

## **Gönderilen Kurumlar:**

**T.C Maliye Bakanlığı Başmüfettişi**

**22.04.2009  
D054/2009**

**İlgi** : 19.02.2009 Tarih 373-3/1 sayılı yazınız.  
**Konu** : İlgi yazı ile talep etmiş olduğunuz kamu taşınmazlarının değerlendirilmesi hakkında derneğimizin görüş ve önerileri.

Türkiye’de en fazla taşınmaz sahibi halen kamudur. Kamunun elinde bulundurduğu taşınmazların değerlendirilmesine yönelik olarak amaçlarını genel olarak şöyle varsayıyoruz;

- Taşınmazları kamu yararı doğrultusunda değerlendirmek,
- Kamu için gelir yaratmak,
- Taşınmazları kamu kuruluşlarının faydalanabileceği hale getirerek değerlendirmek,
- Taşınmazları ekonomiye kazandırmak (atıl durumdan çıkartmak),
- Şehirlerde yaşanabilir alanlar yaratmak (çöküntü alanlarının, işgal edilmiş alanların, kirlilik yaratan alanların kaldırılması),
- Alt gelir gruplarının satın alabileceği uygun fiyatlı konutlar yapılmasına yardımcı olmak.

Bu amaçlara ulaşmak için kamunun elindeki yöntemler;

- Taşınmazları uygun fiyatla satmak,
- Taşınmazları uygun fiyatla kiralamak / Uzun süreli irtifak hakkı tesis etmek,
- TOKİ’nin hâsıla paylaşım yöntemi ile arsa satışı örneğinde olduğu gibi kamu özel sektör işbirliği (KÖSİ) yapmak,
- TOKİ’nin kendisinin geliştirip satışını yaptığı projeler örneğinde olduğu gibi arazi/proje geliştirmek, satmak ve gelir elde etmek,
- Bedelsiz koşullu devir (BKD) yapmak,
- İşgalcilere satış yapmak,
- Kentsel dönüşüm/yenileme yapmak,
- Plan tadilatı yaparak veya yapmadan kamu tesisleri amaçlı yapılaşmaya açmak (okul, hastane, bakım evi, park, askeri kullanıma devretmek...)

olarak sıralanabilir.

Kamu bu yöntemleri kullanırken özel sektörle çeşitli alanlarda işbirliği yapmaktadır. Özel sektörün önündeki bazı engellerin kaldırılması, kamunun taşınmazların değerlendirilmesinde daha fazla fayda elde etmesini sağlayacaktır. Bunlardan en önemlileri şunlardır görüşünderiz;

- 1) Taşınmazların satış ve kiralama alternatiflerinde,
  - a. İmar planı olmayan yerlerin satışa/kiralamaya çıkarılmaması
  - b. Satışa/kiralamaya sunulacak taşınmazın tüm imar ve mülkiyet incelemeleri tamamlandıktan sonra ve rapor olarak taliplilere sunulması,
  - c. İhaleye katılacak firmalara ilgili kuruluşlarda(Belediyeler, Tapu ve Kadastro Müdürlükleri vb) inceleme yapmak için tam yetki verilmesi,

- d. İmar planının satıştan/kiralamadan sonra iptal olması halinde arsanın alıcı/kiracı tarafından yapılan yatırım bedeli de dâhil olmak üzere bedeli mukabilinde 3 yıl içinde kamuya iade edilebilmesi.
- 2) Taşınmazlara KÖSİ uygulamalarında: İmar planı olmayan yerlerin satışa çıkarılmaması,
- 3) Taşınmazlarda “Bedelsiz Koşullu Devir” (BKD) sisteminin kullanılmaya başlanması; İçinde kamu yararı olacak şartlarla özel sektöre bedelsiz devir yapılması, Mesela taşınmaz konut alanında kalıyor ise, özel sektöre taşınmazın bedelsiz devredilmesi fakat yapılacak konutların %15’inin dar gelirli için satın alınabilir fiyatlı olması koşuluyla ve bu konutların, özel sektör tarafından çıkış liste fiyatının altında satılmasının sağlanması,  
Yine yatırımcıyı teşvik amacıyla yaptıkları yatırıma paralel olarak ihtiyaçları olan binaları(konut, işyeri vb) inşa edebilmeleri amacıyla kamu taşınmazlarının uygun koşullarla satışı veya kiralınması,
- 4) Kentsel dönüşüm / yenileme alanlarında:  
a. İlan edilen alanlarda tüm alım satımların durdurulması ya da bu bölgeden ilandan sonra taşınmaz satın alanların kentsel dönüşüm/yenileme uygulamalarını kabul etmiş sayıldığına dair tapu kütüğüne gerekli şerhlerin düşülmesi,  
b. Kamulaştırmanın süresinin belli olması için, kamulaştırmanın biteceği sürenin belirtilmesi (ör: 3 ay),  
Mülk sahiplerinin/kiracıların desteklenerek yeni alanlara taşınması ve boşaltılan alanlara kentsel dönüşüm/yenileme tamamlanmadan dönmelerinin ve yeni kullanıcı/işgalci gelmesinin önlenmesi
- 5) 2B alanlarında: sadece Yasa ile tanımlanan hak sahiplerinin faydalanmasını sağlamak ve daha fazla orman alanı tahribatını önlemek (ör: satmak yerine mevcut kullanıcılara uzun süreli -49 yıllık- kiralama yapılması gibi)
- 6) Kamu taşınmazlarının tahsisi, satışı, kiralınması vb işlemlerin yapılmasında bürokratik süreçlerin kısaltılmasına ve konunun çekiciliğinin artırılmasına yönelik hukuki vergisel, çevresel, toplumsal yönleri de kapsayacak etkin çalışmaların yapılması, bu amaçla çalışma komisyonları kurularak özel sektörden temsilcilerin ve üniversitelerden akademisyenlerin komisyonlara üye olarak davet edilmesidir.

Kamu, kendi taşınmazlarından elde ettiği değeri artırmak amacıyla, özel sektörün katılımını teşvik edecek yeni uygulama ve değişiklikler yapmalıdır. Bunların içinde özel sektörün bilgi edinme imkânlarının artırılması, koşullu taşınmaz devir yöntemlerinin izlenmesi ve taşınmazların imar planlarının çıkartılarak değerlendirilmesi de bulunmaktadır

Bunlar ve benzeri uygulamalar ile özel sektörün önündeki belirsizlikler kaldırıldığında, kamu taşınmazlarına daha fazla ilgi duyulacağı ve kamunun da bu durumdan azami faydayı elde edeceği düşüncesinde olduğumuzu, yapılacak olan çalışmanıza faydalı olması inancıyla değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Turgay TANES

GYODER

Yönetim Kurulu Başkanı