

Sosyal Konutlar Yönetmeliği

(5393) Sayılı Kanuna Göre Sosyal Konutlar Yönetmeliği

03 / 07 / 2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 uncu maddesinin üçüncü fıkrasına ve İçişleri Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan 29.09.2005 tarih 25951 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğe dayanılarak hazırlanan ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.01.2006 tarih ve 05.28 sayılı kararı ile kabul edilen İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SOSYAL KONUT TAHSİS YÖNETMELİĞİ 09.02.2006 tarihli Ege Telgraf Gazetesinde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SOSYAL KONUT TAHSİS VE KİRALAMA YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

Madde 1 — Bu Yönetmeliğin amacı, İzmir Büyükşehir Belediyesinin sahip olduğu sosyal konutların tahsis ve kiralamasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

Madde 2 — Bu Yönetmelik İzmir Büyükşehir Belediyesi Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde sosyal konutların tahsisine, kiralamasına ve Tamir Fonuna ilişkin düzenlemeleri kapsar.

Dayanak

Madde 3 — Bu Yönetmelik, 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 uncu maddesinin üçüncü fıkrasına ve İçişleri Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan 29.09.2005 tarih 25951 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğe dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

Madde 4 — Bu Yönetmelikte geçen;

Dar gelirli: Aylık toplam geliri asgari ücretin, Büyükşehir Belediyesi sınırları dahilinde iki katını, diğer belediyelerde bir buçuk katını geçmeyen aileyi,

Sosyal konutlar: Brüt kullanım alanı 100 m²'yi geçmeyen ve düşük maliyetli olarak üretilen

konutları,

Konut: Sosyal konutlar dışında kalan diğer konutları,

Tahsis: Belediyeye ait sosyal konutların, bu Yönetmelikte belirtilen şartları taşıyanlara, Belediye Sosyal Konut Tahsis Komisyonunca belirlenen bedeli karşılığında verilmesini, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM **Sosyal Konut Tahsisi**

Sosyal Konut Tahsis Şartları

Madde 5 — Sosyal konut tahsis edileceklerde aşağıdaki şartlar aranır:

- a) Dar gelirli olmak,
 - b) Kendisinin, eşinin veya onsekiz yaşından küçük çocuklarının Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde konutu veya konut yapmaya müsait arsası bulunmamak,
 - c) En az bir yıldan beri Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde ikâmet ediyor olmak,
 - d) Afete maruz kalmış olmak,
 - e) Sanayi bölgelerinden nakledileceklerden olmak,
 - f) 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uygulamaları kapsamında hak sahibi olup, gecekondu ıslahı ve tasfiyesi sebebiyle açıkta kalacak olmak,
- Tahsisten yararlanacakların bu maddede aranan şartlardan (a), (b) ve (c) bentlerindeki şartların üçüne birlikte, ya da (d), (e) ve (f) bentlerinde belirtilen şartlardan herhangi birine (c) bendinde belirtilen şartla birlikte sahip olmaları gerekir.

Madde 6 — Tahsis edilecek sosyal konut miktarından fazla müracaat olması halinde aile nüfusu, dul, engelli, evde yataklık hasta bulunması, çocukların gelir getirici bir işte çalışıp çalışmaması, aile bireylerinin sahip olduğu araç ve diğer varlıklar, gazi, şehit eş ve çocukları ile diğer hususlar puanlama kriterleri olarak dikkate alınır.

Madde 7 — Başvuruda bulunanların beyanları, %60'ı gelir durumu, %40'ı sosyal durumu, esas alınarak hesaplanacak 1000 tavan puan üzerinden değerlendirilir. Buna göre gelir durumu esas alınarak hesaplanacak tavan puan 600'ü sosyal durumu esas alınarak hesaplanacak tavan puan da 400'ü aşamaz.

Gelir Durumu Esas Alınarak Yapılacak Değerlendirme

Madde 8 — Başvuruda bulunanların gelir durumu esas alınarak yapılacak değerlendirmede 600 puanın olduğu varsayılarak aşağıda belirtilen gelir gruplarının karşısında yer alan eksi puanlar bu puandan düşülür ve talepte bulunan şahsın gelir durumu esas alınarak belirlenen puanı tespit edilir.

Net asgari ücretin 1/2'sine kadar geliri olanlar eksi puan verilmez

Net asgari ücretin 1/2'si ile net asgari ücret arasında geliri olanlar - 20 puan

Net asgari ücret ile net asgari ücretin 1,5 katı arasında geliri olanlar - 60 puan

Net asgari ücretin 1,5 katı ile 2 katı arasında geliri olanlar - 100 puan

Yukarıdaki kriterlere göre hesaplanacak puan başvuru sahibinin gelir durumu esas alınarak hesaplanan puanını gösterir.

Yukarıdaki puanlama, ailenin toplam gelirleri üzerinden yapılacaktır.

Sosyal Durum Dikkate Alınarak Yapılacak Değerlendirme

Madde 9 — Başvuranın sosyal durumu dikkate alınarak yapılacak değerlendirme aşağıdaki esaslara göre yapılır;

- a) Aile nüfusu (toplam 4 nüfusa kadar her bir nüfus için +20 puan)
- b) Dul olanlara +30 puan,
- c) Engelli olanlara +50 puan
- d) Evde yatalak hastası bulunanlara +40
- e) Çocukların gelir getirici bir işte çalışması halinde –30 puan, çalışmaması halinde +30 puan
- f) Aile bireylerinin sahip olduğu araç ve diğer varlıkların her biri için –30 puan,
- g) Gazi, şehit eş ve çocukları için +50 puan,
- h) Eğitime devam eden her bir çocuk için +20 puan,
- ı) Herhangi bir kurum ve kuruluştan sosyal yardım alanlardan her bir kurum için –10 puan Verilir.

Bu bölümdeki değerlendirmede verilen puanların toplamı 400'ü geçemez.

Puanların Eşitliği Halinde Yapılacak İşlem

Madde 10 — Değerlendirme işlemi sonunda eşit puan olması durumunda; gazilere, şehit eş ve çocuklarına, engelli olanlara, ama, felçli, bir veya iki kolu veya bacağı olmayanlar ile benzer özel durumları olanlara belediye encümeni tarafından kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen miktar üzerinden başkaca şart aranmaksızın sosyal konut tahsisinde öncelik tanınır.

Gelir ve Sosyal Durumunun Tespitinde Aranacak Belgeler

Madde 11 — Gelir durumunun tespitinde aşağıdaki belgeler aranır;

- a) İşsizler için sosyal güvenlik kurumlarından ve vergi dairesinden ilişiksiz belgeleri ile muhtarlıktan alacakları fakirlik ilmühaberi,
- b) Ücretli ve maaşlı çalışanlar için çalıştıkları kurum ve kuruluşlardan sağlayacakları yetkili amirce onaylı ücret veya maaş bordrosu,
- c) Emekliler için ilgili sosyal güvenlik kurumundan sağlayacakları emekli maaşı bordrosu,
- d) Kendi hesabına çalışanlar için vergi dairesinden alınacak yıllık kazanç belgesi,
- e) Yukarıda sayılmayan ekonomik ve ticari faaliyet alanlarında çalışanlar için bağlı oldukları meslek odası ya da birliklerden sağlayacakları yıllık kazanç belgeleri,
- f) Sosyal durumunun tespiti için Aile Sicil Beyannamesi , sağlık durumu ile ilgili bildirimde bulunanlardan sağlık raporu.

Ödemenin Geciktirilmesi ve Tahsisin İptali

Madde 12 — Sosyal konut bedeline ilişkin kira ödemelerinin eksik yapılması veya hiç yapılmaması durumunda 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun gereğince belirlenen oranda gecikme faizi alınır.

Kira ödemesinin toplam 3 ay süre ile yapılmaması durumunda, borcun gecikme faizleriyle birlikte 30 gün içinde ödenmesi, ödenmemesi halinde tahsisin iptal edileceği ilgiliye yazılı olarak bildirilir. Bildirime rağmen borcun ödenmemesi halinde tahsis iptal edilir.

Kiralama ve Tahliye İşlemleri

Madde 13 — Sosyal konutlar, 7 nci maddede belirtilen kişilere belediye encümeni tarafından , 2946 sayılı Kamu Konutları Kanununa göre belirlenen kira bedelinden az olmamak üzere belirlenen bedel üzerinden kiralık olarak 3 (Üç) yıl süre ile tahsis edilebilir.

Kira artışları 2946 sayılı Kamu Konutları Kanununa göre her yıl belirlenen kira artış oranında arttırılarak belirlenir. Kira süresi, zorunlu hallerde kira artışları uygulanmak şartıyla belediye encümen kararı ile uzatılabilir.

Kira süresi dolduğu halde konutu boşaltmayanlar ile kira sözleşmesine aykırı davrananlar 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi ve 74 üncü maddesine istinaden çıkarılan Yönetmelik hükümlerine göre tahliye edilir. Buna göre; kiraya verilen konutlarda süresi dolduğu halde tahliye edilmeyen, sözleşmesi veya taahhütnamesi feshedilen veya herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın fuzulen işgal edilen konutların tahliyesi Başkanlığın talebi üzerine, bulunduğu yer mülki amirince en geç 15 gün içinde sağlanarak, taşınmaz mal idarece görevlendirilecek memurlara boş olarak teslim edilir.

Konutlarda Oturma Süresini Doldurduğu Halde Oturmaya Devam Edenlerden Alınacak Kira Bedeli

Madde 14 — Sosyal konutta oturma süresini doldurması nedeniyle sosyal konutu tahliye etmeyenlerden , tahliye tarihine kadar geçecek süreler için tebligata gerek olmaksızın oturma süresinin bitim tarihinden itibaren, kira bedeli %100 fazlasıyla tahsil edilecektir.

Ancak, bu şekilde oturuşan süreler Belediye Encümenince belirlenmiş olan sürelerin uzatılması sonucunu doğurmaz ve oturanlar yönünden bir hak teşkil etmez.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM **Çeşitli ve Son Hükümler**

Belediye Meclisinin Yetkisi

Madde 15 — Belediye meclisi yıllık kira artış oranını tespit etmeye yetkilidir.

Tahsis ve Kiralama Yetkisi

Madde 16 — Sosyal konutların kiralaması belediye encümeni kararı ile yapılır. Belediye Encümeni kişilerin dar gelirli kapsamına girip girmediğini belirlemeye, tahsis, kiralama yapılıp yapılmamasına karar vermeye yetkilidir.

Kısıtlama

Madde 17 — Bir kişiye birden fazla sosyal konut kiraya verilemez. Tahsis şartlarını taşımadıkları sonradan anlaşılınların tahsisi iptal edilir. Bu şekilde tahsisi iptal edilenler ile taksitli ödeme şartlarına uymadıkları için tahsisi iptal edilenlere bir daha tahsis yapılmaz.

Yanılıcı beyanda bulunmak suretiyle konut tahsisinden yararlandığı tespit edilenler hakkında Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur.

Sözleşme Düzenlenmesi

Madde 18 — Sosyal konut kiralanmasında ilgili kişilerle Belediye arasında, kiralama şartları, kira bedellerinin ödeme süresi ve vade farkı, zamanında ödenmeyen taksitlere uygulanacak gecikme faizi ile kiralamanın iptal edilmesi ve diğer hükümler bir sözleşme ile düzenlenir.

İlan

Madde 19 — Uygulamada açıklık ve rekabetin sağlanması için, kiralamalarda konutun yeri, büyüklüğü, tahsis şartları, müracaat yeri ve süresi, bedeli ve gecikme faizi, kullanım koşulları, tahsisin iptal şartları ve diğer hususlar son müracaat gününden en az on beş gün önceden belediyenin internet sitesinde, ilan panolarında ve uygun görülecek diğer vasıtalarla ilân edilir.

Tamir Fonu

Madde 20 — Mülkiyeti Belediyemize ait , bulunan lojman ve sosyal konutlarda oturanlardan kira bedeli ile birlikte her ay için lojmanı iyi kullanmamalarından doğacak zararı karşılamak üzere 2,00 (İki)YTL Tamir Fonu kesilir. Muhasebe kayıtlarında emanet olarak gösterilen , ilgililerden kesilen bu para , oturmuş olduğu lojman ve sosyal konutu hasarsız teslim edenlere iade edilir. Aylık kesilen 2,00 (İki)YTL'lik Tamir fonu, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu (TİK) tarafından açıklanan yıllık Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE) (bir önceki yılın aynı ayına göre % değişim oranı) artışı oranında arttırılarak yeniden belirlenir.

Konutların Teslimi ve Konutlara Giriş

Madde 21 — Sosyal konutlar, yetkili birimce, "Sosyal Konutlar Giriş Tutanağı" düzenlenerek teslim edilir. Bu tutanakların aslı konut tahsis dosyasında saklanır ve bir örneği de kiracıya verilir. Tutanağa, konutta bulunan demirbaş eşya ve mefruşatın bir listesi eklenir.

Bu tutanak, konuta girişte kira sözleşmesi ve çıkışta ise, geri alma ve bütün borçlarından ve dava haklarından kurtulma yerine geçer. Elektrik , Su ve diğer giderler ödenip borcu olmadığına dair ilgili kurumlardan belge getirilmeden sosyal konut çıkış tutanağı düzenlenip konut teslim alınmaz.

Konut tahsis edilmeden ve tahsis kararı bildirilmeden, konutun anahtarı teslim edilmez ve konuta girilemez.

Konut tahsis edilenler, konutu teslim aldıkları tarihten itibaren kira öder.

Kendisine sosyal konut tahsis edilen , tahsis kararının tebliğ tarihinden itibaren, meşru mazeret dışında, en geç 15 gün içinde sözleşmeyi imzalayıp konuta girmediği takdirde, konut tahsis kararı iptal edilir. Bu takdirde, konutun boş kaldığı süre için tahakkuk eden kira bedeli kendisinden tahsil edilir.

Yürürlük

Madde 22 — Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 23 — Bu Yönetmelik hükümlerini Büyükşehir Belediye Başkanı yürütür.