

T. C.
BAŞBAKANLIK
KANUNLAR VE KARARLAR
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : B.02.0.KKG/ 101-1/191

103784

Ankara

30 / 6 / 1994

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

"Arsa Ofisi Kanununun Bazı Maddelerinde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükmünde Kararname" bugünkü Resmi Gazete'de yayımlanmış ve Anayasa'nın 91 inci maddesi uyarınca bir sureti ekli olarak gönderilmiştir.

Gereğini arz ederim.

T. Çiller

Prof. Dr. Tansu ÇİLLER
Başbakan

Eki :

- 1- Kanun Hükmünde Kararname
- 2- Gerekçe
- 3- Resmi Gazete (10 adet)

Genel Sekreterliğe

U. A. Çiller

30.6.1994

Saat 22 -

T. B. M. M. BAŞKANLIĞI	
Komisyon	- Plan ve Bütçe
TARİH	14.7.1994 1/741
K. İD.	<i>[Signature]</i> K. D. Bşk. <i>[Signature]</i>
BAŞKAN	<i>[Signature]</i>

GENEL GEREKÇE

Hükümet Programında da yer aldığı üzere, bugün kamu mallarının özellikle de kamu taşınmazlarının idaresinde yeniden yapılanma ihtiyacı vardır. Kamu mallarını taşınır ve taşınmaz mallar olarak ikili bir ayırımı tabi tutarsak Maliye Bakanlığının bunların idare ve tasfiyesi ile görevli üç birimi bulunmaktadır. Bunlar Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Tasfiye İşletmeleri Genel Müdürlüğü ve Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüdür.

Kamu evrakının genel olarak idaresi Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün görevidir. Bunlardan taşınır malların tasfiye ve satışı ise Tasfiye İşletmeleri Genel Müdürlüğü'nün görev alanına girmektedir. Bu üçlü yapı içerisinde Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün de taşınmaz malların idaresinden ziyade elden çıkarılmasına yönelik daha özel bazı görevleri bulunmaktadır.

1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu 1969 yılında yürürlüğe girmiştir. Anılan Kanunun Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne verdiği görev ve yetkiler, aradan geçen zaman içinde bazı değişikliklere uğramış ise de bugün için toplumun ihtiyaçlarını karşılamada yetersiz kalmıştır.

Bu nedenle Arsa Ofisinin toplumun bugünkü ihtiyaçlarına cevap verebilecek görev ve yetkilerle donatılması gerekmektedir. Böylece Ofisin arsa üretim ve satış konularında karşılaştığı güçlükler aşılabilecektir.

Tasarı, 16.6.1994 tarih ve 4004 sayılı Kanun çerçevesinde yukarıda belirtilen amaçları gerçekleştirmek üzere hazırlanmıştır.

MADDE GEREKÇELERİ

Madde 1- Madde yeniden düzenlenirken, Hükümet Programı doğrultusunda, maddeye eğitim ve sağlık yatırımları dahil edilmiştir. Girişimcilerin eğitim ve sağlık konusundaki yatırımları için arsa temininde karşılaştıkları güçlüklerin aşılması hedeflenmiştir.

Madde 2- Bu madde ile, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne arazi ve arsa sağlama sırasında karşılaşacağı sorunları aşması amacıyla, her türlü kaynaktan avans ve kredi kullanma ve fonlardan kaynak sağlama yetkisi verilmiştir.

Tahvil ihracı ile Ofisin amaçlarını gerçekleştirmede karşılaşılabileceği muhtemel finans güçlüklerinin aşılması düşünülmüştür.



Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve fonlarına ilişkin hüküm ile Sermaye Piyasası Kanununa 1992 yılında getirilmiş olan bu kurumlardan Ofisin de gerektiğinde yararlanması amaçlanmıştır.

İhtisas bankalarına iştirake ilişkin hüküm de gelecekte doğabilecek ihtiyaçlar dikkate alınarak düzenlenmiştir.

Madde 3- Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün sermayesi 392 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile daha önce 500 Milyar liraya yükseltilmişti. Gelecekteki sermaye ihtiyacı dikkate alınarak bu miktar bir trilyon liraya yükseltilmiştir. Bu sermayenin Bakanlar Kurulu Kararı ile üç katına kadar artırılması öngörülmüştür.

Ofisin, sermayesini tamamlayabilmesi ve nakit ihtiyacını karşılamada karşılaşacağı güçlüklerin aşılması amacıyla Hazinece Ofise satılan taşınmaz malların bedellerinin, sermayeye mahsubu imkânı getirilmiş ve genel bütçenin taşınmaz mal satışlarından, Ofise pay verilmesi öngörülmüştür.

Madde 4- 1164 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinde, arsa alım ve satımı, harita, planlama vesaire gibi işlemlerin, 1050 sayılı Muhasebe-i Umumiye Kanunu ile 2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanununa tabi olmadığı esası öngörülmüştür. Ancak, 2490 sayılı Kanun 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile yürürlükten kaldırıldığından madde, bu değişikliğe paralel olarak düzelmiştir.

Madde 5- Birinci maddedeki gerekçelerle, madde yeniden düzenlenmiştir.

Madde 6- Birinci maddedeki gerekçelerle, madde yeniden düzenlenmiştir.

Madde 7- Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün yetkilerini belirleyen 1164 sayılı Kanunun 2 ncı maddesinin değişmesi nedeniyle, mezkur 1164 sayılı Kanunun yönetmelikte düzenlenecek hususları tayin eden 16 ncı maddesinin de bu paralelde değiştirilmesi gerekmiştir.

Madde 8- Üretilen arsaların daha geniş kitlelere satışa sunulması, bu konudaki talebin artırılması ve üretilen arsaların daha kolay şekilde el değiştirmesini sağlamak amacıyla ek 1 ncı madde düzenlenmiştir.

Ek Madde 2 ile üretilen arsaların alt yapılarının hızla yapılabilmesi amacıyla, Ofisin kârından belediyelere pay verme imkânı getirilmiştir.

Ofisin arsa açısından en önemli kaynağını teşkil eden Hazine taşınmaz mallarıyla kamu kurum ve kuruluşlarının taşınmaz mallarının yönetiminde kullanılmak üzere, Maliye Bakanlığına özel ödenek verilmesi amacıyla ek 3 üncü madde düzenlenmiştir.

Madde 9- Kanundaki Bakanlık isimlerinin, bugünkü bağlantı durumuna göre düzeltilmesi amacıyla bu madde düzenlenmiştir.

Madde 10- Ofise verilen görevlerin yerine getirilebilmesi için ihtiyaç duyulan kadrolar belirlenerek geçici 2 inci maddesiyle Tasarıya eklenmiştir.

Madde 11- Yürürlük maddesidir.

Madde 12- Yürütme maddesidir.

Arsa Ofisi Kanununun Bazı Maddelerinde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükmünde Kararname

1164 sayılı Arsa Ofisi Kanununda değişiklik yapılması, 16/06/1994 tarihli ve 4004 sayılı Kanunun verdiği yetkiye dayanarak, Bakanlar Kurulu'nca 19/6 / 1994 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Madde 1 - 29/4/1969 tarih ve 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanununun 1 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Madde 1 - Arsalarda aşırı fiyat artışlarını önlemek amacıyla tanzim alışı ve satış yapmak; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamak üzere; Maliye Bakanlığına bağlı kamu tüzel kişiliğini haiz ve döner sermayeli "Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü" kurulmuştur."

Madde 2 - 1164 sayılı Kanunun 2 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Madde 2 - Bu Genel Müdürlük ;

a) Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve çeşitli kamu tesisleri için anlaşma, devir, satınalma yolu ile ve benzeri şekillerde arazi ve arsa sağlamaya,

b) Arsa stoku ve tanzim satışları yapmaya,

c) Sağladığı arazi ve arsaları olduğu gibi veya planlayarak, altyapı tesislerini kısmen veya tamamen ikmal ederek veya ettirerek ihtiyaç sahiplerine satmaya, kiralamaya, trampaya, irtifak hakkı tesis etmeye; kamu kurum ve kuruluşları eliyle pazarlamaya ve satmaya,

d) Amaçlarını gerçekleştirmede kullanmak üzere gerekli fonları temin için miktar, faizi, itfa süresi, ihraç fiyatı gibi hususlar Maliye Bakanlığınca belirlenmek üzere tahvil ihraç etmeye,

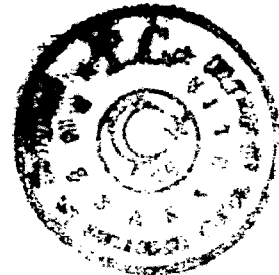
e) Gerçek ve tüzel kişilerden avans almaya ve Maliye Bakanlığının izni ile her türlü kaynaktan kredi kullanmaya,

f) Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ile kamu tesisleri yerleşme alanlarında arazi ve arsa alımı ve altyapı inşaatları için tahsis edilen fonlardan kaynak sağlamaya,

g) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve fonları kurmaya ve işletmeye,

h) Amacıyla ilgili ihtisas bankalarına iştirake yetkilidir.

Genel Müdürlük, Bu Kanunun amaçları çerçevesinde kullanacağı taşınmaz malların harita, imar, uygulama ve parselasyon planlarını yapar veya yaptırır. Planlar, 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre işlem yapılarak onanır ve kesinleşir."



Madde 3 - 1164 sayılı Kanunun 5 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Madde 5-Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün döner sermayesi 1.000.000.000.000.-(Birtrilyon) TL.'dir. Sermayenin tamamı Devlete aittir.Bu sermaye Bakanlar Kurulu Kararı ile üç katına kadar artırılabilir.

Bu döner sermaye;

a) Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri yerleşme alanlarında arazi ve arsa alımı ve alt yapı inşaatı için tahsis edilen kaynaklar ve bütçe imkanları çerçevesinde her yıl genel bütçeye konulacak ödeneklerden,

b) Sermayeye mahsuben Hazinece devredilebilecek taşınmaz malların bedellerinden,

c) Yıllık % 1 'i geçmemek üzere, Maliye Bakanlığınca belirlenecek oranda, genel bütçenin taşınmaz mal satış gelirlerinden aktarılabilecek paylardan,

d) Döner sermayenin işletilmesinden elde edilecek kârlardan,

e) Her çeşit bağış ve yardımlar ile diğer gelirlerden,

f) İhraç edilen tahvillerden elde edilen fonlar ve gayrimenkul yatırım fonlarının işletilmesinden elde edilen gelirlerden,

g) Diğer kanunlarda Arsa Ofisine aktarılması öngörülen paralardan meydana gelir."

Madde 4 - 1164 sayılı Kanunun 6 ncı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Madde 6 - Arsa alımı ve satımı, harita, planlama, kamu tesis ve hizmetlerinin yapılması, diğer döner sermaye işlemleri 1050 sayılı Mubasebe-i Umumiye Kanunu ile 2886 sayılı Devlet ihale Kanununa tabi değildir.

Ancak, döner sermaye ile yapılacak işlerden doğan gelir ve giderler için, mali yılın bitiminden itibaren iki ay içinde Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünce bir bilanço düzenlenir.

832 sayılı Sayıştay Kanununun 40 ıncı maddesi uyarınca hazırlanan bilanço ve eki cetveller ile belgeler Sayıştaya, bilanço ve eklerinin birer örneği ise Maliye Bakanlığına aynı süre içinde gönderilir."

Madde 5 - 1164 sayılı Kanunun 9 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Madde 9 - Maliye Bakanlığı; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ile kamu tesisleri için planlanmış sahalarda kalan özel ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve varsa bunlar içerisinde veya üzerinde bulunan bina veya sair tesisleri Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü adına kamulaştırmaya yetkilidir."

Madde 6 - 1164 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinin 1 inci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için planlamayı öngördüğü ve tahdidini yaparak ilgili tapu idarelerine bildirmiş bulunduğu sahalardaki arsa ve arazinin satışlarında şuf'a hakkını haizdir."

Madde 7 - 1164 sayılı Kanunun 16 ıncı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Madde 16 - Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün görev ve yetkileri ile yapılacak satış, alınan avanslarla edinilen taşınmaz malların ilgililere intikal ettirilmesi, kiraya verme ve irtifak hakkı tesisleriyle tazminat takdirleri, satış ve devir almalar, harcamalar, taşınmaz mal veya hizmet maliyetlerinin hesabı, amortisman, kâr ve rızami faiz paylarının tayini, hesap usulleriyle diğer idari, mali ve teknik işlemlerin nasıl yürütüleceği hususları yönetmelikte belirtilir."

Madde 8 - 1164 sayılı Kanuna aşağıdaki 3 madde eklenmiştir.

"Ek Madde 1 - Ofis, ürettiği veya üreteceği arsalar karşılığında menkul kıymet ihraç edebilir. İhraç edilecek menkul kıymetlerin şekli, ihracı, halka arzı, menkul kıymetler borsaları veya bankalar aracılığı ile satış konularında Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Bu şekilde çıkarılacak menkul kıymetler, 3/10/1983 gün ve 91 sayılı Menkul Kıymetler Borsaları Hakkındaki Kanun Hükmünde Karamamenin 10 uncu maddesinin 2 numaralı bendi uyarınca Maliye Bakanlığının talebi üzerine borsa kotuna alınır."

"Ek Madde 2 - Ofiste üretilen arsaların maliyet ve satış bedelleri arasındaki farkın % 20'sini geçmemek kaydıyla, arsaların alt yapı tesislerinin yapımında kullanmak kaydıyla belediyelere ödeme yapılabilir. Bu konuda, il, ilçe, belediye ve bölgeler itibarıyla farklı oranlar belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir."

"Ek Madde 3 - Hazinece Arsa Ofisine devredilecek taşınmaz mallar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmaz malların tesbiti, envanter ve değerlendirmelerinin yapılması, merkezi bilgisayar kütüklerinin oluşturulması ve bunların yönetim, denetim ve tasarruflarının daha etkin ve verimli hale getirilmesi, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ile Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün merkez ve taşra birimlerinin otomasyon sisteminin geliştirilmesi, çağdaş bir yapıya kavuşturulması, bina, araç, gereç ve benzeri ihtiyaçlarının karşılanması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü personeline en yüksek Devlet memuru aylığının (ek gösterge dahil);

- a) 15 ila 11 inci derecelerden aylık alanlara %20'sini,
- b) 10 ila 7 nci derecelerden aylık alanlara % 25'ini,
- c) 6 ila 4 üncü derecelerden aylık alanlara % 30'unu,
- d) 3 ila 1 inci derecelerden aylık alanlara % 35'ini,

geçmemek ve 3056 sayılı Kanunun 31 inci maddesi hükmü çerçevesinde usul ve esasları Maliye Bakanınca belirlenmek üzere fazla çalışma karşılığı ücret ödemelerinde kullanılmak amacıyla, Ofisin döner sermaye gelirlerinin % 10'u, Maliye Bakanlığı Merkez Saymanlığınca açılacak özel bir hesaba aktarılır.

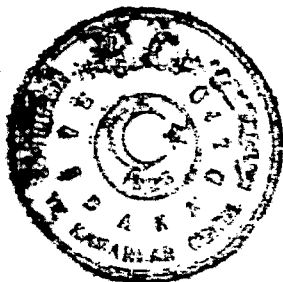
Aktarılan miktarın, bu Kanunun 5 inci maddesi ikinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen paydan farklı olması halinde, bu oranı artırmaya ve azaltmaya Maliye Bakanı yetkilidir.

Hesapta toplanan paraların muhasebe, harcama ve denetimine ilişkin usul ve esaslar Maliye Bakanlığınca tesbit olunur. Yılı içinde kullanılmayan miktarlar, aynı amaçla kullanılmak üzere ertesi yıllara devredilir."

Madde 9- 7 nci maddenin 1 inci fıkrasının ilk cümlesindeki "İmar ve İskân Bakanlığınca" ibaresi "Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünce", cümlelerin sonundaki "Maliye ve İmar ve İskân Bakanlıklarınca" ibaresi "Milli Emlak ve Arsa Ofisi Genel Müdürlüklerince" 15 inci maddenin 1 inci fıkrasındaki "İmar ve İskân Bakanlığının" ibaresi "Maliye Bakanlığının", 19 uncu maddesindeki "İmar ve İskân Bakanlığınca" ve 20 nci maddedeki "İmar ve İskân Bakanlığı" ibaresi "Maliye Bakanlığı" olarak değiştirilmiştir.

Madde 10 - 30/11/1989 tarih ve 392 sayılı Kanun Hükmünde Karamamenin geçici maddesi 1164 sayılı Kanunun geçici 1 inci maddesi olarak numaralandırılmış ve bu Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"Geçici Madde - 2- Eki (1) sayılı cergeide yer alan kadrolar ihdas edilerek 190 sayılı Kanun Hükmünde Karamamenin eki (1) sayılı cergeinin Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü bölümüne serbest kadro olarak eklenmiştir."



T.C.
BAŞBAKANLIK
KANUNLAR ve KARARLAR
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME

KHK/

542

Madde 11- Bu Kanun Hükümünde Kararname yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 12- Bu Kanun Hükümünde Kararname hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

Eki

PROF. DR. T. ÇİLLER
BAŞBAKAN

SÜLEYMAN DEMİREL
CUMHURBAŞKANI

M. KARAYALÇIN Devlet Bakanı ve Başb. Yrd.	N. CEVHERİ Devlet Bakanı	Y. AKTUNA Devlet Bakanı	A. Ş. EREK Devlet Bakanı
İ. TEZ Devlet Bakanı	B. S. DAÇE Devlet Bakanı	T. AKYOL Devlet Bakanı	M. A. YILMAZ Devlet Bakanı
N. KURT Devlet Bakanı	M. KAHRAMAN Devlet Bakanı	A. A. DOĞAN Devlet Bakanı	A. ATAÇ Devlet Bakanı
E. ŞAHİN Devlet Bakanı	N. TEKİNEL Devlet Bakanı	Ş. ERDEM Devlet Bakanı	M. S. OKTAY Adalet Bakanı
M. GÖLHAN Millî Savunma Bakanı	N. MENTEŞE İçişleri Bakanı	H. ÇETİN Dışişleri Bakanı	İ. ATTILA Maliye Bakanı
N. AYAZ Millî Eğitim Bakanı	O. KUMBARACIBAŞI Bay. ve İskan Bakanı	M. K. DİNÇ Sağlık Bakanı	M. KÖSTEPEN Ulaştırma Bakanı
R. ŞAHİN Tarım ve Köylüleri Bakanı	M. MOĞULTAY Çal. ve Sos. Gdv. Bakanı	M. T. KÖSE Sanayi ve Ticaret Bakanı	E. AKASOY Enerji ve Tabii Kay. Bakanı
D. F. SAĞLAR Kültür Bakanı	A. ATEŞ Turizm Bakanı	H. EKİNCİ Orman Bakanı	R. AKÇALI Çevre Bakanı

Dosya No.

ASLI GIBİDİR

**(1) SAYILI CETVEL
İHDAS EDİLEN KADROLARIN**

KURUMU : Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü

TEŞKİLATI : Merkez

SINIFI	ÜNVANI	DERECESİ	ADEDİ
G.İ.H.	Şb.Md.	1	1
"	Şef	3	1
"	Memur	9	2
"	Memur	12	2
"	V.Haz.Kont.İşl.	6	2
"	V.Haz.Kont.İşl.	7	2
"	Bilgisayar İşl.	6	2
"	Daktilograf	11	2
T.H.S.	Mühendis	5	6
"	Mühendis	6	4
"	Şehir Pl.	5	6
"	Mimar	5	2
"	Mimar	6	4
"	Tekniker	7	2
"	Teknisyen	10	8
Y.H.S.	Hizmetli	13	2
			48

KURUMU : Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü

TEŞKİLATI : Taşra

SINIFI	ÜNVANI	DERECESİ	ADEDİ
G.İ.H.	Şb.Md.	2	3
"	Memur	9	2
"	Memur	12	1
"	V.Haz.Kont.İşl.	6	4
"	V.Haz.Kont.İşl.	7	4
"	Bilgisayar İşl.	6	2
"	Daktilograf	10	1
"	Daktilograf	12	1
T.H.S.	Mühendis	5	2
"	Mühendis	6	2
"	Şehir Plancısı	1	1
"	Şehir Plancısı	2	2
"	Şehir Plancısı	6	3
"	Mimar	1	2
"	Mimar	2	2
"	Mimar	4	2
"	Mimar	6	2
"	Tekniker	7	4
"	Teknisyen	4	2
"	Teknisyen	6	2
"	Teknisyen	7	2
"	Teknisyen	8	2
"	Teknisyen	10	2
Y.H.S	Hizmetli	12	3

