



VERGİ KANUNLARI

***Vergi**; kanunla konulur, kanunla değiştirilir ve kanunla kaldırılır. Bununla beraber; **Vergi oralarında, istisnalarında, muafiyetlerinde ve indirimlerinde; kanunun belirttiği sınırlar içinde değişiklik yapmaya Cumhurbaşkanı yetkilidir.**

* **Tam Mükellefler**; ikametgâhı Türkiye'de bulunanlar ve Bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak **6 aydan fazla** oturanlardır. **Unutmayınız**; TC Vatandaşı olmak tek başına tam mükellef olma şartı değildir, Bizim vergi kanunlarımızda **Yerleşme Unsuru** vardır.

* **Tam mükellefler hem Türkiye'de hem de yurt dışında** elde ettiği kazançları üzerinden vergilendirilirler. **Dar mükellefler ise yalnızca Türkiye** elde ettiği kazançları üzerinden vergi öderler.

* **Gelir Vergisi Kanunu'na tabi dar mükellefler**, Türkiye'de elde ettiği kazanç ve iratları için **Münferit Beyanname** vermekte iken, **Kurumlar Vergisi Kanunu'na tabi dar mükellefler ise Türkiye'de** elde ettiği kazanç ve iratları için **Özel Beyanname** verirler.

***Hem Özel Beyanname, hem de Münferit Beyanname** Kazancın gerçekleştiği tarihten itibaren **15 gün içinde** beyan edilir ve aynı süre içinde ödenir.

*İşverenler veya **tevkifatı (Stopajı)** yapan diğer kimseler tarafından kesilen vergilerin matrahları ile birlikte toplu olarak vergi dairesine bildirildiği beyanname; **Muhtasar Beyanname**dir.

*Teşebbüs sahibi ile eşinin ve çocukların işletmeden çektiği paralar, bunlara ödenen aylıklar, **Her türlü para cezaları ve vergi cezaları** ile teşebbüs sahibinin suçlarından doğan tazminatlar hiç bir şekilde **GİDER OLARAK KABUL EDİLMEZ.**

* Sermaye şirketleri (Limited, Anonim ve Sermayesi Paylara Bölünmüş Komandit şirketler), Kooperatifler, İktisadi kamu kuruluşları, Dernek veya vakıflara **ait iktisadi işletmeler**, İş ortaklıkları; **Kurumlar Vergisi Mükellefi iken; Kollektif Şirketler Kurumlar vergisi mükellefi değildir.**

* **Kurumlar Vergisi İstisnaları**

- Tam mükellefiyete tabi başka bir kurumun sermayesine katılımlarından elde ettikleri kazançlar,
- Tam mükellefiyete tabi başka bir kurumun kârına katılma imkânı veren kurucu senetleri ile diğer intifa senetlerinden elde ettikleri kâr payları,
- Tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde ettikleri kâr payları.
- Türkiye'de kurulu; Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları, Konut finansmanı fonları ile varlık finansmanı fonlarının kazançları.

* **Kurumlar vergisi oranı**; kurum kazançlarına **%20** olarak uygulanacaktır.

*Kurumların, **en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde** yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların **% 50** 'lik kısmı **Kurumlar Vergisi'nden** istisnadır.

*Kurumların, ortaklarından veya ortaklarla ilişkili olan kişilerden doğrudan veya dolaylı olarak temin ederek işletmede kullandıkları borçların herhangi bir tarihte kurumun öz sermayesinin **üç katını aşan kısmı**, ilgili hesap dönemi için **örtülü sermaye** sayılır.

* Arazi, Bina, Voli mahalleri ve Dalyanlar, Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar, Telif hakları, Motorlu nakli ve cer vasıtalarının kiraya verilmesinden elde edilen kazançlar **GVK'na göre Gayrimenkul Sermaye İradı olarak** değerlendirilir. Elde Çıkarılmasından (Satışından) doğan kazançlar ise **Değer Artış Kazancı'dır. Yukarıda ifade ettiğimiz kazanç ve iratlar KVK'na göre Ticari kazancın bir unsurudur.**

* Bina ve arazide yıllık **emsal kira bedeli**, vergi değerinin **% 5**'idir. Diğer mal ve haklarda emsal kira bedeli vergi değerlerinin **% 10**'udur. **Korumak maksadıyla** bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılan gayrimenkullere emsal kira bedeli uygulanmaz.

***Mükellefin Konut Kira Geliri İstisnasından (2021 yılı için; 7.000 TL)** yararlanabilmesi için; Gayrimenkulün **konut** olarak kiraya verilmesi, Kira gelirinin yanında **beyana tabi bir ticari, zirai veya mesleki kazancının olmaması** gerekir. Bir mükellef birden fazla konuttan kira geliri elde etmesi halinde, istisna kira gelirleri toplamına bir defa uygulanır.

* **İşyeri kira gelirleri üzerinden** vergi kesintisi yapılanlardan **(%20)**, kira gelirlerinin **brüt** tutarı beyanname verme sınırını (2021 yılı için **53.000 TL**) aşanlar, kira gelirlerinin **tamamını** beyan edeceklerdir.

* Kira gelirinin beyanında; **Hakları kirayı verenler**; götürü gider yöntemini seçemezler. Götürü gider usulünü kabul edenler ise **iki yıl geçmedikçe bu usulden dönemezler**.

* **Götürü gider yönteminde**; götürü gider oranı gayrisafi hasılatın **%15** dir.

***Bina vergisinin oranı meskenlerde binde bir, diğer binalarda ise binde ikidir.** Bu oranlar, Büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde **% 100 artırımlı** uygulanır.

***Arazi vergisinin oranı binde bir, arsalarda ise binde üçtür.** Bu oranlar, büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde **% 100 artırımlı** uygulanır.

* **Bina Vergisinde Geçici Muaflıklar ;**

- **Mesken Muaflığı, vergi değerinin 1/4 ü, inşalarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten** faydalandırılır.

- **Turizmi Teşvik Muaflığı, işletmelerine dahil binaları** bu amaca tahsis edilmesi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren **5 yıl süre ile geçici muafiyetten** faydalandırılır. (Taşınmazın kiralınması yoluyla bu amaca özgülenmesi durumunda muafiyet söz konusu olmaz)

- **Fuar, sergi ve panayır yerlerinde inşa edilen binaların muaflığı, Fuar, sergi ve panayır yerlerinde inşa edilen binalar, bu maksada tahsis edildikleri süre için vergiden** muaftır.

- **Tabii afetler sebebiyle inşa edilen binaların muaflığı; 10 yıllık bir devreyi kapsamakta ve binaların mesken olarak kullanılması veya meskenden başka maksada tahsis edilmesi herhangi bir önem taşımamaktadır.**

- **Geri kalmış bölgelerde inşa edilen sınıî tesislerin muaflığı, Kalkınma Bakanlığınca tespit ve tayin edilen geri kalmış bölgelerde inşa edilen sınıî tesisler, inşalarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten** faydalandırılır.

- **Organize sanayi bölgeleri ile sanayi ve küçük sanat sitelerindeki binaların muaflığı, Organize sanayi bölgeleri ile sanayi ve küçük sanat sitelerindeki binalar, inşalarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten** faydalandırılır

* **Arazi Vergisinde Geçici muaflık;**

-Özel kanunlarına göre Devlet ormanları dışında insan emeğiyle yeniden orman haline getirilmek üzere ağaçlandırılan arazi **50 yıl,**

- Tarım yapılamayan sahaların, ıslah tedbirleriyle yeniden tarıma elverişli hale getirilmesinde **10 yıl;**

- Yeniden fidanla dikim veya aşılama veya yeniden yetiştirme suretiyle ağaçlık, meyvelik, bağ ve bahçe meydana getirilmesinde **asgari 2 yıl, azami 15 yıl** dır.

* Emlak Vergisi birinci taksiti, **Mart, Nisan ve Mayıs** aylarında, ikinci taksiti **Kasım** ayı içinde olmak üzere iki eşit taksitte ödenir.

* **Devir ve terkinin yapılan bina ve arazinin,** devir ve terkinin yapıldığı yıl ile geçmiş yıllara ait ödenmemiş Emlak Vergisinin ödenmesinden devreden ve devralan müteselsilen sorumlu tutulurlar.

*Satin alınan veya trampa suretiyle iktisap olunan arazinin iktisap tarihinden itibaren **5 yıl içinde** parsellenerek bu müddet içinde veya daha sonraki yıllarda kısmen veya tamamen satılmasından; elde edilen kazançlar ticari kazanç olarak kabul edilir ve **KDV ye tabidir.**

*Parsellemek sureti ile arsa satışı; edinme tarihinden başlayarak **beş yıl geçtikten sonra** parsellenen arazi satışından doğan kazanç ticari faaliyet kapsamı dışında bırakılmıştır. Arazinin parsellenerek satışının ticari kazanç olarak değerlendirilme şartı, satışın değil, parsellenmenin 5 yıl içinde yapılmasına bağlanmıştır. Buna göre, edinme tarihinden başlayarak 5 yıl içinde parselleme yapıldığında, satış 30 yıl sonra yapılsa da ticari bir işlem varlığı kabul edilecektir. Arazinin edinilmesinden başlayarak beş yıllık sürenin geçmesinden sonra parsellenerek satılmasından doğan kazanç, ticari kazanç sayılmayacaktır. Ancak bu durum hiç vergilenmeyecek anlamı taşımadığından, bu kazanç Diğer Kazanç ve iratlar grubuna dahil gelir unsurlarından **"Değer Artış Kazancı"** olarak vergilendirilecektir.

*Mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumunca belirlenen **toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında** artırılarak tespit edilir. Şu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının **%10 veya üzerinde** olması şarttır.

*Kurumların en az **iki tam yıl süreyle aktiflerinde** yer alan iştirak hisseleri ile gayrimenkullerinin satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin **tamamı, KDV'den istisna edilmiştir.**

***Taşınmaz kiralamarında, taşınmaz ticari işletmeye dahil ise KDV ye tabi; ticari işletmeye dahil değil ise KDV ye tabi değildir.**

*Gayrimenkul alım satım işinin **devamlı yapılması durumunda** elde edilen gelir değer artış kazancı olarak değil **ticari kazanç** olarak vergilendirilecektir.

***Gerçek Kişilerde; Değer Artış Kazancının Beyanı'nda;** Gayrimenkullerin elden çıkarılmasından doğan kazancın tespitinde alış bedeli ile satış bedeli arasındaki farkın **2020 yılı için 19.000 si gelir vergisinden** istisnadır.

*Gayrimenkul kiralamalarında kdv ile ilgili olarak, **ticari işletmeye dahil bulunan taşınmazların kiraya verilmesi KDV ye tabidir.** Ticari işletmeye dahil olmayan taşınmazların kiralınması KDV ye tabi değildir. **Hakların kiraya verilmesi ile ilgili olarak ise, ticari işletmeye dahil olsun yada olmasın, KDV ye tabidir.**

*Katma değer vergisi oranı, vergiye tabi her bir işlem için **%10'dur.** Cumhurbaşkanı bu oranı, dört katına kadar artırmaya, %1 'e kadar indirmeye, konut teslimleri için farklı vergi oranları tespit etmeye yetkilidir.

* Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun çerçevesinde rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutların teslimlerinde **KDV oranının %1** olarak uygulanacağı tabiidir.

* Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri,Kanunla kurulmuş sosyal güvenlik kuruluşları ve belediyelere yapılan sadece net alanı 150 m²'ye kadar konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri, için **KDV oranı (%1) olarak tespit edilmiştir.**

***Değerli Konut Vergisi;** Verginin matrahı, bina vergi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değerden yüksek olanıdır. 5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında **%3,** 7.500.001 TL ile 10.000.000 TL arasında **%6** 10.000.001 TL yi aşanlar **%10 oran uygulanacaktır.**

*Vergi dairesi tarafından tarh ve tahakkuk ettirilen Değerli Konut Vergisi, **ilgili yılın şubat ve ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenir.**

İMAR KANUNU

* Plan kademelerini **üst kademeden alt kademeye doğru** şu şekilde sıralamak mümkündür:

- Kalkınma planı
- Bölge planı
- Çevre düzeni planı
- Nazım imar planı
- Uygulama imar planı

* **Mekansal plan:** İmar Kanunu uyarınca hazırlanan, kapasiteleri alan ve amaçları açısından üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; **mekansal strateji planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planıdır.**

*İmar Kanunu'na göre **yasalar hiyerarşisi** üst kademeden alt kademeye doğru sıralanacak olursa; **Anayasa-İmar Yasası-İmar Planları-Plan Notları - Yönetmelikler.**

* **Nüfusu 10.000'i aşan** yerleşmelerin imar planlarının yaptırılmaları mecburidir. Son nüfus sayımında nüfusu 10.000'i aşmayan yerleşmelerde, imar planı yapılmasının gerekli olup olmadığına **belediye meclisi** karar verir.

* Planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde **bir ay süre ile ilan edilir.**

* **Nazım İmar Planı;** başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki **nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini** ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve **uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenir.**

* **Parselasyon Plânı:** İmar plânının araziye uygulanmasından sonra yapılacak röleve ölçülerine göre boyut değiştirmeyen paftalar üzerinde çizilen, kesin parselasyon durumunu gösteren ve **tapuya tescil işlemlerine esas alınan plândır.**

* İmar planlarına göre yapılan parselasyon planları, **belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer.**

*İmar Planlarında Bakanlık Yetkisi

- Kamu yapıları,
- Afet hali,
- Toplu konut uygulamaları,
- Gecekondu kanunu uygulaması,
- Birden fazla belediyeyi içeren metropoliten alan planları,
- İçinden veya çevresinden demiryolu, karayolu geçen hava meydanı, deniz yolu bağlantısı olan yerler olarak tanımlanmaktadır.

*Herhangi bir parselden bir defadan fazla **düzenleme ortaklık payı** alınmaz. Alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlenmeden **önceki yüzölçümlerinin %45 ini geçemez.**

*İmar planlarına göre yapılan parselasyon planları, **belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer.**

* **Avan proje;** gerçekleştirilecek bir proje konusunda düşüncelerin, kesit plan ve görünümünün aktarıldığı **ön projedir.**

* **Fenni mesuller**, mesuliyet üstlendikleri yapı ile alakalı olarak yapı müteahhitliği, şantiye şefliği, taşeronluk ve malzeme satıcılığı yapamaz. Yapı sahibi, yapısının fenni mesuliyetini üstlenemez.

* **Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren 2 yıldır.** Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, **başlama müddetiyle birlikte 5 yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır.**

* **Revizyon Planı:** Her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının **yenilenmesi sonucu elde edilen plan**dır.

* Belediyelerin **5 yıllık imar programlarını** hazırlama süresi, imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren **3 ay'dır.**

* Yapı ruhsatıyesinin verilme süresi. Müracaat tarihinden itibaren **30 gün'dür.**

* Fiziksel çevrenin özörlüleri için ulaşılabilir ve yaşanabilir kılınması için, imar planları ile kentsel, sosyal, teknik alt-yapı alanlarında ve yapılarda, **Türk Standartları Enstitüsü'nün** ilgili standardına uyulması zorunludur.

* **Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsis (KOP) :** DOP tan karşılanamayan ancak Kamunun ihtiyacı olan kreş vs gibi yerler bulunmaktadır. Bu şekilde kamunun ihtiyacı için ayrılan parsellere, düzenleme giren tüm parseller yüzölçümleri oranında hisselendirilir. Bu parsellerin **5 yıl içinde** de ilgili Kurumlarca kamulaştırılması gerekir.

* **Bina Derinliği:** Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki dik hattın uzaklığıdır.

* **Geliştirme alanlarında yapı ruhsatı ile ilgili olarak,** Bunlardan parselasyon planları tasdik edilmiş olmakla beraber yolu, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısı henüz yapılmamış olan yerlerde, ilgili idarenin izni halinde ve ilgili idarece hazırlanacak projeye uygun olarak yaptırılara veya parselleri hisasına rastlayan ve yönetmelikte belirtildiği şekilde hissesine düşen **teknik alt yapı bedelini % 25 peşin ödeyip geri kalan % 75 ini alt yapı hizmetinin ilgili idaresince tamamlanacağı tarihten en geç altı ay içinde** ödemeyi taahhüt edenlere de yapı ruhsatı verilir.

* Özelleştirme İdaresi'nin, özelleştirme programlarına giren arsa ve arazilere ait planlar **Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylanır. Belediyeler 5 yıl süre ile bu kararları değiştiremezler.**

*YapıKayıt Belgesi Tebliği ile başvuru ve ödeme süresini **bir yıla** kadar uzatmaya **Cumhurbaşkanı** yetkilidir.

* Yapı Kayıt Belgesi bedeli, **yapının bulunduğu arsanın Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden konutlarda yüzde üç, ticarıkullanımlarda yüzde beş oranındadır.**

*Kayıt bedeline ilişkin **oranı iki katına kadar artırmaya, yarısına kadar azaltmaya, yapının niteliğine ve bölgelere göre kademelendirmeye Cumhurbaşkanı yetkilidir.** Yapı Kayıt Belgesibedeli, **genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilir.**

* Türkiye'de **Arsa Düzenlemesini Onaylamaya Yetkili İdareler**

- ✓ İl/ ilçe belediyeleri, büyükşehir konumunda olan illerde ayrıca büyükşehirbelediyeleri,
- ✓ Valilikler ve dolayısıyla il özelidareleri,
- ✓ Çevre ve ŞehircilikBakanlığı,
- ✓ Organize sanayi bölgelerinde Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı onayı/il İdare Kurulukararı,
- ✓ Özelleştirme İdaresiBaşkanlığı.

İSKÂN KANUNU

***Tarımsal iskân:** Bir aileye, projesinde öngörülen miktarda tarım arazisi, işletme binası, konut, irat hayvanı, araç, gereç, tezgah ve kredilerden bir veya birkaçının verilmesiyle yapılan iskândır.

***Tarım dışı iskân:** Bir aileye, projesinde öngörülen miktarda arsa, konut, araç, gereç, tezgah ve kredilerden bir veya birkaçının verilmesiyle yapılan iskândır.

* Tarımsal iskân projesinde öngörülen yıllık işletme ve donatım kredilerini, tarım arazilerinin devrinden sonraki **iki yıl içinde** istemeyen ailelere bu krediler kullanırlmaz.

***Göçebeler,** İçişleri Bakanlığı ile gerektiğinde diğer ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının da görüşleri alınmak suretiyle Bakanlıkça uygun görülecek yerlere bu Kanun hükümlerine göre iskan edilirler. Ancak, iskan duyurusu tarihinin bitiminden sonra **yüz seksen gün** içinde müracaat etmeyen aileler iskan edilemezler.

- Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olmak,
- Türk uyruklu ve Türkiye'deki birinci veya ikinci derecede bir yakını tarafından referans verilmesi veya bulundukları ülkedeki konsolosluk temsilciliklerimize bizzat müracaat etmeleri,
- Dışişleri ve İçişleri bakanlıklarınca yapılacak incelemelerden sonra uygun görülerek serbest göçmen vizesi almaları,
- Hükümetten hiçbir iskan yardımı istememeleri.

* Yukarıda sayılan şartların sağlanması durumunda, bu kişiler İçişleri Bakanlığınca **serbest göçmen** olarak kabul edilmektedirler.

* **Göçmen Belgesi, iki yıl için geçerlidir** ve bu belge geçici kimlik belgesi olarak kullanılmaktadır.

* **Göçmen olarak kabul edilenler**, gerekli işlemlerin ilgili kuruluşlarca tamamlanmasından sonra **Cumhurbaşkanı kararıyla vatandaşlığa alınırlar**.

* İskân Kanununun uygulanmasında aile bir bütün olarak kabul edilir ve **aşağıda sıralananlar aile sayılır**.

- Karı ile koca,
- Evlenmemiş çocuklar, ana ve baba ile veya bunlardan sağ olanı ile birlikte,
- Evli çocuklar, evli torunlar ile çocuksuz erkek ve kadın dullar başlı başına,
- Anasız ve babasız kardeş çocuklar birlikte ve eşit hisselerle, bir aile olarak iskân edilirler.

* İskân Kanunu hükümlerine göre iskân edilecekleri **tespite ve taşınmaz mal tahsisine Mahalli İskân Komisyonu yetkilidir**.

*İskân Kanunu hükümlerine göre verilen taşınmaz malların temlikine, **vali ve kaymakamlar** yetkilidir.

*İskân Kanununa göre verilen taşınmaz mallar temlik tarihinden itibaren **on yıl süre** ile hiçbir suretle satılamaz, bağışlanamaz, terhin edilemez, tapu kütüğüne satış vaadi şerhi konulamaz ve haczolunamaz.

***Taşınmaz mallara ait borçlandırma bedelleri faizsiz olarak tahsil olunur.**

* **İskan Kanunu'na göre muafiyetler**; Gümrük Muafiyeti, Muamele (işlem) Muafiyeti, **İskan yoluyla verilen taşınmaz malların vergiden muafiyeti** ve Askerlik Muafiyeti'dir.

*İskân ve fiziksel yerleşim düzenlemelerinde hak sahipleri; kendilerine verilen taşınmazlardan dolayı, kamulaştırılan ve satın alınan taşınmaz mallar için kamulaştırma veya satın alma bedelleri, yapılar için maliyet bedelleri, Hazine arazileri için rayiç bedelleri üzerinden borçlandırılırlar.

* İskan Kanunu'na göre;

Hazine ve Maliye Bakanlığınca bu amaçla kullanılmak üzere tahsis edildikten sonra kullanılacak arazi ve arsalar;

- Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan araziler.
- Devletin özel mülkiyetinde bulunup da kamu hizmetlerine tahsis olunmamış arazi ve arsalar.
- Bir veya birkaç köy, kasaba ve şehir orta malı olan ve tahsis amacı değiştirilmek suretiyle Hazine adına tescil ettirilen araziler.
- Hazineden bedelsiz olarak belediyelere devredilmiş ve maksada tahsis edilmemiş olup Gecekondu Kanunu amaçları dışında kalan yerler.

Gerekli işlemler sonuçlandıktan sonra iskan hizmetlerinde kullanılacak arazi ve arsalar:

- İşlenmeye elverişli olmayan tuzlu, alkali, taşlık ve benzeri topraklardan Devletçe ıslah suretiyle elde edilen araziler.
- Bakanlık tarafından gerçek ve tüzel kişilerden satın alınacak veya kamulaştırılacak arsa ve arsalar.
- Köy tüzel kişiliğine ait arazi ve arsalar.

* Kanuna göre, köy tüzel kişiliğine ait arsa ve araziler ise **köy ihtiyar heyetince karar verildiği takdirde** İskan Kanunu kapsamında kullanılabilir.

* **Millî güvenlik nedeniyle** iskâna tâbi tutulan ailelerin veya fertlerin borçlandırılıp borçlandırılmayacağı, borçlandırıldığı takdirde borçlanma usûl ve esasları **Cumhurbaşkanı kararıyla belirlenir**.

* **Canlı ve cansız donatım kredilerinin kullanılabilmesi için iskan tarihinden itibaren iki yıl içerisinde müracaat edilmesi şarttır. Bu kredilerin vadesi en çok altı yıldır. Bu kredinin faizi yıllık yüzde 2 (iki)dir.**

*Yapılan teknik tavsiyelere uymayanların ve kredinin açılış tarihinden **itibaren altmış gün içinde kullanmayanların kredileri kesilir** ve borçlandırmadan doğan alacaklar, muaccel hale gelerek bankaca takip ve tahsil olunur.

*İskan Kanunu Mali Hükümler:

Gelirler:

- ✓ Resmî ve özel, yerli ve yabancı kurumlar ile şahıslar ve milletlerarası göçmen ve mülteci teşkilatları tarafından yapılacak maddi yardımlarla nakde çevrilecek yardımlar,
- ✓ Yabancı devletlerden göçmenler için alınacak tazminatlar,
- ✓ İskân amaçlı alınmış, tahsis edilmiş veya inşa sonrası elde edilmiş ancak çeşitli nedenlerle hak sahiplerine devredilememiş taşınmaz malların ihale usullerine göre satışından elde edilen gelirler,
- ✓ Hak sahiplerine yapılan arsa satışlarından sağlanan gelirler,
- ✓ Kamulaştırma bedelleri ile tezyidi bedel davaları sonucunda alınan paralar,
- ✓ Geri ödeme tahsilatlarından sağlanan gelirler,
- ✓ Diğer hibe, yardım ve gelirler, genel bütçeye gelir kaydedilir

Giderler:

- ✓ Arazi ve arsa satın alma veya kamulaştırma bedellerini,
- ✓ Borçlandırmaya tâbi bilumum tesis ve inşaat harcamalarını,
- ✓ Kredi ödemelerini,
- ✓ Barındırma giderlerini,
- ✓ Bu Kanunun 9 uncu maddesine göre yapılacak karşılıksız yardım giderlerini,
- ✓ İskân hizmetlerinin gerektirdiği taşınır ile taşınmaz mal kiralanması ve satın alınması giderlerini,
- ✓ İskân hizmetleri için etüt, plan, proje, harita ve araştırma yapma, yaptırma giderlerini,
- ✓ Bu Kanun kapsamında yapılacak her türlü bina, tesis ve donatıları ile altyapı yapım giderlerini,
- ✓ Kamulaştırma bedellerinin iadesine ilişkin giderleri,
- ✓ Kırtasiye, yayın, büro malzemeleri, haberleşme, ilan, sigorta, mahkeme, noter giderlerini,
- ✓ İskân hizmetlerinin gerektirdiği diğer giderleri,
- ✓ İskân hizmetleriyle ilgili olarak kamu kurum ve kuruluşlarına yaptırılacak işlerin bedellerini, kapsar.

TAPU KANUNU

* Madenlerin tesciline ait işlemlerde ilgili kanun ve yönetmeliklere göre verilecek belgelerin **Hazine Maliye Bakanlığınca** tasdik edilmiş olması şarttır.

*Denizden doldurulmak istenilen yerler için o yerin en büyük mal memurundan izin almak lazımdır. Bu izin doldurulacak yer belediye sınırı içinde ise belediyenin, limanı da alakadar ediyorsa liman dairesinin veya deniz ticareti idaresinin ve müstahkem mevki kumandanlığı olan yerlerde müstahkem mevki kumandanlığının **onayı alındıktan sonra 3 yıl müddetle verilir.**

*İzinsiz doldurulmuş olan yerlerin tescilinde bir engel olmadığı ilgili daire ve heyetlerce kabul olunursa doldurulan yerlerin doldurulmuş olduğu halindeki değerinin **1/10'u** alınmak şartıyla dolduran adına tescili yapılır.

* Özel kanunlarında izin verilenler hariç olmak üzere **Devlete, belediyelere ve köylere ait orman, koru ve bataklıklardan tarla açılmaz ve özel bina yapılamaz.** Şahıslara ait ormanlarda dahi Orman Bakanlığından izin alınmadıkça tarla açılmaz.

* Köylerde bulunan terk edilmiş ve kimsesiz mezarlıklarla vakfa ait özel mezarlıklar **köyün manevi şahsiyeti namına tescil olunur.**

* Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu **ilçe yüz ölçümünün %10** unu ve kişi başına ülke genelinde **otuz hektar** geçemez. **Cumhurbaşkanı kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.**

* **Cumhurbaşkanı**, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimlerini; **ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüz ölçüm ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir.**

*Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi **iki yıl içinde** ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır.

* **Belirlenen parsel büyüklüğü; mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektar ve marjinal tarım arazilerinde 2 hektardan küçük olamaz. Tarım arazileri bu büyüklüklerin altında ifraz edilemez, bölünemez veya küçük parsellere ayrılamaz.**

a) Tapu sicilinde şerhler hanesine yapılan yazımlar

Tapu kütüğünün şerhler sütununa nelerin yazılacağı Türk Medeni Kanunu'nda ve Tapu Sicil Tüzüğü'nde açıklanmıştır. Buna göre, tapu kütüğünün şerhler sütununa;

- ✓ Kişisel haklar,
- ✓ Tasarruf hakkını kısıtlayan şerhler,
- ✓ Tasarruf hakkını yasaklayan şerhler,
- ✓ Geçici tescil şerhleri,
- ✓ Yasaların öngördüğü konular yazılır.

b) Şerhler hanesine yazımlar ve tasarruf yetkisi kısıtlamalarından kişisel haklar şunlardır;

- ✓ Önalım (şu'fa)Hakkı,
- ✓ Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı
- ✓ Yasal Önalım Hakkı
- ✓ Alım (İştira)Hakkı
- ✓ Geri Alım Hakkı (Vefa)Hakkı
- ✓ Bağışlayana Dönüş Hakkı (Rücu)
- ✓ İpotek İçin Serbest Dereceden Yararlanma Hakkı
- ✓ Satış Vaadi
- ✓ Bağışlama Vaadi
- ✓ Kat Karşılığı İnşaat hakkı
- ✓ Kira Sözleşmesi
- ✓ İpoteğin Paraya Çevrilmesi Şerhi
- ✓ Adi Kira ve Hasılat Kirası

c) Şerhler hanesine yazımlar ve tasarruf yetkisi kısıtlamalarından, tasarruf hakkını kısıtlayan şerhler arasında;

- ✓ Haciz,
 - ✓ İhtiyati Haciz,
 - ✓ Aile Yurdu
- İle sıkça karşılaşılmaktadır.

d) Şerhler hanesine yazımlar ve tasarruf yetkisi kısıtlamalarından, tasarruf hakkını yasaklayan şerhler arasında;

- ✓ İhtiyati Tedbir Şerhi
- ✓ İflas Şerhi
- ✓ Konkordato Şerhi
- ✓ Aile Yurdu Tesisi

KAMULAŞTIRMA KANUNU

*Kamulaştırma Kanuna göre idarelerin taşınmaz ediniminde kullanabilecekleri **başlıca taşınmaz edinim yöntemleri**;

- Satın alma usulü
- Tam Kamulaştırma
- Kısmen kamulaştırma
- İrtifak hakkı tesisi
- Trampa yoluyla kamulaştırma
- Acele kamulaştırma

* **Kamulaştırma Kanunu'na göre;** Anlaşma sağlanmışsa tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç 45 gün içinde, tutanakta belirtilen bedel idare tarafından hazırlanarak malik ya da yetkili temsilcisine yazıyla bildirilir.

***Cumhurbaşkanınca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzelkişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz.** Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve **en fazla beş yıl içinde** faiziyle birlikte ödenmek üzere **eşit taksitlere bağlanır.**

*Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, **Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi** uygulanır.

*Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya **işleten küçük çiftçiye ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir.**

*İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz.

* **Acele kamulaştırma yapılabilecek haller sınırlı olarak sayılmıştır.**

Buna göre;

- 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanunun uygulanacağı yurt savunması hallerinde,
- **Aceleliğine Cumhurbaşkanınca** karar alınacak hallerde ve
- Özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda acele kamulaştırma yapılabilmesi mümkündür.

*Kamu yararı kararı verecek merciler; Köy yararına kamulaştırmalarda **köy ihtiyar kurulu**, Belediye yararına kamulaştırmalarda **belediye encümeni**, Bir il sınırları içindeki birden çok ilçeye bağlı köyler ve belediyeler yararına kamulaştırmalarda **il idare kurulu**, Birden çok il sınırları içindeki Devlet yararına kamulaştırmalarda **Cumhurbaşkanı yetkilidir.**

* **Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Esasları**

- Cins ve nevini,
- Yüzölçümünü.
- Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsarlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- Varsa vergi beyanını,
- Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,

- Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri.
- Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payı dikkate alınarak hesaplanır.

*Bakanlıklar veya **Cumhurbaşkanı tarafından verilen kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanması gerekmez.**

*Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzelkişileri yararına; köy, belediye veya özel idarece verilen kararlar, valinin, onayı ile tamamlanır.

*İştirak halinde veya müşterek mülkiyette, paydaşların tek başına dava hakları vardır.

***Taşınmaz Malın Boşaltılması;** Bu Kanun uyarınca lehine kamulaştırma yapılan idare adına tapu dairesince tescil edilen taşınmaz malın boşaltılması idarece icra memurundan istenir. **İcra memuru taşınmaz malı onbeş gün içinde boşaltmalarını içindekilere tebliğ eder.** Bu süre içinde taşınmaz mal boşaltılmazsa icraca boşaltılır.

*İtiraz ve şikâyet boşaltmayı durdurmaz ve mahkemece ihtiyati tedbir kararı verilemez. **Ekili arazinin boşaltılması hasat sonuna bırakılır.**

* **Kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzelkişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılamaz.**

*Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren **5 yıl** içinde, kamulaştırmayı yapan idarece; kamulaştırma ve devir amacına uygun hiç bir işlem veya tesisat yapılmaz veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmeyecek taşınmaz mal olduğu gibi bırakılırsa, mal sahibi veya mirasçıları kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte ödeyerek, **taşınmaz malını geri alabilir.** Doğmasından itibaren **bir yıl** içinde kullanılmayan geri alma hakkı düşer.

*Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten **küçük çiftçiye ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir.**

*Kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve niteliğine göre **en az üç kişilik bilirkişi kurulunun oluşturulması zorunludur.**

KAT MÜLKİYETİ KANUNU

* Ana gayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerine **ortak yerler**; kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı bulundukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına **kullanma hakkı** adı verilir.

* Arsanın, Kat Mülkiyeti Kanununda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına **arsa payı** denir. **Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer.**

* **Kat mülkiyeti ve kat irtifakı,** Tapu Sicili Tüzüğüne göre tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne tescil olunur. Henüz kadastro yapılmamış olan yerlerde kat mülkiyeti ve kat irtifakı, ayrıca tutulacak **Kat Mülkiyeti Zabıt Defterine tescil olunur.**

* Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi ana gayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır.

* **Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin 4/5'inin yazılı rızası olmadıkça ana gayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz.** Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve **acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde,** bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda **kat maliklerinin rızası aranmaz.**

* **Kat Malikleri Ana gayrimenkulün genel giderlerine katılma konusunda;** Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa **eşit olarak;** Bunlar dışındaki giderlere **kendi arsa payı oranında** katılmakla yükümlüdürler.

* Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için **aylık yüzde beş (%5)** hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

* Gayrimenkulün, kütükte **mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispensan, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı** gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispensan, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışındadır.

* Ana gayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalâthane, boyahane, basımevi, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak **kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir.**

* Kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin hükme en yakın tarihteki değeri o kat malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, **diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla** karar vermesine bağlıdır.

* Buradaki dâva hakkı, devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden başlayarak **6 ay** ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak **5 yıl içinde** kullanılmazsa veya dava sebebi ortadan kalkmışsa düşer.

* Kat malikleri kurulu, yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında gösterilen zamanlarda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, **her takvim yılının ilk ayı** içinde toplanır.

*Önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden **üçte birinin istemi** üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir.

* **Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir.**

* Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat malik görüşmelerde hazır bulunabilir, **fakat oya katılamaz.**

* Sulh mahkemesince atanan yönetici, bu atanma üzerinden **altı ay geçmedikçe**, kat malikleri kurulunca değiştirilemez.

* Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı; temel olarak 3 şekilde sona erer; **Anagayrimenkulün Arsasıyla Birlikte Yok Olması veya Kamulaştırılması ile Sona Erme, Anayapının Harap Olması ile Sona Erme, Bildirme Ödevi ve Kaydın Silinmesi ile sona erme.**

* **Kat maliklerinin 4/5 oyu ile yönetim planı değiştirilebilir.**

*Kat Mülkiyeti Kanununun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık **sulh mahkemelerinde** çözülür.

* Kat mülkiyetine tabi bir taşınmazın bağımsız bölümlerinden birinin satılması halinde, sözleşmede aksine bir hüküm yoksa diğer kat maliklerinin **öncelikle satın alma hakları (önalım hakkı) yoktur.**

***Ana gayrimenkulün Genel Giderlerine Katılma:** Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça; **Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi** giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa **eşit olarak**, bunlar dışındaki giderlere genel olarak **arsa payı oranında katılırlar.**

***Yönetimin denetlenmesi;** Hesapların denetlenmesi için yönetim plânında belli bir zaman konulmamışsa; bu denetim **her üç ayda bir yapılır.**

* **Devre mülk hakkı bağlı olduğu müşterek mülkiyet payına bağlı olarak devir ve temlik edilebilir ve mirasçılara geçer.** Devre mülk hakkının yılın belirli dönemlerine ayrılması ve **15 günden daha az süreli olmaması** gerekir.

KADASTRO KANUNU

* **Kadastro ekibi;** en az **iki kadastro teknisyeni, mahalle veya köy muhtarı ile üç bilirkişiden oluşur.** Ekipteki kadastro teknisyeni yerine kontrol memuru da görevlendirilebilir.

* **Kadastro komisyonu;** kadastro müdürü veya yardımcısının başkanlığında, bir kadastro üyesi ve itirazın mahiyetine göre kontrol mühendisinden veya tasarruf kontrol memurundan oluşur. Kontrol mühendisinin bulunmaması halinde yerine fen kontrol memuru katılır.

* **Kadastro bölgesindeki her köy ile belediye sınırları içinde bulunan mahallelerin her biri, kadastro çalışma alanını teşkil eder.**

* **Kadastrosuna başlanacak bölgeler en az 1 ay, kadastro çalışma alanları en az 15 gün, mevki veya adalar ise en az 7 gün önceden alışılmış vasıtalarla ilgili köy veya mahallede ilan ettirir. Çalışmalara 3 aydan fazla ara verilmesi halinde ilan yenilenir.**

* **Kadastro mahkemeleri adlî tatile tabi değildir.**

*Kadastro müdürü, kadastro tutanaklarına göre yapılan tespitlere dayanarak, askı cetvellerini düzenler; bu cetvelleri ve pafta örneklerini, müdüriyette ve ayrıca muhtarın çalışma yerinde **30 gün süre ile** ilan ettirir.

***30 günlük ilan süresi geçtikten sonra, dava açılmayan kadaströ tutanaklarına ait sınırlandırma ve tespitler kesinleşir.** Kadaströ müdürü tarafından onaylanarak kesinleşen tutanaklar ile kadaströ mahkemesinin kesinleşmiş kararları; kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle **en geç 3 ay içinde tapu kütüklerine** kaydedilir. Bu tutanaklarda belirtilen haklara, sınırlandırma ve tespitlere ait tutanakların **kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra, kadaströdan önceki hukukî sebeplere dayanarak itiraz olunamaz ve dava açılmaz.**

***Afete maruz kalan yerlerde TKGM'nün olumlu görüşü alınmak suretiyle kadaströ çalışmalarına başlanır. Kadaströ çalışmaları sırasında Kanunda öngörülen ilanlar yapılmaz.**

*** Kamu hizmetlerine özgülenmiş (tahsis edilmiş), idarenin kamu hizmetlerinde kendisinin kullandığı taşınmaz mallara "hizmet malları";** herkesin ortak, genel ve doğrudan yararlanmasına özgülenmiş, kamu yararı ve toplum halinde yaşamının vazgeçilmiş gerekleri ile, halkın önceden izin almadan ücretli veya ücretsiz yararlandığı mallar **"orta malları";** doğal nitelikleri gereği kamunun ortak kullanımına açık olan mallara ise **"sahipsiz mallar"** denilmektedir.

***Sahipsiz mallar;** Tarıma Elverişli Olmayan Yerler, Yararı Kamuya Ait Sular, Kıyılar, Ormanlar, Tabii Servet Ve Kaynaklar, Kayalar, Tepeler, Dağlar Ve Onlardan Çıkan Kaynaklar, Denizler, Göller, Akarsular, Meşelik, Çalılık, Fundalıklar, Sazlık, Bataklıklar.

***Orta malları;** Mera, Yaylak, Kışlak, Harman Ve Otlaklar, Pazar Ve Panayır Yerleri, Köprü, Mezarlık Yerleri, Baltalık, Sıvat Ve Eyrek Yerleri, Kuyu Ve Genel Çeşmeler.

*** Hizmet malları;** Okul, Hastane, Karakol, Cami Ve Namazgah, Hükümet Konağı, Resmi Bina Ve Tesisler, İskele Ve Limanlar, Üniversite Binaları, Stadyum Ve Hipodromlar, Cezaevleri, Haller, Elektrik, Su, Kanalizasyon, Doğalgaz Gibi Teknik Altyapı Tesisleri, Lojmanlar, Askeri Tesisler Ve Eğitim Ve Sosyal Tesisler.

*** Kıyı, 1. Derece doğal sit alanıdır.** Kıyılarda "maliye hazine" adına tapu kütüğüne kayıtlı taşınmaz olmaması nedeniyle, bu alandayapılacakkiyitesisleri için Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından irtifak hakkı kurulmaz, bunun yerine kullanım izni verilir.

YAPI DENETİM HAKKINDA KANUN

*** Yapı inşaat alanı:** Işıklıklar hariç, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekanlar ve ortak alanlar dahil yapının inşa edilen tüm katlarının alanıdır.

***Taşıyıcı sistem:** Yapıların; temel, betonarme, ahşap, çelik karkas, duvar, döşeme ve çatı gibi yük taşıyan ve aktaran bölümlerini ve istinat yapılarını ifade eder.

*** Yapı sahibi, yapım işi için anlaşma yaptığı yapı müteahhidini vekil tayin edemez.**

*** Yapı denetim kuruluşu denetim faaliyeti dışında başka ticarî faaliyette bulunamaz.** Bu kuruluşun denetçi mimar ve mühendislerinin, denetim faaliyeti süresince başkaca meslekî ve inşaat işleri ile ilgili ticarî faaliyette bulunmaması yasaktır.

*** Yapı Denetim Hizmet Sözleşmelerinde Asgarî hizmet bedeli,** yapı yaklaşık maliyetinin %1,5'dur. Yapım süresi, iki yılı aşan yapılarda, bu oran, her yıl için % 5 artırılır, iki yıldan kısa süren yapılarda ise her yıl için % 5 azaltılır.

*** Çevre ve Şehircilik Bakanlığı** yapı denetim kuruluşlarının işlem ve faaliyetlerini denetleme yetkisine sahiptir.

***Yapı denetim kuruluşları** imar mevzuatı uyarınca öngörülen fennî mesuliyeti ilgili idareye karşı üstlenir. **Yapı denetim kuruluşları, denetçi mimar ve mühendisler, proje müellifleri, laboratuvar görevlileri ve yapı müteahhidi ile birlikte** yapının ruhsat ve eklerine, fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılmış olması nedeniyle ortaya çıkan yapı hasarından dolayı yapı sahibi ve ilgili idareye karşı, kusurları oranında sorumludurlar.

***Yapı denetim kuruluşu denetim faaliyeti dışında başka ticarî faaliyette bulunamaz.**

*** Yapı denetim kuruluşunun görevden ayrılması veya mimar ve/veya mühendislerinden birinin, herhangi bir sebeple yapı ile ilişkisinin kesilmesi halinde yapı denetim kuruluşu durumu; gerekçeleri ile birlikte en geç altı iş günü içinde yazılı olarak Bakanlığa ve ilgili idareye bildirir.**

*** Yapı denetim kuruluşu, ruhsat ve eklerine aykırı bir yapılması halinde durumu üç iş günü içinde idareye bildirmelidir.**

*** Yapı Denetimi Hk. Kanun Kapsamı;**

- a)** İmar Kanununda belirtilen kamuya ait yapı ve tesisler ile ilgili madde de belirtilen ruhsata tabi olmayan yapılar,
- b)** Bodrum katı dışında en çok iki katlı ve yapı inşaat alanı toplam 200 metrekareyi geçmeyen müstakil yapılar,
- c)** Entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapı ve tesisler,

d) Köy yerleşik alanlarında, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olmayan iskan dışı alanlarda ve nüfusu 5000'in altında olan belediyelerin belediye ve mücavir alan sınırları içinde bodrum katı ve çatı arası dışında en çok iki katlı ve yalnızca bir bodrum katın inşaat alanı hesaba katılmaksızın toplam inşaat alanı 500 metrekareyi geçmeyen konut yapıları ile bunların kömürlük, otopark, depo gibi müstemilatı hariç olmak üzere; belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak yapıların denetimini kapsar.

*** Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmeleri**

Yapı denetimi hizmet sözleşmeleri yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında akdedilir. Bu sözleşmenin bir sureti taahhütname ekinde ilgili idareye verilir.

Bu sözleşmede;

- Taahhüt edilen hizmetin konusu, yeri, inşaat alanı, süresi,
- Varsa yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında akdedilen sözleşmede yer alan yapının fiziki özellikleri,
- Yapı denetimi hizmet bedeli,
- Yapı denetiminde görev alacak teknik personel listesi ve diğer yükümlülükler yer alır.

*** Yapı denetim kuruluşlarından, bu kanuna göre denetim görevini yerine getirmedikleri anlaşılmanın veya son 3 yıl içerisinde 3 defa olumsuz sicil alanların** veyahut yapı denetim kuruluşlarının ticarî faaliyette bulunmaları ile yapı denetim kuruluşunun görevden ayrılması veya mimar ve/veya mühendislerinden birinin, herhangi bir sebeple yapı ile ilişkisinin kesilmesi halinde yapı denetim kuruluşu durumu; gerekçeleri ile birlikte **en geç üç iş günü** içinde yazılı olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığına ve ilgili idareye bildirmemesi hallerinde denetim faaliyeti, **yapı denetim komisyonunun teklifi üzerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 1 yıla kadar durdurulur ve belgesi geçici olarak geri alınır.**

*** Faaliyeti 3 defa durdurulan yapı denetim kuruluşunun denetim faaliyetine son verilir ve izin belgesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca iptal edilir.**

*** Yapı Denetim kuruluşunun sorumluluğunun süresi; yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren, yapının taşıyıcı sisteminden dolayı 15 yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda ise 2 yıldır.**

*** Yapı denetim kuruluşlarına ödenecek hizmet bedeli, Endüstri Bölgeleri, Teknoloji Geliştirme Bölgeleri ve Organize Sanayi Bölgeleri onaylı sınırı içerisinde yer alan tüm yapılar için % 50 indirimli uygulanır.**

*** Yapı Denetim hizmet bedeli, yapı yaklaşık maliyetinin %1,5'inden az olamaz.**

*** Yapı denetim kuruluşunun görevden ayrılması veya mimar ve/veya mühendislerinden birinin, herhangi bir sebeple yapı ile ilişkisinin kesilmesi halinde yapı denetim kuruluşu durumu; gerekçeleri ile birlikte en geç altı iş günü içinde yazılı olarak Bakanlığa ve ilgili idareye bildirir.**

*** Yapı denetim kuruluşunun denetleyebileceği toplam yapı inşaat alanı 360.000 m2'yi geçemez.**

***Merkez Yapı Denetim Komisyonu 7, İl Yapı Denetim Komisyonu 5 üyeden oluşur.**

MEDENİ KANUN

*** Aynı Haklara Hakim Olan İlkeler**

- Belirlilik İlkesi
- Açıklık İlkesi
- Hak Düşürücü Süre ve Zamanaşımına Bağlı Olmama İlkesi
- Sınırlı Sayı İlkesi
- Kıdeme Öncelik İlkesi
- Güvenin Korunması İlkesi

*** Sınırlı Sayı İlkesi:** Medeni Kanunda aynı hak türleri tek tek sayılmıştır; bunlar, **mülkiyet, irtifak hakkı, taşınmaz yükü ve rehin hakkıdır.** Tarafların aralarında yaptıkları sözleşme ile yeni bir aynı hak yaratması mümkün değildir.

*** Esas olarak; taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur.**

***Tescil ile taşınmazın mülkiyetinin kazanılabilmesi için;**

1. Tapu kütüğüne tescil şarttır.
2. Geçerli bir iktisap sebebi olmalıdır.
3. Resmi şekil şartı gereklidir.

*** Tescilsiz Kazanma: Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma, kazandırıcı zamanaşımı** hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır.

*** Taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır;** Arazi, Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.

***Paylı mülkiyette;** Paydaşlar, kendi aralarında **oybirliğiyle anlaşarak** yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda yasa hükümlerinden farklı bir düzenleme yapabilirler.

* İşletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, adi kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın ıslahı gibi **önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir.**

* İntifa hakkı kişiye sıkı sıkıya bağlıdır. İntifa hakkı sadece kişiye bağlı olarak kurulur ve hiçbir şekilde bir başkasına devredilemez ve miras yoluyla geçemez. Tüzel kişi yararına kurulan intifa hakkı ise **yüz yıl için kurulmuş sayılır.**

* **Oturma hakkı:** Hak sahibine bir binanın tümü veya bir bölümünden mesken olarak yararlanma yetkisi verir. Oturma hakkı hak sahibinin kişisel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik bir haktır; bu nedenle **tüzel kişiler lehine kurulması mümkün değildir.**

* **Oturma hakkı,** başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez.

* **Yasal önalım hakkı, satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden üç ay ve her hâlde satışın üzerinden 2 yıl geçmekle düşer.**

* **Sözleşmeden doğan önalım hakkı** ise tapu kütüğüne şerh verilerek, şerhte belirtilen sürede ve belirtilen koşullara göre her malike karşı kullanılabilir. Kütükte koşullar belirtilmemişse taşınmazın üçüncü kişiye satışındaki koşullar esas alınır. Şerhin etkisi her durumda, şerhin verildiği tarihin üzerinden **on yıl** geçmekle sona erer.

* **Yapının arzın mülkiyetine dahil olduğu kuralının istisnaları:** Taşkın yapı, üst hakkı, mecra, menkul inşaatır.

* **Taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlamaları, tapu siciline tescil edilmeksizin etkili olur.**

* **Doğrudan doğruya kanundan kaynaklanan geçit hakları, tapu kütüğüne tescil edilmeksizin doğar.**

* **İrtifak hakkının kurulması için tapu kütüğüne tescil şarttır.** İrtifak hakkının kurulmasına ilişkin sözleşmenin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmesine bağlıdır.

* İntifa hakkı, taşınırlarda zilyetliğin devri, alacaklarda alacağın devri, taşınmazlarda tapu kütüğüne tescil ile kurulur.

* Taşınmaz üzerindeki yasal intifa hakkı tapu kütüğüne tescil edilmemiş olsa bile, durumu bilenlere karşı ileri sürülebilir. **Tescil edilmiş ise, herkese karşı ileri sürülebilir.**

* **İntifa hakkı,** taşınırlar, taşınmazlar, haklar veya bir malvarlığı üzerinde kurulabilir. Aksine düzenleme olmadıkça bu hak, sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlar.

* Üst hakkı, bağımsız bir hak olarak **en çok yüz yıl için kurulabilir.** Üst hakkı, süresinin dörtte üçü dolduktan sonra, kurulması için öngörülen şekle uyularak her zaman **en çok 100 yıllık** yeni bir süre için uzatılabilir.

* **Taşınmaz yükü, alacaklıya yükümlüye karşı hiçbir kişisel alacak hakkı sağlamaz; sadece alacağını yüklü taşınmazın değerinden elde etme yetkisi verir.**

* **Taşınmaz rehni,** ancak ipotek, ipotekli borç senedi veya irat senedi şeklinde kurulabilir. Taşınmaz rehni, miktarı Türk parası ile gösterilen belli bir alacak için kurulabilir.

* **Rehin hakkı, ancak tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde kurulabilir.**

* Taşınmaz rehni tapu kütüğüne tescil ile kurulur. Taşınmaz rehni, tescilin terkinin veya taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona erer.

* **Taşınmaz rehninin alacaklıya sağladığı güvencenin kapsamına şunlar girer:** Ana para, Takip giderleri ve gecikme faizi, iflâsın açıldığı veya rehlin paraya çevrilmesinin istendiği tarihe kadar muaccel olmuş üç yıllık faiz ile son vadeden başlayarak işleyen faiz, zorunlu masraflar ve sigorta primleri.

* **İpotek iblağı:** Önceden tesis edilmiş ipoteğin bedelinin resmi senet düzenlenerek arttırılmasıdır.

* **İpotek derecesi:** İpoteğin tapu kütüğünde tescil edildiği derecedir.

* **Tapu Siciline Hakim Olan İlkeler**

- Ayni Sistem İlkesi
- Tescil İlkesi
- İlliyet Bağı İlkesi
- Aleniyet İlkesi
- Güven İlkesi

* **Ana siciller;** Tapu Kütüğü, Kat Mülkiyeti Kütüğü, Yevmiye Defteri ve Resmi Belgeler ve Plân'dan oluşur.

* Yardımcı Siciller; **Tapu envanter defteri, Aziller Sicili, Düzeltmeler Sicili ve Kamu Orta Malları Sicili'nden oluşur.**

* **Taşınmaza ilişkin aşağıdaki haklar, tapu kütüğüne tescil edilir:**

- Mülkiyet,
- İrtifak hakları ve taşınmaz yükleri,
- Rehin hakları.

* **Eklentiler,** malikin isteği üzerine **beyanlar sütununa kaydedilir.**

* **Tapu sicili herkese açıktır.** İlgisini inanılır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir. **Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez.**

* Paylı mülkiyetten doğan veya paylı malı ilgilendiren yönetim giderleri, vergiler ve diğer yükümlülükler, aksine bir hüküm bulunmadıkça, **paydaşlar tarafından payları oranında karşılanır.** Payına düşenden fazlasını ödemiş bulunan paydaş, diğerlerine payları oranında rücu edebilir.

* **Zilyetlik Türleri:** Bir hakka dayanıp dayanmaması, hâkimiyetin bizzat kullanılıp kullanılmaması, konusu ve zilyet sayısına göre türlere ayrılır:



* **Zilyetlik Davaları:** Zilyetliğin gasp edilmesi veya zilyetliğe saldırıda bulunulması halinde zilyet, bir hakka dayansın ya da dayanmasın zilyetlik davaları yoluyla zilyetliğini koruyabilir. Davaların, fiilin ve failin öğrenilmesinden başlayarak **2 ay**, her halde fiilin üzerinden **1 yıl geçmeden açılması gerekir.**

* **Zilyetliğin İdari Yoldan Korunması:** İdari yoldan korumayı isteyebilecek olan taşınmazın zilyedidir. Tecavüz ya da müdahalede bulunulan taşınmaz bir ilin merkez ilçesi sınırları içinde bulunuyorsa başvuru valiliğe, merkez ilçe haricindeki bir ilçenin sınırları içindeyse başvuru kaymakamlığa yapılır. **Yetkili makama başvurunun, tecavüz ve saldırı fiillerinin öğrenilmesinden itibaren 60 gün, her halde bu fiillerinin gerçekleşmesinden itibaren 1 yıl içinde yapılması gerekir.** Bu süreler hak düşürücüdür.

* **Taşınmaz Mülkiyetinin Zamanaşımı ile Kazanılması:**

* **Olağan Zamanaşımı:** Geçerli bir hukuki sebep olmaksızın tapu kütüğüne malik olarak yazılan kişi, taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız olarak **on yıl süreyle** ve **iyi niyetle** sürdürürse, onun bu yolla kazanmış olduğu mülkiyet hakkına itiraz edilemez. **Tapuya kayıtlı taşınmazlar** (araziler, bağımsız ve sürekli irtifaklar ve kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler) **olağan kazandırıcı zamanaşımına konu olabilir.**

* **Olağanüstü Zamanaşımı:** Tapu kütüğünde **kayıtlı olmayan** bir taşınmaz veya maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan veya yirmi yıl önce hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmaz bu yolla kazanılabilir. Bu tür taşınmazları, davasız ve aralıksız olarak **yirmi yıl süreyle** ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir.

Şartları;

- Tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmaz veya "maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan bir taşınmaz veya yirmi yıl önce hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmaz olması
- Kamu malı niteliğinde olmayan, özel mülkiyete konu bir taşınmaz olması
- Taşınmaz üzerinde malik sıfatıyla, davasız, aralıksız yirmi yıl süresince zilyet olunması
- İyi niyet şartı burada aranmaz.

BELEDİYE KANUNU

* **Belediyenin organları:** Belediye meclisini, belediye encümenini ve belediye başkanını kapsar.

* Belediyenin kurulması ile ilgili işlem dosyası valinin görüşüyle birlikte Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilir. **Cumhurbaşkanı kararı ile o yerde belediye kurulur.**

* Belediye birimlerinin kurulması, kaldırılması veya birleştirilmesi **belediye meclisinin** kararıyla olur.

* Belediye Kanunu'na göre; Kesinleşen sınırlar zorunlu nedenler olmadıkça **5 yıl süre ile değiştirilemez.**

* İçme ve kullanma suyu havzaları ile sit ve diğer koruma alanlarında ve meskûn sahası kurulu bir belediyenin sınırlarına **5.000 metreden daha yakın** olan yerleşim yerlerinde belediye kurulamaz.

* Meskûn sahası, bağlı olduğu il veya ilçe belediyesi ile nüfusu 50.000 ve üzerinde olan bir belediyenin sınırına, **5.000 metreden daha yakın** duruma gelen belediye ve köylerin tüzel kişiliği; genel imar düzeni veya temel alt yapı hizmetlerinin gerekli kılması durumunda, **Danıştay'ın görüşü alınarak, İçişleri Bakanlığı'nın teklifi üzerine müşterek kararname ile kaldırılarak bu belediyeye katılır.**

* **Nüfusu 2.000'in altına düşen belediyeler**, Danıştay'ın görüşü alınarak, İçişleri Bakanlığı'nın önerisi üzerine müşterek kararname ile köye dönüştürülür.

* Belediye sınırları içinde mahalle kurulması, kaldırılması, birleştirilmesi, bölünmesi, adlarıyla sınırlarının tespiti ve değiştirilmesi, **belediye meclisinin kararı ve kaymakamın görüşü üzerine valinin onayı ile olur.**

* **Bir beldenin adı**, belediye meclisi üye tam sayısının **en az ¾ çoğunluğunun** kararı ve valinin görüşü üzerine İçişleri Bakanlığının onayı ile değiştirilir.

* Belediye meclisi, **üye tam sayısının salt çoğunluğuyla toplanır ve katılanların salt çoğunluğuyla karar verir.** Ancak, karar yeter sayısı, **üye tam sayısının ¼'ünden az olamaz.**

* **Büyükşehir dışındaki ihtisas komisyonları:** Belediye meclisi, üyeleri arasından **en az 3 en fazla 5 kişiden** oluşan ihtisas komisyonları kurabilir.

* **Belediye encümeni;** Belediye başkanının başkanlığında; il belediyelerinde ve nüfusu **100.000'in üzerindeki belediyelerde**, belediye meclisinin her yıl kendi üyeleri arasından bir yıl için gizli oyla seçeceği 3 üye, malî hizmetler birim amiri ve belediye başkanının birim amirleri arasından bir yıl için seçeceği 2 üye olmak üzere **7 kişiden oluşur.**

* **Diğer belediyelerde** ise, belediye meclisinin her yıl kendi üyeleri arasından bir yıl için gizli oyla seçeceği 2 üye, malî hizmetler birim amiri ve belediye başkanının birim amirleri arasından bir yıl için seçeceği bir üye olmak üzere **5 kişiden oluşur.**

* **Belediye Kanununa göre;** Meclis üyelerinin **en az 1/3'ü**, meclis başkanlığına istekte bulunarak, belediyenin işleyle ilgili bir konuda genel görüşme açılmasını isteyebilir.

* **Meclis üye tam sayısının en az 1/3 oranındaki üyenin imzasıyla belediye başkanı hakkında gensoru önergesi verilebilir.**

* **Belediye Meclisinin Görevleri:**

- Bütçe ve kesin hesabı kabul etmek
- Borçlanmaya karar vermek
- Şartlı bağışları kabul etmek

- Kanunlarda vergi, resim, harç ve katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı hizmetler için uygulanacak ücret tarifesini belirlemek
- Meclis başkanlık divanını ve encümen üyeleri ile ihtisas komisyonları üyelerini seçmek
- Meydan, cadde, sokak, park, tesis ve benzerlerine ad vermek
- İmar plânlarına uygun şekilde hazırlanmış belediye imar programlarını görüşerek kabul etmek, vb.

* **Belediye encümeni;**

- Bütçede fonksiyonel sınıflandırmanın ikinci düzeyleri arasında aktarma yapar,
- Yıllık çalışma programına alınan işlerle ilgili kamu-laştırma kararlarını alır ve uygular,
- Taşınmaz mal satımına, trampasına ve tahsisine ilişkin meclis kararlarını uygular; süresi üç yılı geçmemek üzere kiralınmasına karar verir,
- Umuma açık yerlerin açılış ve kapanış saatlerini belirler, vb.

* **Belediye başkanının görev ve yetkileri**

- Meclise ve encümene başkanlık etmek
- Belediye personelini atamak
- Şartsız bağışları kabul etmek
- Meclis ve encümen kararlarını uygulamak, vb.

* **Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın;** üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün **en az 5 en çok 500 hektar arasında olması**, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.

* Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak alt yapı ve rekreasyon harcamaları, **proje ortak gideri** sayılır. Belediyelere ait inşaatların proje ortak giderleri belediyeler tarafından karşılanır.

* **Belediye başkanı görevi süresince ve görevinin sona ermesinden itibaren iki yıl süreyle, meclis üyeleri ise görevleri süresince ve görevlerinin sona ermesinden itibaren bir yıl süreyle, belediye ve bağlı kuruluşlarına karşı doğrudan doğruya veya dolaylı olarak taahhüde giremez, komisyonculuk ve temsilcilik yapamaz.**

* **İl ve ilçe belediyeleri ile nüfusu 10.000'in üzerindeki belediyelerde plân ve bütçe ile imar komisyonlarının kurulması zorunludur.**

*Görevleriyle ilgili bir suç nedeniyle haklarında soruşturma veya kovuşturma açılan **belediye organları veya bu organların üyeleri, kesin hükme kadar İçişleri Bakanı tarafından görevden uzaklaştırılabilir.**

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU

* **Toplam nüfusu 750.000'den fazla olan illerin il belediyeleri kanunla büyükşehir belediyesine dönüştürülebilir.**

* **Ulaşım koordinasyon merkezi kararları, büyükşehir belediye başkanının onayı ile yürürlüğe girer.**

* İmara ilişkin büyükşehir belediye meclisinde görüşülmek üzere tevdi edilen kararlara ilişkin; **Üç ay içinde büyükşehir belediye meclisinde görüşülmeyen kararlar onaylanmış sayılır.**

* Büyükşehir belediye meclisi, üyeleri arasından seçilecek **en az beş, en çok dokuz kişiden oluşan ihtisas komisyonları** kurabilir.

* **Belediye başkanının katılmadığı toplantılarda, encümen toplantılarına genel sekreter başkanlık eder.**

* **Büyükşehir kapsamındaki ilçe belediye başkanları büyükşehir belediye başkan vekili olamaz.**

* Belediye Kanunundaki hükümler saklı kalmak kaydıyla büyükşehir belediye meclisinin feshine neden olan eylem ve işlemlere katılan büyükşehir ve ilçe belediye başkanlarının görevlerine **Danıştay kararıyla** son verilir.

* Nüfusu **iki milyonu aşan büyükşehir belediyelerinde on, diğer büyükşehir belediyelerinde beşi** geçmemek üzere başkan danışmanı görevlendirilebilir.

***Büyükşehir belediyesi teşkilâtı;** norm kadro esaslarına uygun olarak genel sekreterlik, daire başkanlıkları ve müdürlüklerden oluşur. **Büyükşehir belediyesinde başkan yardımcısı bulunmaz.**

* Büyükşehir belediyelerinde meydan, bulvar, cadde, yol, sokak, park, spor ve kültürel tesislerin büyükşehir belediyesi ile büyükşehir kapsamındaki diğer belediyeler arasında dağılımına ilişkin esaslar **büyükşehir belediye meclisi tarafından belirlenir.**

* İmar mevzuatı uyarınca belediyelerin otoparkla ilgili olarak elde ettikleri gelirler tahsil tarihinden itibaren **kırk-beş gün** içinde büyükşehir belediyesine aktarılır.

AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

* **Riskli yapı:** Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıdır.

* Riskli yapılar; **Bakanlıkça, idarece ya da Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlar, , tarafından tespit edilir.**

* Bakanlıkça yetkilendirilen kuruluşlar aşağıda sayılmıştır:

- Kamu kurum ve kuruluşları,
- Üniversiteler,
- Sermayesinin en az yüzde kırkı kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan şirketler,
- Depremden korunma, deprem zararlarının azaltılması ve deprem mühendisliğinin gelişmesine katkıda bulunmak gibi konularda faaliyet gösteren sivil toplum kuruluşları,
- Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre Bakanlıktan izin belgesi almış yapı denetimi kuruluşları ile laboratuvar kuruluşları
- Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, inşaat, jeoloji ve jeofizik mühendisleri odalarına büro tescilini yaptırmış kurum ve kuruluşlar.

* Bakanlıkça veya idarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince **on beş gün** içinde itiraz edilebilir.

* Riskli yapılar, tapu kütüğünün **beyanlar hanesinde** belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç **on iş günü içinde** Bakanlık veya idare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

* **Kamulaştırma:** Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde **en az üçte iki çoğunluk** ile anlaşma sağlanamaması halinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya idare tarafından **acele kamulaştırma** yoluna da gidilebilir.

* Lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespit raporunun hazırlanmasında görev alacak mühendislerin herhangi bir sebeple değiştirilmesi halinde görevlendirilen yeni mühendise ait bilgi ve belgelerin en **geç onbeş gün** içinde Bakanlığa bildirilmesi gerekir.

* Riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazın reddedilmesi veya riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi suretiyle, riskli yapı tespitinin kesinleşmesi halinde Müdürlük, gerekli tebligatların yapılmasını ve **riskli yapının yıktırılmasını idareden ister.**

* İdarece **altmış günden az olmamak üzere** süre verilerek riskli yapıların yıktırılması yapı maliklerinden istenilir. Maliklere yapılacak tebligatta, riskli yapıyı kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi kullananlara tahliye için malik tarafından bildirim yapılması gerektiği belirtilir.

* **Yıkım ruhsatı**; yapı maliklerinden biri veya birkaçının veya bunların vekillerinin müracaatı üzerine, yıkılacak yapının tahliye edildiğine ve elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin kapatıldığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınmış belgelerin sunulmasına ve yıkım sorumlusu olarak statik fenni mesulün belirlenmesine istinaden, maliklerin muvafakati aranmaksızın **altı iş günü içerisinde düzenlenir.**

* **Açık Artırma Usulü ile Satış**, Riskli binaların yıkılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazların yeniden değerlendirilmesi konusunda, sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların **en az üçte iki** çoğunluğu ile alınan karar, anlaşmanın şartları ve riskli yapının Sermaye Piyasası Kurulu'na kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerleme kuruluşlarına tespit ettirilen değeri Müdürlüğe bildirilir.

* **Riskli Yapı Tespitinde Lisanslandırılan Kuruluşlara Lisans İptali Cezası Verilecek Fiiller**

- Lisanslandırma şartlarının kaybedilmesi üzerine verilen süre içerisinde şartların sağlanmaması
- Lisans başvurusunda gerçeğe aykırı bilgi ve belge sunulduğunun tespit edilmesi
- Mevcut olmayan bir yapı hakkında riskli yapı tespit raporu hazırlanması
- Daha önce **üç defa idari para** cezası alınmış olması

SPK'NIN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETLERİNİN KURUL LİSTESİNE ALINMALARINA İLİŞKİN TEBLİĞİ

* **Değerleme Uzmanı**; bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından tam zamanlı istihdam edilen veya değerleme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerleme hizmeti veren, Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında **en az 3 yıl tecrübesi olan** ve kendilerine Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişilerdir.

* **Değerleme uzmanları ile konut değerleme uzmanları ise**; Aynı anda birden fazla gayrimenkul değerleme şirketine istihdam edilemezler, ortak olamazlar.

* **Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin Sahip Olması Gereken Nitelikler**: Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verebilmek amacıyla Kurul listesine alınmak üzere başvuracak şirketlerin;

- Anonim şirket olmaları,
- Esas sözleşmelerinin Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olması,
- Ticaret unvanlarında "gayrimenkul değerleme" veya "taşınmaz değerleme" ibaresinin bulunması,
- Ödenmiş sermayelerinin en az 1.000.000 TL olması,
- Asgari ödenmiş sermayelerini temsil eden hisse senetlerinin tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,
- Hisse senetlerinin tamamının nama yazılı olması,
- Ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin, en az iki sorumlu değerleme uzmanına ait olması,
- En az 2'si sorumlu değerleme uzmanı olmak üzere en az 10 adet değerleme uzmanının tam zamanlı istihdam edilmesi,
- Faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekan, personel ve donanımına sahip olması zorunludur.

* **Ödenmiş sermayesinin asgari % 51'inin** doğrudan veya dolaylı olarak bankalara, sigorta şirketlerine veya kamu kuruluşlarına ait olması durumunda yukarıda sözü edilen sermayenin en az %51 inin en az iki sorumlu değerleme uzmanına ait olma şartı aranmaz.

* **Gayrimenkul değerleme şirketleri**, gayrimenkul değerleme faaliyetinin yanı sıra gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en verimli ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti verebilirler. Bir gayrimenkulün Medeni Kanuna göre; bütünüyle parçası ile eklentisi olan unsurları da münferit olarak değerleyebilirler. **Gayrimenkul değerleme şirketleri bu faaliyetlerin dışında emlak komisyonculuğu dahil başka bir faaliyette bulunamazlar.**

* **Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin Faaliyetlerinin Durdurulması**: Sermaye Piyasası Kurulu gayrimenkul değerleme şirketinin ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin en az iki sorumlu değerleme uzmanına ait olması şartı veya en az 2'si sorumlu değerleme uzmanı olmak üzere en az 10 adet değerleme uzmanının tam zamanlı istihdam edilmesi şartlarının **6 ay süre ile** sağlanamaması durumunda şirketin faaliyetlerini durdurur. Bununla birlikte herhangi bir nedenle şirkette sorumlu değerleme uzmanının kalmaması durumunda da Kurul şirketin faaliyetlerini durdurur.

*** Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin Sermaye Piyasası Kurulu Listesinden Çıkarılması:** Bir gayrimenkul değerleme şirketi, aşağıdaki koşulların oluşması halinde Kurul listesinden çıkarılabilir:

- SPK tarafından şirketin faaliyetlerinin durdurulması ve bu durumun 6 ay süre ile devam etmesi,
- Değerleme raporunun yetkili olmayan kişilerce imzalanması, Değerleme sırasında yeterli inceleme yapılmaması, çalışma kağıtları, dijital dokümanlar ile rapordaki bilgilerin raporda ulaşılan sonucu kanıtlayacak düzeyde olmaması, dürüstlük, bağımsızlık, tarafsızlık, güvenilirlik, mesleki özen ve titizlik ilkelerine uyulmaması,
- Tebliğ hükümleri ve UDS' ye aykırı olarak hatalı, eksik, yanıltıcı, taraflı ve gerçeğe aykırı rapor düzenlenmesi,
- Kurulca veya Kurulca görevlendirilenlerce istenebilecek her tür bilgi veya belgenin verilmemesi veya geciktirilmesi,
- Bağımsızlık ilkesinin ihlali,
- Sermaye piyasası mevzuatında gayrimenkul değerleme şirketleri için belirlenen düzenlemelere uyulmaması,
- Birlik tarafından alınan kararlara uyulmaması, verilen zorunlu eğitimlere katılmaması ve belirlenen üyelik aidatlarının ödenmemesi
- Kurul tarafından yayımlanan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esaslarına uyulmaması,
- Türk Ticaret Kanunu, bankacılık mevzuatı ve ilgili diğer mevzuata aykırılıkları nedeniyle yaptırıma tabi tutulmuş olması ve durumun ilgili kurum tarafından Kurula bildirilmesi.

*** Kurulca listeden çıkarılan şirketler,** listeden çıkarmaya ilişkin Kurul karar tarihinden itibaren **1 yıl süreyle** değerlendirme hizmeti vermek üzere yeniden listeye alınmak için Kurula başvuramazlar.

*** Gayrimenkul değerlendirme şirketleri,** olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarını izleyen **6 iş günü** içinde genel kurul tutanakları ile faaliyet raporlarını Kurula gönderirler.

*** Know-how sözleşmesinin bir örneği, imzalanmasını takiben 15 gün içerisinde Kurula gönderilir.**

*** Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun, değerlendirme raporlarına ilişkin olarak; genel şartları Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen mesleki sorumluluk sigortası yaptırması zorunludur.** Mesleki sorumluluk sigortası poliçesinin bir örneği düzenlendiği tarihten sonra **6 iş günü** içinde Kurula gönderilir.

***Kurul,** listeye almış olduğu gayrimenkul değerlendirme şirketlerini gerekli gördüğü takdirde denetler, bu şirketlerden her türlü bilgi ve belgeyi isteyebilir. Şirket, değerlendirme faaliyetleri ile ilgili olarak hazırlanan raporları ve bu raporların dayanağını teşkil eden çalışma belgelerini değerlendirme raporu tarihinden itibaren **en az 10 yıl süreyle** saklamak zorundadır.

***Değerleme hizmeti karşılığında alınacak ücret,**

- Şirket ve müşteri arasında serbestçe belirlenir.
- Ücretin ödenmesi şarta bağlanamaz.
- Ücret değerlendirme işleminin tamamlanmasından sonra belirlenemez.
- Önceden kararlaştırılmış bir değer tahminine bağlanamaz.

***Şube Açılması ve Dışarıdan Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Alınması**

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekân, personel ve donanımına sahip olması ve bünyesinde, söz konusu tebliğ uyarınca sorumlu değerlendirme uzmanının bulundurulması gereken pay sahipliği dışındaki diğer niteliklere haiz olan bir kişinin tam zamanlı şube müdürü olarak istihdam edilmesi şartıyla, şube açabilirler. Şube açılması halinde, tescili takiben **en geç 6 iş günü** içinde Kurula bildirim yapılması zorunludur. Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinde, dışarıdan hizmet alınarak gayrimenkul değerlendirme hizmeti sağlanamaz.

***Gayrimenkul değerlendirme şirketi,** sözleşme imzalamak suretiyle dışarıdan hizmet alarak gayrimenkul değerlendirme hizmeti sağlayabilir. Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun, bir takvim yılı içerisinde, **dışarıdan hizmet alımı yoluyla gerçekleştirdiği değerlendirme faaliyetlerinden kaynaklanan hasılatları, toplam hasılatlarının %25'ini geçemez.**

Değerleme şirketlerinin temel sorumluluk alanları
Tebliğ'de aşağıdaki başlıklar altında sıralanmıştır:

Bağımsızlık
Tam Zamanlılık
Mesleki Özen Titizlik
Sır Saklama Yükümlülüğü
İşin Kabulü ve İşin Devri
Sözleşme Zorunluluğu

Bağımsızlığı Ortadan Kaldıran Durumlar:

a) Gayrimenkul değerleme şirketlerinin ortakları, yöneticileri, değerleme uzmanları, konut değerleme uzmanlarının ve bunların üçüncü dereceye kadar (üçüncü derece dahil) kan ve sıhrî hisimleri ile eşleri veya gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından;

- Değerleme sözleşmesinde öngörülenler dışında müşteri-den veya müşteri ile ilgili olanlardan, **doğrudan veya dolaylı olarak bir menfaat elde edildiğinin veya menfaat sağlanacağı vaadinin ortaya çıkması,**
- Müşteriyle veya müşterinin ortaklarıyla veya müşterinin yönetim, denetim veya sermaye bakımlarından doğrudan ya da dolaylı olarak bağlı bulunduğu veya nüfuzu altında bulundurduğu gerçek veya tüzel kişilerle **değerleme hizmeti verildiği dönem dahil olmak üzere son iki yıl içerisinde ortaklık ilişkisine girilmiş olduğunun belirlenmiş olması,**
- Müşteri ile müşterinin bağlı ortaklıkları, müşterek yönetime tabi teşebbüsleri ve iştiraklerinde **değerleme hizmeti verildiği dönem dahil olmak üzere son iki yıl içerisinde kurucu, yönetim kurulu başkan veya üyesi, şirket müdürü veya yardımcısı olarak veya önemli karar, yetki ve sorumluluğu taşıyan başka sıfatlarla görev alınması veya ticari ilişki içinde bulunulması,**
- Müşteri veya müşterinin bağlı ortaklıkları, müşterek yönetime tabi teşebbüsleri ve iştirakleri ile **olağan ekonomik ilişkiler dışında borç-alacak ilişkisine girilmiş olması,**

b) Geçmiş yıllara ilişkin değerleme ücretinin, geçerli bir nedene dayanmaksızın, müşteri tarafından ödenmemesi,

c) Değerleme ücretinin, değerleme sonuçları ile ilgili şartlara bağlanmış olması veya **piyasa rayicinden bariz farklılıklar göstermesi,** değerleme şirketi tarafından müşteriye sunulan diğer hizmetler dikkate alınarak belirlenmesi,

d) Gayrimenkul değerleme kuruluşunun son beş takvim yılı içerisinde tüm değerleme faaliyetlerinden kaynaklanan **hasılatlarının %40'ından fazlasının tek bir gerçek veya tüzel kişi ile bağlı ortaklarından elde edilmesi.**

* Gayrimenkul değerleme uzmanı olmak için gereken tecrübe şartlarını henüz taşımayan uzman adaylarını, değerleme mesleğini öğretmek, yetiştirmek ve tecrübe kazandırmak amacıyla, gayrimenkul değerleme uzmanları refakatinde değerleme faaliyetlerinde bulunmak üzere, gayrimenkul değerleme uzman yardımcısı olarak istihdam eder. **Kuruluş nezdinde, Değerleme Kadrosunun en az %10'u kadar gayrimenkul değerleme uzman yardımcısı istihdam edilmesi zorunludur.**

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ STATÜSÜ

* **TDUB' nde kurulların görev süresi 2 yıldır.**

* **TDUB** merkezi İstanbul'dadır

* **TDUB Yönetim Kurulu, 7 asıl ve 7 yedek üyeden oluşur.**

* TDUB Denetleme Kurulu üyeleri ve Yönetim Kurulu üyeleri, üst üste **en fazla 2 dönem görev** yapabilirler.

* Yönetim Kurulu, Denetleme Kurulu ve Disiplin Komitesi üyelerini, **Genel Kurul** seçer.

* Standartlar Komitesi, Mesleki Eğitim ve Araştırma Komitesi ve Değerlendirme Komitesi üyelerini ve Genel Sekteri ise, **Yönetim Kurulu** seçer.

*TDUB üyelik başvurularını **yönetim kurulu** karara bağlar.

* Denetleme kurulu, genel kurul tarafından **yönetim kurulu üyesi olmayan değerleme uzmanı adaylar** arasından seçilen **üç asıl ve üç yedek üyeden oluşur.**

*Disiplin komitesi, Birlik üyelerine ilişkin şikâyetleri değerlendirmek ve disiplin kovuşturmalarını yürütmek üzere yönetim kurulu ve denetleme kurulu üyesi olmayan üyeler arasından genel kurulca gizli oyla seçilen **üç asıl ve üç yedek üyeden oluşur.**

***Disiplin komitesi üyelerine yaptıkları görev karşılığında her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaz.**

* **TDUB 'da aşağıdaki disiplin cezaları uygulanır:**

- Uyarı
- Kınama
- İdari Para Cezası
- Birlik Üyeliğinin Askıya Alınması
- Birlik Üyeliğinin İptal Edilmesi

* **Değerleme Uzmanları, GM Değerleme lisansı almaya hak kazandıkları tarihten itibaren 3 ay içinde, birliğe üyelik için başvurmak zorundadırlar.**

* **Konut Değerleme Uzmanlarının birliğe üye olması ihtiyaridir.**

* **İtiraz;** Üyelik başvurusunun reddi kararlarına karşı, söz konusu kararın ilgilie tebliğini izleyen **on iş günü içinde** Kurul nezdinde itiraz edilebilir.

TAŞINMAZ KİRALARINA İLİŞKİN MEVZUAT

* Konut ve çatılı işyeri kiralarda sözleşmeyle kiracıya **güvence verme borcu getirilmişse**, bu güvence **üç aylık kira bedelini** aşamaz.

***Kiracının Sorumlulukları:**

- Kira bedelini ödeme borcu
- Özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu
- Temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu
- Ayıpları kiraya verene bildirme borcu
- Ayıpların giderilmesine katlanma borcu

* Kiracı, **kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez**. Kiraya veren, işyeri kiralarda haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınmaz. Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur. **İşyeri kiralarda devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur.**

* Kiracı kira süresinin bitmesinden **en az on beş gün evvel** gayrimenkulü tahliye edeceğini yazı ile bildirmedikçe takdirde sözleşme aynı şartlarla **bir yıl uzatılmış** sayılır.

***İşyeri kiralarda** devreden kiracı, **kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla** birlikte müteselsilen sorumlu olur.

* **Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar**, eski hâli ile haklı sebep olmaksızın **üç yıl geçmedikçe** başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır.

* Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz. Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında **Tüketici Fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek** koşuluyla geçerlidir.

* Kiracının malları üzerinde **hapis hakkı** şu şekilde tanımlanmıştır: Taşınmaz kiralarda kiraya veren, **işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelinin güvencesi olmak üzere**, kiralanda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırılar üzerinde hapis hakkına sahiptir.

* **Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, kiralınması, trampası** ve üzerinde sınırlı aynî hak tesisi, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiralınması ve bu yerler için gerekli görülen hallerde kullanma izni verilmesi işlemlerini yapmak” görevi **Maliye Bakanlığına (Milli Emlak Genel Müdürlüğü)** verilmiştir.

***Otuz gün içinde**, söz konusu bentte belirtilen ve daha önce akdedilmiş yürürlükteki kira sözleşmelerdeki döviz cinsinden kararlaştırılmış olan bedellerin, Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenmiş durumlar dışında; Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenecektir.

Örgün ve Online (Uzaktan) SPK Lisanslama Eğitimleri

Online eğitimler örgün eğitimlerle birlikte yapılmakta olup, internete bağlı bir Bilgisayar veya Akıllı Telefon ile CANLI olarak derse katılım sağlanabileceği gibi, sonradan tekrarı izlenebilmektedir.



Sınavların sizlere engel değil, Mesleğinizin zirvesine giden yolda bir basamak olması dileklerimizle...