

Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.02.2013 Tarih ve 53 Sayılı Kararıyla Kabul Edilen Kaynak Geliştirme Dairesi Başkanlığına Bağlı Emlak Şube Müdürlüğünün Sosyal Konut Tahsis ve Kiralama Yönetmeliği Aşağıda Yayınlanmıştır

DIYARBAKIR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

KAYNAK GELİŞTİRME DAİRESİ BAŞKANLIĞI

EMLAK ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

SOSYAL KONUT TAHSİS VE KİRALAMA YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM : Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

Madde 1 - Bu Yönetmeliğin amacı, Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi tarafından sosyal konut üretilmesi, tahsisi, kiralanmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

Madde 2 - Bu Yönetmelik, Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi tarafından üretilen sosyal konutların tahsisi ve kiralanmasına 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 : Sosyal Konut Tahsisi

Sosyal konut tahsis şartları

Madde 5 - Konut yapılmak amacıyla arsa tahsis edilecekler ile sosyal konut tahsis edileceklerde aşağıdaki şartlar aranır:

- a) Dar gelirli olmak,
- b) Kendisinin, eşinin veya onsekiz yaşından küçük çocuklarının o belediye sınırı içinde konutu veya konut yapmaya müsait arsası bulunmamak,
- c) En az bir yıldan beri o belediye sınırları içinde ikâmet ediyor olmak,
- d) Afete maruz kalmış olmak,
- e) Sanayi bölgelerinden nakledileceklerden olmak,
- f) 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. 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.

Taleplerin Değerlendirmesi

Madde 6 —Taleplerin değerlendirilmesi gelir durumu ve sosyal durum esas alınarak yapılacak değerlendirmeler olmak üzere iki aşamadan oluşur. Her bir aşamada aşağıda belirtilen kriterlere göre puanlama yapılır, nihai puan sosyal durum puanının, ekonomik durum puanına eklenmesiyle elde edilir. Başvuruda bulunanların beyanları, %60 gelir durumu, %40 sosyal durum esas alınarak hesaplanacak 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.

Başvuruda bulunanların ekonomik durumu esas alınarak yapılacak değerlendirmede; Hane geliri toplamı asgari ücretin iki katıysa başvuru değerlendirilmeyecektir. Başvuru değerlendirmeye uygunsa ekonomik durum puanı aşağıdaki şekilde hesaplanır.

$$\text{Ekonomik Durum puanı} = [a + (b/180)] / c$$

a: Hanenin toplam aylık geliri (hanenin tüm bireylerinin elde ettikleri ortalama aylık kazançlar ve haneye yapılan ortalama aylık maddi yardımlar toplamını ifade eder.)

b: Aile bireylerinin sahip olduğu araç ve diğer varlıklar

c: Hane nüfusu

180 (ay): varlığın ortalama, 15 yıllık bir ömre veya 15 yıllık bir geri ödeme uygunluğu esas alınarak ay üzerinden ifadesini belirten sayı

Yukarıdaki denkleme göre hesaplanacak puan, başvuru sahibinin ekonomik durumu esas alınarak hesaplanan puanını gösterir.

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. Net asgari ücretin 1/2'sine kadar geliri olanlar eksi puan verilmez
Net asgari ücretin 1/2'si ile net asgari ücret arasında geliri olanlar - 20 puan
Net asgari ücret ile net asgari ücretin 1,5 katı arasında geliri olanlar - 60 puan
Net asgari ücretin 1,5 katı ile 2 katı arasında geliri olanlar - 100 puan

Yukarıdaki kriterlere göre hesaplanacak puan başvuru sahibinin gelir durumu esas alınarak hesaplanan puanını gösterir. Yukarıdaki puanlama, ailenin toplam gelirleri üzerinden yapılacaktır.

Başvuranın sosyal durumu dikkate alınarak yapılacak değerlendirme aşağıdaki esaslara göre yapılır;

- a) Hane reisi dul kadın olanlara +30 puan,
- c) Hanedeki her bir engelli için +15 puan
- ç) Hanedeki her bir yatalak hastası için +15
- d) Hanedeki her bir çocuk için gelir getirici bir işte çalışmaması halinde +15 puan

- e) Gazi, şehit eş ve çocukları için +20 puan,
- h) Hanede, eğitim öncesi ve eğitime devam eden her bir çocuk için +5 puan,
- ı) Yıkılma tehlikesi nedeniyle Belediye tarafından boşaltılan konut sahipleri ile gecekondusu belediye tarafından yıkılanlar için +50 puan verilir

yukarıdaki kriterlere göre verilecek her bir kriterin puanları toplamı başvuru sahibinin sosyal durumu esas alınarak hesaplanan puanı gösterir.

Puanların Eşitliği Halinde Yapılacak İşlem

Madde 7 — Değerlendirme işlemi sonunda eşit puan olması durumunda; eşit puana sahip başvurucular arasında kıyaslama sırasıyla aşağıda belirtilen kriterlere göre yapılır.

1. Hane reisinin dul kadın olma durumu
2. Hanede engelli sayısının çokluğu
3. Hanede evde okuyan kişi sayısının çokluğu
4. Hanede yatalak hasta sayısının çokluğu
5. Hanede gelir getirici bir işte çalışan kişi sayısının azlığı
6. Hanede gazi ve şehit olması durumu

Gelir ve Sosyal Durumunun Tespitinde Aranacak Belgeler

Madde 8 — 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,
- d) Kendi hesabına çalışanlar için vergi dairesinden alınacak yıllık kazanç belgesi,
- e) Yukarıda sayılmayan ekonomik ve ticari faaliyet alanlarında çalışanlar için bağlı oldukları meslek odası ya da birliklerden sağlayacakları yıllık kazanç belgeleri,
- f) Sosyal durumunun tespiti için Aile Sicil Beyannamesi, sağlık durumu ile ilgili bildirimde bulunanlardan sağlık raporu.

g) Tapu Sicil Müdürlüklerinden adına kayıt olmadığına ilişkin belge,

h) Vergi dairelerinden mükellefiyet durumunu belirtir belge

Ödemenin geciktirilmesi ve tahsisin iptali

Madde 9 - 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 ve tahliye

Madde 10 - 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.

Kira süresi dolduğu halde konutu boşaltmayanlar ile kira sözleşmesine aykırı davrananlar 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi ve 74 üncü maddesine istinaden çıkarılan Yönetmelik hükümlerine göre tahliye edilir. Buna göre; kiraya verilen konutlarda süresi dolduğu halde tahliye edilmeyen, sözleşmesi veya taahhütnamesi feshedilen veya herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın fuzulen işgal edilen konutların tahliyesi Başkanlığın talebi üzerine, bulunduğu yer mülki amirince en geç 15 gün içinde sağlanarak, taşınmaz mal idarece görevlendirilecek memurlara boş olarak teslim edilir).

Konutlarda Oturma Süresini Doldurduğu Halde Oturmaya Devam Edenlerden Alınacak Kira Bedeli

Madde 11 — Sosyal konutta oturma süresini doldurması nedeniyle sosyal konutu tahliye etmeyenlerden, tahliye tarihine kadar geçecek süreler için tebligata gerek olmaksızın oturma süresinin bitim tarihinden itibaren, kira bedeli %100 fazlasıyla tahsil edilecektir. Ancak, bu şekilde oturan süreler Belediye Encümenince belirlenmiş olan sürelerin uzatılması sonucunu doğurmaz ve oturanlar yönünden bir hak teşkil etmez.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Belediye meclisinin yetkisi

Madde 12 - 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 13 - Konut tahsisi, kiralama ve satışları belediye encümeni kararı ile yapılır. Belediye encümeni kişilerin dar gelirli kapsamına girip girmediğini bu yönetmeliğin 6. maddesi kapsamında belirlemeye, tahsis ve kiralama yapılıp yapılmamasına karar vermeye 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.

Kısıtlama

Madde 14 - Bir kişiye birden fazla 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.

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

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

Sözleşme düzenlenmesi

Madde 15 - Sosyal konut kiralama sırasında ilgili kişilerle Belediye arasında, kiralama şartları, kira bedellerinin ödeme süresi ve vade farkı, zamanında ödenmeyen taksitlere uygulanacak gecikme faizi ile kiralamanın iptal edilmesi ve diğer hükümler bir sözleşme ile düzenlenir. Belediye konut tahsisi ve satışlarında sözleşme yetkisini belirleyeceği bir kamu bankasına devredebilir.

İlan

Madde 16 - Uygulamada açıklık ve rekabetin sağlanması için, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa tabi olmayan tahsis, kiralama şartları, müracaat yeri ve süresi,

bedeli, 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.

Tamir Fonu

Madde 17 — Mülkiyeti Belediyemize ait , bulunan sosyal konutlarda oturanlardan kira bedeli ile birlikte her ay için lojmanı iyi kullanmamalarından doğacak zararı karşılamak üzere Tamir Fonu kesilir. Tamir Fonu için kesilecek miktar sözleşmede belirtilir. Muhasebe kayıtlarında emanet olarak gösterilen , ilgililerden kesilen bu para , oturmuş olduğu sosyal konutu hasarsız teslim edenlere iade edilir. Aylık kesilen Tamir fonu, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu (TİK) tarafından açıklanan yıllık Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE) (bir önceki yılın aynı ayına göre % değişim oranı) artışı oranında arttırılarak yeniden belirlenir.

Konutların Teslimi ve Konutlara Giriş

Madde 18 — Sosyal konutlar, yetkili birimce, “Sosyal Konutlar Giriş Tutanağı” düzenlenerek teslim edilir. Bu tutanakların aslı konut tahsis dosyasında saklanır ve bir örneği de kiracıya verilir. Tutanağa, konutta bulunan demirbaş eşya ve mefruşatın bir listesi eklenir.

Bu tutanak, konuta girişte kira sözleşmesi ve çıkışta ise, geri alma ve bütün borçlarından ve dava haklarından kurtulma yerine geçer. Elektrik , Su ve diğer giderler ödenip borcu olmadığına dair ilgili kurumlardan belge getirilmeden sosyal konut çıkış tutanağı düzenlenip konut teslim alınmaz.

Konut tahsis edilmeden ve tahsis kararı bildirilmeden, konutun anahtarı teslim edilmez ve konuta girilemez.

Konut tahsis edilenler, konutu teslim aldıkları tarihten itibaren kira öder.

Kendisine sosyal konut tahsis edilen , tahsis kararının tebliğ tarihinden itibaren, meşru mazeret dışında, en geç 15 gün içinde sözleşmeyi imzalayıp konuta girmediği takdirde, konut tahsis kararı iptal edilir. Bu takdirde, konutun boş kaldığı süre için tahakkuk eden kira bedeli kendisinden tahsil edilir.

Yürürlük

Madde 19 — Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 20 — Bu Yönetmelik hükümlerini Büyükşehir Belediye Başkanı yürütür.