

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

BİRİNCİ BÖLÜM
Genel Hükümler

Amaç ve Kapsam

MADDE 1 - (1) Bu Yönetmeliğin amacı, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında Bergama Belediye Sınırları içerisinde yapı kayıt belgesi alınan yapıların bulunduğu Belediyeye ait taşınmazları, Yapı Kayıt Belgesi Sahiplerine satışına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Dayanak

MADDE 2 - (1) 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.



2/7



Tanımlar

MADDE 3 - (I) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Belediye: Bergama Belediyesini,
- b) Hak sahibi: Yapı Kayıt Belgesi alınan yapının veya yapıdaki bağımsız bölümlerin sahibi ya da sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerini,
- c) Belediye taşınmazı: Belediye mülkiyetindeki veya hisseli olduğu taşınmazları,
- d) Rayiç bedel: Belediyeye ait taşınmazın, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre tespit ve takdir edilen bedelini,
- e) Satış işlemleri: Taşınmaz bedelinin tahsilinden ferağ dahil bütün diğer işlemlere kadar olan süreci,
- f) Yapı Kayıt Belgesi: İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesine göre alınan belgeyi ifade eder.
- g) Yapı Kayıt Belgesi Uygulama Yönetmeliğini ifade eder.

Satılmayacak taşınmazlar

MADDE 4 - (I) 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,
- d) 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu kapsamında kentsel dönüşüm ve gelişim projesi ilan edilen alanda kalan taşınmazlar,
- e) 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında kanun kapsamında kalan taşınmazlar,
- f) Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında kalan taşınmazlar,
- g) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,
- h) Özel kanunlar kapsamında kalan ve belediye tarafından satışı uygun görülmeyen taşınmazlar,
- i) Sosyal donatı alanlarında kalan taşınmazlar,
- j) İmar planlarında kamu hizmeti için ayrılmış taşınmazlar ile fiilen kamu hizmetlerinde kullanılan taşınmazlar,
- k) Kamulaştırma yoluyla edinilip 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 23 üncü maddesinde yazılı süresi dolmamış taşınmazlar,
- l) Taşkın yapı durumunda olanlar hariç; üzerinde spor sahası ve benzeri türdeki bina niteliği bulunmayan taşınmazlar,
- m) Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup tescili mümkün olmayan taşınmazlar,
- n) Özel kanun hükümleri gereği kamu kurum ve kuruluşlarına tahsisi, devri, terki ve kullanım hakkı verilmesi gereken taşınmazlar,
- o) Yapı Kayıt Belgesi İptal edilen taşınmazlar,
- p) Belediye tarafından satışı uygun görülmeyen kamu yararına hizmet sunulan yerler, sağlık alanları, Belediye Hizmet Alanları, Okul Alanları, Rekreatyon alanları, Park ve Spor Alanları ve başkasının tapulu mülkiyet taşınmazı ve benzeri taşınmazları üzerinde bulunan Yapı Kayıt Belgesi alan yerler satılmaz.

İKİNCİ BÖLÜM

Başvuru ve Değerlendirme, Taşınmazın Tespiti ve Satış İşlemleri

Başvuru ve değerlendirme

MADDE 5 - (I) Hak sahipleri, satın alma başvurularını Ek-1 'de yer alan dilekçe ile Belediyeye yaparlar.

3/7

(2) Belediye satın alma başvurularını, herhangi bir yazışma yapmaksızın, öncelikle Belediye kayıtları üzerinden inceler. Yapılan bu incelemede başvuruda bulunulan taşınmazın Belediye taşınmazı olup olmadığı kontrol edilir. Taşınmazın, Belediye taşınmazı olmadığı anlaşıldığında bu durum başvuru sahibine bildirilir. Taşınmazın, Belediye taşınmazlarından olması durumunda ayrıca 4 üncü madde kapsamında satılamayacak taşınmazlardan olup olmadığı tespit edilir. Başvuruda bulunulan taşınmazın satılamayacak taşınmazlardan olduğunun tespit edilmesi halinde bu husus gerekçesi ile birlikte başvuru sahibine bildirilir.

(3) Taşınmazın satışa konu edilmesinde, üzerindeki yapının Yapı Kayıt Belgesi alındığı tarih itibarıyla ve arsa satışı yapılacağı tarihte mevcut olması esastır.

(4) Satışa konu taşınmazın umumi hizmet alanlarına isabet eden yerlerin terki yapılmadan satış yapılamaz.

Başvuru sahiplerinden istenecek belgeler

MADDE 6 - (1) 5 inci madde kapsamında yapılan inceleme sonucunda satın alma başvurusunda bulunulan taşınmazın Belediyenin özel mülkiyetinde satılabilecek taşınmazlardan olması durumunda başvuru sahiplerinden;

- a) T.C. Kimlik Belgesi,
- b) Başvuranın vekil olması durumunda onaylı vekâletname sureti,
- c) Yapı Kayıt Belgesi ve ekleri (detay evrağı)
- d) Yapının veya bağımsız bölümün adresi ile sahibi olduğunu gösterir belgelerden en az biri (Emlak Vergi Kaydı Belgesi, Noter onaylı satış sözleşmesi, mahkeme kararları, veraset ilanı, yapı tatil veya kaçak inşaat zaptı, yapı sahipliğine ilişkin resmi kurum yazıtları ve benzeri), 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.),
- e) Lisanslı Harita Kadastro Büroları (LİHKAB) veya Özel harita mühendislik bürolarında düzenlenmiş zemin tespit tutanağı,
- f) Tüzel kişiler için ayrıca, başvuru yapan şahsın tüzel kişi adına taşınmazın tasarrufuna yetkili olduğunu gösterir yetki belgesi ile imza sirküleri,
- g) 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.

(2) Belediye tarafından bu belgelerde eksiklik bulunduğu tespit edildiğinde bunun giderilmesi başvuru sahibinden istenir.

Satış yetkisi

MADDE 7 - Taşınmazların hak sahiplerine rayiç bedel üzerinden doğrudan satış Meclis Kararı alınarak Encümen tarafından yerine getirilir.

Taşınmazın tespiti

MADDE 8 - (1) Hak sahipleri tarafından verilen belgeler de dikkate alınarak Belediyece satış 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 yapılmış 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 - (1) Satış işlemlerinde öncelikli olarak 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında kanun, mülga 6188 Sayılı 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.

(2) 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 arsa tahsis işlemi yapılır. Kalan hisse olması durumunda Yapı Kayıt Belgeli yapı içinde arsa satışı yapılır.

(3) Bu yönetmelik kapsamındaki satışlarda; taşınmazın imarlı parsellerde 600 m²'ye, İmarsız parsellerde ise 2000 m²'ye kadarlık kısmı satılır.

(4) Yapının taban alanının satışı yapılacak alandan fazla olması halinde yapı alanının tamamı yönetmeliğin 9. Maddesinin 3. bendindeki kısıtlamalara tabi olmadan satılır.

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

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

(7) Kişilerin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda yer alan yapı, istinat duvarı ve benzeri nitelikteki müştemilatın bir kısmının 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.

(8) Yapı Kayıt Belgesi alınan yapının bulunduğu taşınmazın yüzölçümü büyük olmakla birlikte üzerindeki yapının küçük bir alanı kaplaması halinde yapının bulunduğu alana göre parselinimar mevzuatı şartları göz önüne alınarak ifraz edilmesinden sonra satış işlemi gerçekleştirilir. İfrazın mümkün olmaması durumunda ise taşınmaz paylı olarak satışa konu edilir.

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

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

(11) 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 - (1) Satış bedeli bu yönetmeliğin 3. Maddesinin (d) bendinde belirtilen rayiç bedelidir.

5/7

(2) Satış bedeli peşin olarak ödenir.

(3) Taşınmazın Bedeli Tebliğ tarihinden itibaren 4 (dört) hafta içinde Belediyeye ödemesi yapılır. Süresi içinde bedeli ödenmeyen taşınmazların satışı iptal olur. Belediyeler daha önce satış kararı alındığı halde süresi içinde bedeli ödenmeyen yapılar için tekrar satış kararı almamaya belediye başkanı yetkilidir.

(4) Satışlarda taşınmazın satış bedeli tamamen ödenmedikçe tapuda ferağ verilmez.

(5) Yapı Kayıt Belgesi alınan taşınmaz için 24/2/1984 tarihli ve 2981 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.

(6) 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 ecrimisil tutarı satış bedelinden mahsup edilir, bu tutardan fazlası ise iade edilmez.

(7) 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 tapu su miktarı için parası ödenmişse ayrıca başka satış bedeli alınmaz.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler Diğer işlemler

MADDE 11 - (1) Yapı Kayıt Belgesi ile tespit sonucu belirlenen alanlar arasında bir farklılık bulunduğu 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.

(2) Satışı yapılan taşınmazların tapu kütüğüne, "Bu taşınmaz tarihli ve no.lu Yapı Kayıt Belgesine dayanılarak satılmıştır. Bu belgenin herhangi bir nedenle iptal edilmesi halinde, satış işlemi iptal edilerek taşınmaz Belediye adına tescil edilir ve ödenen bedel faizsiz olarak hak sahibine iade edilir." şeklinde şerh konulur.

Hüküm bulunmayan haller

MADDE 12 - (1) Bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hallerde, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Önceki başvurular

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

Yürürlük

MADDE 13 - (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

6/7

Yürütme

MADDE 14 - (I) Bu Yönetmeliğin hükümlerini Belediye Başkanı yürütür.


Hakan KOSTU
Belediye ve Meclis Başkanı


Ayşegül ALTUĞ
Divan Katibi


Mesut Cihan ÖZTÜRK
Divan Katibi