 7. maddede sayılan şartları taşıyan talep sahiplerine, Belediye Encümenince ayrı Kura grubu oluşturulabilir.

Gelir ve Şartların Tespitinde Aranacak Belgeler

Madde 10 – Gelir durumunun ve şartların tespitinde aşağıdaki belgeler aranır:

- a) İşsizler için sosyal güvenlik kurumlarından ve vergi dairesinden ilişiksiz belgeleri ile muhtarlıktan alacakları fakirlik ilmühaberi,
- b) Çalışanlar için 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 Nüfus Kaydı,
- f) Engelliler için engelli maaşı bağlanmasına uygun Sağlık Raporu,
- g) Gaziler için Gazilik belgesi,
- ğ) Şehit yakınları için Şehitlik Belgesi ve Aile Nüfus Belgesi,
- h) İlçe sınırları içinde konutu olmadığına dair tapu dan alınacak yazı veya araştırma sonucu tutanağı veya buna ilişkin kanıt belgeleri,
- ı) 5 yıllık ikamet için Nüfus Müdürlüğünden tarihli ikamet Belgesi,
- i) Beyan edilenleri ve şartların uygunluğunu ispat eden diğer belgeler.

Konut tahsisi

Madde 11 – Konutların tahsis bedeli, kıymet takdir komisyonunca her türlü giderler dahil edilerek tespit edilecek maliyet bedelinden aşağı olmamak üzere belirlenir. Tahsis edilecek her konut için kuradan önce ayrı ayrı tahsis bedeli belirlenir. Tahsis edilecek konut listesi için sırasıyla tek tek noter huzurunda kura çekimi yapılır.

Tahsis edilen konutların tahsis bedeli, tahsis kararının tebliğ tarihinden itibaren 21(yirmi bir) gün içinde tamamı peşin olarak belediye veznesine veya hesabına ödenir. Bedel ödemesinde taksitlendirme yapılmaz. Konut tahsisinde banka kredisi ve diğer finansman araçlarından yararlanılabilir. **(İlave Cümle:07.11.2018 tarihli ve 278 sayılı Meclis Kararı ile) Ancak, %25 peşin kalan kısmı vadeli ödeme seçenekli tahsis gruplarında, vade farkı taksit ödemelerinin içinde tahsis bedeline eklenir. Tapu devri, borcun tamamının ödenmesini müteakiben yapılır.”**

Konut tahsis edilen kişi konutu 5 (beş) yıl süreyle başkasına satamaz ve devredemez. Bu husus tapu siciline şerh edilir. Eşlerden ve birlikte oturan aile bireylerinden sadece biri sosyal konut tahsisi için müracaat edebilir. Ailede şartları tutan ve ilk müracaat eden kişinin talebi dikkate alınır.

Arsa tahsisi

Madde 12 – Arsa tahsis bedeli kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenecek değerden aşağı olamaz.

Peşinat olarak alınacak tutar arsa bedelinin % 50' sinden az olamaz. Peşinat alındıktan sonra kalan borcun aylık taksitler halinde ödenmesi esas olmakla birlikte değişik ödeme planları da uygulanabilir. Ancak toplam ödeme süresi 5 yıldan fazla olamaz.

Tapu devri peşinat alındıktan sonra yapılır.

Arsa bedelinin peşin ödenmesi halinde % 15' e kadar indirim yapılabilir.

Kooperatiflere arsa tahsisi

Madde 13 – Üyelerinin tamamı 7 nci maddede belirtilen şartları taşıyanlardan oluşan kooperatiflere arsa tahsis edilebilir. Bu kooperatiflerden tahsisten önce, üyelerinin tamamının bu şartları taşıdıklarına dair belgeler istenir.

Arsa bedeli tamamen ödeninceye kadar kooperatif üyeliklerinin devri, 7 nci maddedeki şartları taşıyanlara belediye encümeninin izni ile olur.

Konut yapılmaması

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

Konutlar için inşaata başlama ve yapım süreleri belediye meclisi tarafından belirlenir. Tahsis tarihinden itibaren inşaata başlama süresi iki yıl, inşaatı tamamlama süresi üç yıl olmak üzere, verilecek süre toplam beş yılı geçemez. Ancak, toplam beş yılı geçmemek kaydıyla konut yapımına başlama ve bitirme süreleri belediye encümen kararı ile düzenlenebilir.

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

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Arsa, Konut ve İşyerlerinin Satışı

Arsa satışı

Madde 15 – 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.

Konut ve işyeri satışı

Madde 16 – 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 23 üncü madde hükümlerine göre yapılır.

c) Teminat: Konut ve işyeri satışlarında alınacak %3 teminat bedeli 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.

d) 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 husus tapu siciline şerh edilir.

e) Ödeme planı: Konut ve işyeri satışlarında belirlenen satış bedelinin tamamı, satış kararını takip eden 1(bir) ay içinde peşin olarak belediyeye ödenir. Ödemeyi müteakiben tapu işlemleri yapılır. Bu süre içinde ödeme tam olarak yapılmazsa satış iptal edilir ve teminat irat kaydedilir.

f) Konut ve işyerlerinin satışında banka kredisi ve diğer finansman araçlarından yararlanılabilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM **Çeşitli ve Son Hükümler**

Belediye meclisinin yetkisi

Madde 17 – 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 indirim oranını, 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. Bu konulara ilişkin alınan yeni meclis kararları, bu yönetmelikle birlikte uygulanır.

Tahsis ve satış yetkisi

Madde 18 – Arsa, konut ve işyeri tahsisi ve satışları Belediye Encümeni kararı ile yapılır. **Belediye Encümeni**, kişilerin dar gelirli kapsamına girip girmediğini ve diğer şartların olup olmadığını tespit edip belirlemeye, tahsislerde kura gruplarını oluşturmaya ve konut sayısını belirlemeye, tahsis ve satışın yapılıp yapılmamasına, satışlarda teklif edilen fiyatın yeterli olup olmadığına ve ihaleyi sonuçlandırıp sonuçlandırmamaya yetkilidir.

Kısıtlama

Madde 19 – Bir kişiye birden fazla arsa ve konut tahsis edilemez. Tahsis şartlarını taşımadıkları sonradan anlaşılanların tahsisi iptal edilir. Bu şekilde tahsisi iptal edilenlere bir daha tahsis yapılmaz.

Yanılıcı beyanda bulunmak ve yanlış belge ibraz etmek suretiyle arsa ve konut tahsisinden yararlandığı tahsis kararından sonra tespit edilenler hakkında Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur.

Tahsis ve satışlar prensip olarak peşin ödeme ile yapılır. Taksitle arsa, konut ve işyeri tahsis edilmesi veya satılması halinde, tapu üzerine ipotek konulur ve borcun tamamı ödenmeden ipotek kaldırılmaz.

Sözleşme düzenlenmesi

Madde 20 - Arsa, konut ve işyeri tahsis ve satışları ilgili kişiler veya kooperatif arasında, tahsis veya satış şartları, arsa, konut ve işyerlerinin kullanım şartları, peşin ödeme süresi, 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 21 – Tahsis ve satışın iptali durumunda, o güne kadar tahsil edilen arsa bedeli ile başlanıp da bitirilmeyen konut ve işyerlerinin kıymet takdir komisyonunca belirlenen değeri 1(bir) yıl içinde ilgililere ödenir. Ancak bu şekilde geri ödemelerde faiz, zam ve benzeri ilave yapılmaz.

Yeniden değerlendirme

Madde 22 – Arsa ve konutların tahsis ve satışlarında taksitlendirme yapılmış ise peşinat alındıktan sonra kalan borç miktarı her yıl bir önceki yılın tüketici fiyat endeksi ile çarpılarak yeniden değerlemeye tabi tutulur.

İlan

Madde 23– Uygulamada açıklık ve rekabetin sağlanması için, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa tabi olmayan tahsis 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 ilan edilir.

Hüküm bulunmaması

Madde 24 – Bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hallerde, Genel Yönetmelik hükümleri ve sözleşme hükümleri uygulanır.

Yürürlük

Madde 25 – Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 26– Bu Yönetmelik hükümlerini Gemlik Belediye Başkanı yürütür.

Yönetmeliğin İlk Kabulü ve Değişiklikleri :

- 1-** 29.08.2018 tarihli ve 230 sayılı Gemlik Belediye Meclisi Kararı ile Yönetmeliğin tamamı ilk kez kabul edildi. Yönetmeliğin ilk kabul edilen tam metni, 10.09.2018 tarihli Olay Gazetesi'nde yayımlanarak yürürlüğe girdi.
- 2-** 03.10.2018 tarihli ve 261 sayılı Meclis Kararı ile ilk değişiklik yapıldı. 7.maddenin c bendindeki "başvuru tarihinde evli olmak" kısmı iptal edildi-kaldırıldı.
- 3-** 07.11.2018 tarihli ve 278 sayılı Meclis Kararı ile 2. değişiklik yapıldı. 8. Maddeye 4 ve 5. Fıkralar eklendi. 11. Maddenin 2. Fıkrasına 2 cümle eklendi. Bu değişiklikler 20.11.2018 Tarihli Olay Gazetesinde ilan edilerek yürürlüğe girdi.

-SON-