

Halil Memiş Yazdı: Belediyelerde Kiraya Verme Sarmalı

Bilindiği üzere, belediyelerin bir çok mülkü bulunmaktadır. Bu mülklerin bir kısmı kamu hizmetlerine tahsis edilirken, bir kısmı ise özel hukuka konu edilerek kullanılmakta, gelir getirici şekilde değerlendirilmektedir. - 28.11.2016

Belediyeler, mülklerini gelir getirmek amacıyla ya satarak, ya da kiraya vererek değerlendirmektedirler.

Belediyelerin mülklerini, yani gayrimenkullerini kiraya vermelerinde uyacakları kamu hukukuna ilişkin hükümleri, Belediye Kanunu ve Devlet İhale Kanunu'nda bulmak mümkündür.

5393 sayılı Belediye Kanununun, Belediye meclisinin görevlerini düzenleyen 18 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendine göre, “taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması halinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı ayni hak tesisine karar vermek” belediye meclisinin görevleri arasında yer almaktadır.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 1 inci maddesine göre ise, genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve taşıma işleri bu Kanunda yazılı hükümlere göre yürütülür.

Aynı Kanunun “Kiralarda sözleşme süresi” başlıklı 64 üncü maddesine göre; kiraya verilecek taşınır ve taşınmaz malların kira süresi, on yıldan çok olamaz.

Üç yıldan fazla süre ile kiraya verme işlerinde, belediyeler için yukarıda da belirtildiği üzere belediye meclisi kararı gerekir.

Üç yıldan fazla süre ile kiraya verme işlerinde, kira bedeli her yıl şartname ve sözleşmesindeki esaslara göre yeniden tespit edilir.

Görüldüğü üzere Kanunda, kira süresinin üç yıldan fazla olması ve kira sözleşmesinin süresinin bitmemiş olması halinde, kira bedelinin her yıl şartname ve sözleşmesindeki esaslara göre yeniden tespit edileceği hükme bağlanmıştır.

Ancak uygulamada; kira süresi yıllık olan veya yıllık olmamasına rağmen kira sözleşmesinin süresi sona eren taşınmazların da kiralalarının aynı yolla belirlendiği görülmektedir.

Hukuken, belediye taşınmazlarının kira süresi ne kadar olursa olsun, sürenin bitmesi halinde tahliye işlemlerinin yapılması ve yeniden aynı esaslara göre ihale edilmesi gerekmektedir.

Ancak, belediyelerin kiradaki taşınmazlarının külliyetli bir kısmının kira süresi sona ermesine rağmen tahliye işlemi gerçekleşmemekte, yukarıda 64 üncü maddede, üç yıldan fazla süreyle kiraya verilen ve kira süresi bitmeyenlerin kira miktarının belirlenmesindeki usul uygulanarak yıllık kiralaları belirlenmekte, belediye encümen kararı ile bu karara bağlanmakta ve sözleşmeler uzatılmaktadır.

Yukarıda verdiğimiz Kanun maddeleri çerçevesinde, bu uygulamanın doğru olmadığı aşîkardır. Böyle olduğundandır ki; gerek Sayıştay Denetçileri ve gerekse İçişleri Bakanlığı Mülkiye Müfettişleri ve Mahalli İdareler Kontrolörleri, teftiş raporlarına bu hususu sürekli konu etmekte ve bu şekilde süre uzatımı verilmemesi gerektiği belirtilmektedir.

Peki Kanun hükümleri çerçevesinde çokta doğru olduğuna şüphe olmayan bu öneriler uygulanabiliyor mu?

Diğer ve doğru bir ifadeyle, uygulanma ihtimali piyasa şartları, ticaret ve toplumsal şartlar çerçevesinde mümkün mü?

Düşünün, bir çarşıda belediyenin dükkanları var. Yıllar önce ihale edilerek veya ihalesiz sadece usulen bir encümen kararıyla kiraya verilmiştir. Vatandaş kiralayarak esnafılık yapmaya başlamış.

Artık onlar mahallenin Kasap Mehmet'i, Terzi Hüseyin'i, Fırıncı Veyssel'i, Yufkacı Ayşe

Teyzesi, Mahallenin Haber Merkezi Berberi ... olmuşlar.

Kanunun öngördüğü veya sözleşme süresi sona erdiği için biz bu dükkanları ihaleye çıkaracağız.

Eee çıkaralım ne var bunda diyorsunuz değil mi? Ne var bir anlatayım...

Kasap Mehmet Amcanın dükkanını ihaleye çıkardık, Mehmet amcanın yıllar önce yanına aldığı mahallenin sümüklü Şükrü'sü, çıktığı kabuğunu beğenmeyen kestane misali Kasap Mehmet Amcayla birlikte dükkan için ihaleye girdi.

Terzi Hüseyin'in dükkanına, yıllar önce yanında çalışan bugünün konfeksiyoncusu Aksak Ahmet, bu dükkanda ticaret yapmak için ihaleye girdi.

Fırıncı Veysel'in küçükken yanına aldığı eniştesi Burnundan Kıl Aldırmaz Tufan, fırını alıp Belediyede izin verirse Modern Pastane yapmak için ihaleye girdi...

Yufkacı Ayşe Teyze... Mahallede elini öpmeyen çocuk, onun da başını okşamadığı genç kalmayan Mahallenin Ayşe Teyzesinin ekmek teknesine, hiç mahalleye ilgisi olmayan bir zatı muhterem mahallenin potansiyelinden yararlanmak, Ayşe Teyzenin başını okşayarak yetiştirdiği mahaleliye farklı bir hizmet sunmak iddiasıyla Kayseri Manticısı açmak isteyen bir ticari deha talip olarak ihalesine girdi...

Ya Berbere ne demeli... Yıllar önce tıraş ettiği mahallelinin ensesinin tıraşını göstermek için ayna dahi tutamayan Tırsık Çırağı, buraya Saç Tasarım Merkezi adını koyarak modern hizmet sunmak amacıyla dükkanı kiralamak için ihaleye girmiş...

Hala eee ne var bunda...

Bir de çok önemli bir şey varmış gibi yazının başlığını, "....sarmal" koymuşsunuz der gibisiniz...

Ne diyeyim... "Anlamayana Davul Zurna Az, Anlayana Sivri Sinek Saz."

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA