

T.C.
BAŞBAKANLIK
Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğü

Sayı : B.02.0.KKG.0.10/101-1694 / 4112

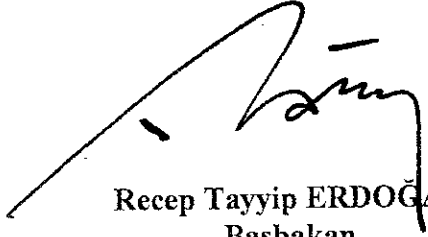
13 / 10 / 2009

Konu : Kanun Tasarısı

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Başkanlığınıza arzı Bakanlar Kurulu'na 15/9/2009 tarihinde kararlaştırılan "Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı" ile gerekçesi ilişikte gönderilmiştir.

Gereğini arz ederim.


Recep Tayyip ERDOĞAN
Başbakan

- Eki :
- 1- Kanun Tasarısı
 - 2- Gerekçe (Genel-Madde)

T.C. B. 02. 0. KKG. 0. 10 / 101-1694			
Tell Komisyon	Bayındırlık, İmar, Şehircilik ve Turizm Bakanlığı		
Esas Komisyon	Plan ve Bütçe Komisyonu		
Tarih	26 Ekim 2009	F. No:	1/762
Md.Y. Müdür	İmza	D.Şek.	İmza
BAŞKAN	İmza		

GENEL GEREKÇE

Ülkemizde çok önemli boyutlara ulaşmış bulunan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ile üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, Anayasanın 56 ncı ve 57 nci maddeleri ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu uyarınca ve "Planlı Kentleşme ve Konut Üretimi" programı kapsamında başlatılan konut seferberliği çerçevesinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2009 yılı Temmuz ayı itibarıyla 367.355 konuttan 251.000 adedini tamamlamıştır. Bu konutlarla birlikte, sosyal donatılar kapsamında; 516 adet okul (ilköğretim ve lise), toplam 15.343 adet derslik, 487 adet spor salonu, 45 adet hastane, 75 adet sağlık ocağı, 35 adet kütüphane, 36 adet yurt ve pansiyon (9.524 kişilik), 342 adet ticaret merkezi, 275 adet cami, 16 adet sevgi evi (247 bina) ve 11 adet engelsiz yaşam merkezi (164 bina)'nin yapımına devam edilmektedir.

Ayrıca; 8 adet köprülÜ kavşak, 16 milyon metrekare asfalt yol, 7 milyon metrekare kaldırım, 2 dere ıslahı, 7 milyon metre uzunluğunda elektrik altyapısı, 3 milyon metre uzunluğunda telekom altyapısı, 2 milyon metre uzunluğunda yağmur suyu altyapısı, 2 milyon metre uzunluğunda kanalizasyon, 17 milyon metrekare yeşil alan, 2,5 milyon ağaç ve 3,5 milyon çalı peyzajı tamamlanmıştır.

Başkanlığın bu faaliyetleri; belediyelerle işbirliği halinde Kentsel Yenileme ve Gecekondu Dönüşüm Projeleri, alt gelir grubuna ve yoksullara yönelik sosyal konut uygulamaları, İstanbul, Ankara, İzmir, Adana ve Diyarbakır gibi büyük şehirlerimizde uydukentler, özel sektörün gitmediği ihtiyaç bölgelerinde (81 il ve 520 ilçede) ve orta ölçekli il ve ilçelerimizde örnek yerleşim birimleri oluşturma, tarihi doku ve yöresel mimarinin geliştirilmesi ve tarımköy uygulamaları, eğitim tesisleri, sosyal donatılar, ağaçlandırma ve çevre düzenlemelerinin artırılması ve altyapılı arsa üretimi kapsamında sürdürölmektedir.

Ayrıca; son beş yılda kamu yönetiminde yapılan yasal ve idari düzenlemelerle;

- Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketinin ve Konut Müsteşarlığının kapatılmasıyla bu kurumların faaliyetleri,

- Göçmen Konutları Koordinatörlüğü ve Ahıska Türkleri İskân Koordinatörlüğü,

- Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Mesken İşleri Daire Başkanlığının görevleri,

- Başbakanlık Proje Uygulama Biriminin görevleri,

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından sürdürölmektedir.

Konut, sosyal donatı ve altyapı yatırımlarıyla ikiyüzün üzerinde sektörde üretim ve istihdam artışına katkı veren Başkanlık yatırımlarıyla 2003'te canlanmaya başlayan inşaat sektörü, 2005'ten itibaren üst üste % 20'lik büyümelerle genel ekonomik büyümeye de katkı yapmıştır.

Son altı yılda, yatırım maliyeti 30 milyar TL olan 2.500 ayrı ihale gerçekleştirilmiş, bugüne kadar 20 milyar TL yatırım harcaması yapılmıştır. Doğrudan ve dolaylı olmak üzere 800 bin kişilik istihdam sağlanmıştır.

Planlamalar çerçevesinde söz konusu yatırımlara devam edilecektir. Ancak mevcut uygulamalar çerçevesinde tereddüt yarattığı tespit edilen ya da değiştirilmesinde yarar bulunduğu kanaatine varılan bazı hukuki düzenlemelerin yeniden ele alınması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Diğer taraftan giderek artmakta olan faaliyetlerin etkin bir şekilde sürdürölebilmesi için kadro takviyesiyle Başkanlığın organizasyon yapısında değişikliğe gidilmesi ihtiyacı doğmuştur.

Tasarı; Toplu Konut İdaresi Başkanlığının faaliyetleri çerçevesinde 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu ve finans sektörünün gelişimine yönelik merkezler oluşturulmasını teminen büyükşehir belediyelerinin yetkilerini düzenlemek üzere 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile ilgili düzenlemeler yapılması amacıyla hazırlanmıştır.



MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- Hazinesden Toplu Konut İdaresi Başkanlığına, 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılan devirleri düzenleyen anılan Kanunun ek 4 üncü maddesinde, arazi ve arsa ibaresinin kullanılmış olması bu arsa ve araziler üzerinde bina ve sair yapıların bulunması halinde yapılacak işlemler bakımından tereddüt oluşturmaktadır. Madde ile; arsa ve arazi ibaresi yerine, arsa, arazi, bina ve benzeri yapıların tümünü kapsaması bakımından taşınmaz ibaresi kullanılması öngörülmüştür.

MADDE 2- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından üretilen konutların % 85'i yoksullara, dar ve orta gelirliilere yönelik sosyal amaçlı projeler kapsamında üretilmektedir. Dolayısıyla İdarenin mülkiyetinde bulunan arazi ve arsalar bu sosyal amaçlı projelerde kullanılmaktadır. Bu projelerin planlanan sosyal amaca ulaşması maliyetlerin en aza indirilmesi suretiyle yoksul, dar ve orta gelirli vatandaşların alım gücüne hitap etmesiyle mümkün olabilmektedir. Oysa bu projelerde kullanılmak üzere Hazinesden İdareye geçen arazi ve arsalar Hazinesde iken emlak vergisinden muaf olduğu halde İdareye geçtikten sonra vergiye tabi hale geldiğinden ödenen emlak vergileri proje maliyetlerini artırarak konut satış bedellerinin hedef kitlenin alım gücünün üstüne çıkmasına sebebiyet vermekte, her yıl 1.250 sosyal konut üretmeye ayrılabilen bir kaynak emlak vergisi olarak ödenmektedir. Emlak Vergisi Kanununda özellikle sosyal niteliği dikkate alınarak pek çok kurum ve kuruluşa ait arazi ve arsalar için muafiyet getirildiği nazara alındığında aynı gerekçeyle Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait arazi ve arsalar için de muafiyet getirilmesi uygun görülmektedir. Kaldı ki bu arazi ve arsalar üzerinde binaların yapımını müteakip cins tahsisi yapılarak binalar için daha yüksek emlak vergisi ödenecektir. Dolayısıyla İdarenin arazi ve arsalarına emlak vergisi muafiyeti sağlanarak maliyetlerin aşağıya çekilmesi suretiyle bina yapım ve satımının hızlandırılması belediyelerin sonuçta daha fazla emlak vergisi almasını sağlayacaktır.

MADDE 3- Madde ile; 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa iki ek madde eklenmiştir.

Ek 14 üncü maddede; Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi tarafından Toplu Konut İdaresi Başkanlığına yapılan devirlerle ilgili düzenlemeye yer verilmiştir. 28/3/2001 tarihli ve 2001/2202 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketinin bankacılık faaliyetleri dışında kalan mal varlıkları ve bu konuda faaliyet gösteren iştiraklerindeki hisse payları ve ticarî gayrimenkulleri ile ihtiyaç fazlası gayrimenkullerinin bilanço değeri üzerinden olmak üzere bedeli mukabilinde, Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmesi düzenlenmiştir.

Bilahare 4684 sayılı Kanun ile, Bankanın tasfiyesi öngörülmüştür. Tasfiyeden amaç, Bankanın kanunî takipteki alacaklarının tahsili ile gayrimenkul faaliyetlerinden doğan borçların ödenmesi ve alacakların tahsilini müteakip hissedarlara dağıtım yapılarak Bankanın tüzel kişiliğinin sona erdirilmesidir. Bu nedenle devir konusu varlıklardan ve bu varlıklarla ilgili devirden önce Banka tarafından yapılmış akitlerden doğan yükümlülüklerin de Banka tarafından yapılmış işlemlerden doğduğu nazara alınarak Bankanın tasfiyesi çerçevesinde karşılanması gerekmektedir. Zira tasfiye halindeki Bankanın mevcut işlevi alacak tahsili ve borç ödemesinden ibarettir, bu işlemler bitirildiğinde de tüzel kişiliği sona erecektir.

Bu çerçevede maddede, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ve ortaklıklarının devraldığı varlıklar ve bu varlıklara dair devirden önce yapılmış akitlerle ilgili yükümlülüklerden sorumlu olmaması hüküm altına alınmıştır.

Ek 15 inci madde ile; Toplu Konut İdaresi Başkanlığında gerekli organizasyon değişiklikleri yapılarak işlerin daha etkin ve verimli yürütülebilmesini teminen bir adet Başkan Yardımcısı, üç adet Daire Başkanı, kırkaltı adet uzman ve dört adet müşavir avukat olmak üzere toplam ellidört adet kadro ihdası öngörülmüştür.



MADDE 4- Madde ile; 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun geçici 4 üncü maddesi değiştirilerek, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ve ortaklıklarının Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketinden devraldığı varlıklar ve bu varlıklara dair devirden önce yapılmış akitlerle ilgili borçlardan sorumlu olmamasına ilişkin getirilen hükmün, devir tarihinden sonra açılmış dava ve icra takiplerinde veya devir tarihinden önce Banka aleyhine açılmış olup devir tarihinden sonra dava ihbarı ve sair suretle Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ve ortaklıklarına husumet yöneltmek suretiyle sürdürülen dava ve icra takiplerinde de uygulanması öngörülmüştür.

MADDE 5- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde, kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak görev ve yetkisi büyükşehir belediyelerine verilmiştir. Finans sektörü küreselleşme ile birlikte ülke ekonomileri için yönlendirici ve belirleyici bir işlev gördüğünden ve yine küreselleşmeyle birlikte şehirlere odaklı bir özellik gösterdiğinden büyükşehir belediyelerinin, bu faaliyetlerin aynı yerden verimli ve etkin yürütülmesini sağlamak üzere, şehirlerde finans merkezi olarak kullanılacak alanları belirlemekle ve bu alanlarda her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını, ruhsatlandırma ve denetleme işlemlerini yapmakla da yetkili kılınması uygun görülmüş ve madde ile bu yönde düzenleme yapılmıştır.

MADDE 6- 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun gereği, konut edindirme yardımı hak sahiplerine, hisse senedi veya nakit ödeme için aynı sermaye olarak vazolunan 395.730.255.00.-TL karşılığı, 39.500.025.500 adet paya tekabül eden ödeme, hisse senedi veya nakit olarak yapılmış olup, bakiye ödeme Hazinece karşılanmaktadır. Bu bağlamda Şirket sermayesinden nakit olarak ödenen 395.730.255.00.-TL tutar için sermaye azaltımı yoluna gidilecektir. Hisse senedi taleplerinin beş yıla yayılması halinde Şirketin sermaye yapısı ve ortaklar arası pay dağılımında sürekli işlem ve değişim yapılması gerekeceğinden, hisse senedi taleplerinin de son derece az olduğu göz önünde bulundurularak halka arz süreci içinde hisse senedi talep başvurularının bir ay süre ile kısıtlanması ve sadece nakit ödeme yapılması uygun bulunmuştur.

MADDE 7- 5664 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin konut edindirme yardımı hak sahiplerine ödeme yapılması işlemlerini yürütebilmesi için beş yıl süreyle sermaye piyasası mevzuatına tabi olmaması hükmü getirilmiştir. Ancak nakit ödeme işlemleri büyük ölçüde tamamlanmış olup hisse senedi olarak ödeme işlemleri de sınırlanmakta olduğundan mevcut durumda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin faaliyetlerinin sermaye piyasası mevzuatına tabi olarak yürütülmesinde bir engel bulunmamaktadır. Bu nedenle anılan Kanunda yer alan beş yıllık süre beklenilmeden bu hükmün yürürlükten kaldırılması öngörülmektedir.

MADDE 8- Madde ile; Toplu Konut İdaresi Başkan Yardımcıları için uygulanan ek gösterge hükmünün yeniden düzenlenmesi amaçlanmıştır.

MADDE 9- Yürürlük maddesidir.

MADDE 10- Yürütme maddesidir.



**ARSA ÜRETİMİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ HAKKINDA KANUN İLE
BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR
KANUN TASARISI**

MADDE 1- 29/4/1969 tarihli ve 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun ek 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının birinci cümlesinde yer alan "Hazineye ait arsa ve araziler ve Hazine adına tescil edilecek arsa ve arazilerin mülkiyeti" ibaresi "Hazineye ait taşınmazlar ve Hazine adına tescil edilecek taşınmazların mülkiyeti" şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 2- 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 14 üncü maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.

"j) Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait arazi ve arsalar."

MADDE 3- 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa aşağıdaki ek maddeler eklenmiştir.

"EK MADDE 14- 28/3/2001 tarihli ve 2001/2202 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince, Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi tarafından Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilen varlıklardan ve bu varlıklarla ilgili devirden önce yapılmış akitlerden doğan yükümlülükler nedeniyle Toplu Konut İdaresi Başkanlığından ve ortaklıklarından hiçbir hak ve alacak talebinde bulunulamaz.

EK MADDE 15- Ekli listede yer alan kadrolar ihdas edilerek 190 sayılı Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin eki (III) sayılı cetvelin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ilişkin bölümüne eklenmiştir."

MADDE 4- 2985 sayılı Kanunun geçici 4 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 4- Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi tarafından Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilen varlıklardan ve bu varlıklarla ilgili devirden önce yapılmış akitlerden doğan yükümlülükler nedeniyle Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ve ortaklıklarına karşı yargı mercilerinde açılmış veya husumet yöneltilmiş devam eden davalar ile icra takipleri ek 14 üncü madde hükmü uygulanarak sonuçlandırılır."

MADDE 5- 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki bent eklenmiştir.

"ç) Finans sektörünün gelişimini sağlamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulunun uygun görüşü alınmak kaydıyla, aralarındaki mesafe bir kilometreyi geçmeyen ve toplam büyüklüğü en az 250.000 metrekare olan parsellerden veya en az bu büyüklükteki tek parselden oluşacak şekilde finans alanlarının sınırlarını belirlemek ve bu alanlarda her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını, ruhsatlandırma ve denetleme işlemlerini yapmak."

MADDE 6- 22/5/2007 tarihli ve 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

"EK MADDE 1- Bu Kanun uyarınca hak sahiplerine hisse senedi olarak ödeme yapılması işlemi, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir ay içerisinde hisse senedi talep eden hak sahiplerine verilecek hisse senetleri hariç durdurulur ve bu tarihten sonra hak sahiplerine nakit olarak ödeme yapılır."



MADDE 7- 5664 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinin ikinci fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 8- 14/7/1965 tarihli ve 657 sayılı Devlet Memurları Kanununa;

a) Ekli (I) sayılı Ek Gösterge Cetvelinin "I- Genel İdare Hizmetleri Sınıfı" bölümünün (e) bendine "Türkiye İstatistik Kurumu Başkan Yardımcıları" ibaresinden sonra gelmek üzere "Toplu Konut İdaresi Başkan Yardımcıları" ibaresi eklenmiştir.

b) Ekli (II) sayılı Ek Gösterge Cetvelinin "2.Yargı Kuruluşları, Bağlı ve İlgili Kuruluşlar ile Yüksek Öğretim Kuruluşlarında" bölümünde yer alan "Toplu Konut İdaresi Başkan Yard. Kamu Ortaklığı İdaresi Başkan Yardımcısı," ibaresi yürürlükten kaldırılmıştır.

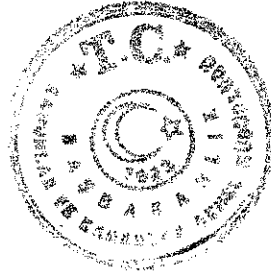


LİSTE

KURUMU : TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
TEŞKİLATI : MERKEZ

İHDAS EDİLEN KADROLARIN

<u>SINIFI</u>	<u>UNVANI</u>	<u>KADRO</u> <u>DERECESİ</u>	<u>SERBEST</u> <u>KADRO</u> <u>ADEDİ</u>
GİH	Başkan Yardımcısı	1	1
GİH	Daire Başkanı	1	3
GİH	Uzman	1	3
GİH	Uzman	2	5
GİH	Uzman	3	4
GİH	Uzman	4	4
TH	Uzman	1	6
TH	Uzman	2	9
TH	Uzman	3	9
TH	Uzman	4	6
AH	Müşavir Avukat	1	1
AH	Müşavir Avukat	2	2
AH	Müşavir Avukat	3	1
	TOPLAM		<u>54</u>



T.C.
BAŞBAKANLIK
KANUNLAR VE KARARLAR
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

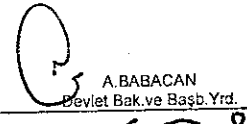
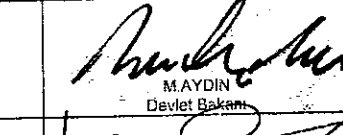
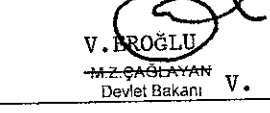
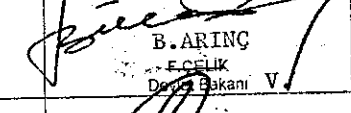
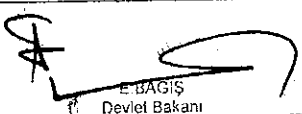
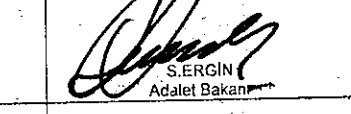
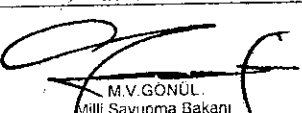
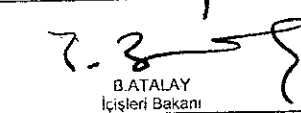
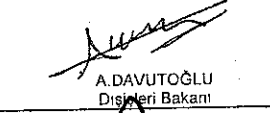
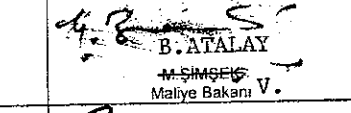
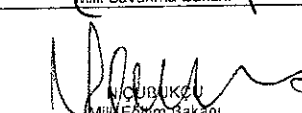
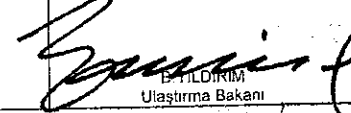
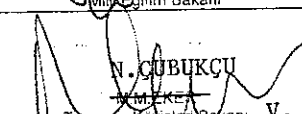
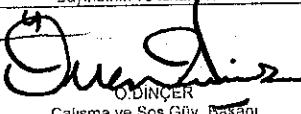
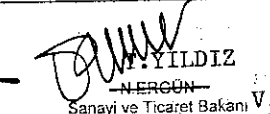
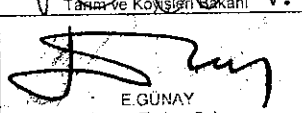
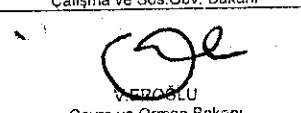
T/ 1510

MADDE 9- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 10-Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

Eki

RECEP TAYYİP ERDOĞAN
BAŞBAKAN

 H. ÇİÇEK Devlet Bak. ve Başb. Yrd.	 B. ARINÇ Devlet Bak. ve Başb. Yrd.	 A. BABACAN Devlet Bak. ve Başb. Yrd.	 M. AYDIN Devlet Bakanı
 H. ÇİZİCİ Devlet Bakanı	 F. N. ÖZAK Devlet Bakanı	 V. EROĞLU Devlet Bakanı V.	 B. ARINÇ Devlet Bakanı V.
 E. BAĞIŞ Devlet Bakanı	 S. A. KAVAF Devlet Bakanı	 C. YILMAZ Devlet Bakanı	 S. ERGİN Adalet Bakanı
 M. V. GÖNÜL Milli Savunma Bakanı	 B. ATALAY İçişleri Bakanı	 A. DAVUTOĞLU Dışişleri Bakanı	 B. ATALAY Maliye Bakanı V.
 N. ÇUBUKÇU Millî Eğitim Bakanı	 M. DEMİR Bayındırlık ve İskan Bakanı	 R. ARİDAG Sağlık Bakanı	 B. YILDIRIM Ulaştırma Bakanı
 N. ÇUBUKÇU Tatlı ve Köşeleri Bakanı V.	 O. DİNÇER Çalışma ve Sos. G. v. Bakanı	 T. YILDIZ Sanayi ve Ticaret Bakanı V.	 T. YILDIZ En. ve Tab. Kay. Bakanı
 E. GÜNAY Kültür ve Turizm Bakanı	 V. EROĞLU Çevre ve Orman Bakanı		

Dosya No.

101-1694

1058