

ÇAYCUMA BELEDİYESİ
ARSA, KONUT VE İŞYERİ ÜRETİMİ, TAHSİSİ, KİRALAMASI VE SATIŞINA DAİR
YÖNETMELİK

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

Madde 1 — Bu Yönetmeliğin amacı, Çaycuma Belediyesi tarafından arsa, konut ve işyerleri üretilmesi, tahsisi, kiralanması ve satışına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

Madde 2 — Bu Yönetmelik Çaycuma Belediyesi tarafından üretilen arsa, konut ve işyerlerinin tahsisi, kiralanması 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 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 — Bu Yönetmelikte geçen;

Dar gelirli: Aylık toplam geliri asgari ücretin, büyükşehir belediyesi sınırları dahilinde iki katını, diğer belediyelerde bir buçuk katını geçmeyen aileyi,

Sosyal konutlar: Brüt kullanım alanı 100 m²'yi 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 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 belediyeler tarafından imarlı ve alt yapılı arsalar üretilebilir. Belediye tarafından öncelikle dar gelirli için farklı büyüklüklerde sosyal konutlar üretilir. Sosyal konutlar dışında, belediyece 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 ve imar planı

Madde 6 — Arsa, konut ve işyerlerinin üretiminde ihtiyaç duyulacak arsa ve araziler öncelikle 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre olmak üzere satın alma, kamulaştırma ve trampa yoluyla temin etmeye Belediye yetkilidir. 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 — Konut yapılmak amacıyla arsa tahsis edilecekler ile sosyal konut tahsis edileceklerde aşağıdaki şartlar aranır:

- Dar gelirli olmak,
- Kendisinin, eşinin veya onsekiz yaşından küçük çocuklarının o belediye sınırı içinde konutu veya konut yapmaya müsait arsası bulunmamak,
- En az bir yıldan beri belediye sınırları içinde ikâmet ediyor olmak,
- Afete maruz kalmış olmak,
- Sanayi bölgelerinden nakledileceklerden olmak,
- 20/7/1966 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 üçüne birlikte, ya da (d), (e) ve (f) bentlerinde belirtilen şartlardan herhangi birine (c) bendinde belirtilen şartla birlikte sahip olmaları gerekir.

Tahsis edilecek arsa miktarından fazla müracaat olması halinde uygulanacak puanlama kriterleri belediye tarafından belirlenen aşağıdaki kriterlere göre belirlenir.

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 diğer hususlar puanlama kriterleri olarak dikkate alınır.

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. Buna göre;

Gelir Durumu Esas Alınarak Yapılacak Değerlendirme: (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: (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, ı) Eğitime devam eden her bir çocuk için +20 puan, i) Herhangi bir kurum ve kuruluşun sosyal yardım alanlardan her bir kurum için -10 puan, Verilir. Bu bölümdeki değerlendirmede verilen puanların toplamı 400'ü geçemez.

Puanların Eşitliği Halinde Yapılacak İşlem: (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: (1) Gelir durumunun tespitinde aşağıdaki belgeler aranır; a) İşsizler için sosyal güvenlik kurumlarından ve vergi dairesinden ilişiksiz belgeleri ile muhtarlıktan alacakları fakirlik ilmühaberi, 4 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 8 — Arsa tahsis bedeli kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenecek değerden aşağı olamaz.

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.

Tapu devri peşinat alındıktan sonra yapılır.

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

Kooperatiflere arsa tahsisi

Madde 9 — 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 ancak belediye encümeninin izni ile olur.

Konut yapılmaması

Madde 10 — 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. İnşaata 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.

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

Konut tahsisi

Madde 11 — Konutların tahsis bedeli, kıymet takdir komisyonunca her türlü giderler dahil edilerek tespit edilecek maliyet bedelinden aşağı olmamak üzere belirlenir.

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

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

Ödemenin geciktirilmesi ve tahsisin iptali

Madde 12 — Arsa ve sosyal konut bedeline ilişkin taksit ödemelerinin eksik yapılması veya hiç yapılmaması durumunda 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun gereğince belirlenen oranı geçmemek üzere gecikme faizi alınır.

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 13 — Sosyal konutlar, 7 nci maddede belirtilen kişilere belediye encümeni tarafından belirlenen bedel üzerinden kiralık olarak tahsis edilebilir.

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

Kira süresi dolduğu halde konutu boşaltmayanlar ile kira sözleşmesine aykırı davrananlar 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi hükümlerine göre tahliye edilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Arsa, Konut ve İşyerlerinin Satışı

Arsa satışı

Madde 14 — 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 15 — 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) 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. Henüz bitirilmeden satışı yapılacak konutların peşinat tutarı ve vadelerini belirleme yetkisi Belediye Encümenininindir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Belediye meclisinin yetkisi

Madde 16 — 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. Konut satışlarına münhasır olmak üzere, Belediye Meclisinin her türlü yetkisini satış kararı alınmasından itibaren Belediye Encümeni kullanır.

Tahsis ve satış yetkisi

Madde 17 — 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.

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 18 — 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.

Yanıtıcı beyanda bulunmak suretiyle arsa ve konut tahsisinden yararlandığı tespit edilenler hakkında Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur.

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

Sözleşme düzenlenmesi

Madde 19 — 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 20 — 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 21 — 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 22 — 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 23 — Bu yönetmelik hükümleri; Çaycuma Belediye Meclisi tarafından onaylanıp Belediye internet sitesinde ilan olunduktan sonra yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 26 — Bu Yönetmelik hükümlerini Çaycuma Belediye Başkanı yürütür.