



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Şube Müdürlüğü

Sayı :84393227/756.02 - 55027

23/05/2019

Konu: Kira bedeli artış oranları

BAŞKANLIK MAKAMINA

Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde veya diğer kamu kurum ve kuruluşlardan kiralama, tahsis usulü ile tasarruf yetkisi Belediyemize geçen taşınmazların alt kiracılara kiralınması neticesinde düzenlenen; Belediye Meclisinin 09.01.2017 tarih 5 sayılı kararı ile kabul edilen Antalya Büyükşehir Belediyesi Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 14. Maddesinde de yer alan tip protokol ve sözleşmelerde kira artışlarının Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılacağı belirtilmiştir. Ancak yine aynı yönetmeliğin 88. Maddesinde ise: “ Bu yönetmelikte hüküm bulunmayan hallerde Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmelik ve genel hükümlere göre işlem tesis edilir.” hükmü yer almaktadır.

2018 yılının ikinci yarısından itibaren (Temmuz ayından itibaren) Türkiye İstatistik Kurumunca Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranları beklenmeyen yüksek oranlarla yayınlanmıştır.

Belediyemizin kiracıları Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi oranlarının yüksek olması nedeniyle ticari faaliyetlerine devam edebilmeleri için kira bedeli artışlarının makul oranda tutulması yönünde talepte bulunmuşlardır.

01.01.2019 tarihi itibari ile kira bedeli artış oranları 17.01.2019 tarih 7161 sayılı Vergi Kanunları İle Bazı kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 56. maddesi ile değişiklik yapılan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 344. maddesinde “Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır...” hükmü yer almaktadır.

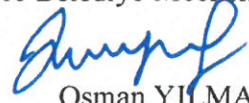
21.02.2019 tarih 30693 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 5.maddesinde: Aynı Yönetmeliğin geçici 2 nci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“(6) Bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihte halen devam eden bir yıldan uzun süreli kira, irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri mevcut sözleşmeler yenilenmeksizin Yönetmeliğin 14 üncü maddesine göre hesaplanarak tahsil edilir. Ancak, 1/8/2018 tarihinden itibaren güncellenerek tespit edilen cari yıl kira, irtifak hakkı ve kullanma izni bedellerinin; 1/1/2019 tarihine kadar olan döneme isabet eden kısmı mevcut sözleşme hükümlerine göre, bu tarihten sonraki döneme isabet eden kısmı ise Yönetmeliğin 14 üncü maddesine göre hesaplanarak gerekli tahsilat, mahsup ve iadesi gerçekleştirilir.” denilmektedir.

26.02.2019 tarihli İç Denetim Birim Başkanlığınca hazırlanan 2019-1453/02-2019-1303/01 rapor nolu Danışmanlık raporunda da:

Belediye Meclisinden yetki alınmak suretiyle, Antalya Büyükşehir Belediyesi Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 88. maddesindeki kıyas hükmüne dayanılarak kira sözleşmesi devam eden ve 01.08.2018- 31.12.2018 tarihleri arasında kira artışı yapılması gereken kira sözleşmelerinde, 01.01.2019 tarihine kadar olan döneme isabet eden kısmı mevcut sözleşme hükümlerine göre kira artışlarının yapılmasının gerektiği, 01.01.2019 tarihinden sonraki döneme isabet eden kısmının 6098 sayılı Kanunun 344. maddesinde yapılan değişiklik ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğinin geçici 2. maddesi gereğince “yurt içi üretici fiyat endeksindeki artış oranı (Yİ-ÜFE) yerine tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalarının, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki (TÜFE) oniki aylık ortalamalara” göre hesaplanarak tahsilat, mahsup ve iadesinin yapılabileceği, sonucuna varıldığı belirtilmiştir.

Bu nedenle 21.02.2019 tarih 30693 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğine istinaden Antalya Büyükşehir Belediyesi Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğine Geçici Madde eklenmesine ilişkin Yönetmelik Taslağının 6085 sayılı Sayıştay Kanunu’nun 27/4 maddesi uyarınca görüş alınmak üzere Sayıştay Başkanlığına gönderilmesi hususunun görüşülmek üzere Belediye Meclisine havalesini arz ederim.



Osman YILMAZ
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkan V.

Uygun görüşle arz ederim.
...../...../2019

Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.
03.03/2019

Mustafa GÜRBÜZ
Genel Sekreter V.

Ek:1 Ad. Yönetmelik Taslağı

“BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİSİNE”
..../...../2019



Muhittin BOCEK
Büyükşehir Belediye Başkanı



Adres: Antalya Büyükşehir Belediyesi Hizmet Binası / ANTALYA

Tel: 0 242 249 53 50

Faks: 0 242 249 53 55

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
TAŞINMAZLARININ İDARESİ HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE
GEÇİCİ MADDE EKLENMESİNE DAİR YÖNETMELİK TASLAĞI

MADDE 1- (1) Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 9/1/2017 tarihli ve 5 sayılı Kararı ile yürürlüğe konulan Antalya Büyükşehir Belediyesi Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğe aşağıdaki madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 1 -(1) Bir yıldan uzun süreli kira, irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında, tarımsal amaçlı sözleşmelerde ise ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında arttırılır. Bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihte halen devam eden bir yıldan uzun süreli kira, irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri mevcut sözleşmeler yenilenmeksizin artırılarak tahsil edilir.

(2) Ancak, 1/8/2018 tarihinden itibaren güncellenerek tespit edilen cari yıl kira, irtifak hakkı ve kullanma izni bedellerinin; 1/1/2019 tarihine kadar olan döneme isabet eden kısmı mevcut sözleşme hükümlerine göre, bu tarihten sonraki döneme isabet eden kısmı ise birinci fıkraya göre hesaplanarak gerekli tahsilat, mahsup ve iadesi gerçekleştirilir.

(3) Bu maddede belirtilen artış oranları, Belediyenin diğer kamu idareleriyle yaptığı kira, irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmeleri sonucunda tasarruf yetkisine sahip olduğu taşınmazlar için, bu sözleşmeler uyarınca diğer kamu idareleri tarafından yapılan kira, irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli artış oranlarından aşağı olamaz.

MADDE 2- (1) Sayıştay’ın görüşü alınan bu Yönetmelik ilan edildiği tarihte yürürlüğe girer.

MADDE 3- (1) Bu Yönetmelik hükümleri Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından yürütülür.