

T.C.
KEÇİÖREN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
YAPI KAYIT BELGESİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM
Genel Hükümler

AMAÇ VE KAPSAM

MADDE 1 – Bu Yönetmeliğin amacı, 3/5/1985 yılında çıkarılan 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların bulunduğu; Ankara ili, Keçiören İlçe Belediyesi sınırları içerisinde kalan Keçiören Belediyesi'ne ait tam veya hisseli özel (konut parseli) imar planlı gayrimenkul taşınmazların; Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca "İmar Barışı" olarak uygulamaya koyulan 06/06/2018 tarih ve 30443 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren, Yapı Kayıt Belgesi sahiplerine satışına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

DAYANAK

MADDE 2 – Bu yönetmelik, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesine ve 06.06.2018 tarih 30443 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Yapı Kayıt Belgesi" verilmesine ilişkin Usul ve Esaslar'a dayanılarak hazırlanmıştır.

TANIMLAR

MADDE 3 – Bu Yönetmelik Uygulama Usul ve Esaslarında geçen;

- a) Belediye: Keçiören Belediyesini ve Emlak ve İstimlak Müdürlüğü, birimini,
- b) Hak sahibi: Yapı Kayıt Belgesi alınan gecekondü tarzı mesken yapının veya yapıdaki bağımsız bölümlerin sahibi ya da sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerini,
- c) Belediye taşınmazı: Keçiören Belediyesi mülkiyetindeki veya hisseli olduğu taşınmazları
- ç) Rayiç bedel: Keçiören Belediyesine ait taşınmazların, Maliyenin Cadde ve Sokaklar için belirlemiş olduğu, Emlak vergisi rayiç değerinden az olmamak üzere, emlak piyasası arsa ve konut satış piyasası araştırılarak, Belediyece kurulacak komisyonlarca m2 birim değerinin belirlenmesini veya 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre tespit ve takdir edilen bedelini,
- d) Satış işlemleri: Taşınmaz bedelinin tahsilinden ferağ dâhil bütün diğer işlemlere kadar olan süreci,
- e) Yapı Kayıt Belgesi: Çevre ve Şehircilik Bakanlığının, İmar Barışı düzenlemeleri kapsamında, 3194 Sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesine göre alınan belgeyi ifade eder.

SATILAMAYACAK TAŞINMAZLAR

MADDE 4 – Bu Yönetmelik kapsamında;

- a) 31/12/2017 tarihinden sonra üzerinde yapı yapılan taşınmazlar,
- b) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,
- c) 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,
- ç) 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu kapsamında kentsel dönüşüm ve gelişim projesi ilan edilen ve/veya proje sınırı hakkında mahkemece yürütmeyi durdurma kararı verilen alanda kalan taşınmazlar,
- d) 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında kanun kapsamında kalan taşınmazlar,
- e) 4/3/2004 tarihli ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,
- f) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,
- g) Özel kanunlar kapsamında kalan ve belediye tarafından satışı uygun görülmeyen taşınmazlar,
- h) Sosyal donatı için tahsisli alanlarda kalan taşınmazlar,
- ı) İmar planlarında kamu hizmeti için ayrılmış taşınmazlar fiilen kamu hizmetlerinde kullanılan taşınmazlar,
- i) Kamulaştırma yoluyla edinilip 4/11/1985 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 23 üncü maddesinde yazılı süresi dolmamış taşınmazlar,
- j) Taşkın yapı durumunda olanlar hariç; üzerinde havuz, spor sahası, konteyner ve benzeri bina niteliğinde olmayan yapı bulunan taşınmazlar,
- k) Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup tescili mümkün olmayan taşınmazlar,
- l) Özel kanun hükümleri gereği kamu kurum ve kuruluşlarına tahsisi, devri, terki ve kullanım hakkı verilmesi gereken taşınmazlar,
- m) Yapı Kayıt Belgesi iptal edilen taşınmazlar,
- n) Belediye tarafından satışı uygun görülmeyen kamu yararına hizmet sunulan yerler, sağlık alanları, Belediye Hizmet Alanları, Okul Alanları, Reagstasyon alanları, Park ve Spor Alanları ve başkasının tapulu mülkiyet taşınmazı ve benzeri taşınmazları üzerinde bulunan Yapı Kayıt Belgesi alan yerler satılamaz.

İKİNCİ BÖLÜM

Başvuru ve Değerlendirme, Taşınmazın Tespiti ve Satış İşlemleri

Başvuru ve değerlendirme

MADDE 5 – (a) Hak sahipleri, konutlarının bulunduğu yer için, satın alma başvurularını Ek-1’de yer alan dilekçe ile en geç 31/08/2021 tarihine kadar Belediyeye yaparlar.

(b) Belediye; Yapı Kayıt Belgesi alan şahısların satın alma başvurularını, herhangi bir yazışma yapmaksızın, Belediye kayıtları üzerinden inceler. Yapılan bu incelemede başvuruda bulunulan taşınmazın, Keçiören Belediyesi taşınmazı olup olmadığı kontrol edilir. Taşınmazın, Keçiören Belediyesi Taşınmazı olmadığına anlaşılması halinde bu durum dilekçe ile başvuruda bulunan, başvuru sahibine bildirilir. Taşınmazın Keçiören Belediyesi taşınmazlarından olması durumunda ayrıca 4 üncü madde kapsamında satılamayacak taşınmazlardan olup olmadığı tespiti yapılır. Başvuruda bulunulan taşınmazın satılamayacak taşınmazlardan olduğunun tespit edilmesi halinde bu durum gerekçesi ile birlikte başvuru sahibine bildirilir.

(c) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar için başvuruda bulunulması halinde; öncelikle taşınmazın tescile konu edilip edilemeyeceği incelenir; tescil edilebilecek olanların tescil edildikten sonra satışa konu edilebileceği veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kendisi satış yapacağı başvuru sahibine bildirilir.

(d) Taşınmazın satışa konu edilmesinde, üzerindeki yapının Yapı Kayıt Belgesi alındığı tarih itibarıyla ve arsa satışı yapılacağı tarihte mevcut olması veya yapı yıkılmak zorunda kalınmışsa yıkıldığı tarihte ilgili belediye tarafından yıkım tarihi ve imzalı onaylı tespit raporuna veya hukuki bir sebebe dayandırılması esastır.

Başvuru sahiplerinden istenecek belgeler;

MADDE 6 – (a) 5 inci madde kapsamında yapılan inceleme sonucunda satın alma başvurusunda bulunulan taşınmazın Keçiören Belediyesi özel mülkiyetinde satılabilecek taşınmazlardan olması durumunda başvuru sahiplerinden;

- 1) T.C. kimlik belgesi,
- 2) Başvuranın vekil olması durumunda Noter onaylı vekâletname sureti,
- 3) Yapı Kayıt Belgesi,
- 4) Yapının veya bağımsız bölümün adresi ile sahibi olduğunu gösterir belgelerden en az biri (Emlak Vergi Kaydı Belgesi, Noter onaylı satış sözleşmesi, mahkeme kararları, veraset ilamı, yapı tatil veya kaçak inşaat zaptı, yapı sahipliğine ilişkin resmi kurum yazıları ve benzeri),

5) Yapının 31/12/2017 tarihinden önce yapıldığını ispatlayacak nitelikte her türlü belgeden en az biri (hava fotoğrafı, tespit tutanağı, yapı tatil veya kaçak inşaat zaptı, idari veya adli yargı mercilerince verilmiş kararlar, Numarataj Kaydı, seçmen kütük kayıtları, yapıya ait elektrik, su, telefon, doğalgaz faturaları veya benzeri aboneliklerin tesis tarihlerini gösteren ve ilgili birimlerden alınacak yazı vb.),

6) Lisanslı Harita Kadastro Büroları (LHKAB) veya Özel harita mühendislik bürolarında düzenlenmiş zemin tespit tutanağı, (Bu işlemin Keçiören Belediyesi teknik personeli tarafından yapılması, vatandaşa maddi külfet getirmemesi esastır.)

7) Tüzel kişiler için ayrıca, başvuru yapan şahsın tüzel kişi adına taşınmazın tasarrufuna yetkili olduğunu gösterir yetki belgesi imza onaylı ve ayrıca imza sirküleri,

8) Birden fazla bağımsız bölüm bulunan yapılarda hak sahiplerinin arsa payı konusunda uzlaşmaları halinde, her bir bağımsız bölüme isabet eden arsa payı oranı ile hak sahiplerini gösteren noter onaylı muvafakatname yapılacak tebligatla istenir.

(b) Keçiören Belediyesi tarafından bu belgelerde eksiklik bulunduğunun tespiti halinde bunun giderilmesi Yapı Kayıt Belgesi başvuru sahibinden istenir.

Satış yetkisi;

MADDE 7 – Yapı Kayıt Belgesi alınmış ve inceleme sonucu hak sahiplerine satışı uygun görülen taşınmazların, bulunduğu Mahalle Cadde ve Sokak vergi rayiç bedelinden az olmamak üzere, emlak ve arsa satış değerleri komisyonca araştırılıp hisse satış rayiç bedeli üzerinden doğrudan satışına Belediye Meclisi veya (Belediye Meclisin uygun görmesi halinde) Belediye Encümeni yetkilidir.

Taşınmazın tespiti;

MADDE 8 –(a) Hak sahipleri tarafından verilen belgeler de dikkate alınarak Belediyece satışı talep edilen taşınmazın mahallinde düzenlenecek taşınmaz tespit tutanağında; satışının talep edilip edilmediğine bakılmaksızın Yapı Kayıt Belgeli yapının/yapıların sahibi/sahipleri ile varsa bağımsız bölümlerin sahipleri, yapının/yapıların niteliği, yapının 31/12/2017 tarihinden önce yapılıp yapılmadığı ile Yapı Kayıt Belgesinin alındığı tarih itibarıyla mevcut olup olmadığı ve yapının/yapıların yapı inşaat alanı, taban alanı, varsa bağımsız bölüm sayısı ile her birinin alanı ayrıca belirtilir.

Satış işlemleri;

MADDE 9 – (a) Satış işlemlerinde öncelikli olarak 2981/3290/3366 sayılı Kanuna göre İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında kanun, mülga 6188 Bina yapımını teşvik ve izinsiz yapılan binalar hakkında Kanun ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında tahsis veya satış yapılacak olup; bu satışlardan sonra taşınmazlardaki kalan hisseye göre bu yönetmelik hükümleri geçerli olacaktır.

(b) Taşınmaz üzerinde hem 2981 Sayılı İmar Affı Kanunu kapsamında alınmış Tapu Tahsis Belgeli Yapı, hem de Yapı Kayıt Belgeli yapı bulunması halinde öncelikle Tapu Tahsis Belgeli yapı için yasal süreler içinde müracaatları yapılmış hak sahipliği vasfı taşıyorsa arsa tahsis işlemi yapılır. Kalan hisse olması durumunda Yapı Kayıt Belgeli yapı için arsa tahsis işlemi yapılır.

(c) Bu yönetmelik kapsamındaki satışlarda; taşınmazın 18/05/2018 tarihi itibarıyla imarlı parsellerde 200 m²'ye kadar imarsız parsellerde 400 m²'ye kadarlık kısmı satılır. Yapı Kayıt Belgesine göre hisse tapusu verilen şahıslara almış oldukları hisse tapu miktarından başka belediye hissesi olur ise hisse tapusu oranında payına düşen hisse satılır.

(d) Yapının taban alanının satışı yapılacak alandan fazla olması halinde yapı alanının tamamı Madde 9/c bendindeki kısıtlamalar dikkate alınmadan satılır.

(e) Parsel üzerinde birden fazla yapı bulunması ve parseldeki Belediye hissesinin yeterli olmaması durumunda, taşınmaz üzerindeki tüm yapıların Yapı Kayıt Belgesinde belirtilen toplam taban alanları üzerinden oranlama yapılarak, oluşan hak sahipliği oranına göre arsa satışı yapılır.

(f) Birden fazla bağımsız bölüm bulunan yapılarda, hak sahiplerinin uzlaştıklarına dair noter onaylı muvafakatnameyi veya oybirliği ile alınmış bina Yönetimi Kararının Belediyeye vermeleri halinde, arsa payları bu Muvafakatname/Yönetim Kararına dayanılarak belirlenir. Ancak hak sahiplerinin uzlaşamamaları halinde, her bir bağımsız bölümün arsa payı, bağımsız bölüm alanının toplam inşaat alanına oranlanması veya parsel yüzölçümü m²'sine oranlanması suretiyle bulunur. Bu nitelikteki yapılarda bağımsız bölümdeki hak sahiplerine satılacak alan, arsa payı ile yapı için satılabilecek alanın çarpımı suretiyle bulunur.

(g) Kişilerin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda yer alan yapı, istinat duvarı ve benzeri nitelikteki müstemilatın bir kısmının Keçiören Belediye taşınmazı üzerinde taşkın yapı niteliğinde olması ve bunlara ilişkin Yapı Kayıt Belgesi bulunması halinde satışa konu edilebilir. Taşkın yapı için satılacak Belediye taşınmazının alanı, Yapı Kayıt Belgesi sahibinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazın alanının yüzde beşini geçemez.

(h) Yapı Kayıt Belgesi alınan yapının bulunduğu taşınmazın yüzölçümü büyük olmakla birlikte üzerindeki yapının küçük bir alanı kaplaması halinde yapının bulunduğu alan ifraz edilerek satış işlemi gerçekleştirilir. İfrazın mümkün olmaması durumunda ise taşınmaz paylı olarak satışa konu edilir.

(i) Yapı Kayıt Belgeli yapının sahibinin yapının bulunduğu parselde hissedar olması halinde; satışa konu Belediye hissesinden eksik olan kısmı kadar hisse satışı yapılır. Eksik hisse yoksa satılmaz.

(j) Yapı Kayıt Belgesi'ne istinaden Belediye sınırları içerisinde kendisi eşi ve reşit olmayan çocukları adına bir defa hisse satışı yapılır.

(k) Birden fazla yapı için Yapı Kayıt Belgesi alan kişilere sadece bir Yapı Kayıt Belgesi için arsa satış işlemi yapılır. Diğer Yapı Kayıt Belgesi'ne konu yapıların üçüncü şahıslara satılması halinde dahi arsa satışı yapılmaz.

Satış bedelinin belirlenmesi ve tahsili;

MADDE 10 – (a) Satış bedeli bu yönetmeliğin 3. Maddesinin (ç) bendinde belirtilen rayiç bedelidir.

(b) Keçiören Belediyesi hissesi satış bedeli peşin veya taksitle ödenir. Taksitli satışlarda satış bedelinin en az yüzde yirmisi (%20) peşin ödenir. Kalanı ise 12 ay taksitlendirilir. "Taksitli Satış Sözleşmesi" düzenlenerek bir örneği yapı kayıt belgesine göre hak sahibine verilir. Taksit tutarlarına ödeme tarihine kadar kanuni faiz oranı uygulanır.

(c) Taksitli satışlarda sıralı iki taksidini süresi içinde ödenmemesi durumunda; Yapı kayıt belgesi sahibine tebligat yapılarak borcun tamamının otuz gün içinde ödenmesi gerektiği aksi takdirde sözleşmesinin fesih edileceği, PTT kanalı ile taahhütlü posta ile bildirilir. Bu süre içerisinde de borcun ödenmemesi halinde yeni bir tebligat yapılmaksızın sözleşme Belediye'ce tek taraflı fesih edilerek hak sahibi tarafından ödenmiş olan satış bedelinin ana para tutarının iadesi yapılır.

(d) Belediye taşınmazının satış bedeli tamamen ödenmedikçe tapuda ferağ verilmez.

(e) Belirlenen Taşınmaz Bedeli Tebliğ tarihinden itibaren 4 (dört) hafta içinde Keçiören Belediyesine ödemesi yapılır. Verilen süre içinde Bedeli ödenmeyen taşınmaz satışları iptal olur. Belediyeler daha önce satış kararı alındığı halde süresi içinde bedeli ödenmeyen yapılar için tekrar satış kararı alıp almamakta serbesttir.

(f) Yapı Kayıt Belgesi alınan taşınmaz için 24/2/1984 tarihli ve 2981/3290/3366 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması halinde ödenen kısma ilişkin bu Yönetmelik uyarınca ayrıca satış bedeli alınmaz. İmar uygulaması sonucu Tapu Tahsis miktarından Düzenleme Ortaklık Payı kesilip (D.O.P) Yapı Kayıt Belgesi sahibinin kesin ve net hisse tapusu miktarı için parası ödenmişse ayrıca başka satış bedeli alınmaz.

(g) Yapı Kayıt Belgesi alınan taşınmazların satışa konu edilen kısımlarından, Yapı Kayıt Belgesinin alındığı tarihi ile satış tarihi arasındaki dönem için ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, satış tarihi itibarıyla tahsil edilen ecrimisil tutarı satış bedelinden mahsup edilir, bu tutardan fazlası ise iade edilmez.

(h) Vadesinde ödenmeyen taksitlere; Banka alacaklarına uygulanan en yüksek faiz uygulanır. 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 nci maddesine göre belirlenen oranda ayrıca gecikme cezası uygulanır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Diğer işlemler;

MADDE 11 – (a) Yapı Kayıt Belgesi ile tespit sonucu belirlenen alanlar arasında bir farklılık bulunduğunun belirlenmesi halinde, satış işlemlerine devam edilir ancak, bu konuda 6/6/2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 10 uncu maddesine göre işlem yapılması istenir.

(b) Satışı yapılan taşınmazların tapu kütüğüne, “Bu taşınmaz tarihli ve no.lu Yapı Kayıt Belgesine dayanılarak satışı yapılmıştır. Bu belgenin herhangi bir nedenle iptal edilmesi halinde, satış işlemi iptal edilerek taşınmaz İlgili Belediye adına tescil edilir ve ödenen taşınmaz bedeli faizsiz olarak hak sahibine iade edilir.” şerhi konulur.

Hüküm bulunmayan haller;

MADDE 12 – (a) Bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hallerde, 3194 sayılı imar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri uygulanır.

Önceki başvurular;

GEÇİCİ MADDE 1 – (a) Bu Tebliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce satın alma başvurusunda bulunan hak sahiplerinin başvuruları geçerli kabul edilir ve bu kişilerden 5 inci maddenin (a) bendi kapsamında ayrıca başvuru dilekçesi istenmez.

Yürürlük;

MADDE 13 – (a) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme;

MADDE 14 – (a) Bu Yönetmeliğin hükümlerini Keçiören Belediye Başkanı yürütür.