

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**TÜRKİYE'DE KAMU KONUTLARI YÖNETİMİ VE
KONUT KİRALARININ ANALİZİ:
ANKARA İLİ ÖRNEĞİ**

Gül Melek BOZKURT

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

**ANKARA
2014**

Her hakkı saklıdır

TEZ ONAYI

Gül Melek BOZKURT tarafından hazırlanan “Türkiye’de Kamu Konutları Yönetimi ve Konut Kiralarının Analizi: Ankara İli Örneği” adlı tez çalışması 17.11.2014 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği/oy çokluğu ile Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı’nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Danışman : Prof. Dr. Türkay TÜDEŞ
Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Jüri Üyeleri:

Başkan : Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ
Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Üye : Prof. Dr. Türkay TÜDEŞ
Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Üye : Prof. Dr. Murat SAYILI
Gaziosmanpaşa Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Anabilim Dalı

Yukarıdaki sonucu onaylarım.

Prof. Dr. İbrahim DEMİR
Enstitü Müdür V.

ETİK

Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez içindeki bütün bilgilerin doğru ve tam olduğunu, bilgilerin üretilmesi aşamasında bilimsel etiğe uygun davrandığımı, yararlandığım bütün kaynakları atıf yaparak belirttiğimi beyan ederim.

17.11.2014

Gül Melek BOZKURT

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

TÜRKİYE’DE KAMU KONUTLARI YÖNETİMİ VE KONUT KİRALARININ ANALİZİ: ANKARA İLİ ÖRNEĞİ

Gül Melek BOZKURT

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Türkay TÜDEŞ

Cumhuriyet’in ilk yıllarından itibaren başlayan kamu konutu uygulaması, günümüze kadar devam etmiştir. Artan nüfus ve çeşitlenen kamu hizmetleri ile orantılı olarak devlet personeli sayısının artması, kamu konutu sayısında da artışa neden olmuştur. Kamu personelinin barınma hakkına karşılık olarak düşünülen konutlar, kimi zaman kamu personeli olduğu halde ihtiyaç sahibi bireylerin bu haktan yoksun kalmasına ve eşdeğerleri ile aynı imkanlardan yararlanamamasına neden olmuş ve bu durum eşitsizlik olarak tanımlanmıştır. Şehirlerin gelişmişlik düzeylerine ve kamu konutlarının şehir içindeki konumlarına bakılmadan belirlenen kira katsayıları ile tespit edilen kira paraları gerçeği yansıtmamaktadır. Kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyet ve yönetimindeki konutların buldukları yerleşimlerde merkeze uzaklıkları, ulaşım olanakları, bina yaşı, inşaat kalitesi, hastane ile diğer kentsel hizmet alanlarına uzaklığı gibi faktörlerin, kira katsayısı tespitinde dikkate alınmadığı görülmektedir. Alan çalışmasının sonuçları, kamu konutu ile aynı bölgede bulunan benzer özel mülkiyete konu bağımsız bölümlerin kira paraları veya mülkiyet bağı dikkate alınmaksızın benzer konutların kira bedelleri arasında önemli farklılığın olduğunu göstermektedir. Özellikle kamu konutlarının kira değerlerinin benzer özel mülkiyete konu taşınmazların kira paralarından daha düşük olduğu ortaya konulmuştur. Bu yapı kamu konutundan yararlanamayan kamu personelinin hane geliri ve refahında kayba neden olmaktadır. Kamu konutları için birim alan (m²) başına yapılan masrafların kamu konutlarından birim alan (m²) başına yararlanıcıların ödedikleri kira parasından daha yüksek olduğu ve bu bakımdan konut yönetiminin devlet bütçesine ilave yük getirdiği açıktır. Mevcut yasal ve kurumsal düzenlemelerle kamu konutundan yararlanamayan personelin refah kayıplarının telafi edilemediği dikkate alınarak; ya kamu konutundan yararlanan personele verilen imkanların diğer kamu çalışanlarına da sunulabilmesi yoluna gidilmeli ya da sadece belirli bir kesimin refahını artıran bu uygulamanın yeniden gözden geçirilmesi veya uygulamaya son verilmesi gerekli görülmektedir.

Kasım 2014, 334 sayfa

Anahtar Kelimeler: Kamu konutları, kira parası, çıplak kira katsayısı, emsal kira, kamu konutu gelir ve giderleri

ABSTRACT

Master Thesis

MANAGEMENT OF PUBLIC HOUSING IN TURKEY AND AN ANALYSIS OF HOUSING RENTS: THE CASE OF ANKARA PROVINCE

Gül Melek BOZKURT

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Prof. Dr. Türkay TÜDEŞ

Starting from the first years of the Republic, public housing practice has continued until today. The increase in the number of government staff in commensuration with the growing population and diversifying public services has led to an increase in the number of public housing. Housing intended to meet the accommodation needs of government staff have caused some individuals to be deprived of this right from time to time although they are government officials, which has been described as inequality. Rental allowances determined by rental coefficients that are identified irrespective of development levels of cities and the locations of public housings within the city do not reflect reality. It is observed that factors such as the proximity to the center of the settlements they are situated in, transportation facilities, building age, construction quality, distance to hospitals and other urban service areas of the housings owned and managed by public institutions and organizations are not taken into account in determining rent coefficients. The results of the field study show that there are significant differences between the rents of public housings and those of the similar independent units subject to private ownership in the same area and those of similar housing regardless of the ownership status. It has particularly been found that the rental values of public housings are much lower than those of similar real properties that are subject to private ownership. This structure leads to losses in household income and welfare of those government staff who cannot benefit from public housing. It is clear that the per unit area (square meter) expenses made for public housings are higher than the rental amounts paid by the beneficiaries of such public housings for each unit area (square meter) and that they bring an additional burden on the state budget. Considering that the welfare losses of government staff that cannot benefit from public housing cannot be compensated with existing legal and institutional arrangements, either the opportunities extended to those government officials who benefit from public housing should also be provided to other government employees or this practice that increases the welfare of a particular section of government employees should be revised or completely abolished.

November 2014, 334 pages

Key Words: Public housing, rent allowance, net rent multiplier, equivalent rent, public housing income and expenses

TEŞEKKÜR

Kamu konutları yönetimi ve Ankara ili için kira analizini kapsayan tez çalışmam sırasında her aşamada bilgi, öneri ve yardımları ile desteğini esirgemeyen Danışman Hocam Sayın Prof. Dr. Türkay TÜDEŞ (Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı)'e ve Anabilim Dalımız Başkanı Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ'(Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı)'e sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Araştırma konusunda, veri toplama ve analiz aşamasında desteklerini gördüğüm Selim YILMAZ'a, Hasan DEMİRTAŞ'a, Yunis DEMİRTAŞ'a, Talat DOĞAN'a, tez çalışmam boyunca desteğini esirgemeyen sevgili arkadaşım Duygu SAĞBAŞ'a, çalışmamın her aşamasında bana destek olan aileme teşekkür etmeyi bir borç bilirim.

Alan araştırması aşamasında bana yardımcı olan Milli Emlak Genel Müdürlüğü merkez ve taşra çalışanlarına, Karayolları Genel Müdürlüğü çalışanlarına, Orman Genel Müdürlüğü çalışanlarına, Sermaye Piyasası Kurulu çalışanlarına, Rekabet Kurulu çalışanlarına, Ankara İl Özel İdaresi çalışanlarına, Ankara Büyükşehir Belediyesi çalışanlarına, ODTÜ çalışanlarına, emsal kiralari tespit ederken yardımcı olan, emlak alım-satımı yapan bürolar ile özel konut maliklerine de teşekkürlerimi sunarım.

Bu araştırma ile kamu konutları yönetimi, kamu konutlarında kira tespiti, tespit edilen kiralari emsal kiralari karşılaştırılması, kamu konutlarından elde edilen kira gelirlerinin tamir bakım ve masraflarını karşılayıp karşılamadığı üzerinde durulmuştur. Yapılan araştırmanın kamu konutları yönetimine yeni bir boyut getirmesi ve Milli Emlak Genel Müdürlüğü çalışmalarına yardımcı olması en büyük dileğimdir.

Gül Melek BOZKURT
Ankara, Kasım 2014

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAY SAYFASI	
ETİK.....	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT	ii
TEŞEKKÜR	iii
SİMGELER DİZİNİ	viii
ŞEKİLLER DİZİNİ	ix
ÇİZELGELER DİZİNİ	xiv
1. GİRİŞ	1
1.1 Araştırmanın Önemi ve Amaçları	1
1.2 Araştırmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları	3
1.3 Literatür İncelemesi.....	5
2. KURAMSAL TEMELLER	9
2.1 Kamu Hizmeti.....	9
2.2 Kamu Konutunun Tanımı	9
2.3 Konut Politikası Açısından Yetkili Kuruluşlar	9
2.3.1 Türkiye Cumhuriyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	11
2.3.2 Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ).....	12
2.3.3 Türkiye Cumhuriyeti Kalkınma Bakanlığı.....	13
2.3.4 Yerel yönetimler	13
2.3.5 Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK).....	13
2.4 Kamu Konutlarının 2946 Sayılı Kanun, 18524 Sayılı Yönetmelik ve Mili Emlak Genel Tebliği Kapsamında İrdelenmesi.....	15
2.4.1 Kapsam yönünden değerlendirme	16
2.4.2 Kamu konutu özelliği kazanma.....	17
2.4.3 Kamu konutlarının türleri.....	18
2.4.3.1 Özel tahsisli konutlar	18
2.4.3.2 Görev tahsisli konutlar	19
2.4.3.3 Sıra tahsisli konutlar.....	19
2.4.3.4 Hizmet tahsisli konutlar	19
2.4.4 Kamu konutlarının tahsisi.....	20
2.4.4.1 Özel tahsisli konutların tahsis şekli	21
2.4.4.2 Görev tahsisli konutların tahsis şekli	21
2.4.4.3 Sıra tahsisli konutların tahsis şekli.....	21
2.4.4.4 Hizmet tahsisli konutların tahsis şekli	22
2.4.5 Konut tahsis talebi ve değerlendirilmesi	22
2.4.6 Kamu konutlarında oturma süreleri ve konut kira bedelleri	24
2.4.6.1 Konutlarda oturma süreleri	24
2.4.6.2 Konutlarda kira bedeli	24
2.4.6.2.1 Aylık kira bedelinin tespitine ilişkin yasal düzenlemeler	25
2.4.6.2.2 Aylık kira bedelinin tespit ve tahsili.....	25
2.4.6.2.3 Hizmet binalarındaki konutların aylık kira bedellerinin tespiti	26
2.4.6.2.4 Aylık kira bedeli alınmayacak konutlar	29
2.4.7 Kamu konutlarının işletme, bakım ve onarımı.....	29
2.4.8 Konuttan çıkma ve konuttan çıkarılma	30

2.4.8.1 Konuttan çıkma.....	31
2.4.8.2 Konuttan çıkarılma.....	31
2.5 Bazı Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Lojman Yönetimine İlişkin Hazırlanmış Oldukları Yönergeler.....	32
2.5.1 Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü Konut Yönergesi.....	33
2.5.2 Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğü Konut Yönergesi.....	33
2.5.3 Milli Eğitim Bakanlığı Konut Dağıtım ve Yönetim Özel Yönergesi.....	35
2.5.4 Emniyet Genel Müdürlüğü Lojman Yönergesi.....	36
2.6 Merkezi Yönetim Kapsamındaki Kamu İdarelerine Ait Konut Varlığının İrdelenmesi.....	38
2.7 Mahalli İdarelere Ait Konut Sayılarının İrdelenmesi.....	51
2.7.1 Ankara İl Özel İdaresine ait lojman sayıları.....	51
2.7.2 Ankara Büyükşehir Belediyesine ve ilçe belediyelere ait lojman sayıları.....	52
2.8 2005-2013 Yılları Arası Çıkarılan Milli Emlak Genel Tebliğlerine Göre Lojmanların Kira Tespitinde Kullanılan Katsayı Değişiklikleri.....	53
3. MATERYAL VE YÖNTEM.....	58
3.1 Araştırma materyali.....	58
3.2 Araştırma yöntemleri.....	58
3.2.1 Araştırma alanı ve örnekleme aşamasında kullanılan yöntemler.....	60
3.2.2 Verilerin toplanması ve analizinde kullanılan yöntemler.....	60
4. BULGULAR VE TARTIŞMA.....	65
4.1 Lojmanların Kira Değerlerinin Özel Mülkiyetteki Konut Kiraları ile Karşılaştırması.....	65
4.1.1 Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerine ait örnek konutların kira karşılaştırması.....	65
4.1.2 Özel bütçe kapsamındaki kamu idarelerine ait örnek konutların kira karşılaştırması.....	91
4.1.3 Yükseköğretim kurumlarına ait örnek konutun kirası.....	101
4.1.4 Düzenleyici ve denetleyici kurumlara ait örnek konutların kira karşılaştırması.....	105
4.1.5 Ankara İl Özel İdaresine ait örnek konutun kira karşılaştırması.....	112
4.1.6 Ankara Büyükşehir Belediyesine ait örnek konutun kira karşılaştırması...	115
4.1.7 Kamu İktisadi Teşebbüslerine ait örnek konutların kira karşılaştırması ...	119
4.2 Örnek Lojmanların Kira Tespiti.....	139
4.2.1 PTT Genel Müdürlüğüne ait örnek lojmanın piyasa emsal kira bedeli araştırması.....	139
4.2.2 PTT Genel Müdürlüğüne ait örnek lojmanın Milli Emlak Genel Tebliği'ne göre kira bedeli.....	141
4.2.3 PTT Genel Müdürlüğüne ait örnek lojmanda kira parasını oluşturan unsurların maliyeti ve kira bedeli.....	141
4.2.4 Toprak Mahsulleri Ofisine ait örnek lojmanın piyasa emsal kira bedeli araştırması.....	143
4.2.5 Toprak Mahsulleri Ofisine ait örnek lojmanın Milli Emlak Genel Tebliğlerine göre kira bedeli.....	146
4.2.6 Toprak Mahsulleri Ofisine ait örnek lojmanda kira parasını oluşturan unsurların maliyeti ve kira bedeli.....	146

4.3 Örnek Kamu Konutlarının ve Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Ait Konutların 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu Madde 73'e Göre Kira Tespiti.....	148
4.4 Lojmanlardan 2007-2012 Yılları Arası Elde Edilen Gelir ve Giderin Karşılaştırılması.....	148
4.4.1 Merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerine ait konutlardan sağlanan gelirler.....	149
4.4.1.1 Merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerine ait konutlardan sağlanan kira gelirlerinin 2007-2012 yılları arası değişim oranı.....	152
4.4.2 Merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerine ait konutlar için yapılan giderler.....	152
4.4.2.1 Merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerine ait konutlar için yapılan giderlerin 2007-2012 yılları arası yüzde değişim oranı.....	156
4.4.3 Mahalli idarelere ait lojmanlardan 2007-2012 yılları arası elde edilen gelir ve giderin karşılaştırılması.....	156
4.4.3.1 Ankara İl Özel İdaresine ait 2007-2012 yılları arası lojman gelirleri.....	159
4.4.3.2 Ankara Büyükşehir Belediyesine ait 2007-2012 yılları arası lojmanlardan sağlanan gelirler.....	160
4.4.3.3 Ankara Büyükşehir Belediyesine ait 2007-2012 yılları arası lojmanlar için yapılan giderler.....	161
4.5 Kamu Konutları ve Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Ait Konutların Yönetimine İlişkin Yaşanan Sorunlar.....	161
4.5.1 Şehir merkezine farklı uzaklıklarda olmasına rağmen konutların aynı kirayla kişilere tahsis edilmesi.....	161
4.5.2 Lojmanların cadde içerisindeki uyumsuz görüntüsü.....	166
4.5.3 Kişiler açısından avantajları ve dezavantajları.....	167
4.5.4 Lojmanların bina yaşına, fiziksel görüntüsüne bakılmaksızın m ² başına aynı kira değeriyle kişilere tahsis edilmesi.....	167
4.5.5 Lojmanların bazıları için sosyal imkanlar mevcutken bazılarında bu imkanların yer almaması.....	170
5. YARGI KARARLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	172
6. ÖZEL MÜLKİYETTEKİ VE KAMU MÜLKİYETİNDEKİ KONUTLARIN BİRİM KİRA DEĞERLERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI..	175
7. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	180
KAYNAKLAR.....	186
EKLER.....	188
EK 1 Kamu Konutları Yönetmeliği.....	189
EK 2 Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü Kamu Konutları Yönergesi.....	230
EK 3 Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğü Konut Yönergesi.....	244
EK 4 T. C. Milli Eğitim Bakanlığı Personel Genel Müdürlüğünden Konut Dağıtım ve Yönetim Özel Yönergesi.....	277
EK 5 Emniyet Genel Müdürlüğü Lojman Yönergesi.....	292
ÖZGEÇMİŞ.....	334

SİMGELER DİZİNİ

m	metre
m ²	metrekare
km	kilometre
TL	Türk Lirası

Kısaltmalar

AOÇ	Atatürk Orman Çiftliği
DLH	Demiryollar, Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
GMK	Gazi Mustafa Kemal
KDV	Katma Değer Vergisi
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
MEB	Milli Eğitim Bakanlığı
ODTÜ	Orta Doğu Teknik Üniversitesi
OYAK	Ordu Yardımlaşma Kurumu
PTT	Posta ve Telgraf Teşkilatı
RG	Resmi Gazete
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TCDD	Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları
TİGEM	Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğü
TMO	Toprak Mahsulleri Ofisi
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 4.1	Maliye Bakanlığına tahsis edilmiş kamu konutlarının bulunduğu binanın fiziksel görünümü.....	66
Şekil 4.2	1155 ada 1 parselde bulunan kamu konutlarının bulunduğu cadde görüntüsü.....	67
Şekil 4.3	1155 ada 1 parselde bulunan kamu konutlarının konumu ve ulaşım olanakları.....	67
Şekil 4.4	1155 ada 1 parselde bulunan kamu konutlarının şehir merkezine uzaklığı 500m.....	68
Şekil 4.5	1155 ada 1 parseldeki kamu konutlarına emsal konutların görüntüsü.....	68
Şekil 4.6	Maliye Bakanlığına tahsis edilmiş kamu konutlarının bulunduğu binanın fiziksel görünümü.....	71
Şekil 4.7	16812 ada 1 parselde bulunan kamu konutlarının bulunduğu cadde görüntüsü.....	72
Şekil 4.8	16812 ada 1 parselde bulunan kamu konutlarının konumu ve ulaşım olanakları.....	72
Şekil 4.9	16812 ada 1 parselde bulunan kamu konutlarının şehir merkezine olan uzaklığı 17 km.....	73
Şekil 4.10	16812 ada 1 parselde bulunan kamu konutlarına emsal konutların görüntüsü.....	73
Şekil 4.11	13274 ada 3 parselde bulunan kamu konutlarının bulunduğu binanın fiziksel görünümü.....	75
Şekil 4.12	13274 ada 3 parselde bulunan kamu konutunun bulunduğu cadde görüntüsü.....	76
Şekil 4.13	13274 ada 3 parselde bulunan kamu konutunun konumu ve ulaşım olanakları.....	76
Şekil 4.14	13274 ada 3 parselde bulunan kamu konutlarının şehir merkezine uzaklığı 6,5 km.....	77
Şekil 4.15	13274 ada 3 parseldeki kamu konutlarına emsal konutların görüntüsü.....	77
Şekil 4.16	Maliye Bakanlığına tahsis edilmiş kamu konutlarının bulunduğu binanın fiziksel görünümü.....	79
Şekil 4.17	1471 ada 2 parselde bulunan kamu konutlarının bulunduğu cadde görüntüsü.....	80
Şekil 4.18	1471 ada 2 parselde bulunan kamu konutlarının konumu ve ulaşım olanakları.....	80
Şekil 4.19	1471 ada 2 parselde bulunan kamu konutlarının şehir merkezine olan uzaklığı 2,7 km.....	81
Şekil 4.20	1471 ada 2 parseldeki kamu konutlarına emsal konutlardan birinin görüntüsü.....	81
Şekil 4.21	Ankara Defterdarlığına tahsis edilmiş kamu konutunun bulunduğu binanın fiziksel görünümü.....	83
Şekil 4.22	9529 ada 4 parselde bulunan kamu konutunun bulunduğu cadde görüntüsü.....	84
Şekil 4.23	9529 ada 4 parselde bulunan kamu konutunun konumu ve ulaşım olanakları.....	84

Şekil 4.24	9529 ada 4 parselde bulunan kamu konutunun şehir merkezine uzaklığı 6 km.....	85
Şekil 4.25	9529 ada 4 parseldeki kamu konutuna emsal konutlardan birinin görüntüsü.....	85
Şekil 4.26	Demiryollar, Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğüne (DLH) tahsis edilmiş kamu konutlarının bulunduğu binaların fiziksel görünümü	87
Şekil 4.27	377 ada 2 parselde bulunan kamu konutlarının bulunduğu cadde görüntüsü.....	88
Şekil 4.28	377 ada 2 parselde bulunan kamu konutlarının konumu ve ulaşım olanakları.....	88
Şekil 4.29	377 ada 2 parselde bulunan kamu konutlarının şehir merkezine uzaklığı 24 km.....	90
Şekil 4.30	377 ada 2 parseldeki kamu konutlarına emsal konutların görüntüsü	91
Şekil 4.31	Karayolları Genel Müdürlüğüne ait lojmanların bulunduğu binaların fiziksel görünümü.....	93
Şekil 4.32	8535 ada 3 parselde bulunan lojmanların bulunduğu cadde görüntüsü	94
Şekil 4.33	8535 ada 3 parselde bulunan lojmanların konumu ve ulaşım olanakları.....	94
Şekil 4.34	8535 ada 3 parselde bulunan lojmanların şehir merkezine uzaklığı 4 km.....	95
Şekil 4.35	8535 ada 3 parseldeki lojmanlara emsal konutların görüntüsü	95
Şekil 4.36	Orman Genel Müdürlüğüne ait lojmanların bulunduğu binanın fiziksel görünümü.....	98
Şekil 4.37	13587 ada 7 parselde bulunan lojmanların bulunduğu cadde görüntüsü.....	98
Şekil 4.38	13587 ada 7 parselde bulunan lojmanların konumu ve ulaşım olanakları.....	99
Şekil 4.39	13587 ada 7 parselde bulunan lojmanların şehir merkezine uzaklığı 4 km.....	99
Şekil 4.40	13587 ada 7 parseldeki lojmanlara emsal konutların görüntüsü	100
Şekil 4.41	Orta Doğu Teknik Üniversitesine (ODTÜ) ait bir lojmanın fiziksel görünümü	103
Şekil 4.42	160-161-162 parsellerde bulunan lojmanların bazılarının bulunduğu cadde görüntüsü.....	103
Şekil 4.43	160-161-162 parselde bulunan lojmanların konumu ve ulaşım olanakları.....	104
Şekil 4.44	160-161-162 parsellerde bulunan lojmanların şehir merkezine uzaklığı 8 km.....	104
Şekil 4.45	Sermaye Piyasası Kuruluna (SPK) ait lojmanların bulunduğu binanın fiziksel görünümü.....	105
Şekil 4.46	2762 ada 5 parselde bulunan lojmanların bulunduğu cadde görüntüsü	106
Şekil 4.47	2762 ada 5 parselde bulunan lojmanların konumu ve ulaşım olanakları.....	106
Şekil 4.48	2762 ada 5 parselde bulunan lojmanların şehir merkezine uzaklığı 2 km.....	107
Şekil 4.49	2762 ada 5 parseldeki lojmanlara emsal konutlardan birinin görüntüsü...	108

Şekil 4.50	Rekabet Kurumuna ait lojmanların bulunduğu binanın fiziksel görünümü	109
Şekil 4.51	26080 ada 2 parselde bulunan lojmanların bulunduğu cadde görüntüsü.....	110
Şekil 4.52	26080 ada 2 parselde bulunan lojmanların konumu ve ulaşım olanakları.....	110
Şekil 4.53	26080 ada 2 parselde bulunan lojmanların şehir merkezine uzaklığı 9 km.....	111
Şekil 4.54	26080 ada 2 parseldeki lojmanlara emsal konutların görüntüsü	111
Şekil 4.55	Ankara İl Özel İdaresine ait lojmanların bulunduğu binanın fiziksel görünümü	113
Şekil 4.56	13761 ada 12 parselde bulunan lojmanların bulunduğu cadde görüntüsü.....	113
Şekil 4.57	13761 ada 12 parselde bulunan lojmanların konumu ve ulaşım olanakları.....	114
Şekil 4.58	13761 ada 12 parselde bulunan lojmanların şehir merkezine uzaklığı 6 km.....	114
Şekil 4.59	13761 ada 12 parseldeki lojmanlara emsal konutlardan birinin görüntüsü	115
Şekil 4.60	Ankara Büyükşehir Belediyesine ait lojmanların bulunduğu binanın fiziksel görünümü.....	116
Şekil 4.61	2805 ada 2 parselde bulunan lojmanların bulunduğu cadde görüntüsü	117
Şekil 4.62	2805 ada 2 parselde bulunan lojmanların konumu ve ulaşım olanakları.....	117
Şekil 4.63	2805 ada 2 parselde bulunan lojmanların şehir merkezine uzaklığı 6 km.....	118
Şekil 4.64	2805 ada 2 parseldeki lojmanlara emsal konutların görüntüsü	118
Şekil 4.65	Et ve Süt Kurumuna ait lojmanların bulunduğu binaların fiziksel görünümü	121
Şekil 4.66	441 ada 13 parselde bulunan lojmanların bulunduğu cadde görüntüsü	121
Şekil 4.67	441 ada 13 parselde bulunan lojmanların konumu ve ulaşım olanakları.....	122
Şekil 4.68	441 ada 13 parselde bulunan lojmanların şehir merkezine uzaklığı 24 km.....	122
Şekil 4.69	441 ada 13 parseldeki lojmanlara emsal konutların görüntüsü	124
Şekil 4.70	Posta ve Telgraf Teşkilatı (PTT) mülkiyetindeki lojmanların bulunduğu binalardan birinin fiziksel görünümü	125
Şekil 4.71	13798 ada 8 parselde bulunan lojmanların bulunduğu cadde görüntüsü.....	125
Şekil 4.72	13798 ada 8 parselde bulunan lojmanların konumu ve ulaşım olanakları.....	126
Şekil 4.73	13798 ada 8 parselde bulunan lojmanların şehir merkezine uzaklığı 7 km.....	126
Şekil 4.74	13798 ada 8 parseldeki lojmanlara emsal konutların görüntüsü	127
Şekil 4.75	Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğüne (TİGEM) ait lojmanların bulunduğu binalardan birinin fiziksel görünümü	129
Şekil 4.76	8619 ada 5 parselde bulunan lojmanların bulunduğu mekan görüntüsü ...	129

Şekil 4.77	8619 ada 5 parselde bulunan lojmanların konumu ve ulaşım olanakları.....	130
Şekil 4.78	8619 ada 5 parselde bulunan lojmanların şehir merkezine uzaklığı 6 km.....	130
Şekil 4.79	8619 ada 5 parseldeki lojmanlara emsal konutlardan birinin görüntüsü...	131
Şekil 4.80	Atatürk Orman Çiftliğine (AOÇ) ait lojmanlardan birinin fiziksel görünümü	133
Şekil 4.81	2098 ada 34 parselde bulunan lojmanların bulunduğu mekan görüntüsü.....	133
Şekil 4.82	2098 ada 34 parselde bulunan lojmanların konumu ve ulaşım olanakları.....	134
Şekil 4.83	2098 ada 34 parselde bulunan lojmanların şehir merkezine uzaklığı 5 km.....	135
Şekil 4.84	Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryollarına (TCDD) ait lojmanların fiziksel görünümü.....	137
Şekil 4.85	29216 ada 1 parselde bulunan lojmanların bulunduğu cadde görüntüsü.....	137
Şekil 4.86	29216 ada 1 parselde bulunan lojmanların konumu ve ulaşım olanakları.....	138
Şekil 4.87	29216 ada 1 parselde bulunan lojmanların şehir merkezine uzaklığı 1,5 km.....	138
Şekil 4.88	Kira tespiti yapılacak lojmanların fiziksel görünümü	139
Şekil 4.89	Kira tespiti yapılacak lojmanların fiziksel görünümü	144
Şekil 4.90	Gazi Mustafa Kemal (GMK) Bulvarı'nda bulunan lojmanın fiziksel görüntüsü.....	162
Şekil 4.91	GMK Bulvarı'nda bulunan lojmanın şehir merkezine uzaklığı yaklaşık 1 km	162
Şekil 4.92	Sincan'da bulunan lojmanın fiziksel görüntüsü.....	163
Şekil 4.93	Sincan'da bulunan lojmanın şehir merkezine uzaklığı 28 km	163
Şekil 4.94	Dikimevi'nde bulunan lojmanın fiziksel görünümü	164
Şekil 4.95	Dikimevi'nde bulunan lojmanın şehir merkezine uzaklığı yaklaşık 2 km.....	164
Şekil 4.96	Bağlıca'da bulunan lojmanların fiziksel görünümü.....	165
Şekil 4.97	Bağlıca'da bulunan lojmanların şehir merkezine uzaklığı 19 km.....	165
Şekil 4.98	Çankaya İncesu 8154 ada 16 parselde bulunan lojmanın fiziksel görünümü	167
Şekil 4.99	Çankaya İncesu 8154 ada 16 parselde bulunan lojmanın bulunduğu cadde görüntüsü.....	167
Şekil 4.100	Eryaman 4. Devlet Mahallesi'nde bulunan lojmanların fiziksel görünümü	169
Şekil 4.101	ODTÜ yerleşkesinde bulunan bir lojmanın fiziksel görünümü	169
Şekil 4.102	Karayolları Genel Müdürlüğüne ait lojmanların bahçe görünümü	171
Şekil 4.103	Orman Genel Müdürlüğüne ait lojmanların sosyal imkanları.....	171
Şekil 6.1	Özel mülkiyetteki ve kamu mülkiyetindeki konutların birim kira değerlerinin karşılaştırılması	174
Şekil 6.2	Özel mülkiyetteki ve kamu mülkiyetindeki konutların birim kira değerlerinin karşılaştırılması	174

Şekil 6.3	Özel mülkiyete ve kamu iktisadi devlet teşebbüslerine ait konutların birim kira değerlerinin karşılaştırılması	174
-----------	---	-----



ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 2.1	Merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin 2007-2012 yılları konut sayıları	41
Çizelge 2.2	Merkezi yönetim kapsamındaki idarelere ait konutların 2012 yılı genel dağılımı	42
Çizelge 2.3	2012 yılı genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin lojman ve sosyal tesis sayıları (adet).....	43
Çizelge 2.4	2012 yılı özel bütçe kapsamındaki diğer idarelerin lojman ve sosyal tesis sayıları (adet).....	45
Çizelge 2.5	2012 yılı yükseköğretim kurumları lojman ve sosyal tesis sayıları (adet).....	47
Çizelge 2.6	Düzenleyici ve denetleyici kurumlar lojman ve sosyal tesis sayıları (adet).....	50
Çizelge 2.7	Merkezi yönetim kapsamındaki idarelerin 2012 yılı toplam lojman ve sosyal tesis sayıları (adet).....	51
Çizelge 2.8	Ankara İl Özel İdaresi mülkiyetindeki lojmanların ilçelere göre dağılımı (adet)	52
Çizelge 2.9	Ankara İli, ilçe belediyelere ait lojman sayıları (adet).....	53
Çizelge 2.10	2005-2013 yılları arası çıkarılan Mili Emlak Genel Tebliği'ne göre Ankara İli için kaloriferli konutlarda kira katsayı değişiklikleri.....	55
Çizelge 2.11	2012-2013 yıllarında çıkarılan Mili Emlak Genel Tebliği'ne göre Ankara İli için kaloriferli konutlarda kira katsayı değişiklikleri.....	57
Çizelge 4.1	1155 ada 1 parselde bulunan kamu konutlarından birine ait bilgiler	65
Çizelge 4.2	1155 ada 1 parseldeki kamu konutlarına emsal konutların bilgileri	68
Çizelge 4.3	16812 ada 1 parselde bulunan kamu konutlarından birine ait bilgiler.....	70
Çizelge 4.4	16812 ada 1 parselde bulunan kamu konutuna emsal konutların bilgileri	74
Çizelge 4.5	13274 ada 3 parselde bulunan kamu konutlarından birine ait bilgiler.....	74
Çizelge 4.6	13274 ada 3 parseldeki kamu konutlarına emsal konutların bilgileri	78
Çizelge 4.7	1471 ada 2 parselde bulunan kamu konutlarından birine ait bilgiler.....	79
Çizelge 4.8	1471 ada 2 parselde bulunan kamu konutlarından birine ait bilgiler.....	82
Çizelge 4.9	9529 ada 4 parselde bulunan kamu konutuna ait bilgiler.....	83
Çizelge 4.10	9529 ada 4 parseldeki kamu konutuna emsal konutların bilgileri	86
Çizelge 4.11	377 ada 2 parselde bulunan kamu konutlarından birine ait bilgiler.....	87
Çizelge 4.12	377 ada 2 parselde bulunan kamu konutlarına emsal konutların bilgileri	90
Çizelge 4.13	8535 ada 3 parseldeki kamu konutlarından birine ait bilgiler.....	92
Çizelge 4.14	8535 ada 3 parseldeki lojmanlara emsal konutların bilgileri	96
Çizelge 4.15	13587 ada 7 parselde bulunan lojmanlardan birine ait bilgiler.....	97
Çizelge 4.16	13587 ada 7 parselde bulunan lojmanlara emsal konutların bilgileri	100
Çizelge 4.17	13587 ada 7 parselde bulunan lojmanlara emsal konutların bilgileri	102
Çizelge 4.18	2762 ada 5 parselde bulunan lojmanlardan birine ait bilgiler.....	105
Çizelge 4.19	2762 ada 5 parseldeki lojmana emsal konutların bilgileri	108
Çizelge 4.20	26080 ada 2 parselde bulunan lojmana ait bilgiler	108
Çizelge 4.21	26080 ada 2 parseldeki lojmanlara emsal konutların bilgileri	112
Çizelge 4.22	26080 ada 2 parseldeki lojmanlara emsal konutların bilgileri	112

Çizelge 4.23 26080 ada 2 parseldeki lojmanlara emsal konutların bilgileri	115
Çizelge 4.24 2805 ada 2 parselde bulunan lojmana ait bilgiler	116
Çizelge 4.25 2805 ada 2 parselde bulunan lojmanlara emsal konutların bilgileri	119
Çizelge 4.26 441 ada 13 parselde bulunan lojmanlardan birine ait bilgiler	120
Çizelge 4.27 441 ada 13 parseldeki lojmanlara emsal konutların bilgileri	123
Çizelge 4.28 13798 ada 8 parselde bulunan lojmanlardan birine ait bilgiler	124
Çizelge 4.29 13798 ada 8 parseldeki lojmanlara emsal konutların bilgileri	126
Çizelge 4.30 8619 ada 5 parselde bulunan lojmanlardan birine ait bilgiler	128
Çizelge 4.31 8619 ada 5 parseldeki lojmanlara emsal konutların bilgileri	131
Çizelge 4.32 2098 ada 34 parselde bulunan lojmanlardan birine ait bilgiler	132
Çizelge 4.33 2916 ada 1 parselde bulunan lojmanlardan birine ait bilgiler	136
Çizelge 4.34 13798 ada 8 parselde bulunan lojmanlardan birine ait bilgiler	140
Çizelge 4.35 13798 ada 8 parselde bulunan lojmanlardan birine ait bilgiler	140
Çizelge 4.36 13798 ada 8 parselde bulunan lojmanlardan birine ait bilgiler	141
Çizelge 4.37 13798 ada 8 parselde bulunan lojmanlardan birine ait kirayı oluşturan masraflar	143
Çizelge 4.38 8534 ada 10 parselde bulunan lojmanlardan birine ait bilgiler	144
Çizelge 4.39 8534 ada 10 parselde bulunan lojmanlara emsal konutların bilgileri	145
Çizelge 4.40 8534 ada 10 parselde bulunan lojmanlardan birine ait kirayı oluşturan masraflar	146
Çizelge 4.41 Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin bütçe gelirleri içerisindeki lojman gelirleri	149
Çizelge 4.42 Özel bütçeli idarelerin bütçe gelirleri içerisindeki lojman gelirleri	150
Çizelge 4.43 Düzenleyici ve denetleyici kurumların bütçe gelirleri içerisinde lojman gelirleri	151
Çizelge 4.44 Merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerine ait konutlardan sağlanan kira gelirlerinin 2007-2012 yılları arası yüzde değişim oranı	152
Çizelge 4.45 2007-2012 yılları arası genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin bütçe giderleri içerisindeki lojman giderleri	152
Çizelge 4.46 2007-2012 yılları arası özel bütçe idarelerinin bütçe giderleri içerisindeki lojman giderleri	154
Çizelge 4.47 Düzenleyici ve denetleyici kurumların bütçe giderleri içerisindeki lojman giderleri	155
Çizelge 4.48 Merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerine ait konutlar için yapılan giderlerin 2007-2012 yılları arası değişimi (000 TL- %)	156
Çizelge 4.49 Mahalli idarelere ait lojmanlardan 2007-2012 yılları arası elde edilen gelirler	158
Çizelge 4.50 Mahalli idareler bütçe giderleri içerisindeki lojman giderleri (000 TL)	159
Çizelge 4.51 Ankara İl Özel İdaresine ait 2007-2012 yılları arası lojman gelirleri (000 TL)	160
Çizelge 4.52 Ankara Büyükşehir Belediyesine ait 2007-2012 yılları arası lojmanlardan sağlanan gelirler (000 TL)	160
Çizelge 4.53 Ankara Büyükşehir Belediyesine ait 2007-2012 yılları arası lojmanlar için yapılan giderler (000 TL)	161
Çizelge 5.1 Kamu konutlarına ve bazı kamu kurum ve kuruluşlara ait konutlara ilişkin yargı kararları	173

1. GİRİŞ

1.1 Araştırmanın Önemi ve Amaçları

Kamu hizmetlerinin yerine getirilmesinde pozitif fayda sağlayan, kamu kurum ve kuruluşlarına ait konutların da önemli bir yeri bulunmaktadır. Ancak, yıllardan beri “kamu konutları veya daha genel bir yaklaşımla kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyet ve yönetimlerindeki konutların bütçeye yük olup olmadığı sorusu” tartışılmaktadır. Özellikle “kamu hizmeti” kavramı tartışılırken, ortaya çıkan toplum yararı olgusu aslında bütün topluma aynı ölçüde fayda sağlamayan yalnız belirli bir kesimi mutlu edebilen etki göstermektedir. Kamu konutlarının ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait konutların yalnız kamuda çalışan kesim tarafından kullanılabilmesi ve özel mülkiyete ait konutlara oranla düşük kira gelirine sahip olması sebebiyle gerçek kira değerlerinin tespit edilmesi de tartışmalı bir konu olma özelliğini korumaktadır.

Başkent ilan edildikten sonra Ankara’yı cazip hale getirmek ve bürokratları burada tutabilmek için kamu konutu veya o zamanki adıyla “memur evleri” uygulaması fikri daha sonraları giderek “her memura bir lojman sağlamak” politikasına dönüşmüştür. Bu yaklaşım ile günümüzde yaklaşık 230 bin sınırını aşan varlığı ortaya çıkarmıştır (Aydemir 2003). Buna 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu kapsamındaki diğer kamu idarelerinin mülkiyet ve yönetimindeki konutların da ilave edilmesi ile kamu kurumlarının konut stokunun en azından 350.000 adet dolayında olması beklenmektedir. Bütün kamu idarelerinin lojman olarak kullandıkları konut varlığının veya ulusal ölçekte lojman bilgi sisteminin kurulamadığı görülmektedir.

Sosyal devlet anlayışı çerçevesinde başlatılan kamu personelinin ihtiyacı olan kamu konutu ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait konut uygulamasının, sayıca arttığı görülmektedir. Kamu konutu ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait konut uygulamasının devlet bütçesine yük teşkil etmesinin yanında, bu konutlardan yararlanan ve yararlanmayan kişiler arasında da bir hak kaybı doğurduğu açıktır.

Bilindiği üzere kamu kurum ve kuruluşlarında çalışan bazı kamu görevlileri çalıştıkları kurum mülkiyetinde bulunan konutlarda, bazıları kendi mülklerinde, çoğunluk ise kendi bütçelerinden ayırdıkları bir miktar veya yüklü miktar kira karşılığı başkalarına ait meskenlerde ikamet etmektedirler. Tabi ki bu durum aynı işi yapan kamu görevlileri arasında gelir veya refah farklılığı meydana getirmektedir. Lojmanda oturan kamu görevlisi nakdi maaşına ilave olarak lojmanın bulunduğu semtteki normal bir meskenin kirası kadar aynı maaş almakta ve diğer bazı imkanlardan da yararlanmaktadır. Kendisine lojman tahsis edilmeyen kamu görevlisi ise nakdi maaşına ilave olarak bahsedilen miktarda kira ödemek durumunda bulunmaktadır.

Lojmanda oturanla oturmayan arasındaki gelir veya refah dengesizliğini gidermek için uygun politikaların geliştirilip uygulamaya konulmasının gerekli olduğu sıklıkla ileri sürülmekte (Aksoy 2006) ve özellikle ekonomik kriz yıllarında konutların satışı ile kamuya gelir sağlanması düşüncesi gündeme getirilmektedir. Ancak kamu konutlarının yönetim modellerinin geliştirilmesi ve özellikle kiralama veya işletmecilik usullerinin geliştirilmesi konusu üzerinde durulmamaktadır. Ülke içinde bölgesel gelişmişlik farkları ve diğer sorunların neden olduğu yaşam kalitesi kaybının telafi edilmesi düşüncesi ile uygulamaya alınan kamu konutları stratejisi, esasen dezavantajlı bölgelerde çalışmanın teşviki için geliştirilmiş bir model olarak ele alınması ve modelin aksayan yönlerinin modern varlık yönetimi yaklaşımı ile ele alınması gerektiği gözden uzak tutulmuştur.

Bu araştırmada öncelikle “kamu konutlarının ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait konutların devlet bütçesi üzerinde bir yük olup olmadığı” sorusuna cevap aranmaktadır. Belirtilen amaç çerçevesinde Ankara İli sınırları içinde bulunan kamu konutları ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait konutlar içerisinden, özel mülkiyetteki emsal konutlarla kıyaslama imkanı bulunan örnek lojmanlar ele alınmıştır. Ankara İli’nde kurum ve kuruluşların yönetimindeki konutlardan yerleşim yeri ve yaşam olanakları açısından farklı özelliklerinin (örneğin, şehir merkezine uzak semt olanlar, merkeze çok yakın olan ve yüksek derecede tercih edilenler, nispeten eski tarihlerde inşa edilmiş olanlar, çok katlı veya müstakil yapılar) incelenmesi yapılmış ve bu yolla örnek konutlara ilişkin analizlerin sonuçları kullanılarak genel bir çerçeve çizilmesine özen gösterilmiştir.

İlde genel ve özel bütçe kapsamındaki kamu kurumları, düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar ile mahalli idareler ve kamu iktisadi teşebbüslerinin mülkiyet ve yönetimlerindeki konutlardan örnek olarak seçilmiş taşınmazların kira bedelleri incelenmiş ve ayrıca seçilen konutlara cari kira bedelleri, emsal özel mülkiyetteki konutların kira değerleri ile karşılaştırılmalı olarak analiz edilmiştir. Buna ilave olarak kamu konutlarına ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait konutlara ait gelir ve giderlerin merkezi yönetim ve mahalli idareler gelir-gider dengesi içindeki yeri ve önemi de irdelenmiştir. Belirtilen amaçla kira parası, gelir ve giderlerin analizi için hem ilgili kamu kurumlarının kayıtlarından derlenen veriler, hem de emsal özel mülkiyetteki konutların malikleri ve kiracılarına uygulanan anket çalışması ile toplanan veriler birlikte kullanılmıştır. Bunun dışında konutların buldukları mahallelerdeki emlak ofisleri ile de yüz yüze görüşmeler yapılarak piyasa kira parasının ölçümüne yönelik veriler elde edilmiştir.

Önceki çalışmalarda lojmanların gelişim süreci, yönetimi ve temel yönetim sorunlarının inceleme konusu yapıldığı görülmektedir (Işık 1997, Akçay 1999, Atılğan 1999, Aydemir 2003, Alkışer ve Yürekli 2004, Göktaş 2009, Doğan 2012). Önceki çalışmalardan farklı olarak bu çalışmada lojmanlardan tahsil edilen kira bedellerinin gerçekçi olup olmadığı, konutların buldukları yerleşim yerlerinin olanakları ve binaların temel özelliklerinin (konum, kat, yaş, ısıtma sistemi, manzara gibi), kirasının tespitinde dikkate alınıp alınmadığı ve lojmanlardan elde edilen kira gelirlerinin işletme giderlerini karşılama durumları hem genel hem de alan çalışmalarının sonuçlarına göre irdelenmektedir. Araştırmanın amaçlarına uygun olarak öncelikle belirlenen lojmanlara emsal konutların kira bedelleri tespit edilmiş ve örnek olarak belirlenmiş lojmanların birim başına düşen yıllık masrafları ile birim başına düşen yıllık kira gelirleri karşılaştırılmıştır. Alan çalışmalarının bulguları değerlendirilerek araştırmanın temel varsayımları sınanmış ve buna göre lojman politikasının ana hatları ortaya konulmuştur.

1.2 Araştırmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları

Araştırmanın ilk bölümünde “Hazine mülkiyetindeki kamu konutu” kavramının hukuki tanımlaması yapılmış ve kamu konutları yönetiminde yetkili kuruluş ve yasal

dayanakları ve kamu konutlarının kiraya verilmesi işlemleri üzerinde durulmuştur. Buna ilave olarak Milli Emlak Genel Tebliği'nden yola çıkarak bazı kurum ve kuruluşlar tarafından kendilerine tahsis edilmiş konutların yönetimi için çıkarılmış olan konut yönergelerine de değinilmiştir. Kamu konutu kavramı için; “1982 Anayasası'nın 128'inci maddesinde tanımlanan memur ve diğer kamu görevlilerinin görevlerini ifa ederlerken ortaya çıkabilecek olan barınma sorununu çözebilmek, onların bu açıdan motive edilmelerini sağlayabilmek için kamu kurumlarınca satın alınarak veya kiralanarak yahut yaptırılarak onlara tahsis edilen konutlardır¹” denilmektedir. Genel bütçeye bağlı dairelerin konutları, ilgili idareye tahsis edildiği tarihte kamu konutu özelliğini kazanmış olur. Araştırma kapsamında yalnızca kamu konutları değil, ayrıca diğer kurum ve kuruluşlara ait konutlar da ele alınmıştır. Ayrıntılı inceleme yapabilmek için; mülkiyeti hazineye ve diğer kurum ve kuruluşlara ait konutlar incelenmiş ve bu konutlara emsal oluşturabilecek özel mülkiyetteki konutlar belirlenmiştir.

Araştırma kapsamında belirlenmiş kamu konutları ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait konutlar ile özel mülkiyetteki emsal konutların kiralari karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. Bu aşamada farklı kamu kurumlarının mülkiyet ve yönetiminde olan, farklı semtlerdeki konutlardan seçilen örnekler çerçevesinde konutların cari kira paraları ile kiralanan alanlarının birimine düşen masraflar tespit edilmiştir. Son olarak lojmanların yönetimine ilişkin olarak gözlemlenen sorunlar, konu ile ilgili yargı kararları ve temel çözüm önerileri ortaya konulmuştur. Araştırmada ikincil veriler kullanılarak lojman işletmeciliğine ilişkin temel değerlendirme ve genelleme yapılmış ve bunu desteklemek amacı ile seçilmiş lojmanların kira paraları, gelir ve gider analizleri gerçekleştirilmiştir. Araştırmanın sonuçları ülke genelinde bütün kamu kurum ve kuruluşlarının lojman işletmeciliğine ilişkin hususları karşılamadığı ve alan çalışmasının sınırlı olarak genelleştirilebileceği gözden uzak tutulmamalıdır. Bununla birlikte alan çalışması için seçilen Ankara İli'nin başkent olmasından sonraki dönemde başlayan lojman tesisi ve hemen her kurumun başkentte lojmana sahip olması nedeni ile ilde yapılan alan çalışmalarının büyük ölçüde ülke genelini temsil etme yeteneğinin olması gerektiği düşünülebilir.

¹ 09/11/1982 tarih ve 17863 sayı ile Resmi Gazete'de yayınlanmıştır.

Ankara İli'nde Hazine yönetimindeki kamu konutu varlığı yanında diğer kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetindeki konutlar ile bu konutlardan yararlanan memur kesimine ilişkin envanterin oluşturulmamış olduğu gözlenmiştir. Esasen alan çalışmasında bütün kamu idareleri yönünden lojman yönetiminin ele alınması ve yaşanan sorunların kurumlara göre farklı biçimde ele alınması gerektiği ortaya çıkmıştır. Alan çalışması aşamasında Ankara İli'nin metropoliten alanında yer alan ilçelerdeki konut varlığı inceleme konusu yapılmış ve özellikle Elmadağ, Haymana, Evren, Güdül, Nallıhan, Çubuk, Akyurt ve Polatlı gibi oldukça uzak ilçelerdeki konutların incelenmesi kapsam dışında bırakılmıştır. Büyük kentlerde ve özellikle rantın yüksek olduğu merkezlerdeki kamu konutlarının tartışma konusu yapılması nedeni ile alan çalışması aşamasında kapsamın tespitinin de isabetli olduğu düşünülmektedir.

Araştırma yedi bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde araştırmanın önemi, amaçları, kapsamı ve sınırlılıkları üzerinde durulmuş ve bu alanla ilgili yapılan diğer çalışmalar incelenmiştir. İkinci bölümde ise kuramsal bir araştırma yapılarak kamu hizmeti ve kamu konutunun anlamı üzerinde durulmuştur. Ayrıca konut politikası açısından yetkili kuruluşlar incelenmiştir. Yine bu bölümde kamu konutları 2946 sayılı Kanun, 18524 sayılı Yönetmelik ve Milli Emlak Genel Tebliği ve diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından çıkarılan yönergeler de irdelenmiştir. Merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerine, mahalli idarelere, il özel idaresine ve büyükşehir belediyesine ait konut sayıları tespit edilerek 2005-2013 yılları arasında çıkarılan Milli Emlak Genel Tebliği'lerine göre lojmanların kira tespitinde kullanılan katsayı değişiklikleri incelenmiştir. Üçüncü bölümde ise araştırma alanı ve örnekleme aşamasında kullanılan yöntemler ve verilerin toplanması ve analizinde kullanılan yöntemler açıklanmıştır. Araştırmanın tartışma bölümü olan dördüncü bölümünde ise genel bütçe kapsamında yer alan, özel bütçe kapsamında yer alan, yükseköğretim kurumlarına ait, düzenleyici ve denetleyici kurumlara ait, Ankara İl Özel İdaresine ait, Ankara Büyükşehir Belediyesine ve Kamu İktisadi Devlet Teşebbüslerine ait örnek konutlar ile özel mülkiyetteki konutlara ait kira değerlerinin karşılaştırılması yapılmıştır. Ardından bu bölümde PTT Genel Müdürlüğü ve Toprak Mahsulleri Ofisine (TMO) ait örnek lojmanların piyasa emsal kira bedeli araştırılmış ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu madde 73'e göre kira tespitleri yapılmıştır. Ayrıca 2007-2012 yılları arası lojmanlardan elde edilen gelir ve

gider karşılaştırılması yapılmış, kamu konutlarının ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait konutların yönetimine ilişkin yaşanan sorunlar tespit edilmiştir. Çalışmanın beşinci bölümünde ise kamu konutları ile ilgi yargı kararları incelenmiş ve değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmelerden sonra ise özel mülkiyetteki ve kamu mülkiyetindeki konutların birim kira değerlerinin karşılaştırılması şekil üzerinde gösterilmiş ve elde edilen sonuçlar aktarılmıştır.

1.3 Literatür İncelemesi

Araştırmada öncelikle lojman sorunu ve kira gelirleri ile giderlerinin analizi yapılmış ve ikinci aşamada alan çalışmalarının sonuçlarına dayalı olarak lojmanların kira bedelleri ile emsal özel mülkiyetteki konutların kira değerlerinin karşılaştırmalı incelemesi gerçekleştirilmiştir. Literatür araştırması aşamasında doğrudan araştırma konusu ile ilgili bilimsel araştırmanın olmadığı görülmüştür. Bununla birlikte Akçay (1999) tarafından konut politikası içinde kamu konutunun ele alındığı, Alkışer ve Yürekli (2004) tarafından kamu konutlarının gelişimi ve geleceğinin incelendiği, Atılğan (1999) tarafından hazine taşınmazlarının değerlemesinin aktarıldığı, Araçlar ve Çağdaş (2002) tarafından taşınmaz değerlemesinin incelendiği, Aydemir (2003) tarafından kamu konutlarının satışına ilişkin yaşanan sorunların ele alındığı, Doğan (2012) tarafından kamu konutlarının yönetiminin araştırıldığı, Keleş (2000) ve Keleş (2003) tarafından kamu yararı ve imar hukukuna yönelik kavramların ve Keleş (2010) tarafından kentleşme politikasına yönelik incelemelerin ele alındığı, Tanrıvermiş (2008) tarafından taşınmazların değerlemesindeki gelir çarpanları kavramlarının ve Türkiye’de kullanım olanaklarının ele alındığı, Tanrıvermiş (2012) ve (2013) tarafından kamulaştırma ve taşınmaz değerlendirme teorisi ve uygulamalarının ele alındığı, Yıldırım (2010) tarafından hazine taşınmazlarının kiralamasının ele alındığı görülmüştür.

Yukarıdaki çalışmalara ilave olarak Aksoy (2003), Uzungüngör (2008) ve Göktaş (2009) tarafından yapılan çalışmaların ise araştırma konusu ile yakından ilgili olduğu görülmüştür. Uzungüngör (2008), “Konut Sunumunda Lojman Modelinin Kocaeli İli Genelinde İrdelenmesi” adlı çalışmada; mevcut lojman stokunun verimli kullanılması ve bakım-onarımlarının düzenli olarak sağlanabilmesi için bir envanter

modeli oluşturmuş, lojman yapılanmasının dünyada ve Türkiye’deki gelişimini ele almış ve özellikle Kocaeli İli’nde lojman gelişimini incelemiştir. Çalışmada ilin lojman varlığı dönemlere göre karşılaştırmalı analiz edilmiş olup, mevcut lojman potansiyeli ile ilgili sağlıklı bilginin olmadığı ve mevcut lojmanların bakım ve onarım eksikliği gerekçesi ile yararlananların genellikle memnun olmadıkları vurgulanmıştır.

Göktaş (2009) “Türkiye’de Lojmanların Oluşumu ve Bu Oluşumun Temellendirilmesi” adlı çalışmada; lojman hayatını sosyolojik ve mimari yönleri ile ele almıştır. Çalışması kapsamında kuramsal olarak endüstri devrimiyle artan nüfus yoğunluğuna bağlı olarak gerçekleşen konut taleplerine karşılık yapılan çözüm önerileri üzerinde durmuştur. İki ana başlıkta incelediği çalışmasının ilk bölümünde; sanayi kentlerinin doğuşuyla ortaya çıkan konut sorunu, 19. yüzyılda İngiltere, Almanya ve Rusya’dan işçi konutlarının ortaya çıkış nedenleri ve süreçleri üzerinde durup Osmanlı Devleti’nde işçi evlerinin oluşum evrelerini incelemiş ve bu dönemde konut sorununa nasıl yaklaşıldığı üzerinde durulmuştur. Çalışmasının ikinci bölümüne ise; lojman yaşantısı ve aidiyet hissi temaları üzerinde durmuş çeşitli kamu yerleşkelerinden örnekler vererek inceleme yapmıştır. Dönemin mimarisini etkileyen faktörler ve sebeplerinin lojman yapılarıyla ilişkisine değinmiştir. Çalışma sonucunda, “modern kent”in ortaya çıkması için bir milat ya da sıfır noktası gerekmediğini belirttiği gibi günümüzde de konut sorununun varlığını hala sürdürdüğünü tespit etmiştir.

Aksoy (2003) “Lojman Bilgi Yönetim Sistemi Otomasyonu ve Uygulaması” adlı tezinde; veritabanı uygulamaları için hazırlanan yeni yazılım araçlarında amaçlanan öncelikli hedef olan proje geliştirme zamanını daha erkene çeken, böylece küçük ve orta ölçekli projelerin kısa sürede sonuçlandırılmasını sağlayan “Hızlı Uygulama Geliştirme” metodolojileri ve araçlarından bazılarını tanıtmış ve lojmanlarla ilgili her türlü bilginin bilgisayar ortamına aktarılarak yapılan masrafın azaltılması, iletişimin en hızlı şekilde sağlanması amaçlanarak örnek bir uygulama gerçekleştirmiştir. Çalışma sonucunda uygulamanın kısa sürede bitirilebilmesi için Bilgisayar Destekli Yazılım Geliştirme aracı olarak Oracle Developer, sistem geliştirme metodu olarak da Hızlı Uygulama Geliştirme yönteminin kullanılmasına karar vermiştir.

Türkiye’de kamu konutları farklı kesimlerin farklı yaklaşımları ile ele alındığı için bu alandaki çalışmalarda da görü birliğinin olmadığı görülmektedir. Bir kesim kamu konutlarının işlevini yitirdiğini ve doğal olarak satılması gerektiği düşüncesine sahip olduğu için satış amaçlı olarak kamu konut sorununu ele almış ve diğer kesim ise kamu konutlarının ekonomik yönünden çok sosyal yönüne odaklanmıştır. Önceki çalışmalarda genel olarak kamu konutlarının gelişimi, yönetimi, satışı ve kentleşme etkileri ile lojman bilgi sistemi gibi konularda yoğunlaşmaktadır. Diğer yandan önceki çalışmaların daha çok Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve diğer kurumların kayıtlarına dayalı olarak yapıldığı ve ikincil verilere dayandığı görülmekte olup, alan araştırmasına dayalı değerlendirmelerin çok yetersiz olduğu tespit edilmiştir. Üstelik kamu konutunun kira parasının emsali özel mülkiyete konutların kira paraları ile karşılaştırılması ve kamu konutunda ikamet etmenin yararlanıcıya emsal pozisyonlarda çalışan kamu görevlilerine oranla avantaj sağlayıp sağlamadığı ve bunun eşit işe eşit ücret yaklaşımı ve özellikle TC Anayasası’nın eşitlik ve sosyal ilkeleri ilişkilendirilmesine yönelik çalışmaların hiç yapılmadığı dikkati çekmektedir. Bu çalışmada Ankara İli örneği çerçevesinde toplanan verilerin analizine dayalı olarak kamu konutların kira paralarının söz konusu konutların yerel piyasa kiralarından farklı olup olmadığı analiz edilmiş olup, sonuç olarak kamu konutundan yararlanmanın, yararlanmayan kamu görevlilerine oranla sağladığı ekonomik avantaj ortaya konulmuş ve mevcut kamu konutu işletmeciliğinin mali yönden sürdürülebilirliği olası bütün yönlerden ortaya konulmuştur. Araştırmanın konusu ve kapsamı ile başlıca bulgularının önceki çalışmalardan büyük ölçüde farklı olduğu ve belirtilen yönlerden kamu taşınmazları ve özellikle kamu konutu yönetimi alanındaki literatüre önemli katkısının olacağı vurgulanmalıdır.

2. KURAMSAL TEMELLER

2.1 Kamu Hizmeti

“Kamu hizmeti” kavramı çok tartışılan ve net bir tanım üzerinde anlaşılamayan bir konu olarak görülmektedir. Özellikle “kamu konutu” kavramını sağlıklı bir temele dayandırabilmek için “kamu hizmeti” kavramını öncelikle açıklamak gerekmektedir. Kamu konutlarının ayrı bir hukuki düzene oturtulmasında, kamu hizmetinin yürütülmesinde sürekliliğin, düzenliliğin ve kamu hizmetinin yürütülmesinde kolaylık sağlamanın yattığı görülmektedir. Bu çerçevede “kamu hizmeti” kavramına toplumun ihtiyaç ve gereksinimlerini karşılayan ve yapılmasında toplum yararı olan eylemler bütünü olarak da bakılabilir.

Kamu hizmetini etkin kılan özellikler, hizmetin sürekli ve düzenli olmasından ileri gelmektedir. Genel ve ortak gereksinimleri karşılamının yanında kamu yararını ve çıkarını da ön planda tutan etkinlikler bu kapsama alınabilir. Kısaca kamu hizmeti; “kamu kurumu tarafından ya da kurumun sağladığı özel bir kuruluş tarafından yerine getirilen hizmet” olarak ifade edilebilir.

2.2 Kamu Konutunun Tanımı

“Kamu hizmeti” kavramı içerisinde bulunan ve sosyal devlet ilkesi gereği bir kamu hizmeti olan “kamu konutları” da birçok bileşenden oluşan bir kavramdır. Dolayısıyla öncelikle “konut” kavramının tartışılması gerekmektedir. Konut kavramı; insanoğlunun yerleşik yaşama geçmesiyle beraber barınma ihtiyacını karşılayan bir mekan olarak ortaya çıkmaktadır. Bu tanım ile konutun daha çok fiziksel bir özellik gösterdiğinin altı çizilmektedir. Aslında bu kavram fiziksel bir yapıdan çok daha fazlasını ifade etmektedir. Konut; sosyal, ekonomik, kültürel, hukuksal ve teknolojik olmak üzere çok bileşkenli bir varlık olarak ele alınabilir. Konutun; bir barınak olma, üretilen bir mal olma, bir tüketim malı olma, yatırım olarak spekülasyon değer artışlarına el koyma, ekonomik ve hukuksal güvence sağlama, toplumsal ilişkilerin üretilmesinde bir araç

olma, kentsel çevrenin oluşturulmasında bir kültürel yapı olma gibi çok değişik işlevleri vardır (Tekeli 1999).

Kamu konutu da, tanımlanan bütün konutlar da olduğu gibi çok bileşkenli bir yapıdır. Yaşanılan yüzyılda konut hakkı sosyal devlet anlayışı çerçevesinde temel insan haklarından biri olarak görülmektedir. Türkiye’de Anayasa ve yasalarda konut hakkı ve Devletin bu alandaki yükümlülüğü genel olarak tanımlanmıştır. 1982 Anayasası’nın 57’inci maddesinde “konut hakkı” başlığı altında; “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetken bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler” hükmü yer almaktadır.

192 Anayasası’nın 17’inci maddesinde; “Herkes, yaşama, maddi ve manevi varlığını koruma ve geliştirme hakkına sahiptir” hükmüne yer verilmiştir. Anayasa’ya göre bireylerin sağlıklı bir çevrede yaşamaları, barınma hakları ve varlıklarının korunması Devletin sorumluluğu altında bulunmaktadır. Anayasa’nın 17’inci maddesinde; konut hakkı herkese tanınmış temel bir hak olmakla birlikte özellikle yoksul kesimler açısından daha da büyük öneme sahiptir. Bu nedenle insan hakkı belgelerinde yoksul ve dar gelirli kesimlere özellikle yer verilmektedir. Türkiye’nin 1961 Anayasası’nın 49’uncu maddesinde; “devlet yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır” ifadesine yer verilmiş ve bu yönde eğilim ortaya konulmuştur (Kuyurtar 2011)².

Anayasası’nın 128’inci maddesinde tanımlanan memur ve diğer kamu görevlilerinin görevlerini ifa ederken ortaya çıkabilecek olan barınma sorununu çözebilmek, onların bu açıdan motive edilmelerini sağlayabilmek için kamu kurumlarınca satın alınarak veya kiralanarak veya yaptırılarak onlara tahsis edilen konutlar “kamu konutları” olarak tanımlanabilir (Aydemir 2003)³.

İlke olarak kamu konutlarını; mülkiyeti kamu kurum ve kuruluşlarına ait ve mesken işlevli binalar olarak tanımlamak mümkündür. Kamu kurum ve kuruluşları tarafından

² 09/11/1982 tarih ve 17863 sayı ile Resmi Gazete’de yayınlanmıştır.

³ 09/11/1982 tarih ve 17863 sayı ile Resmi Gazete’de yayınlanmıştır.

yurt içinde ve dışında inşa ettirilen, satın alınan veya kiralama yoluyla temin edilen ve kamu personelinin ikametleri için tahsis edilmiş konutlar, kamu konutu olarak tanımlanabilir.

Anayasa'nın 128'inci maddesinden de anlaşılacağı üzere; bu konutlardan yalnız kamu görevlileri yararlanmaktadır. Kamu görevlisi olmayan kişiler için devletin, barınma ihtiyacını ortadan kaldırmak adına başka düzenlemeleri mevcuttur. Bu yüzden konut politikalarının belirlenmesi amacıyla çeşitli kuruluşlar görevlendirilmiştir.

2.3 Konut Politikası Açısından Yetkili Kuruluşlar

Türkiye'nin önemli sorunlardan biri de konut ve yerleşme sorunu olarak tanımlanmaktadır. Devlet konut ihtiyacını karşılamak amacıyla yasal düzenlemeler yapmış ve bu amaç için kurumsal örgütlenme gerçekleştirilmiştir⁴:

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerdeki kentleşme sürecinde ekonomik, teknolojik, siyasal, sosyo-psikolojik nedenlerin yanı sıra ekonomik cazibe merkezi haline gelen kent ve çevresini, kırsal alandan büyük kentlere akın eden milyonlarca kişinin yerleştiği bölgeler haline getirmekte ve kentlerde imarlı ve altyapı arsa ve özellikle konut varlığının yetersiz olması, kentlerin yakın çevresinde gecekondu yapılarının ortaya çıkmasına neden olmuştur. Kırsal alandan kent merkezlerine hızlı ve plansız göç, kentsel gelişmeye ilave olarak kent kültürü ve kimliğini de olumsuz yönde etkilemiştir. Kentlerin gelişme sürecinde etkin bir rol üstlenen faktörlerin merkezi karar organlarıncı ülke genelinde mekansal düzeyde yanlış yönlendirilmesi de bölgesel dengesizliklerin ortaya çıkmasında önemli bir etmen olmuştur⁵.

Hızlı nüfus artışı ve şehirleşme, konut açığının her geçen gün biraz daha büyümesine neden olmaktadır. Gereksinimin ulaştığı boyutun karşısında, sağlıklı konut çevresinin geleneksel tek tek üretim yönetimi ile gerçekleştirilmesi hemen hemen olanaksızdır. Özellikle kentlerde, sosyal ve teknik altyapısı ile birlikte kısa zamanda çok sayıda

⁴www.tmmob.org.tr; Erişim Tarihi 01.05.2012

⁵www.tmmob.org.tr; Erişim Tarihi 01.05.2012

konutun üretilmesine olanak verecek teknoloji ve örgütlenme süreçlerine gereksinim bulunmaktadır⁶. Türkiye’de belirtilen amaçla birçok kuruluş görev yapmakta olup, bu alanda görevli/yetkili başlıca kamu otoriteleri irdelenmiş ve çalışma sonuçları aşağıda özet olarak sunulmuştur:

2.3.1 Türkiye Cumhuriyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Bakanlık vizyonunu “doğru, standart ve kaliteli coğrafi bilginin üretilmesini ve yaygın bir şekilde paylaşılmasını sağlayarak planlama, yatırım ve denetim faaliyetleri ile kamu hizmetlerinin daha doğru, daha hızlı ve daha kaliteli olmasına katkı sağlamak” olarak tanımlamıştır⁷. Buradan adı geçen Bakanlığın kamu konutlarının yönetiminde kamu hizmetlerinin doğru uygulanması adına söz sahibi olabileceği düşüncesi ortaya çıkmaktadır.

2.3.2 Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Kırsal alandan kentlere olan göç, hızlı nüfus artışı ve belediyelerinin tutarsızlıkları sonucu meydana gelen çarpık kentleşme ve konut ihtiyacının doğmasıyla devletin müdahale alanı genişlemiştir. Konut ihtiyacı sorununun çözümünde yetkili kuruluşlardan biri de TOKİ’dir. Buradaki amaçlar arasında konut ihtiyacı yanında istihdamın artırılması ve işsizlik oranının düşürülmesi de bulunmaktadır.

Özerk Toplu Konut Fonu, 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile yürürlüğe girmiştir. Toplu Konut Yasası ile kurulan Toplu Konut Fonunu yönetmekle görevlidir. 1994 tarihinde yapılan bazı değişikliklerle Kamu Ortaklığı İdaresi kaldırılarak bunun yerine Toplu Konut İdaresi kurulmuştur. TOKİ Hazineye ait arazileri, bağlı olduğu bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine de sahiptir⁸.

⁶www.tmmob.org.tr; Erişim Tarihi 01.05.2012

⁷www.csb.gov.tr Erişim Tarihi 12.06.2012

⁸www.toki.gov.tr; Erişim Tarihi 12.06.2012

2.3.3 Türkiye Cumhuriyeti Kalkınma Bakanlığı

Kalkınma planlarını konutlardan ayrı düşünmek imkansızdır. Daha önce mülga Devlet Planlama Teşkilatı (DPT), bu planlarda öncelikle konut sorunlarını tanımlar ve uyulması gereken ilkeleri belirlerken, günümüzde bu planları Kalkınma Bakanlığı tarafından hazırlanmakta ve uygulamanın izlenmesi ve değerlendirilmesi çalışması yapılmaktadır. Dönemlik değerlendirmelerin yapıldığı planlarla ilerleme kaydedilmeye çalışılır. Ülke ekonomisine ve gelişimine genel bir çerçeveden bakıldığında konut sorunlarının çözülmesi öncelikli hedefler arasında yer almaktadır.

“Onuncu Kalkınma Planı (2014-2018)”nın kabulü, 641 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 30’uncu maddesine göre Bakanlar Kurulunca 10/06/2013 tarihinde kararlaştırılmıştır. Kalkınma Planı içerisindeki “Yaşanabilir Mekanlar ve Sürdürülebilir Çevre” başlığının 965’inci maddesinde “Dar gelirliler başta olmak üzere, halkın temel konut ihtiyacının daha yüksek oranda karşılanması için gerekli önlemler alınacak; barınma sorununa sağlıklı ve alternatif çözümler geliştirilecektir” gibi makro bir hedef ortaya konulmuştur. Aynı başlık altında 966’ıncı madde de ise “Kamunun, konut piyasasında yönlendirici, düzenleyici, denetleyici ve destekleyici rolü güçlendirilecek, altyapısı hazır arsa üretimi hızlandırılacaktır” denilmektedir. Sonuç olarak Kalkınma Bakanlığı, konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında yetkili kuruluşlardan biri olarak öne çıkmaktadır⁹.

2.3.4 Yerel yönetimler

Konut yatırımında belediyelerin görev ve yetkileri 13/04/2005 ve 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 14’üncü maddesinde genel olarak tanımlanan görev ve yetkilerle ilişkilendirilebilir. 5393 sayılı Kanun’un 14’üncü maddesine göre belediyelerin; “imar, su ve kanalizasyon, ulaşım gibi kentsel altyapı; coğrafi ve kent bilgi sistemleri; çevre ve çevre sağlığı, temizlik ve katı atık; zabıta, itfaiye, acil yardım, kurtarma ve ambulans; şehir içi trafik; defin ve mezarlıklar; ağaçlandırma, park ve yeşil alanlar; konut; kültür

⁹www.kalkinma.gov.tr Erişim Tarihi 20.05.2012

ve sanat, turizm ve tanıtım, gençlik ve spor; sosyal hizmet ve yardım, nikâh, meslek ve beceri kazandırma; ekonomi ve ticaretin geliştirilmesi hizmetlerini yapma veya yaptırmaya” yetkisine haiz oldukları hüküm altına alınmıştır. 5393 sayılı Kanun, belediyelere ucuz belediye meskenleri yapmak ve belediye namına inşaat yaparak, icara vermek görevini vermiştir. Bu görevi yerine getirebilmek için belediyelerin öncelikle zorunlu görevlerini yerine getirmeleri gerekmektedir. Belediyelerin konut politikasının yönetilmesinde yetkili kuruluşlardan biri olması, konut sorununun çözümüne katkıda bulunmak için yapı izni ve kullanma izni verme yetkilerini elinde bulundurması oluşturmaktadır¹⁰.

5393 sayılı Kanun’un “arsa ve konut üretimi” başlıklı 69’uncu maddesine göre belediyeler; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve altyapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir. Belediye, bu amaçla bütçesinden gerekli parayı ayırmak suretiyle işletme tesis edebilir. Arsalar hariç üretilen konut ve işyerlerinin satışı 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tâbi değildir. O belediye ve mücavir alan sınırları içinde kendisine, eşine veya 18 yaşından küçük çocuklarına ait konutu olmayan dar gelirli kişiler ile afete maruz kalanlara, sanayi bölgelerinden nakledileceklerle ve üyelerinin tamamı bu durumda olan kooperatiflere, bedeli 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre oluşturulan takdir komisyonu tarafından belirlenecek tutardan aşağı olmamak üzere arsa tahsisi yapılabilir. Durumları 775 sayılı Gecekondu Kanunu’nun 25’inci maddesine uyan kimselere de bu maddeye göre arsa ve konut sağlanabilir. Bu fıkranın uygulama esasları, İçişleri Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından müştereken hazırlanacak çerçeve yönetmeliğe uygun olarak belediye meclisleri tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle düzenlenir.

¹⁰www.tmmob.org.tr Erişim Tarihi 01.05.2012

5393 sayılı Kanun'un "kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" başlıklı 73'üncü maddesi de belediyelere, belediye meclisi kararı ile konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilme yetkisi vermektedir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır. 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 yetkisine haizdir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir. Belediyelerce ilan edilen dönüşüm sahası içinde kalan kamu konutları da TOKİ gibi kurumların uygulamalarında olduğu gibi yenilenmiş ve afet riskine karşı önlem alınmış olmaktadır.

2.3.5 Ordu Yardımlaşma Kurumu

3/1/1961 tarih ve 205 sayılı Ordu Yardımlaşma Kurumu Kanunu ile Milli Savunma Bakanlığına bağlı olmak ve Türk Silahlı Kuvvetleri mensuplarına bu kanunda yazılı sosyal yardımları sağlamak ve merkezi Ankara'da bulunmak üzere kurulan OYAK, özel hukuk hükümlerine tabi olan, mali ve idari bakımdan muhtar ve hükmi şahsiyeti haiz bir teşekkül olarak tanımlanmıştır (Md.1). 205 sayılı Kanun'un 33'üncü maddesinde 26/06/1996 tarihinde yapılan değişiklikle "Daimi üyeleri mesken sahibi yapmak amacı ile Konut Ön Biriktirim Fonu kurmaya, arsalar almaya veya bu maksatla mubayaa edeceği gayrimenkulleri, peşin veya ipotek karşılığında 20 seneye kadar vade ve faizli taksitlere kendilerine satmaya..." yetkili kılınmıştır. Kurumun konut politikası

içerisinde; kendi alacağı arsalar üzerinde yaptırdığı konutları üyelerine satması, satın alınan arsalarda konut yaparak yine arsa sahibi kendi üyelerine satması ve “yapı kredisi” yardımı bulunmaktadır. OYAK, sahip olduğu fonları ihtiyacı olan üyelere kredi vererek de mesken sorununun çözümüne katkı yapmaktadır¹¹.

2.4 Kamu Konutlarının 2946 Sayılı Kanun, 18524 Sayılı Yönetmelik ve Mili Emlak Genel Tebliği Kapsamında İrdelenmesi

Konut gereksinimini karşılamak devletin bir görevidir. Birey açısından bakıldığında ise bu bir haktır. Yalnız dar gelirlilere değil, ayrıca devlete hizmet etmekte olan bütün kamu personeline bu imkanın sağlanacağı Anayasa'nın 57'inci maddesinde şöyle özetlenmektedir: “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır. Ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler”¹².

Kamu konutlarının yönetiminde temel ilkeler 11/11/1983 tarih ve 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu ile uygulamaya ilişkin olarak ise 23/09/1984 tarih ve 18524 sayılı Resmi Gazete’de (RG) yayınlanan Kamu Konutları Yönetmeliği ile belirlenmektedir.

Devlete ait bu konutları yönetmek için 14/12/1983 tarih ve 178 sayılı Maliye Bakanlığının Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 13’üncü maddesinin (e) bendine göre; “Devlete ait konutları yönetmek ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait konutların yönetimi konusundaki politikaları belirlemek, her yıl yurt içi ve yurt dışındaki kamu konutlarının kira ve yakıt bedelleri ile işletme, bakım ve onarım esaslarını tespit etmek” gibi görevler Milli Emlak Genel Müdürlüğüne verilmiş olup, söz konusu yetki kapsamında çıkan Milli Emlak Genel Tebliği yürürlüğe konularak işlem yapılmaktadır.

¹¹www.mevzuat.gov.tr Erişim Tarihi 20.04.2012

¹²www.tmmob.org.tr Erişim Tarihi 01.05.2012

2.4.1 Kapsam yönünden değerlendirme

11.11.1983 tarih ve 2946 sayılı Kanun'un 2'nci maddesine göre aşağıdaki kurumların mülkiyet ve/veya yönetimlerinde bulunan konutların kamu konutu olarak tanımlanması gerekecektir:

- a) Genel bütçeye giren daireler, katma bütçeli kurumlar, il özel idareleri, belediyeler, il özel idareleri ve belediyelerin kurdukları birlikler ile bunlara bağlı döner sermayeli kuruluşlar,
- b) İktisadi devlet teşekkülleri, kamu iktisadi kuruluşları, sermayesinin tamamı bu kamu teşebbüslerine ait müesseseler, sermayesinin yüzde ellisinden fazlası iktisadi devlet teşekkülleri ve kamu iktisadi kuruluşlarına ait olan bağlı ortaklıklar,
- c) Kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları hariç olmak üzere, özel kanunlarla veya özel kanunların verdiği yetkiye dayanılarak kurulan bankalar ile kamu kurum ve kuruluşları,
- d) Kanunlarla kurulan fonlar, kefalet sandıkları, beden terbiyesi bölge müdürlükleri tarafından yurt içinde ve yurt dışında inşa ettirme, satın alma, kiralama suretiyle temin olunan ve bu kurum ve kuruluşlar personelinin yararlanması için ayrılan konutları kamu konutu olarak tanımlamak mümkündür. Ancak kiralama zaruri hallerde ve kısıtlı olarak yapılabilecek olup, bunun uygulaması yönetmelik ile açıkça tespit edilecektir.

Kapsamı oluşturan kurum ve kuruluşlar 2946 sayılı Kanun'da olduğu gibi Yönetmelik'in de 2'nci maddesinde düzenlenmiştir. Buna ilave olarak Yönetmeliğin 2'nci maddesi gereğince, kurum ve kuruluşlarınca bir bölümü kamu konutuna tahsis edilen hizmet binalarındaki konutlar hakkında da bu Yönetmelik hükümleri uygulanmaktadır¹³.

¹³ 23.9.1984 Tarih ve 18524 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır.

2.4.2 Kamu konutu özelliği kazanma

Yönetmeliğin 6'ncı maddesine göre; “kamu kurum ve kuruluşlarının yetkili makamlarınca, mevcut konutlarının, kamu konut türlerine göre belirlenip, bu amaçta kullanılmak üzere ayırımının yapılması” ile söz konusu konutlar kamu konutu özelliğini kazanmaktadır.

Genel bütçeye bağlı dairelerin konutları, 178 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 13'üncü maddesinin (d) bendi ile 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun 47'inci maddesi uyarınca, ilgili idareye tahsis edildiği tarihte kamu konutu özelliğini kazanmış olur. Konutların ilgili idareye tahsisi, talep tarihinden itibaren en geç bir ay içinde yapılır.

Kamu konutlarının ilgili kişilere nerede ve hangi sürede tahsis edileceği yetkili kişilerce tespit edilmektedir. Bu yetkiyle sorumlu kişi, kamu kurum ve kuruluşlarının merkez teşkilatında bulunan en üst amir veya organdır.

Kamu konutları idarece “kamu konutu” olarak belirlendikten sonra 192 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'ne göre Defterdarlıklar tarafından görev ve unvan gruplarına göre ayrımları yapılmaktadır. Ancak, ilk defa edinilen ve kamu konutu olarak, tahsis edilen konutların türlerine veya görev ve unvan gruplarına göre ilk olarak yapılacak ayrımları ile Bakanlığın merkez denetim elemanlarına tahsis edilmiş veya edilecek konutlar hakkındaki tüm işlemler bakanlıkça yapılır.

2.4.3 Kamu konutlarının türleri

Tahsis edildikleri kişilere ve tahsis edilme şekillerine göre kamu konutları; 2946 sayılı Kanun'un 3'üncü maddesi ve Yönetmeliğin 5'inci maddesine göre dört grup altında toplanabilir. Bunlar özet olarak aşağıda incelenmiştir¹⁴:

¹⁴ 23.9.1984 Tarih ve 18524 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır.

2.4.3.1 Özel tahsisli konutlar

Kamu Konutları Yönetmeliğine ekli (1) sayılı cetvelde gösterilen ve temsil özelliği olan makam ve rütbe sahiplerine tahsis edilen özel nitelikteki konutlardır. Bu konuların elektrik, aydınlatma, gaz, su, aşçı, bahçıvan, kapıcı, kaloriferci gibi bütün giderleri idarece karşılanmaktadır. Bu konutlarda kalan kişiler iki türlü bir ayrıma tabi tutulmuştur. Bir kısmı kira bedeli ödemekle yükümlüken bir kısmı kira bedeli ödememektedir.

2.4.3.2 Görev tahsisli konutlar

Yönetmeliğe ekli (2) sayılı cetvelde belirtilen makam ve rütbe sahiplerine, görevlerinin önemi ve özelliği ile yetki ve sorumlulukları gereği tahsis edilen konutlardır. Bu konutlarda kalan kişiler görevleri doğrultusunda katlanmış oldukları sorumlulukları karşılığında bu konutlara yerleştirilmektedirler. Bu konutta kalan kişiler ısınma, elektrik, gaz, aydınlatma gibi giderlerini kendileri karşılamaktadırlar.

Yönetmeliğe ekli (3) sayılı cetvelde eşyalı olarak tahsis edilecek görev tahsisli konutların; “Isınma, demirbaş eşya ve mefruşat giderleri, aydınlatma, elektrik, su, gaz ve benzeri giderlerin, konutun yüz yirmi metrekaresine isabet eden kısmından fazlası, Yönetmeliğin 26’ncı maddesinin (a) fıkrasının 2, 3 ve 4 numaralı bentlerinde belirtilen asansör, kalorifer, ana duvarlar, çatı, koridor gibi ortak yerlerin bakım korunması ve onarımı ile kalorifer, hidrofor gibi ortak tesislerin işletme ve konutun beş yılda bir boya ve üç yılda bir badana giderleri, ilgili kurum ve kuruluşça karşılanır” denilerek görev tahsisli konutların kapsamı tanımlanmıştır.

2.4.3.3 Sıra tahsisli konutlar

Bu konutlar ise Yönetmeliğe ekli (4) sayılı cetvelde 11/9/1987 tarih ve 87/12144 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yeniden düzenlenmiş ve puanlama esasına dayanan bir yöntemle kişilere tahsis edilmektedir. Puanlama yapılmasında; kişinin kamuda geçirdiği

hizmet süresi, daha önce kamu konutlarından yararlanmış olup olmadığı, çocuklarının ve bakmakla mükellef olduğu aile fertlerinin sayısı, aile fertlerinin gelir durumu, konuttan yararlanmak için beklediği süresi, eşinin de bu Kanun kapsamına giren kurum ve kuruluşlarda çalışan personel olup olmaması, görevinde başarılı olanlardan sicili çok iyi veya iyi olan personel olup olmaması, personelin aylık ve özlük hakları ile ilgili gelirleri hariç olmak üzere, kendisinin ve kanunen bakmakla mükellef bulunduğu ve konutta birlikte oturacağı aile fertlerinin, konut kira gelirleri dışındaki diğer tüm sürekli gelirlerinin yıllık toplamının, 15.000 gösterge rakamının memur maaş katsayısı ile çarpımı sonucu bulunacak miktarı geçip geçmemesi, personelin kendisinin, eşinin, çocuğunun ve kanunen bakmakla mükellef bulunduğu ve konutta birlikte oturacağı aile fertlerinden, konutun bulunduğu il veya ilçenin belediye ve mücavir alan sınırları içinde oturmaya elverişli konutu olup olmaması, personelin kendisinin, eşinin, çocuğunun ve kanunen bakmakla mükellef bulunduğu ve konutta birlikte oturacağı aile fertlerinden birinin aynı il veya ilçede oturmaya elverişli konutu olup olmaması gibi hususlar dikkate alınır.

2.4.3.4 Hizmet tahsisli konutlar

Bazı çalışanlar normal çalışma saatlerinin dışında da hizmetle yükümlüdürler. Buna verilecek en güzel örneklerden biri de makam şoförüdür. Yine aynı şekilde kapıcı ya da kaloriferciden de normal çalışma saatleri dışında hizmet beklenmektedir. Bu durumda bu kişiler için tahsis edilen konutlar hizmet tahsisli konutlardır. Bunlara ilave olarak hudut karakolu, istasyon, haberleşme, gözlem, araştırma, inşaat mahalli gibi meskun yerlerden uzak, sosyal ve ekonomik zorlukları olan ulaşım ve iskan imkanları kısıtlı yerlerde görev başında bulundurulması gerekli personel için inşa veya tefrik edilerek tahsis edilen bina, baraka, prefabrik yapı, şantiye eklentisi, tadil edilmiş veya edilmemiş karavan, kulübe ve benzeri konutlarda hizmet tahsisli kamu konutlarıdır.

2.4.4 Kamu konutlarının tahsisi

2.4.4.1 Özel tahsisli konutların tahsis şekli

Bu konutlarda kalan kişiler Yönetmeliğe ekli (1) sayılı cetvelde gösterilmiştir. Bu kişilerin özel tahsisli konutlardan yararlanmaları için ayrıca bir tahsis kararı aranmaz. Bu kişilerin seçilmeleri ya da göreve atanmaları bu konutlardan yararlanmaları için yeterlidir.

2.4.4.2 Görev tahsisli konutların tahsis şekli

Görev tahsisli konutlardan yararlanabilecek kişiler, Yönetmeliğe ekli (2) sayılı cetvelde belirtilmiştir. Bu kişiler için de aynı özel tahsisli konutlarda olduğu gibi sorumluluk aldıkları göreve gelmeleri yeterlidir. Yetkili konut dağıtım komisyonu tarafından görev tahsisli konutlara yerleşecek kişiler tespit edilerek bu konutlara tahsis sağlanır. Eşyalı görev tahsisli konutlarda da kalacak olan kişiler için ayrıca bir komisyon kararı aranmamaktadır. Bu kişilerin atanmaları ayrıca bu konutlarda kalmaları içinde bir karardır.

Kamu kurum ve kuruluşlarında, eğer kişinin ataması merkezden yapılmışsa yine merkezde bulunan yetkili konut dağıtım komisyonunca kişiye görev tahsisli konut tahsisi yapılmaktadır.

Kişilerin görevlere atanmış olmaları ve tahsis komisyonları tarafından bu konutların tahsis edilmeleri bu kişilerin bu konutlarda kalmaları yeterli iken bazı durumlarda yeteri kadar görev tahsisli konut bulunmayabilir. Bu durumda yeteri kadar görev tahsisli konut yoksa sıra tahsisli konutlarda yapılan uygulamaya benzer bir uygulamayla puanlama cetveliyle kişiler puan esasına dayanılarak bu konutlara yerleştirilmektedirler. Bu puanlama için yine Yönetmeliğe ekli (4) sayılı cetvelden yararlanılmaktadır. Puanlama yapılmasında kullanılan sıra ise Yönetmeliğe ekli (2) sayılı cetvelde yer almaktadır.

Burada sayılan kurum ve kuruluşlar içerisindeki kişilere bu sıraya göre görev tahsisli konut tahsis edilmektedir.

Görev tahsisli konutta oturan kişinin görev unvanı değiştiğinde yeni bir tahsis kararı aranmamaktadır. Kişi yine eğer Yönetmeliğe ekli (2) sayılı cetvel içerisindeki görevlerden birinde yer alıyorsa konutta kalmaya devam edebilmektedir. Kişiler tarafından boşaltılan görev tahsisli konutların Yönetmelik 8'inci maddesine göre tekrar 30 gün içerisinde hak sahiplerine tahsis edilmesi gerekmektedir.

2.4.4.3 Sıra tahsisli konutların tahsis şekli

Sıra tahsisli konutlara yerleşme, Yönetmeliğe ekli (4) sayılı cetvelde yer alan puanlama esasına göre gerçekleşmektedir. Bu konutlar da tıpkı görev tahsisli konutlarda olduğu gibi konut dağıtım komisyonunca hak sahiplerine tahsis edilmektedir. Tahsis komisyonu merkezde kurulmaktadır.

Puanlama cetveline göre puanı en yüksek olan kişiden en aşağıya doğru bir sıralama yapılmaktadır. Puanlama esasına göre belirlenen sıralamada kişilerin puanları aynı olması durumunda hizmet süresi fazla olan kişiye, eğer hizmet süresi de aynı ise kura çekme yoluna gidilmektedir.

Merkezde kurulan konut dağıtım komisyonu tarafından tahsis edilecek olan konutlar, kurum ve kuruluşlarda bulunan yetkili makam tarafından görev ve unvan gruplarına göre ayrıldıktan sonra tespit edilerek hazırlanan genelge ile taşra teşkilatına da bildirilmektedir.

2.4.4.4 Hizmet tahsisli konutların tahsis şekli

Bu konutlara yönelik tahsisin gerçekleşmesi, Yönetmeliğin 10'uncu maddesi gereğince yetkili makam tarafından yapılmaktadır. Bu yetkiyi uygulama görevi ise kurum veya

kuruluşun merkez teşkilatındaki en üst amir veya organıdır. Bazı durumlarda yetkiyi devrettiği makam veya rütbe sahibini de ifade etmektedir.

2.4.5 Konut tahsis talebi ve değerlendirilmesi

Kamu konutunda kalmayı talep eden personel Yönetmeliğin 14'üncü maddesine göre öncelikle başvuru beyannamesi düzenlemeli ve bağlı bulunduğu en yakın sicil amirine bu beyannameyi sunmalıdır. Amir tarafından kabul edilen bu başvuru beyannamesi, konut tahsis işlemlerini yürütmekle görevli olan konut tahsis komisyonların olduğu birime gönderilir. Yönetmelik gereğince kişinin mal bildirim beyanı ile mal bildiriminin bulunduğu mercilerde bulunan bilgilerin karşılaştırılması yapılmaktadır. Karşılaştırma işlemi sonuçlandıktan sonra Yönetmeliğe ekli (4) sayılı cetvelde bulunan puanlar dikkate alınarak sıra cetveli oluşturulur. Kişinin bu konuttan yararlanıp yararlanamayacağına dair bilgi ise kişiye ve bağlı olduğu birime bir yazıyla bildirilmektedir. Bu beyannameyi kasten eksik ya da yanlış doldurduğu anlaşılan personel içinse kanuni bir kovuşturma yapılır ve bu kişilere konut tahsisi yapılmaz.

Özel tahsisli konutlarda kalması için belirlenen Yönetmeliğe ekli (1) sayılı cetveldeki makam ve rütbe sahiplerine tahsis edilen görev ve hizmet tahsisli konutların tahsisinde, anılan madde hükmü uygulanmayacaktır. Görev tahsisli konutlar için de yine yetkili makam görevlendirilmiştir. Beyanname alınarak yetkili makamca değerlendirilir.

Konut tahsis talebinde bulunduktan sonra herhangi bir değişiklik olduğu durumunda kişi bu değişiklik tarihinden itibaren en geç bir ay içerisinde, değişikliği gösteren belgelerle birlikte ek bir beyanname ile ilgili amire bu değişikliği bildirir.

Görev tahsisli ya da sıra tahsisli konutlarda talep doğrultusunda puanlama esasına bakılarak kişilere bu konutlar tahsis edilmektedir. Bu konutlarda boş yer olması durumunda kişilerin sicil amirlerine başvurarak, konut talebinde bulunması ve konut tahsis komisyonları tarafından bu konutların kimlere tahsis edileceğinin belirlenmesi uygulanması gereken aşamalarıdır. Ancak, uygulamada boş bulunan kamu konutları

ilanen duyurulmaktadır. Çalışmanın alan araştırması kısmında uygulama ile ilgili örneklere yer verilmiştir:

2.4.6 Kamu konutlarında oturma süreleri ve konut kira bedelleri

2.4.6.1 Konutlarda oturma süreleri

Yönetmeliğin 20'nci maddesine göre; özel, görev ve hizmet tahsisli konutlarda, tahsise esas olan görev veya hizmetin devamınca oturulabilir. Bu konutlarda ikamet eden kişiler, görev ya da hizmet süreleri dolduktan sonra iki ay içerisinde konutları boşaltmakla yükümlüdürler.

Sıra tahsisli konutlarda oturma süresi ise beş yıldır. Ancak bu sürenin tamamlanmasından sonra, konuttan yararlanacak başka personelin olmaması halinde, belli bir süre verilmeksizin ve şartlı olarak konutta oturmaya devam edilmesine izin verilebilir. Bu konuda yetkili merci tarafından verilen izinle kişiler beş yılı doldurmuş olsalar dahi bu konutlarda kalmaya devam edebilirler. Konuta girmek için sıra bekleyen bulunduğu takdirde, beş yıldan fazla oturma süresi en fazla olandan başlamak üzere, tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde konut boşaltılır.

Sıra tahsisli konutlarda beş yılı aşkın sürede kalmakta olan kişiler için 2011 yılında Yönetmelikte yapılan değişikliğe göre; idare tarafından tebligat gönderildiği tarihten itibaren kişinin on beş gün içerisinde konutu boşaltması gerekmektedir. On beş gün geçmesine rağmen konut hala boşaltılmamış ise idare tarafından ikinci bir tebligata gerek duyulmaksızın kişinin bordrosu üzerinden ilk üç ay için kişiden normal kira değerinin iki katı tahsil edilir. Eğer üç ay geçmesine rağmen kişi konutu hala boşaltmamışsa üç aydan sonraki aylarda tespit edilen kira değeri, normal kiranın dört katı olarak belirlenir.

Görevi gereği hizmet veya görev tahsisli konut tahsis edilenler, bu görevlerinden ayrıldıkları takdirde, kendilerine yapılacak tebliğ tarihinden itibaren iki ay içinde konut boşaltılır. Bunlara Yönetmelik hükümleri çerçevesinde sıra tahsisli konut tahsis edilir.

Eşyalı görev tahsisli konutlar, boşaltıldıkları tarihte bu konutlardan yararlanacak kişilerin mevcut olmaması halinde, (2) sayılı cetvelde görev unvanları belirtilen kişilere eşyalı olarak tahsis olunabilir. Konutta ailesiyle beraber yaşayan kamu personelinin ölümü durumunda da yakınlarının iki ay içerisinde konutu boşaltmaları gerekmektedir.

2.4.6.2 Konutlarda kira bedeli

2.4.6.2.1 Aylık kira bedelinin tespitine ilişkin yasal düzenlemeler

Aylık kira bedelinin tespiti için belirlenen birim bedeller; Kamu Konutları Yönetmeliğinin 21'inci maddesine göre; “sosyal yardım amacı da göz önünde bulundurularak, Maliye Bakanlığı'nın koordinatörlüğünde her takvim yılının başlangıcından en az üç ay önceden belirlenir. Başbakanın onayı ile yılbaşından itibaren uygulanmak üzere Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe konulur” hükmü çerçevesinde tespit edilmektedir.

Kanun’da yapılan değişikliklerle Kanun’un kira bedelleri ile ilgili beşinci maddesinin 1–4 üncü fıkraları, 516 sayılı KHK ile yürürlükten kaldırılmış ve kamu konutlarının aylık kira ve yakıt bedellerini tespit etmek görevi, 178 sayılı KHK’nın 13/e maddesine göre Maliye Bakanlığına verilmiştir. Bu yetkiye dayanarak bakanlık tarafından yurt içinde ve yurt dışında kira, yakıt, kapıcı veya kaloriferci gibi hizmetlerin giderleri ile işletme, bakım ve onarım giderleri hakkında yapılacak işlemlere ilişkin esas ve usullerin yayımlandığı Milli Emlak Genel Tebliği çıkarılmaktadır. Uygulamaya yönelik olarak çıkarılan tebliğlerde belirlenen birim bedeller ya da bakım ve onarım işlemleri için kararlaştırılmış olan usul ve esaslar Bakanlığın takdiri ve isteğiyle yıl içerisinde değiştirilebilmektedir.

Anılan Yönetmeliğin 22'nci maddesi ve 294 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'nde yurt dışındaki konutların aylık kira birim bedellerinin nasıl tespit edileceği de belirlenmiştir. Buna göre, yurt dışındaki konutların aylık kira birim bedelleri beşinci derecenin birinci kademesindeki evli ve çocuksuz bir Devlet memurunun yurt içi ve yurt dışı net aylık tutarları arasındaki orana göre, bulunan kat sayısının, yurt içi için tespit edilen aylık kira birim bedelleri ile çarpılması suretiyle, her ülke için ayrı ayrı hesaplanır.

2.4.6.2.2 Aylık kira bedelinin tespit ve tahsili

Kamu konutlarında aylık kira hesaplanması için gereken birim bedel Maliye Bakanlığı tarafından belirlenmektedir. Belirlenmiş olan birim bedeller brüt inşaat alanı dikkate alınarak aylık kiraya dönüştürülmektedir. Aylık kiranın hesaplanmasında brüt inşaat alanı birim bedellerle çarpılmaktadır. Aylık kira parasının tespitinde; daha önce belirlenmiş olan birim bedeller listesinde söz konusu konutun özelliklerine en uygun düşen bedel olarak alınmakta ve esasen bu işlemde piyasa değeri yaklaşımlarından eşleştirme analizinin yapılması gerekmektedir. Buna göre konut kaloriferli, betonarme ve kapıcısı mevcut olan bir mesken vasfına haiz ise; kaloriferli bir konut için belirlenmiş olan çıplak kira birim bedeline kapıcı için belirlenmiş birim bedeller eklenerek söz konusu konut için bir birim bedel tespit edilmektedir.

Yönetmeliğin 23'üncü maddesine göre; konutların aylık kira bedeli ilgili kurum ve kuruluşça tespit edilir. Aylık kiranın hesaplanması için belirlenen birim bedeller her yıl yeniden tespit edilmektedir. Aylık kiranın hesaplanması için birim bedellerle çarpılan brüt inşaat alanı yüz yirmi metrekareyi geçtiği takdirde fazla olan kısım dikkate alınmaz. Hesaplama da konutun brüt alanı 120 m²'den büyük olsa bile 120 m² üzerinden kira bedeli tespit ve tahsil edilmektedir.

178 sayılı KHK'nin 13/e maddesindeki yetkiye dayanılarak, 2946 sayılı Kanun kapsamındaki kamu kurum ve kuruluşlarının yurt içinde ve yurt dışında bulunan kamu konutlarının kira bedeli, yakıt giderleri ile işletme, bakım ve onarım giderleri hakkında yapılacak işlemleri belirlemek üzere çıkarılan 294 sıra sayılı Milli Emlak Genel

Tebliğinde brüt inşaat alanı; “müstakil bir evin veya apartman dairesinin dış duvarlar dahil olmak üzere, bu duvarlar içinde kalan metrekare cinsinden toplam alanı” olarak tanımlanmıştır. Brüt inşaat alanının tespitinde ölçülerin dıştan alınacağı, balkon alanlarının 1/2’si brüt inşaat alanına ekleneceği, ancak merdiven, asansör, havalandırma ve aydınlık boşlukları gibi ortak kullanım alanlarının hesaplamada dikkate alınmayacağı, metrekarenin kesirlerinin tama iblağ edileceği belirtilmiştir.

Kira bedeli konutun teslim tarihinden itibaren hesaplanarak personelin aylık ücretinden peşin olarak bordro üzerinden kesilerek tahsil edilmektedir. Kişilerden tahsil edilen bu kira bedelleri genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerinde Hazineye, özel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinde, yükseköğretim kurumlarında, düzenleyici ve denetleyici kurumlarda, mahalli idarelerde ve kamu iktisadi devlet teşebbüslerinde ise kendi bütçelerine irat kaydedilmektedir.

12/4/1991 tarih ve 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu’nun 20’inci maddesinde 10.03.1993 tarih ve 3871 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik gereğince, korunmaya alınmış emekli personelden, meskende korunmaları mutlak surette zorunlu bulunanların konut kira bedellerini belirleme yetkisi de Maliye Bakanlığına verilmiştir. Bu yetkiyle görevli olan Bakanlık tarafından bu kişilerden yararlandığı konutlar karşılığında tahsil edilen kira bedeli, yürürlükte bulunan aylık kira birim bedellerini belirleyen Genel Tebliğlerdeki bedellerin iki katı olmaktadır. Konutların yakıt bedelleri ve diğer tüm giderleri ise emekli personel tarafından karşılanmaktadır.

294 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde belirtilen şekilde hesaplanan kira bedelleri asgari olup, kurumlar isterlerse konutların nitelik ve özelliklerini de dikkate alarak gerektiğinde daha yüksek kira bedeli belirleyebilmektedir. Ancak, uygulamada ise kurum veya kuruluşlar genel olarak Maliye Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan kira bedellerini yeterli görmekte ve değişiklik yapmamaktadırlar.

Kira bedellerine yapılacak indirimler de söz konusudur. Örneğin, bodrum katlarda oturanlardan, hesaplanan aylık kira bedelinin % 50’si oranında indirim yapılır. Zemin

katın altındaki bölümler bodrum kat sayılır. Ancak, zemin kattan aşağıda birden fazla kat varsa, bu indirim yalnız en alttaki bir kat için uygulanır.

Aylık kira bedelleri hesaplanırken uygulanan başka bir indirim oranı ise şehirler bazında olmaktadır. 2946 sayılı Kanun kapsamında uygulamaya yönelik bakanlık tarafından çıkarılan ve konutların aylık kira bedellerinin tespitine yönelik yürürlükteki Milli Emlak Genel Tebliği'nde belirtilen "Yurt içinde bulunan kamu konutlarının aylık her bir metrekare için" kira bedellerine belirli oranlarda indirim uygulanmaktadır. Hangi illere ne kadar indirim uygulandığı ise yine tebliğin ilgili bölümlerinde belirtilmiş bulunmaktadır. Uygulanan indirim oranları konutların bulunduğu illere göre değişmektedir. Yönetmelik hükümlerine göre;

- a) Ek 1'de yer alan illerde % 50,
- b) Ek 2'de yer alan illerde % 45,
- c) Ek 3'de yer alan illerde % 30,
- d) Ek 3'de olup da son nüfus sayımında belirlenen nüfusu 10.000'den az olan yerleşim yerlerinde % 40,
- e) Meskun yerlerden uzak, ulaşım ve iskan imkanları kısıtlı olan yerlerde % 70, oranında indirim yapılması gerekmektedir.

Tespit edilen birim bedeller üzerinden uygulanan indirim oranları bakanlık tarafından tespit edilmiş olan birim bedeller arasından yalnızca çıplak kira birim bedeline uygulanmaktadır. Örneğin, tüm iller için tespit edilmiş çıplak kira birim bedeli 2012 yılında çıkarılmış olan 337 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'ne göre 2,48 TL/m² olarak belirlenmiştir. Ankara'da bulunan kaloriferli ve kapıcısı olan 110 m² bir konutun kira bedeli hesaplanırken, kapıcı ve kaloriferci için ayrıca belirlenmiş olan birim bedeller ile 2,48 TL/m² den % 30 oranında indirim uygulanarak toplam birim tutar ortaya konulur. Hesaplanan toplam birim bedelle brüt inşaat alanı çarpılarak kira değerine ulaşılır.

Uygulanan indirim oranlarından biri olan bodrum katlar için de yine aynı şekilde indirim uygulanır ve belirlenmiş olan birim bedeller arasından sadece çıplak kira birim

bedeline % 50 oranında indirim uygulanırken, kapıcı, kaloriferci ya da yakıt gibi diğer ilaveler için belirlenmiş olan birim bedeller sabit kalmaktadır. Yine Ankara'da bodrum katta bulunan bir konutun aylık kirası hesaplanırken, öncelikle Ankara için belirlenmiş indirim oranı uygulanır ardından ise indirilen bu oran üzerinden % 50 oranında bir indirim daha uygulanır. Bulunan değerle brüt inşaat alanı çarpılarak kira hesaplanmaktadır.

Yürürlükteki Milli Emlak Genel Tebliği ile belirlenen ilave kira bedelleri indirime tabi değildir. Konutların aylık kira bedelleri, personelin aylığından peşin olarak bordro üzerinden kesilmek suretiyle tahsil edilir.

2.4.6.2.3 Hizmet binalarındaki konutların aylık kira bedellerinin tespiti

Hudut karakolları, haberleşme müdürlükleri ya da istasyonlar gibi yerleşim yerlerinden uzakta bulunan ve burada çalışan kişilerin yararlanması için ayrıca oluşturulan baraka, kulübe tarzı yapılarda bazen elektrik, havagazı gibi sayaçlar ayrı bir şekilde bulunmaktadır. Bu durumda su, elektrik ve havagazı sayaçları ayrı olan hizmet binalarındaki konutların aylık kira bedelleri Yönetmeliğin 23'üncü maddesine göre tespit edilir. Konutun ayrı sayacı yoksa, su, elektrik ve havagazı bedeli olarak aylık kira bedeline ilave edilecek miktarlar Yönetmeliğin 21'inci maddesi uyarınca, ilgili komisyon tarafından belirlenir. Bu miktarların tespitinde güçlük bulunduğu takdirde komisyonun belirleyeceği ortalama emsal bedelleri aylık kira bedeli ile birlikte tahsil edilmesi yoluna gidilecektir.

2.4.6.2.4 Aylık kira bedeli alınmayacak konutlar

Yönetmeliğin 25'inci maddesine göre belirlenmiş olan ayrıca (1) sayılı ekli cetvelde sunulan özel tahsisli konutlar arasında yer alan; yurt içinde Cumhurbaşkanı, Başbakan ve Milli Güvenlik Konseyi yönetimi dönemindeki Başbakan, yurt dışında Büyükelçiler, daimi delegeler, maslahatgözarlar, askeri temsil heyetleri başkanları ve başkonsoloslar

için tahsis edilen özel tahsisli konutlar ile Yönetmeliğin 5'inci maddesinin (d) bendinde belirtilen hizmet tahsisli konutlardan aylık kira bedeli alınmaz.

2.4.7 Kamu konutlarının işletme, bakım ve onarımı

Kanun ve Yönetmelik'te yer alan bazı hükümler kaldırılarak ve değiştirilerek bazı düzenlemeler getirilmiştir. Bu düzenleme ve değiştirmeler sonucunda eşyalı görev tahsisli konutlarda ısınma giderleri konutta oturan kişiler tarafından karşılanmaktadır. Hizmet binalarındaki konutların elektrik, su, doğalgaz ve havagazı sayaçlarının ayrılmasının mümkün olmadığı hallerde, bu gider tespitini teknik elemanların yapacağı ve bu giderlerin ilgililerden tahsil edileceği belirtilmiştir. Ayrıca konutta oturan kişiler konutta oturdukları süre içerisinde Milli Emlak Genel Tebliği'nde belirtilen istisnalar dışında (yani özel tahsisli konutlardaki ısınma giderleri haricindeki) ısınma giderlerini karşılamakla yükümlüdürler.

Aynı şekilde elektrik, su ve gaz giderleri de yine konutta kalan kişiler tarafından karşılanmaktadır. Ortak kullanım alanlarındaki elektrik, gaz, aydınlatma, otomat ve benzeri giderler de kişilerin sorumluluğundadır.

Deprem nedeniyle onarım çalışmaları ve uzun süreden beri onarım yapılmadığından boş bulunan kamu konutlarının giderleri devlete aitken, ortak kullanım alanlarındaki küçük bakım ve onarım giderlerini de yine konutta oturanlar karşılamaktadırlar. Konutun boşaltılması nedeniyle teslim sırasında konutta bulunan ve idarece tespit edilen eksikliklerin karşılanması adına da kişiler sorumlu tutulmuştur.

Konutlarda oturanlar tarafından karşılanacak giderler dışında idarece karşılanacak giderler de mevzuatta açıkça tanımlanmıştır. Bu giderler aşağıda özet olarak açıklanmıştır:

Özel tahsisli konutların ısınma, işletme, bakım ve onarım giderleri ile demirbaş eşya ve mefruşat giderleri ve konutun aydınlatma, elektrik, su, gaz, temizlik, telefon, kapıcı,

aşçı, kaloriferci, bahçıvan gibi giderleri, eşyalı görev tahsisli konutların demirbaş eşya ve mefruşat giderleri, konutların, tahsis edilenlerce karşılanacak giderleri dışındaki esaslı bakım ve onarım giderleri, idarelerce inşa veya satın alma yoluyla edinilenler hariç olmak üzere, diğer yollarla edinilen kullanılmış konutlardan ilk defa kamu konutu olarak kullanılacak olanlardan onarıma ihtiyaç duyulan kamu konutlarının kullanıma uygun duruma getirilmesi için yapılması gereken onarım giderleri, konutların boş kaldığı süreler için ortak kullanım alanlarına ait giderler kamu kurum ve kuruluşları tarafından karşılanacaktır (Doğan 2012).

2.4.8 Konuttan çıkma ve konuttan çıkarılma

2.4.8.1 Konuttan çıkma

Konuttan çıkma, Kanun'un 7'inci maddesi ile Yönetmeliğin 33'üncü maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre özel tahsisli, görev tahsisli veya hizmet tahsisli konutlarda oturanlar; tahsise esas görevin son bulunduğu tarihten itibaren iki ay; başka kurumda aynı veya eşdeğer bir göreve nakledilenler en geç altı ay içinde konutları boşaltmak zorundadırlar.

Sıra tahsisli konutlarda oturanlar, beş yıllık oturma süresinin bitiminden on beş gün veya yararlanacak personel olmaması nedeniyle oturmaya devam edenler ise çıkması için ilgili idarece yapılan tebligat tarihinden itibaren bir ay içinde; emeklilik, istifa, başka bir yere nakil ve her ne şekilde olursa olsun, memuriyet veya işçi sıfatı kalkanlar, ilişkilerinin kesildiği tarihten itibaren iki ay içinde konuttan çıkarlar.

Konutlarda oturmakta iken ölenlerin aileleri, ölüm tarihinden itibaren iki ay içinde konutu boşaltırlar.

Konutta oturmakta iken bulunduğu il veya ilçe dışındaki bir sıkıyönetim savcılık veya mahkemesine veya adli müşavirliğine veya sıkıyönetim komutanlıkları emrindeki kadrolu askeri ceza ve tutukevi müdürlüklerine atananlar veya bu görevlerden başka bir

yerdeki aynı veya değişik bir göreve atananlar, ilişkilerinin kesildiği tarihten ve sıkıyönetimin kalkması halinde, görevleri nedeniyle konut tahsis edilenler, sıkıyönetimle ilgili görevlerin bittiği tarihten itibaren altı ay içinde konutu boşaltırlar.

Tahsis yapıldıktan sonra konutta oturma şartlarına haiz olmadıkları anlaşılınlar, kendilerine yapılan tebligat tarihinden itibaren iki ay içinde konutu boşaltırlar.

Staj, kurs, tedavi amacıyla görevlerinden geçici olarak ayrılanların aileleri, normal oturma süreleri tamamlanıncaya kadar konuttan çıkarılmazlar. Geçici veya sürekli olarak yurt içi veya yurt dışı göreve atananlardan, ailesini beraberlerinde götürmesinde siyasi, askeri veya emniyet mülahazası ile sakınca görülenlerin aileleri, görevlinin bu görevi sona erinceye kadar konuttan çıkarılmaz.

2.4.8.2 Konuttan çıkarılma

Yönetmeliğin 34'üncü maddesine göre; konutlar, 33'üncü maddede belirlenen süreler sonunda boşaltılmazlar ise, Kanun'un 8'inci maddesi gereğince tahsise yetkili makam tarafından ilgili mülki veya askeri makamlara başvurulur. Bu başvuru üzerine konut, başka bir bildirim gereksiz, kolluk kuvveti kullanılarak, bir hafta içinde zorla boşalttırılır. Zorla boşalttırmaya karşı, idareye ve yargı mercilerine yapılacak başvuru, boşalttırma işleminin icra ve infazını durdurmaz.

Konutun tahsisine yetkili makam tarafından kendilerine tahsis yapılmadan konutları işgal edenler veya tahsis yapıldıktan sonra gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu anlaşılınlar, konut blok veya gruplarındaki diğer konut sakinlerinin huzur ve sükununu bozucu, genel ahlak değerlerini zedeleyici tutum ve davranışta ısrar ettiği tespit edilenler hakkında da aynı hükümler uygulanır.

2.5 Bazı Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Lojman Yönetimine İlişkin Hazırlanmış Oldukları Yönergeler

Farklı kamu kurum ve kuruluşlarının lojmanlara sahip olduğu ve bu lojmanlardan birçoğunun 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu ve uygulama Yönetmeliği'nin kapsamının dışında kalması nedeni hemen her kamu kurumu tarafından kamu konutları birincil ve ikincil mevzuat hükümlerine uygun olarak lojman yönergelerinin hazırlandığı görülmektedir. Bu yönergelerin amacı; kamu kurumlarına ait konutların kurum personeline tahsis şekli, oturma süresi, kira, bakım, onarım, yönetim ve uygulamaya ilişkin hususları belirlemek ve ayrıca 2946 sayılı Kanun, Yönetmelik ve Milli Emlak Genel Tebliği'nde detaylıca değinilmeyen ve uygulamada ortaya çıkan diğer hususlara ilişkin temel ilkeleri ortaya koymaktır.

2.5.1 Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü Konut Yönergesi

2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu, Kamu Konutları Yönetmeliği ve Milli Emlak Genel Tebliği kapsamı dışına çıkılmadan hazırlanmış olan ve sadece TCDD personelini ilgilendiren, TCDD Konutları Yönergesi ile TCDD bünyesindeki konutların yönetimi sağlanmaktadır. Bu Yönerge ile TCDD konutlarının, personeline tahsis şekli, oturma süresi, kira, bakım, onarım, yönetim ve uygulamaya ilişkin diğer hususlar belirlenmektedir.

Konutların türlerine göre ayrılması Kamu Konutları Yönetmeliği'nde olduğu gibi dört farklı başlık altında değil; görev tahsisli, sıra tahsisli ve hizmet tahsisli olmak üzere üç farklı başlık altında incelenmektedir.

TCDD bünyesindeki konutlar, yetkili makamca konut türlerine göre belirlenip, bu amaçla kullanılmak üzere ayırımın yapılması ile kamu konutu özelliğini kazanır.

Merkez ve merkeze bağlı teşkilatlarda çalışanlara Genel Müdürlük Konut Tahsis Komisyonu, bölgelerde çalışanlara Bölge Konut Tahsis Komisyonu, limanlarda çalışanlara Liman İşletmesi Konut Tahsis Komisyonu, fabrikalarda çalışanlara Fabrika

Müdürlükleri Konut Tahsis Komisyonu ve Feribot Müdürlüğünde çalışanlara da Feribot Müdürlüğü Tahsis Komisyonu tarafından tahsis edilir¹⁵.

Görev tahsisli konut, personel sayısına oranla az olduğu durumlarda ise; konut tahsis talebinde bulunanlar kendi aralarında puanlamaya tabi tutulur. Dağılımın dengeli yapılabilmesi adına bu puanlamalara dikkat edilir. Puanlama cetveli esas alınarak belirlenen sıraya göre oluşturulan liste ile geriye kalan lojmanlar hak sahiplerine sıra tahsisli olarak tahsis edilir.

Konutlarda ikamet hakkı kazanan personel için hesaplanan kira bedeli, aylık maaşından ve bordro üzerinden kesilmektedir. Konut tahsis edilenler, konutu teslim aldıkları tarihten itibaren kira öder.

Kamu Konutları Yönetmeliği'nde olduğu gibi kendisine görev ya da hizmet tahsisli konutta ikamet etme hakkı tanınan kişiler, görevleri ya da hizmet süreleri dolana kadar bu lojmanlarda ikamet etme hakkına sahiptirler.

Sıra tahsisli konutlarda oturma süresi ise yine değişmemekte ve bu Yönerge'de de beş yıl olarak belirlenmiştir. Bu süre dolmuş olmasına rağmen; konuttan yararlanacak başka personel olmadığı takdirde, ihtiyacı olan personele belli bir süre verilmeksizin ve şartlı olarak konutta oturmaya devam etmesine izin verilebilir.

Görev süresini tamamlayan ya da hizmeti bitmiş olan personel de eğer beş yılı tamamlamış ise kendisine yapılan tebliğden itibaren iki ay içinde konutu boşaltması gerekmektedir.

TCDD bünyesindeki konutlar için de kira bedeli hesaplanırken yine Milli Emlak Genel Tebliği'nde belirlenen katsayılar dikkate alınır ve aylık olarak bordro üzerinden tahsil edilmektedir. Kira bedeli hesaplanırken 120 m²'den fazlası dikkate alınmamaktadır.

¹⁵ Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü Konut Yönergesi

TCDD konutlarının ihtiyacı olan küçük tamir ve bakım masrafları Milli Emlak Genel Tebliği'nde belirtildiği gibi kişiler tarafından karşılanmakta; diğer büyük bakım ve onarım masrafları ise kuruluş tarafından karşılanmaktadır.

TCDD konutlarının üçüncü şahıslara satılması durumu söz konusu olduğunda; tıpkı diğer tahliyelerde olduğu gibi kendisine tebliğ gelen lojman sakini tebliğ tarihinden itibaren iki ay içinde lojmanı tahliye etmekle yükümlüdür. Bu Yönerge ile yönetilen TCDD konutları ile ilgili herhangi bir sıkıntı çıktığında ve Yönerge yetersiz kaldığında ise Kamu Konutları Yönetmeliği hükümleri dikkate alınmaktadır.

2.5.2 Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğü Konut Yönergesi

AOÇ Müdürlüğü Konut Yönergesi, söz konusu kurumun mülkiyetinde olan konutların yönetimi için, TCDD Konut Yönergesi'nde olduğu gibi, 2496 sayılı Kamu Konutları Kanunu ve Kamu Konutları Yönetmeliği esas alınarak hazırlanmıştır. Bu Yönerge ile AOÇ bünyesindeki konutların personele tahsis şekli, tamir, bakım ve onarım masraflarının nasıl karşılanacağı, kişilerin oturma süreleri, konuttan çıkma ve çıkarılmaları gibi Kamu Konutları Yönetmeliği'nde düzenlendiği gibi ayrıntısı ile düzenlenmiştir.

Anılan Yönerge ile konutlar, ilgili Yönetmelikte olduğu gibi, tahsis esaslarına göre özel tahsisli konutlar, görev tahsisli konutlar, hizmet tahsisli konutlar ve sıra tahsisli konutlar olmak üzere dört gruba ayrılır. Sıra tahsisli konutların tahsis şekli puanlama cetveli esas alınarak, konut tahsis komisyonunca hak sahiplerine tahsis edilir. Hesaplanan kira bedeli peşin olarak bordro üzerinden kesilerek tahsil edilir ve bütçeye irat olarak kaydedilir.

Konut tahsis komisyonu; AOÇ müdürünce, AOÇ müdür yardımcısı başkanlığında görevlendirilen üç asil üyeden oluşur. Ayrıca iki yedek üye tespit edilir. Bu komisyon tarafından puanlama esasına göre konut talebinde bulunan kişilere AOÇ konutları tahsis edilir.

Konutlarda ikamet hakkı kazanan lojman sakinleri içerisinde özel, görev ve hizmet tahsisli konutlarda ikamet edenler tahsise esas olan görev veya hizmetin devamı süresince oturabilirlerken, sıra tahsisli konutlarda ise oturma süresi yönetmelikte olduğu gibi beş yıldır. Lojmanda ikamet etmek için herhangi başka bir kişinin talebi olmadığı takdirde, lojman sakini beş yıllık oturma süresini doldurmuş olsa bile komisyondan izin alarak ikamet etmeye devam edebilmektedir.

Konutların aylık kira bedellerinin tespitinde kamu konutları için yayınlanan Milli Emlak Tebliği'nde belirlenen katsayılar baz alınır. Konutların kira bedeli o yıl içinde belirlenen aylık birim bedelinin konutun brüt inşaat alanı ile çarpılmasıyla tespit edilir. Brüt inşaat alanının 120 m²'den fazlası dikkate alınmaz. Su ve elektrik sayaçları ayrı olan konutların su ve elektrik bedelleri bu sayaçların gösterdikleri miktara göre tespit edilerek kira bedeli ile birlikte tahsil edilir.

Müdürlükçe karşılanan giderler de yine belirlenmiştir. Özel tahsisli konutların ısınma, demirbaş eşya ve mefruşat giderleri, aydınlatma, elektrik, su, gaz, temizlik, telefon, kapıcı, aşçı, bahçıvan gibi giderleri, bakım ve onarım giderleri kişilerden tahsil edilmek yerine diğer yönergelerde olduğu gibi bağlı olduğu müdürlükçe karşılanmaktadır.

Görev bitiminden sonra yapılan tebliğ üzerine konutu boşaltma süresi iki ay iken; başka kurumda aynı veya eşdeğer bir göreve nakledilenler en geç altı ay içerisinde, sıra tahsisli konutlarda oturanlar beş yıllık oturma süresinin bitiminden sonraki on beş gün içinde konutu boşaltmakla yükümlüdürler¹⁶.

2.5.3 Milli Eğitim Bakanlığı (MEB) Konut Dağıtım ve Yönetim Özel Yönergesi

Bu Yönerge de diğer konut yönergelerinde olduğu gibi, Kamu Konutları Yönetmeliği'ni esas alarak hazırlanmıştır. MEB'ce kullanılan konutların kişilere tahsisi, bakım ve onarımı, konuttan çıkarılması ve diğer yönetimle ilgili esasları düzenlemektedir.

¹⁶ Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğü Konut Yönergesi

MEB'e bağlı konutlar, genel olarak ait oldukları okul ve kurum personeline tahsis edilirler. Görevlerinin önem ve sorumluluğu nedeniyle konut tahsisi yapıldıktan sonra kalan konutlar, o okul ve kurumda görevli eğitim ve öğretim hizmetleri sınıfı personeline tahsis edilir. Hizmet tahsisli konutlar ise sıra tahsisli konutların tahsisi yapıldıktan sonra yine yerine getirilen göreve göre belirlenmiş personele verilmektedir.

Görev ve sorumlulukları nedeniyle kendine lojman tahsisi yapılan kişiler arasında ilk sırayı Milli Eğitim Müdürleri, okul müdürleri, müdür başyardımcıları ile kurum amirleri almaktadır.

Çalıştığı yerden başka bir yere atanan kişi daha önceki yerde hesaplanmış olan puanını yeni atandığı yere götürerek orda da puan sıralaması içine girmekte ve lojman tahsis talebinde bulunabilmektedir.

Bazı yerleşim yerleri şehre uzak olduğu gibi ulaşım imkanı açısından da kısıtlıdır. Bu tarz durumlarda bekar öğretmenler de Milli Eğitim Müdürünün izni ile, okul konutlarından yararlanabilirler.

Konutta oturma süresi Yönetmelik'te olduğu gibi beş yıldır. İkamet süresi beş yılı geçtiği takdirde konut talebinde bulunan başka personel mevcutsa kişi kendisine yapılan tebliğden itibaren konutu boşaltmakla yükümlüdür. Ancak konutta kalan eşlerden biri kurumdan ayrılmışsa, diğer eşin puan sıralamasındaki yerine bakılır. Eğer diğer eş puan sıralamasında konutta ikamet etme hakkını sağlıyorsa beş yıl süreyle daha ikamet hakkına sahip olur.

İlkokul öğretmenlerinin oturması için yapılmış köy ve köy sayılan yerlerde bulunan Yatılı Bölge Okulları'na ait konutlardan Yönerge madde 17'ye göre kira alınmaz; ancak su ve elektrik parası alınır.

Kamu Konutları Yönetmeliği'nden farklı bir uygulama kira hesaplamasında söz konusudur. Yönetmeliğe göre 120 m²'den fazlası dikkate alınmazken MEB'e ait

konutların kira bedeli hesaplanırken 150 m²'den fazla olsa dahi, aylık kira bedeli 150 m² olarak kabul edilir. Konut kirası konutun ilgiliye tahsis edildiği günden itibaren başlar ve maaşları üzerinden peşin olarak tahsil edilir. Konutların kullanılmasından doğan küçük nitelikli onarımlar konutu kullanana aittir. Bunların dışında kalan büyük çaplı onarımlar ise yönetime aittir¹⁷.

2.5.4 Emniyet Genel Müdürlüğü Lojman Yönergesi

Bu Yönerge ile Kamu Konutları Yönetmeliği esas alınarak, Emniyet Genel Müdürlüğüne satın alınan, kiralanın, kamulaştırılan, inşa edilen konutların yönetimi ve kişilere tahsisindeki aşamalar belirlenmiştir. Bu Yönerge; Emniyet Genel Müdürlüğü, İl Emniyet Müdürlükleri, Emniyet Teşkilatına bağlı eğitim-öğretim kurumları ile Emniyet Teşkilatının ülke çapındaki en küçük birimlerinde görevli personelin yararlandığı konutları kapsamaktadır.

Konut tahsisleri yapılırken diğer yönergelerde belirtildiği gibi oluşturulan komisyon kararları esas olarak alınmaktadır. Konut tahsis kararları çoğunlukla verilir. Kamu konutları tahsis esasına göre belirtilen dört gruba ayrılır: Özel tahsisli konutlar, görev tahsisli konutlar, sıra tahsisli konutlar ve hizmet tahsisli konutlar.

Yeteri kadar görev tahsisli konutun olmaması halinde konut talep eden personel kendi aralarında puanlamaya tabi tutulur. Genel Müdür, illerde validen alınacak onaya istinaden vekâleten yürütecek bir alt rütbedeki personele, görevin devamı müddetince görev tahsisli konut tahsis edilebilir.

Konut tahsis komisyonlarınca; yeteri kadar görev tahsisli lojman ayrıldıktan sonra geriye kalan diğer konutlar, rütbe ve hizmet sınıflarındaki personel sayısının toplam personel sayısına bölünmesi ile elde edilecek yüzde oranının toplam konut sayısı ile çarpımından elde edilecek miktarda konut, emniyet müdürü, emniyet amiri, başkomiser-komiser-komiser yardımcısı, başpolis-polis memuru, çarşı ve mahalle bekçisi, avukatlık

¹⁷Milli Eğitim Bakanlığı Personel Genel Müdürlüğünden Konut Dağıtım ve Yönetim Özel Yönergesi

hizmetleri, genel idari hizmetler, sağlık hizmetleri, eğitim ve oğretim hizmetleri, teknik hizmetler, yardımcı hizmetler ve işçi sınıfındaki personele sıra tahsisli olarak tahsis edilir.

Müracaatları kabul edilenler için diğer kamu kurumlarında çalışan personelden farklı olarak rütbe ve unvan sınıflarına göre ayrı ayrı puan sıralaması yapılır. Personelin askerlikte geçen süresi fiilen çalışılmış gibi değerlendirilerek konut tahsisinin yapılmasında kişiler açısından bir avantajdır. Başka bir lojmana sağlık sorunları sebebiyle aktarma talep eden kişi bununla ilgili gerekçesini ispatladığı takdirde aktarma işlemi yapılabilir.

Lojman tahsis sırası gelen personele, talep formunda belirttiği tercihlerinden tercih sırasına göre lojman tahsisi yapılır. Sırası geldiğinde tercih ettiği yerde boş lojman bulunmaması halinde, komisyonca başka bir yerden lojman tahsis edilir. Konut tahsis talebinde bulunan kişiye ait bilgiler değiştii takdirde kişi en geç bir ay içerisinde bu bilgileri sunmakla yükümlüdür.

Merkez, bölge, il ve ilçe teşkilatlarında mesai saatine bağlı kalmaksızın, devletin bütünlüğünü, anayasal düzenini, genel güvenliğini ve toplum huzurunu hedef alan yıkıcı ve bölücü örgütlere karşı mücadele eden teşkilat mensuplarından; bu görevi ifa ederken hedef haline gelen ve bu durumunun belgelenmesi halinde; bağlı oldukları birimlerin talebi, merkezde konut dağıtım ve tahsis komisyonunun uygunluk kararı ve Genel Müdürün onayı; il ve ilçelerde konut tahsis komisyonunun uygunluk kararı, il emniyet müdürünün onayı; diğer birimler için ilgili komisyonun uygunluk kararı ve birim amirinin onayı ile bir yıl müddetle, konut puan listesi haricinde konut tahsis edilebilir. Genel gerekçeler ile hiçbir personele bu şekilde lojman tahsis edilemez.

Personelin toplu halde barınmaları amacıyla tahsis komisyonlarınca yeteri kadar lojman ayrılabilir. Personelin, toplu halde barınmaları amacıyla ayrılmış lojmanlardan faydalanabilmesi için; memuriyet sicil numaraları ve kıdemlerine göre kendi aralarında sıralamaya tabi tutulmak suretiyle, mevcut konutun fiziki durumu değerlendirilerek her

konuta iki kişiden az olmamak kaydıyla lojman tahsisi yapılır. Bu personelin lojmanda oturma süresi beş yıldır.

Personelin toplu halde lojmandan yararlandığı süreler, daha sonra yapacakları lojman başvuruları değerlendirilirken göz önüne alınmaz. Emniyet teşkilatına ayrılmış olan konutlar, talep edilmediği takdirde, talep eden personele ya da başka bir kurumda görev yapmakta olan kamu görevlisine şartlı olarak tahsis edilebilir.

Konuta giriş sırasında tutulan konut giriş tutanağı kira sözleşmesi olarak işlem görür. Çıkışta ise geri alma ve bütün borçlardan ve dava haklarından kurtulmada delil yerine geçer. Özel, görev ve hizmet tahsisli konutlarda, tahsise esas olan görev veya hizmetin devamı süresince kendilerine konut tahsisi yapılmış kişiler ikamet edebilirlerken, sıra tahsisli konutlarda ise ikamet süresi beş yıl ile sınırlıdır.

Genel Müdürlük merkez teşkilatı kontenjanına ait; Emniyet Genel Müdür Yardımcıları, Teftiş Kurulu Başkanı, Polis Akademisi Başkanı ve Özel Güvenlik Denetleme Başkanına tahsisli lojmanlarda, görev tahsisli olarak halen oturanlara bu görevleri sona erdikten sonra yukarıda görev unvanları sayılanların lojmana müracaatı bulunması halinde çıkması gerekenlerden en uzun süre oturandan başlamak üzere tahliye işlemleri başlatılır. Bu lojmanlarda oturanlar, idarece yapılacak tebligattan itibaren bir ay içerisinde lojmanı tahliye etmek zorundadırlar.

Konut tahsis edilenler tarafından karşılanacak giderler konutların ısınma giderleri, lojmanlarda kaloriferci, kapıcı, bahçıvan olarak çalıştırılanların giderleri olarak sıralanabilir. Kurum ve kuruluşlarca karşılanacak işletme, bakım ve onarım giderleri ise özel tahsisli konutların ısınma, işletme, bakım ve onarım giderleri ile demirbaş eşya ve mefruşat giderleri ve konutun aydınlatma, elektrik, su, gaz, temizlik, telefon, kapıcı, aşçı, kaloriferci, bahçıvan vb. giderleri, eşyalı görev tahsisli konutların demirbaş eşya ve mefruşat giderleri ve konutların, tahsis edilenlerce karşılanacak giderleri dışındaki esaslı bakım ve onarım giderleridir. Konutların aylık kira bedeli diğer yönergelerde ve

yönetmelikte olduğu gibi brüt inşaat alanı esas alınarak hesaplanır. Brüt inşaat alanı duvarlar içinde kalan metrekare cinsinden toplam alandır¹⁸.

2.6 Merkezi Yönetim Kapsamındaki Kamu İdarelerine Ait Konut Varlığının İrdelenmesi

Merkezi yönetim kapsamındaki idareler denildiğinde genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri, yükseköğretim kurumları, özel bütçeli idareler ve düzenleyici ve denetleyici kurumlar anlaşılmaktadır. Türkiye’de 2007 yılından 2012 yılına kadar bu kurumlara ait lojman sayıları¹⁹ incelendiğinde büyük çoğunluğun genel bütçe kapsamındaki idarelere ait olduğu görülmektedir. Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerine ait lojman sayısını özel bütçe idarelerine ait lojman sayısı takip etmektedir. Sahip olunan lojman sayısı itibariyle en az payı düzenleyici ve denetleyici kurumlar almaktadır. Aslında burada düzenleyici ve denetleyici kurumlara ait lojman sayısının genel bütçe idarelerine ait lojman sayısından çok daha az olmasının nedeni düzenleyici ve denetleyici kurum sayısının da az olması ile ilgilidir.

Ekonomide yeniden yapılandırma ve özelleştirme politikalarına karşın, zaman içinde konut sayısında artış eğilimi gözlenmektedir. Özellikle 2007-2012 döneminde lojman sayılarında genel olarak bir artışın olduğu dikkati çekmektedir. Bu durumu artan nüfus ve işgücüne bağlamak mümkündür. Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerine ait lojman sayısı yaklaşık 10.000 adet, özel bütçe kapsamındaki kamu idarelerine ait lojman sayısı yaklaşık 5.000 adet, yükseköğretim kurumlarına ait lojman sayısı yaklaşık 2.000 adet ve düzenleyici ve denetleyici kurumlara ait lojman sayısı yaklaşık 150 adet kadar artmıştır. Son beş yıl içerisinde toplam lojman sayısındaki artışın yaklaşık 15.000 adet olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 2.1). Ancak bu çizelgede verilen konut sayısına yerel yönetimler ve sosyal güvenlik kurumlarına ait konutların yer almadığına dikkat edilmesi gerekmekte olup, söz konusu kurumların konut varlığının da eklenmesi ile mevcut konut sayısının asgari % 50 oranında daha yüksek olması beklenmektedir.

¹⁸ Emniyet Genel Müdürlüğü lojman yönergesi

¹⁹ Bakınız: 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 ve 2012 Yılları Bütçe Kanunu Gereğesi.

Çizelge 2.1 Merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin 2007-2012 yılları konut sayıları

KAMU KONUTUNUN AİT OLDUĞU İDARE	YILLAR					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Genel Bütçe Kapsamındaki Kamu İdareleri (adet)	195.781	207.564	207.544	209.084	209.684	205.102
Yükseköğretim Kurumları (adet)	7.650	7.300	7.802	8.318	9.249	9.735
Özel Bütçeli Diğer İdareler (adet)	15.691	13.963	14.007	17.423	17.488	20.346
Düzenleyici ve Denetleyici Kurumlar (adet)	245	245	376	394	390	390
TOPLAM	219.367	229.072	229.729	235.219	236.811	235.573

2012 yılındaki kamu idarelerine ait konut sayıları incelendiğinde genel bütçe kapsamındaki idarelere ait kamu konutları oranının diğer idarelerden oldukça fazla olduğu görülmektedir. Bu durumu oluşturan temel sebep, genel bütçe kapsamındaki kamu idare sayısının ve bu idarelerde çalışan sayısının fazla olmasıdır (Çizelge 2.2).

Çizelge 2.2 Merkezi yönetim kapsamındaki idarelere ait konutların 2012 yılı genel dağılımı

KAMU KONUTUNUN AİT OLDUĞU İDARE	2012 YILI ²⁰ KONUT SAYILARI (Adet)	Oran (%)
Genel Bütçe Kapsamındaki Kamu İdareleri	205.102	87,06
Yükseköğretim Kurumları	9735	4,13
Özel Bütçeli Diğer İdareler	20.346	8,64
Düzenleyici ve Denetleyici Kurumlar	390	0,16
TOPLAM	235.573	

²⁰ Bkz., 2012 yılı Bütçe Kanunu Gerekçesi.

Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerine ait lojmanlar incelenirse, Emniyet Genel Müdürlüğü sahip olduğu 46.200 adet lojmanla ilk sırada yer alırken, Milli Savunma Bakanlığı 41.995 adet lojmanla ikinci sırada, MEB ise 41.492 adet lojmanla üçüncü sırada yer almaktadır. 2012 yılı toplam lojman sayısı dikkate alındığında 205.102 adet olduğu ve genel bütçe idarelerine ait toplam lojman sayısının % 63'ünü bu kurumların oluşturduğu görülmektedir (Çizelge 2.3).

Çizelge 2.3 2012 yılı genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin lojman ve sosyal tesis sayıları (adet)

KURUMLAR		LOJMAN SAYISI	SOSYAL TESİS SAYISI	TOPLAM
1	CUMHURBAŞKANLIĞI	364	0	364
2	TBMM	466	5	471
3	ANAYASA MAHKEMESİ	49	0	49
4	YARGITAY	176	1	177
5	DANISTAY	109	1	110
6	SAYIŞTAY	721	4	725
7	BAŞBAKANLIK	639	1	640
8	MİLLİ İSTİHBARAT TEŞKİLATI MÜSTEŞARLIĞI	0	0	0
9	MİLLİ GÜVENLİK KURULU GENEL SEKRETERLİĞİ	23	0	23
10	BASIN YAYIN VE ENFORMASYON GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	3	0	3
11	HAZİNE MÜSTEŞARLIĞI	201	0	201
12	DIYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞI	275	0	275
13	AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI	24	1	25
14	KAMU DÜZENİ VE GÜVENLİĞİ MÜSTEŞARLIĞI	0	0	0
15	ADALET BAKANLIĞI	9.796	9	9.805
16	MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI	41.995	313	42.308
17	İÇİŞLERİ BAKANLIĞI	331	5	336
18	JANDARMA GENEL KOMUTANLIĞI	19.700	125	19.825
19	EMNİYET GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	46.200	156	46.356
20	SAHİL GÜVENLİK KOMUTANLIĞI	459	0	459
21	DIŞİŞLERİ BAKANLIĞI	644	1	645

Çizelge 2.3 2012 yılı genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin lojman ve sosyal tesis sayıları (adet) (devam)

22	MALİYE BAKANLIĞI	6.174	85	6.258
23	GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI	2.876	0	2.876
24	MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI	41.492	107	41.599
25	SAĞLIK BAKANLIĞI	20.453	2	20.455
26	TÜRKİYE KAMU HASTANELERİ KURUMU	0	0	0
27	TÜRKİYE HALK SAĞLIĞI KURUMU	0	1	1
28	ÇALIŞMA VE SOSYAL GÜVENLİK BAKANLIĞI	39	3	42
29	DEVLET PERSONEL BAŞKANLIĞI	8	0	8
30	ENERJİ VE TABİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI	72	0	72
31	KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI	519	2	521
32	HAKİMLER VE SAVCILAR YÜKSEK KURULU	0	0	0
33	AİLE VE SOSYAL POLİTİKALAR BAKANLIĞI	566	0	566
34	AVRUPA BİRLİĞİ BAKANLIĞI	0	0	0
35	BİLİM, SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI	164	0	164
36	ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI	1.835	67	1.902
37	TAPU VE KADASTRO ENEL MÜDÜRLÜĞÜ	473	0	473
38	EKONOMİ BAKANLIĞI	189	1	190
39	GENÇLİK VE SPOR BAKANLIĞI	0	1	1
40	GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI	5.431	165	5.596
41	GÜMRÜK VE TİCARET BAKANLIĞI	1.464	16	1.480
42	KALKINMA BAKANLIĞI	35	4	39
43	TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU	28	0	28
44	ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI	0	0	0
45	METEOROLOJİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	742	11	753
46	ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI	368	4	372
GENEL BÜTÇELİ İDARELER TOPLAMI		205.102	1.091	206.193

Özel bütçe kapsamındaki kamu idarelerine ait lojmanlar incelenirse, Orman Genel Müdürlüğünün 10.037 adet lojmanla ilk sırada yer aldığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3.805 adet lojmanla ikinci sırada, Karayolları Genel Müdürlüğü ise 1.760 adet lojmanla üçüncü sırada gelmektedir. 2012 yılında özel bütçeli idarelerin toplam lojman sayısının 20.346 adet olduğu ve özel bütçeli idarelere ait toplam lojman sayısının % 76'sını bu kurumların oluşturduğu görülmektedir. Bu kurumlar içinde ise Orman Genel Müdürlüğüne ait lojman sayısının, özel bütçe idarelerine ait toplam lojman sayısının yaklaşık yarısını oluşturduğu görülmektedir (Çizelge 2.4)

Çizelge 2.4 2012 yılı özel bütçe kapsamındaki diğer idarelerin lojman ve sosyal tesis sayıları (adet)

	KURUMLAR	LOJMAN SAYISI	SOSYAL TESİS SAYISI	TOPLAM
1	ÖLÇME SEÇME VE YERLEŞTİRME BAŞKANLIĞI	0	0	0
2	ATATÜRK KÜLTÜR, DİL VE TARİH YÜKSEK KURUMU	0	0	0
3	ATATÜRK ARAŞTIRMA MEKEZİ	0	0	0
4	ATATÜRK KÜLTÜR MERKEZİ	0	0	0
5	TÜRK DİL KURUMU	0	0	0
6	TÜRK TARİH KURUMU	0	0	0
7	TÜRKİYE VE ORTA DOĞU AMME İDARESİ ENSTİTÜSÜ	0	0	0
8	TÜRKİYE BİLİMSEL VE TEKNOLOJİK ARAŞTIRMA KURUMU	152	41	193
9	TÜRKİYE BİLİMLER AKADEMİSİ	0	0	0
10	TÜRKİYE ADALET AKADEMİSİ	0	0	0
11	YÜKSEK ÖĞRENİM KREDİ VE YURTLAR KURUMU	1.682	56	1.738
12	SPOR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	289	109	398
13	DEVLET TİYATROLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	0	0	0
14	DEVLET OPERA VE BALESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	0	0	0
15	ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	10.037	488	10.525
16	VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	833	19	852
17	TÜRKİYE HUDUT VE SAHİLLER SAĞLIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	229	0	229
18	TÜRK AKREDİTASYON KURUMU	0	0	0
19	TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ	0	2	2
20	TÜRK PATENT ENSTİTÜSÜ	0	0	0
21	ULUSAL BOR ARAŞTIRMA ENSTİTÜSÜ	0	0	0
22	TÜRKİYE ATOM ENERJİSİ KURUMU	63	0	63
23	SAVUNMA SANAYİ MÜSTEŞARLIĞI	28	1	29
24	KÜÇÜK VE ORTA ÖLÇEKLİ İŞLETMELERİ GELİŞTİRME VE DESTEKLEME İDARESİ	0	0	0
25	TÜRK İŞBİRLİĞİ VE KOORDİNASYON AJANSI BAŞKANLIĞI	16	0	16

Çizelge 2.4 2012 yılı özel bütçe kapsamındaki diğer idarelerin lojman ve sosyal tesis sayıları (adet) (devam)

KURUMLAR		LOJMAN SAYISI	SOSYAL TESİS SAYISI	TOPLAM
26	GAP BÖLGE KALKINMA İDARESİ	35	4	39
27	ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI	85	0	85
28	MADEN TETKİK VE ARAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	126	22	148
29	CEZA VE İNFAZ KURUMLARI İLE TUTUKEVLERİ İŞ YURLARI KURUMU	1.206	0	1.206
30	SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	0	0	0
31	MESLEKİ YETERLİLİK KURUMU	0	0	0
32	YURTDIŞI TÜRKLER VE AKRABA TOPLUKLAR BAŞKANLIĞI	0	0	0
33	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	1.760	42	1.802
34	TÜRKİYE YAZMA ESERLER BAŞKANLIĞI	0	0	0
35	DOĞU ANADOLU PROJESİ BÖLGE KALKINMA İDARESİ BAŞKANLIĞI	0	0	0
36	KONYA OVASI PROJESİ BÖLGE KALKINMA İDARESİ BAŞKANLIĞI	0	0	0
37	DOĞU KARADENİZ PROJESİ BÖLGE KALKINMA İDARESİ BAŞKANLIĞI	0	0	0
38	DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	3.805	147	3.952
39	TÜRKİYE SU ENSTİTÜSÜ	0	0	0
40	TÜRKİYE İLAÇ VE TIBBİ CİHAZ KURUMU	0	0	0
ÖZEL BÜTÇELİ İDARELER TOPLAMI		20.346	931	21.277

Yükseköğretim kurumlarının lojman varlığı; hem Yükseköğretim Kurulu, hem de üniversite ve yüksek teknoloji enstitülerinin lojman stokundan oluşmaktadır. Üniversite ölçeğinde lojman sayılarına bakıldığı zaman, özellikle kampüs üniversitesi olarak kurulan yükseköğretim kurumlarının lojman varlığına sahip olduğu ve lojman inşa edilmesinin temel amacının kaliteli öğretim elemanlarını kadroya kazandırma olduğu görülmektedir. Bu çerçevede üniversiteler içinde Atatürk Üniversitesi sahip olduğu 1.038 adet lojmanla ilk sırada yer alırken, İstanbul Teknik Üniversitesi 502 adet lojmanla ikinci sırada ve ODTÜ 477 adet lojmanla üçüncü sırada yer almaktadır. 2012 yılı yükseköğretim kurumlarına ait toplam lojman sayısı dikkate alındığında 9.735 adet olduğu ve yükseköğretim kurumlarına ait toplam lojman sayısının yaklaşık % 20'sini belirtilen kurumların oluşturduğu görülmektedir (Çizelge 5.2).

Yükseköğretim kurumları içindeki lojman dağılımlarının büyük ölçüde orantısız olduğu dikkati çekmektedir. Örneğin, Ankara'daki en eski devlet üniversitesi olan Ankara Üniversitesinin lojman sayısı 32, Gazi Üniversitesinin lojman sayısı 95 adet iken, Hacettepe Üniversitesinin lojmanı bulunmamakta ve bu üniversitelere oranla çok daha yeni olan, öğrenci ve personel sayısı çok daha düşük olan ODTÜ'nde lojman sayısı 483 adet olarak görülmektedir (Çizelge 2.5). Aynı kentte olan ve aynı işi yapan, ancak farklı akademik kurumlarda görev alan akademisyenlerden bazıları lojmandan yararlanmakta ve çok düşük konut ve barınma gideri ödemekte, ancak diğerleri hem uygun koşullarda konut bulma, ulaşım giderine katlanma ve lojmana oranla çok daha yüksek kira, ısınma ve yönetim gideri ödemektedirler. Aynı ücret koşulları ile çalışanlara farklı avantajların sunulması, hem eşit işe eşit ücret, hem de sosyal devlet ve eşitlik ilkeleri ile çelişmekte ve lojman olanağının olması, özellikle büyük kentlerde nitelikli akademisyenlerin üniversite tercihlerini doğrudan etkilemektedir. Devlet ve vakıf yükseköğretim kurumları arasında lojman yönünden farklılığın olması bir ölçüde normal karşılanabilir, ancak aynı ilde iki farklı devlet üniversitesi yönünden bu denli farklılık başlı başına eşitsizlik kaynağıdır. Ayrıca Vakıf Yükseköğretim Kurumları Yönetmeliği'ne göre vakıf üniversitelerinin, vakıflar tarafından kanunla kurulmuş olan kamu tüzel kişiliğine sahip, yükseköğretim kurumu olarak tanımlandığına dikkat edilmelidir.

Çizelge 2.5 2012 yılı yükseköğretim kurumları lojman ve sosyal tesis sayıları (adet)

	KURUMLAR	LOJMAN SAYISI	SOSYAL TESİS SAYISI	TOPLAM
1	YÜKSEKÖĞRETİM KURULU	20	0	20
2	ANKARA ÜNİVERSİTESİ	22	10	32
3	ORTA DOĞU TEKNİK ÜNİVERSİTESİ	477	6	483
4	HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ	0	0	0
5	GAZİ ÜNİVERSİTESİ	88	7	95
6	İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ	36	66	102
7	İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ	502	2	504
8	BOĞAZIÇI ÜNİVERSİTESİ	175	3	178
9	MARMARA ÜNİVERSİTESİ	25	4	29
10	YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ	104	13	117
11	MİMAR SİNAN GÜZEL SANATLAR ÜNİVERSİTESİ	0	0	0
12	EGE ÜNİVERSİTESİ	146	27	173
13	DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ	72	11	83
14	TRAKYA ÜNİVERSİTESİ	166	7	173

Çizelge 2.5 2012 yılı yükseköğretim kurumları lojman ve sosyal tesis sayıları (adet)
(devam)

15	ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ	77	9	86
16	ANADOLU ÜNİVERSİTESİ	77	12	89
17	SELÇUK ÜNİVERSİTESİ	93	8	101
18	AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ	66	2	68
19	ERCİYES ÜNİVERSİTESİ	339	5	344
20	CUMHURİYET ÜNİVERSİTESİ	212	2	214
21	ÇUKUROVA ÜNİVERSİTESİ	397	4	401
22	ONDOKZ MAYIS ÜNİVERSİTESİ	210	1	211
23	KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ	581	0	581
24	ATATÜK ÜNİVERSİTESİ	1.038	3	1.041
25	İNÖNÜ ÜNİVERSİTESİ	408	3	411
26	FIRAT ÜNİVERSİTESİ	313	4	317
27	DICLE ÜNİVERSİTESİ	457	3	460
28	YÜZÜNCÜ YIL ÜNİVERSİTESİ	309	0	309
29	GAZİANTEP ÜNİVERSİTESİ	92	1	93
30	İZMİR YÜKSEK TEKNOLOJİ ENSTİTÜSÜ	48	0	48
31	GEBZE YÜKSEK TEKNOLOJİ ENSTİTÜSÜ	2	2	4
32	HARRAN ÜNİVERSİTESİ	244	2	246
33	SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ	0	4	4
34	ADNAN MENDERES ÜNİVERSİTESİ	2	2	4
35	BÜLENT ECEVİT ÜNİVERSİTESİ	74	1	75
36	MERSİN ÜNİVERSİTESİ	9	1	10
37	PAMUKKALE ÜNİVERSİTESİ	13	0	13
38	BALIKESİR ÜNİVERSİTESİ	0	3	3
39	KOCAELİ ÜNİVERSİTESİ	72	9	81
40	SAKARYA ÜNİVERSİTESİ	202	0	202
41	CELAL BAYAR ÜNİVERSİTESİ	0	1	1
42	ABANT İZZET BAYSAL ÜNİVERSİTESİ	319	1	320
43	MUSTAFA KEMAL ÜNİVERSİTESİ	65	2	67
44	AFYON KOCATEPE ÜNİVERSİTESİ	0	0	0
45	KAFKAS ÜNİVERSİTESİ	140	2	142
46	ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ	36	5	41
47	NİĞDE ÜNİVERSİTESİ	6	1	7
48	DUMLUPINAR ÜNİVERSİTESİ	28	1	29
49	GAZİOSMANPAŞA ÜNİVERSİTESİ	45	1	46
50	MUĞLA SIKKI KOÇMAN ÜNİVERSİTESİ	118	2	120
51	KAHRAMANMARAŞ SÜTÇÜ İMAM ÜNİVERSİTESİ	0	2	2
52	KIRIKKALE ÜNİVERSİTESİ	0	2	2
53	ESKİŞEHİR OSMANGAZİ ÜNİVERSİTESİ	0	1	1
54	GALATASARAY ÜNİVERSİTESİ	16	0	16
55	AHI EVRAN ÜNİVERSİTESİ	38	0	38
56	KASTAMONU ÜNİVERSİTESİ	0	3	3
57	DÜZCE ÜNİVERSİTESİ	72	2	74

Çizelge 2.5 2012 yılı yükseköğretim kurumları lojman ve sosyal tesis sayıları (adet)
(devam)

58	MEHMET AKİF ERSOY ÜNİVERSİTESİ	8	0	8
59	UŞAK ÜNİVERSİTESİ	0	1	1
60	RECEP TAYYİP ERDOĞAN ÜNİVERSİTESİ	108	2	110
61	NAMIK KEMAL ÜNİVERSİTESİ	22	0	22
62	ERZİNCAN ÜNİVERSİTESİ	140	6	146
63	AKSARAY ÜNİVERSİTESİ	0	0	0
64	GİRESUN ÜNİVERSİTESİ	46	2	48
65	HİTİT ÜNİVERSİTESİ	1	1	1
66	BOZOK ÜNİVERSİTESİ	0	0	1
67	ADYAMAN ÜNİVERSİTESİ	48	0	78
68	ORDU ÜNİVERSİTESİ	0	1	0
69	AMASYA ÜNİVERSİTESİ	1	13	2
70	KARAMANOĞLU MEHMETBEY ÜNİVERSİTESİ	0	0	13
71	AĞRI İBRAHİM ÇEÇEN ÜNİVERSİTESİ	24	0	24
72	SİNOP ÜNİVERSİTESİ	64	3	64
73	SİİRT ÜNİVERSİTESİ	29	1	32
74	NEVŞEHİR ÜNİVERSİTESİ	2	1	3
75	KARABÜK ÜNİVERSİTESİ	85	1	86
76	KİLİS 7 ARALIK ÜNİVERSİTESİ	68	1	69
77	ÇANKIRI KARATEKİN ÜNİVERSİTESİ	46	0	47
78	ARTVİN ÇORUH ÜNİVERSİTESİ	50	1	50
79	BİLECİK ŞEYH EDEBALI ÜNİVERSİTESİ	1	0	2
80	BITLİS EREN ÜNİVERSİTESİ	158	0	158
81	KIRKLARELİ ÜNİVERSİTESİ	0	0	0
82	OSMANIYE KORKUT ATA ÜNİVERSİTESİ	10	1	10
83	BİNGÖL ÜNİVERSİTESİ	144	0	145
84	MUŞ ALPARSLAN ÜNİVERSİTESİ	118	0	118
85	MARDİN ARTUKLU ÜNİVERSİTESİ	74	0	74
86	BATMAN ÜNİVERSİTESİ	10	0	10
87	ARDAHAN ÜNİVERSİTESİ	37	0	37
88	BARTIN ÜNİVERSİTESİ	32	0	32
89	BAYBURT ÜNİVERSİTESİ	34	0	34
90	GÜMÜŞHANE ÜNİVERSİTESİ	190	16	206
91	HAKKARİ ÜNİVERSİTESİ	48	3	51
92	IĞDIR ÜNİVERSİTESİ	0	1	1
93	ŞIRNAK ÜNİVERSİTESİ	0	1	1
94	TUNCELİ ÜNİVERSİTESİ	29	1	30
95	YALOVA ÜNİVERSİTESİ	14	0	14
96	TÜRK ALMAN ÜNİVERSİTESİ	2	0	2
97	YILDIRIM BEYAZIT ÜNİVERSİTESİ	0	0	0
98	BURSA TEKNİK ÜNİVERSİTESİ	0	1	1
99	İSTANBUL MEDENİYET ÜNİVERSİTESİ	0	0	0
100	İZMİR KATİP ÇELEBİ ÜNİVERSİTESİ	0	0	0
101	NECMETTİN ERBAKAN ÜNİVERSİTESİ	0	0	0
102	ABDULLAH GÜL ÜNİVERSİTESİ	14	0	11

Düzenleyici ve denetleyici kurumların lojman varlığı içinde; Rekabet Kurumu 244 adet lojman ve Sermaye Piyasası Kurulu 146 adet lojman olmak üzere toplam 390 adet lojmanın olduğu görülmektedir. Diğer denetleyici ve düzenleyici kurumların lojman sayılarına ilişkin veri bulunmamaktadır. Çalışan personel sayısı ve niteliği dikkate alındığı zaman, düzenleyici ve denetleyici kurumlar içindeki lojman varlığının dağılımının orantısız olduğu değerlendirilebilir (Çizelge 2.6).

Çizelge 2.6 Düzenleyici ve denetleyici kurumlar lojman ve sosyal tesis sayıları (adet)

KURUMLAR		LOJMAN SAYISI	SOSYAL TESİS SAYISI	TOPLAM
1	RADYO VE TELEVİZYON ÜST KURULU	0	0	0
2	BİLGİ TEKNOLOJİLERİ VE İLETİŞİM KURUMU	0	0	0
3	SERMAYE PİYASASI KURULU	146	0	146
4	BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU	0	0	0
5	ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU	0	0	0
6	KAMU İHALE KURUMU	0	0	0
7	REKABET KURUMU	244	0	244
8	TÜTÜN VE ALKOL PİYASASI DÜZENLEME KURUMU	0	0	0
9	KAMU GÖZETİMİ, MUHASEBE VE DENETİM STANDARTLARI KURUMU	0	0	0
DÜZENLEYİCİ VE DENETLEYİCİ KURUMLAR TOPLAMI		390	0	390

Kamu kurumlarında lojman varlığı yanında önemli miktarda ve değerli arazi varlığı üzerinde kurulmuş olan sosyal tesislerin olduğu da dikkati çekmektedir (Çizelge 2.7). Bazı kamu kurumlarında sosyal tesislerin adının eğitim tesisi olarak değiştirilmesi ile sayının son yıllarda azaldığı göz önüne alınırsa, tesislerin tek tek kullanım biçimleri ele alındığı zaman, eğitim, kültür, rehabilitasyon, rekreasyon ve sosyal tesislerin tanımlarının yeniden yapılması ve buna göre gerçek sosyal tesis envanterinin yapılması zorunlu görülmektedir. Lojman olarak kullanılan binalarda olduğu gibi sosyal, eğitim, rekreasyon, spor ve rehabilitasyon tesisleri yönünden de kurumlar arasında dengeli bir

yapının olmadığı gözlenmektedir. Sayı olarak az personel ile çalışan birçok kurumun otel – motel olarak inşa edilmiş ve yılın on iki ayı etkin ve verimli kullanılmayan eğitim tesisine sahip olduğu, ancak bu kurumların yıllık değerlendirme toplantısı için söz konusu tesisleri değil, genel olarak kıyı illeri ve büyük kentlerdeki 5 yıldızlı otelleri tercih ettikleri dikkati çekmektedir. Yıllık eğitim ve değerlendirme toplantıları için otel tercih edildiğine göre söz konusu kurumların sosyal, kültür ve eğitim tesisine büyük ölçüde gereksinimlerinin olmadığı veya kalite ve sunulan konforun söz konusu toplantılar için uygun olmadığı değerlendirmesinin yapılması isabetli olacaktır.

Çizelge 2.7 Merkezi yönetim kapsamındaki idarelerin 2012 yılı toplam lojman ve sosyal tesis sayıları (adet)

	LOJMAN	SOSYAL TESİS	TOPLAM
Genel Bütçe Kapsamındaki Kamu İdareleri	205.102	1.091	206.193
Özel Bütçeli İdareler	20.346	931	21.277
Yükseköğretim Kurumları	9.735	321	10.056
Düzenleyici ve Denetleyici Kurumlar	390	0	390

2.7 Mahalli İdarelere Ait Konut Sayılarının İrdelenmesi

Türk Hukuk Sistemi'nde mahalli idareler içinde; belediyeler, il özel idareleri ve köy tüzel kişiliği bulunmaktadır. Araştırmanın saha çalışmasının Ankara İli'nde yapılması nedeni ile mahalli idareler içindeki Ankara İl Özel İdaresi ve Ankara Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki lojman sayılarının incelenmesi yeterli görülmüştür.

2.7.1 Ankara İl Özel İdaresi'ne ait lojman sayıları

İl özel idaresinin çalışma alanı genel olarak il ve ilçe belediyelerinin sınırları dışında kalan ve daha çok kırsal nitelikli çalışma bölgelerinden oluşmaktadır. Ankara İl Özel İdaresi lojman varlığı incelendiği zaman, genel bütçe ya da özel bütçe kapsamındaki lojman varlığı kadar söz konusu kurumun lojmanının olmadığı, ancak sahip olunan

lojmanların ilçelere nispeten orantılı dağıtıldığı görülmektedir (Çizelge 2.8). İl özel idare lojmanlarının kurumun orta ve üst düzey yöneticilerinin barınma gereksinimini karşılamak üzere tesis edildiği ve bunun da çalışma alanlarına rasyonel olarak dağıldığı tespit edilmiştir.

Çizelge 2.8 Ankara İl Özel İdaresi mülkiyetindeki lojmanların ilçelere göre dağılımı (adet)

İlçesi	Lojman Adı / Adresi	Lojman Sayısı	İlçesi	Lojman Adı / Adresi	Lojman Sayısı
AKYURT	Akyurt Lojmanı	7	EVREN	Evren Lojmanı	7
ALTINDAĞ	Karakuş Lojmanı	10	GÖLBAŞI	Bahçelievler Lojmanı	13
ALTINDAĞ	Ziraat Mahallesi Lojmanı	5	GÜDÜL	Güdül Lojmanı	8
AYAŞ	Ayaş Lojmanı	5	HAYMANA	Haymana Lojmanı	13
BALA	Bala Lojmanı	17	KALECİK	Kalecik Lojmanı	2
BEYPAZARI	Beypazarı Lojmanı	6	KAZAN	Kazan Lojmanı	7
ÇAMLIDERE	Çamlidere Lojmanı	6	KEÇİÖREN	Basınevleri Lojmanı	28
ÇANKAYA	Vali Konağı ve Personel Loj.	2	KEÇİÖREN	Atlılar Sk. 66 Lojman	12
ÇANKAYA	Maltepe Lojmanı	19	KEÇİÖREN	Atlılar Sk.64 Lojman	14
ÇANKAYA	Dikmen Lojmanı	9	KIZILCAHAMAM	Kızılcahamam Lojmanı	1
ÇANKAYA	Kurtuluş Mektep Sk.Lojmanı	8	NALLIHAN	Nallıhan Lojmanı	5
ÇANKAYA	Güven Mh.Gelincik Sk. Loj.	9	POLATLI	Polatlı Lojmanı	5
ÇANKAYA	Uzungemiciler Lojmanı	7	SİNCAN	Merkez Lojmanı	7
ÇANKAYA	Yukarı Bahçeli 32/1 Lojman	1	ŞEREFLİKOÇHİSAR	Şereflikoçhisar Lojmanı	2
ELMADAĞ	Elmadağ Lojmanı	13	YENİMAHALLE	Site-1 30 nolu Lojman	18
ETİMESGUT	Merkez Lojmanı	1	YENİMAHALLE	Site-1 28 nolu Lojman	19
TOPLAM					286

2.7.2 Ankara Büyükşehir Belediyesine ve ilçe belediyelere ait lojman sayıları

Ankara Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki toplam lojman sayısı 150 adet lojman olarak inşa edilmiş bina bulunmakta olup, bunun 54 adedinin belediye hizmetlerinde kullanıldığı ve kalan 96 adedinin ise belediye çalışanlarına tahsis edildiği saptanmıştır. İlçe belediyelerinin toplam lojman sayıları ise 189 olarak saptanmış olup, en fazla

lojman Çankaya ve Keçiören Belediyelerine ait olup, 11 ilçe belediyesinde hiç lojman bulunmamaktadır (Çizelge 2.9).

Çizelge 2.9 Ankara İli, ilçe belediyelere ait lojman sayıları (adet)

İLÇE BELEDİYELER		LOJMAN SAYISI
1	Akyurt	0
2	Altındağ	0
3	Ayaş	0
4	Bala	0
5	Çankaya	103
6	Çubuk	12
7	Elmadağ	0
8	Etimesgut	0
9	Gölbaşı	0
10	Kalecik	12
11	Kazan	0
12	Keçiören	60
13	Mamak	0
14	Pursaklar	0
15	Sincan	1
16	Yenimahalle	0
TOPLAM		189

2.8 2005-2013 Yılları Arası Çıkarılan Milli Emlak Genel Tebliğlerine Göre Lojmanların Kira Tespitinde Kullanılan Katsayı Değişiklikleri

Kamu konutları ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait konutların yönetimi için öncelikle 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu ile uygulamaya ilişkin olarak Kamu Konutları Yönetmeliği'ne uygun olarak çıkarılmış olan Milli Emlak Genel Tebliğleri çerçevesinde işlem yapılması gerekmektedir. Bazı kamu kurumlarınca yürürlüğe konulan konut yönergeleri, Milli Emlak Genel Tebliğleri'nin kapsamı dışına çıkmamaktadır. Esasen 2946 sayılı Kanun kapsamında olmayan idarelerin söz konusu Yönetmelik ve Genel Tebliğ dışındaki düzenlemeleri yönergelerine koymalarında bir sakınca olmamakla

birlikte, birçok kurumun 2946 sayılı Kanun'un kapsamı dışında kalan uygulamaları ve yönergelerinin mahkeme kararı ile iptal edildiği ve mahkemelerin kurumların yapısını dikkate almadan hatalı kararlar tesis ettikleri açıkça ortaya çıkmaktadır. Yargı kararları ile adeta 2946 sayılı Kanun, 18524 sayılı Yönetmelik ve Milli Emlak Genel Tebliği'nin adeta 5018 sayılı Kanun kapsamında olan ve olmayan bütün kamu idareleri için genelleştirildiği ve bu uygulamanın açıkça hatalı bulunduğu vurgulanmalıdır.

Lojmanların kişilere tahsis edilmesinde ya da lojman kira parasının tespitinde, Milli Emlak Genel Tebliği bütün kamu idareleri için yol gösterici veya rehber olarak görülmektedir. Bu çerçevede kira tespitinde kullanılan Milli Emlak Genel Tebliği ile değişen kira katsayılarının ele alınması gerekmektedir²¹. 2005 yılından bu yana, kira tespitinde kullanılan katsayılar her yıl düzenli olarak artış görülmektedir. 2007 yılına kadar kira tespiti için kullanılan katsayılar yılda iki defa değişmekte iken, 2007 yılından itibaren ise katsayı değişikliği yılda bir defa olarak uygulanmaktadır.

²¹Bakınız: 2005. 289, 302, 308,317, 321, 325, 331, 337, 350 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği

Çizelge 2.10 2005-2013 yılları arası çıkarılan Mili Emlak Genel Tebliği'ne göre Ankara İli için kaloriferli konutlarda kira katsayı değişiklikleri

	YASAL DAYANAĞI (MILLİ EMLAK GENEL TEBLİĞİ NO)	DÖNEM		KATSAYI
		YIL	YARIN	
ÇIPLAK KİRA	289	2005	1	0,945
		2005	2	0,994
	302	2006	1	1,022
		2006	2	1,050
	308	2007	TAM	1,106
	317	2008	TAM	1,162
	321	2009	TAM	1,218
	325	2010	TAM	1,456
	331	2011	TAM	1,575
	337	2012	TAM	1,736
350	2013	TAM	1.869	
KİRA KAPICI	289	2005	1	1,065
		2005	2	1,114
	302	2006	1	1,152
		2006	2	1,190
	308	2007	TAM	1,256
	317	2008	TAM	1,322
	321	2009	TAM	1,388
	325	2010	TAM	1,646
	331	2011	TAM	1,775
	337	2012	TAM	1,956
350	2013	TAM	2,109	
KİRA YAKIT	289	2005	1	1,505
		2005	2	1,584
	302	2006	1	1,642
		2006	2	1,710
	308	2007	TAM	1,806
	317	2008	TAM	1,902
	321	2009	TAM	1,988
	325	2010	TAM	2,306
	331	2011	TAM	2,495
	337	2012	TAM	2,746
350	2013	TAM	2,959	
TAM KİRA (KİRA+KAPICI+YAKIT)	289	2005	1	1,625
		2005	2	1,704
	302	2006	1	1,772
		2006	2	1,850
	308	2007	TAM	1,956
	317	2008	TAM	2,062
	321	2009	TAM	2,158
	325	2010	TAM	2,496
	331	2011	TAM	2,695
	337	2012	TAM	2,966
350	2013	TAM	3,199	

Lojman kira parasının tespitinde kullanılan katsayılar; çıplak kira katsayısı, kira ve kapıcı için kira katsayısı, kira ve yakıt için kira katsayısı ve tam kira (kira, kapıcı ve yakıt için kullanılan kira katsayısı) olarak belirlenmektedir. Diğer bir ifade ile lojmanda ikamet eden kamu görevlisi, yakıt ve kapıcı masrafını kendi bütçesinden karşılıyorsa çıplak kira katsayısı, kamu kurumuna ait personel, kapıcı gideri karşılanan bir lojmanda ikamet ediyorsa, kira ve kapıcı giderinden oluşan kira katsayısı yakıt ve kapıcı giderleri de lojman bünyesinde ise tam kira katsayısı, kira tespitinde kullanılmaktadır.

Son bir yıl içerisinde yapılan katsayı değişikliği daha detaylı incelenirse, 2012 ve 2013 yılları arasında kullanılan katsayılarda yüksek olmayan bir artışın yapıldığı dikkati çekmektedir. Özellikle ilave kira bedelleri için kullanılan katsayılardaki artışların ele alınması durumunda, düşük oranda değişikliklerin yapıldığı görülmektedir. Hatta; kaloriferinin ve/veya kapıcının idarece karşılanması halinde kullanılan ve çıplak kira katsayısına eklenen ilave kira bedelleri için tespit edilen katsayıda herhangi bir değişikliğin yapılmadığı görülmektedir (Çizelge 2.11). Zaman içinde lojman kira katsayılarında yeni düzenlemeler yapılmakla birlikte, söz konusu yeni düzenleme ile uygulamaya konulan katsayıların, lojman kira parası ve yönetim giderlerini, lojmanın muadili, eşdeğeri veya emsali özel mülkiyete konu konut ile eşit seviyeye taşımak için yeterli olmadığı açıkça kendisini göstermektedir. Esasen düzenleme yapan idare çalışanları ve yöneticilerinin de lojmanda ikamet etmesi ve lojmanda ikamet eden kamu kesimi üst düzey çalışanlarının neden olabileceği baskı ve bunun etkileri dikkate alındığı zaman, kamu görevlilerinin lojman kira parasını adil ve hakkaniyetli biçimde belirlemeleri ve tahsil etmeleri mümkün görülmemektedir. Sonuç olarak mevcut lojman kira tespiti ve katsayı uygulaması, lojman hakkı olan ve lojmandan yararlanan kamu görevlisini koruma odaklı olarak tesis edilmiş ve bu anlayışla sürdürülmektedir. Mevcut yapıdan kamu lojman ve tesisleri idaresinin mümkün olduğu ölçüde yarı otonom kamu yapıları yönetimi idaresine geçilmesi ile adaletli yönetim modelini tesis etmenin mümkün olabileceği mütalaa edilmektedir.

Çizelge 2.11 2012-2013 yıllarında çıkarılan Mili Emlak Genel Tebliği'ne göre Ankara İli için kaloriferli konutlarda kira katsayı değişiklikleri

KONUTUN NİTELİĞİ	15.01.2012	15.01.2013
	(Kira, Yakıt, İlave Bedel % 10,26)	(Kira, Yakıt, İlave Bedel % 7,80)
	337 NOLU MİLLİ EMLAK GENEL TEBLİĞİNE GÖRE TL/m ² KİRA BEDELİ	350 NOLU MİLLİ EMLAK GENEL TEBLİĞİNE GÖRE TL/m ² KİRA BEDELİ
ÇIPLAK KİRA BEDELİ		
Kerpiç, ahşap, bağdadi	1,21	1,30 (1,304)
Kalorifersiz	1,88	2,03 (2,026)
Kaloriferli	2,48	2,67 (2,673)
İLAVE KİRA BEDELLERİ		
Kalorifercinin ve/veya kapıcının idarece karşılanması halinde	0,22	0,22 (0,221)
Elektrik veya su sayaçlarının ayrılmaması halinde	0,50	0,54 (0,539)
Elektrik ve su sayaçlarının ayrılmasının birlikte mümkün olmaması halinde	1,01	1,09 (1,088)
Suyun şehir şebekesi dışında su kaynaklarından karşılanması halinde	0,25	0,27 (0,269)
Yakıt bedelinin kurum ve kuruluşlarınca karşılanması halinde	1,01	1,09 (1,088)
Ortak kullanım giderinin idarece karşılanıyor olması halinde	0,10	0,11 (0,107)

3. MATERYAL VE YÖNTEM

3.1 Araştırma Materyali

Kamu konutları ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait konutların şehir içerisinde kapladığı alan bakımından büyüklüğü ve barındırdığı memur sayısı yönlerinden farklılık göstermekte ve farklı kamu idarelerinden konutların yönetiminde sorunların yaşandığı bilinmektedir. Ankara İli'nin başkent olması ve 1925 yılından sonra ilde kamu görevlileri için konut inşa edilmesi ve hatta bu amaçla konut-yapı kooperatiflerinin kurulmasının bile teşvik edilmesi ve yoğun memur kitlesinin gereksinimlerini karşılayacak miktar ve nitelikte kiralık konut bulma güçlüğü'nün çekildiği dönemlerde çok sayıda lojmanın inşa edilmesi ve zaman içinde güvenlik ve diğer gerekçelerle edinilen lojman sayılarının da buna eklenmesi ile büyük lojman varlığının ortaya çıktığı ve bunun da ötesinde kentin marka konut projelerinde kamu kurumlarınca lojman olarak kullanılmak üzere kiralama işlemlerinin yapıldığına tanık olunmaktadır. Kamu kurumu konut varlığının çeşitliliği, ilk lojman tesislerin kurulmuş olması ve kamuda olası bütün lojman edinim ve yönetim modellerinin açıkça gözlenmesi nedeni ile Ankara İli alan araştırması için seçilmiş olup, ilde daha önce kamu konutları ve lojmanlarına ilişkin saha çalışması ve ikincil veriye dayalı lisansüstü tez çalışması ve münferit çalışmanın yapılmamış olması da araştırma gereksinimini ortaya koymaktadır.

Araştırma hem literatür inceleme ve mevzuat analizi, hem de saha çalışması bulgularından oluşmaktadır. Literatür incelemesi aşamasında; kamu konutlarının ve kamu kurum ve kuruluşlarının sahip oldukları konutları nasıl yönettikleri tespit edilmiştir. Buna ek olarak, kurum ve kuruluşlara ait konut sayıları belirlenmiş ve yıllara göre söz konusu konutların ülke genelinde artış ve azalış miktarları da tespit edilmiştir. Konu ile ilgili kapsamlı literatür incelemesine ilave olarak konu ile ilgili bütün kanun, kanun hükmünde kararname, yönetmelik, yönerge ve genel tebliğler ayrı ayrı incelenmiştir. Milli Emlak Genel Tebliğleri'ne göre son beş yılda tespit edilen katsayı değişiklikleri hem dönemlere göre hem de çıplak kira katsayısı ve tam kira kat sayısı gibi ayrımlar yapılarak incelenmiştir.

Alan çalışması için çerçeve oluşturma ve kapsam analizi aşamasında kamu kurum ve kuruluşlarının sahip oldukları konutlara ilişkin bilgiler; Maliye Bakanlığı, Ankara Defterdarlığı, Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü, Orman Genel Müdürlüğü, ODTÜ, SPK, Rekabet Kurumu, Ankara İl Özel İdaresi, Ankara Büyükşehir Belediyesi, Et ve Süt Kurumu Genel Müdürlüğü, PTT Genel Müdürlüğü, TİGEM, AOÇ Genel Müdürlüğü, TCDD Genel Müdürlüğü ve TMO Genel Müdürlüğü kurumları tek tek ziyaret edilerek araştırmacı tarafından derlenmiştir. İlgili kurumların verileri kullanılarak detaylı inceleme yapılabilecek kamu konutları ve bu konutlarla yapılacak karşılaştırmalı analiz için emsal olabilecek konutlar tespit edilmiştir. Bu bilgilere göre bu kurum ve kuruluşlara ait konutlar incelenmiş olup, kamu konutları ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarının sahip oldukları konutların buldukları yerleşim yerlerindeki benzer konutların ödenen kira bedelleri, ısınma, yönetim giderleri cari dönemin fiyatları üzerinden hem resmi kurum kayıtları, hem de yerinde yapılan piyasa araştırmalarının sonuçlarına dayalı olarak analiz edilmiştir.

Alan çalışmalarının sonuçlarına göre kamu lojman yapıları ile benzer özellikler gösteren, aynı yerleşim yerindeki özel mülkiyetteki emsal konutların kira değerlerinin tespiti için o bölgede faaliyette olan emlak danışmanları ve kiracılarla yapılan anketlerin sonuçları kullanılmış ve bu yolla toplanan verileri kalibre etmek için emlak sitelerinde ilan edilen kira bedelleri ve gayrimenkul kira endeksleri kullanılmıştır.

İkinci aşamada, ülke genelinde kamu konutları ve kamu kurum ve kuruluşlarının sahip oldukları konutların yönetimi için ayrılan devlet bütçesinin, bu konutlardan elde edilen kira gelirlerini karşılayıp karşılamadığını tespit etmek için örnek lojmanlar belirlenerek yıllık olarak m² başına düşen masraflar toplamı hesaplanmıştır. Ankara İli alan araştırması için seçildiğinden, PTT Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki Yenimahalle İlçesi, Çamlıca Mahallesi ve TMO Genel Müdürlüğü tarafından kiralanarak kamu personeline tahsis edilen Yenimahalle İlçesi 25 Mart Mahallesi'nde bulunan konutlar örnek olarak belirlenmiştir. Öncelikle bu konutlara emsal olabilecek konutlar için örnekleme yoluyla seçilen hanelerden anketle veri toplanmıştır. Bu konutlara emsal olabilecek konutlara ait veriler toplandıktan sonra, örnek olarak seçilmiş olan lojmana benzer özellikler gösteren özel mülkiyetteki konut için 2013 yılı haziran ayına ait birim

(m²) başına düşen masraflar toplamı tespit edilmiş ve lojman için m² başına düşen masraflar toplamı ile mukayese yapılmıştır. Bu çalışmaya ilave olarak son beş yıldaki bütçe kalemleri içindeki merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerine ait konutlardan elde edilen gelir ve giderler ile mahalli idarelere ait konutlardan elde edilen gelir ve giderin karşılaştırılması yapılmak üzere yıllık bütçe gerekçeleri elde edilmiş ve incelenmiştir.

Son olarak, ülke genelinde kamu konutlarının ve kamu kurum ve kuruluşlarının sahip oldukları konutların kullanımı ve yönetim uygulamaları ile ilgili yargı kararları incelenmiştir. Yönetime ilişkin başlıca sorunlar tanımlanmış ve bu sorunların nedenleri ve sonuçlarının mikro düzeyde yapılan alan araştırmasında kapsamlı olarak incelenmesi hedeflenmiştir. Yargı kararları çerçevesinde, lojmanların devlet bütçesi üzerinde zaman ve masraf kaybı oluşturup oluşturmadığı sorusu da araştırma konusudur. Elde edilen veriler ve yapılan hesaplamalar birlikte kullanılarak kamu konutlarının ve kamu kurum ve kuruluşlarının sahip oldukları konutların devlet bütçesi üzerinde yük oluşturup oluşturmadığı sorusunu cevaplamak hedeflenmiştir.

3.2 Araştırma Yöntemleri

3.2.1 Araştırma alanı ve örnekleme aşamasında kullanılan yöntemler

Alan çalışması aşamasında öncelikle incelenen kamu kurumlarının kira parasının tespit yöntemi ve piyasa koşulları ile ilişkisi analiz edilmiştir. Gerek Yönetmelik ve Milli Emlak Genel Tebliği, gerekse farklı kamu idarelerinin yönergeleri doğrultusunda kira parasının tespit esasları ve lojmanlara emsal konutların güncel piyasa kira paralarının karşılaştırmalı analizi yapılmıştır. Örnek olarak seçilen ve bağlı bulunduğu kamu kuruluşu yönetmeliği ve Milli Emlak Genel Tebliği'ne göre kirası tespit edilen lojman ile bu konutlara emsal oluşturan özel mülkiyetteki konutların kira değerleri karşılaştırmalı olarak incelenmiş olup, piyasa kira parasının analizinde emsal kira veya rayiç kira ölçütlerinin analizi yapılmıştır. Buna ilave olarak farklı kamu kurumlarına ilişkin farklı mevkilerde bulunan seçilmiş lojmanlar için kiralanan alanın birimine düşen

masraflar ile kira parasının masrafları kapsama oranı ve lojman kiralama ve yönetiminin mali sürdürülebilirliği de analiz edilmiştir.

Alan çalışması kapsamında incelenecek lojmanların tespitinde 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'na tabi olan genel bütçeli kuruluşlar, özel bütçeli kuruluşlar, düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar ve mahalli idarelerle çalışmanın sınırlı tutulması hedeflenmiştir. Ancak 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve Ana Statüleri gereği verimlilik ve karlılık esaslarına uygun olarak çalışmaları zorunlu olan Kamu İktisadi Teşebbüslerinde lojman yönetiminin anlamlı karşılaştırma yapma olanağını sunabileceği düşüncesi ile söz konusu kurumların Ankara İli'ndeki lojmanlarından seçilen örneklerin de inceleme kapsamına alınması gerekli görülmüştür. Araştırma kapsamını Ankara İli oluşturduğu için seçilen kurum ve kuruluşların Ankara İli'ndeki lojman varlığı alan çalışmasının konusunu oluşturmuş olup, her bir kurumun bütün lojmanlarının incelenmesi yerine örnek olarak seçilen bina ve siteler ölçeğinde çalışma yapılması ile fiilen ödenen kira, emsal kira ve piyasa kirası kıyaslaması yapılmıştır. Sonuç olarak alan çalışması için genel bütçe kapsamındaki kurumların lojmanları için belirlenen örnekler arasında Maliye Bakanlığına tahsis edilmiş Çankaya İlçesi'nde, Kızılay, Konutkent, Dikmen ve Bahçelievler Mahalleleri'nde, Ankara Defterdarlığına tahsis edilmiş Keçiören İlçesi'nde, Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığına tahsis edilmiş Sincan İlçesi'nde olan lojmanlar inceleme konusu yapılmıştır. Ulaşım ve diğer yerleşim olanakları açısından farklılık gösteren bu bölgelerdeki lojmanların seçilmesindeki temel neden; bir taraftan farklı ilçelerde ödenen kira ve emsal kira kıyaslaması yapmak ve diğer yandan da lojmanlardan tahsil edilen kira bedellerinin konutların bulunduğu yerleşim yerlerinin imkanları ile değişmediğini ve her bölgede birim başına aynı kira bedelinin tahsil edildiğini ortaya koymaktır.

Özel bütçe kapsamında bulunan Karayolları Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki Yenimahalle İlçesi'nde, Orman Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki Yenimahalle İlçesi'nde, Beşevler Mahallesi'nde ve ODTÜ mülkiyetindeki Çankaya İlçesi, ODTÜ Yerleşkesi içerisinde yer alan lojmanlar emsal kira kıyaslaması yapabilmek için örnek olarak seçilmiştir. Karayolları Genel Müdürlüğü, Orman Genel Müdürlüğü ve ODTÜ mülkiyetindeki konutların seçilmesindeki temel neden bu kurumlara ait konutların

şehirden soyutlanmış özel bir bölgede yer almasıdır. Belirli bir alan içerisinde yapılandırılmış bulunan konutların sosyal ve diğer imkanlar açısından avantajları ve dezavantajları tespit edilmek üzere bu konutlar örnek olarak belirlenmiştir. Bunlara ek olarak, lojmanlardan tahsil edilen kira bedelleri ile özel mülkiyetteki emsal konutlar için ödenen kira değerleri arasındaki fark gösterilmiştir.

Düzenleyici ve denetleyici kurum kapsamında bulunan SPK mülkiyetinde bulunan lojmanlardan Çankaya İlçesi Bahçelievler Mahallesi'nde, Rekabet Kurumu mülkiyetinde bulunan konutlardan Çankaya İlçesi Bilkent'te bulunanlar örnek olarak seçilmiştir. Bu bölgelerde bulunan konutların seçilmesindeki temel neden; bu konutların, Ankara İli içerisinde ulaşım olanakları, hastane, okul, alışveriş merkezi, eğlence merkezi gibi birçok ihtiyaç noktasının merkezinde bulunmaları ve diğer kamu konutlarına oranla buldukları yerleşim yeri açısından birçok avantaja sahip olmalarıdır. Diğer kurum ve kuruluşlara ait konutlar ile özel mülkiyette bulunan konutların emsal kira kıyaslamaları da göz önüne alındığında, düzenleyici ve denetleyici kurumlara ait konutlar için tespit edilen emsal kiralarla bu konutlardan tahsil edilen kira bedelleri arasındaki farkın oldukça büyük olması bu konutların örnek olarak seçilmesindeki en önemli nedendir.

Mahalli idareler kapsamında ise Ankara İl Özel İdaresi mülkiyetindeki Yenimahalle İlçesi'nde ve Ankara Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde Çankaya İlçesi'nde bulunan konutlar örnek olarak belirlenmiştir.

Kamu İktisadi Teşebbüslerinden Et ve Süt Kurumu Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki konutlardan Sincan İlçesi'ndeki; PTT Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki konutlardan Yenimahalle İlçesi'ndeki; TİGEM mülkiyetindeki konutlardan Yenimahalle İlçesi'ndeki; AOÇ Müdürlüğü mülkiyetindeki konutlardan Yenimahalle İlçesi'ndeki; TCDD Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki konutlardan Çankaya İlçesi'ndeki konutların örnek olarak seçilmesindeki temel neden; Et ve Süt Kurumu Genel Müdürlüğü ve PTT Genel Müdürlüğü mülkiyetinde bulunan konutlar ile diğer kamu iktisadi teşebbüslerine ait konutlar arasındaki farkı gösterebilmektir. Et Ve Süt Kurumuna ait konutlar şehrin dışında bir yerleşim yerinde, PTT'ye ait konutlar ise yine ulaşım imkanı kısıtlı olan,

eski yapılardan oluşmuş bir yerleşim yerinde iken; TİGEM, AOÇ ve TCDD Genel Müdürlükleri mülkiyetinde bulunan konutlar yeşil alan içerisinde oldukça nezih bir mekanda yer almakta ve bu konutların kira tespitinde m² başına aynı katsayı kullanılmaktadır.

3.2.2 Verilerin toplanması ve analizinde kullanılan yöntemler

Araştırma yöntemi, ilgili metinlerden belge toplama, verileri sınıflandırma, kavramsal ve mantıksal çözümler yapma, karşılaştırma, anlama, açıklama, yorumlama ve belli başlı değerlendirme kuramları açısından değerlendirme ve nihayet salt betimleme, çözümler ve yorumlamayla yetinmeyip sorun-çözüm odaklı öneri geliştirme olarak tanımlanabilir. Konu ile ilgili daha önce yapılmış olan akademik araştırma sonuçları ile raporlar ve diğer metinlerinden mümkün olduğunca yararlanılarak veri toplama, analiz ve değerlendirme yaklaşımları ortaya konulmuştur.

Alan analizi aşamasında örnek olarak seçilen konutların kira parasının tespitinde; Kamu Konutları Yönetmeliği'ne dayanılarak çıkarılan Milli Emlak Genel Tebliği'nde yer alan katsayılar dikkate alınmış ve buna ilave olarak her kurum ve kuruluştaki sorumlu kişilerle yüz yüze görüşme yapılmış ve konutları kullananlardan fiilen tahsil edilen kira paraları ortaya konulmuştur. Örnek olarak alınan kamu konutlarına emsal olan özel mülkiyette konu konutların emsal veya piyasa kira paraları ise söz konusu yerleşim birimlerindeki emlak ofisleri, kiracı ve konut sahipleri ile yapılan anket çalışmaları ile toplanan verilerin analizi ve bu verilerin ilan edilen kira paraları ile kalibre edilmesi ile ortaya konulmuştur. Bu aşamada örnek olarak belirlenen konutların kirasını etkileyen faktörlerin tespiti ve özel mülkiyetteki emsal konutların belirlenmesi için konutların bulunduğu yerleşim yerlerine bizzat gidilerek fotoğraflanmış olup, gidilemeyen ya da fotoğraflanması mümkün olmayan yerleşim bölgelerinde bulunan konutlar için ise uydu verilerinden yararlanılmıştır. Bu yolla hem seçilen konutlar fotoğraflanarak görsel malzeme elde edilmiş, hem de uydu verileri yardımı ile konutların kira paralarını etkileyebilecek önemli faktörlerin incelenmesi yoluna gidilmiştir. Özellikle konutların kent merkezleri ve ana ulaşım akslarına olan uzaklıkları gibi sayısal verileri ile kira

paralarındaki değişim irdelenmiş olup, kira karşılaştırmalarında konut brüt alanının birimi veya standart konut ünitesi için kira parası üzerinden karşılaştırma yapılmıştır.

Lojman olarak kullanılan binalar ve emsal taşınmazların piyasa kirasının analizinde; hem emsal kira veya rayiç kira analizi, hem yasal normlara göre kira parası, hem de yatırım masrafları analizi üzerinden piyasa kirasının tespiti yapılmıştır. Öncelikle 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre binanın bulunduğu yerdeki cari kira rayiçleri esas tutularak ilk analiz yapılmıştır. Daha sonra 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu hükümlerine göre emlak vergi değerinin belirli bir oranı üzerinden asgari ölçüde kira analizi, yeni sözleşme ile kiralanmış binaların gerçekleşen kira bedelleri ve binaların özellikleri ve son olarak bina yatırımlarının malike yüklediği masrafların toplamı üzerinden kira parasının analizi gibi yöntemler birlikte kullanılarak piyasa kirasının ortaya konulması yoluna gidilmiştir (Tanrıvermiş 2008). Emsal konutların belirlenen kira paralarının geçerliliği hem varsa eski tarihli sözleşme kiralarının Yurtiçi Üretici Fiyatları Endeksi ile güncellenmesi ile bulunan kira parası, hem de emlak kira ilanlarına ilişkin verilerle takdir edilen piyasa kira parasının geçerliliği kalibre edilmiş ve piyasa kira parası olacağına kanaat getirilen bedeller üzerinden işlem yapılmıştır.

Emsal konutların kira parasının analizine ilave olarak seçilen lojmanların kira parasının tespitinde birincil görev gören kurumlardan Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve ilgili yerel belediyelerin veri kaynaklarından da yararlanılmıştır. Kira katsayı değerleri yıllara göre araştırılmış ve artış oranları da değerlendirilmiştir. Son olarak gerek seçilen lojman yapıları, gerekse genel olarak kamu konutları ve lojmanlarının kira parasına ilişkin olarak yargı organlarına ulaşan anlaşmazlıklar ve yargı kararları incelenmiştir. Gerek kamu konutlarının güncel kira parası verileri, gerek kamu kurumlarında lojman olarak kullanılan binalara yapılan yıllık tamir-bakım-onarım ve diğer giderlerin tutarları, gerekse emsal özel mülkiyete konu binaların piyasa kira paraları karşılaştırmalı olarak analiz edilerek kamuda lojman yönetimini ekonomik yönü ortaya konulmuş ve araştırma sonuçlarına dayalı olarak öneriler geliştirilmiştir. Araştırma sonuçlarına göre Türkiye’de kamu konutları ve lojmanların kira parası, yönetim yapısı ve işletmecilik usullerine ilişkin yeni örgütlenme modeline olan gereksinim ortaya konulmuştur.

4. BULGULAR VE TARTIŞMA

4.1 Lojmanların Kira Değerlerinin Özel Mülkiyetteki Konut Kiraları ile Karşılaştırması

4.1.1 Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerine ait örnek konutların kira karşılaştırması

Genel bütçe kapsamında olan kamu idarelerine ait konutlardan, Maliye Bakanlığına tahsis edilmiş olan Çankaya İlçesi Sezenler Sokak 2 numaralı apartmanda bulunan 15 ve 20 numaralı bağımsız bölümlerden brüt alanı 175 m² olanı incelenmiş olup, kira tespitinde 120 m²'nin üzeri dikkate alınmamaktadır (Şekil 4.1). Kapıcı ve yakıt giderleri oturanlarca karşılandığı için çıplak kira katsayısına başka bir katsayı eklenmemektedir. Tespit edilen aylık kira bedelinin 224,28 TL olduğu tespit edilmiş olup, bu bedelin piyasa koşullarında geçerliliği teyit edilmiştir (Çizelge 4.1).

İncelenen kamu konutunun bulunduğu yerleşim yerinin, şehir merkezine²² uzaklığı 500 m olarak tespit edilmiştir (Şekil 4.4). Ankara İli sınırları içinde şehir merkezi olarak tanımlanabilecek bir konumda olan lojman binası inceleme konusu yapılmıştır. Konut; alışveriş merkezleri, bazı kamu kurumları, hastaneler ve diğer önemli merkezler ve olanaklara yürüme mesafesinde bulunmaktadır. Şehrin böyle bir noktasındaki konutta ikamet edenler için yol masrafı, şehre uzak bir noktada ikamet edenlere oranla olmadığı ya da daha az olduğu gibi, bu konutlarda ikamet edenler zamandan da oldukça tasarruf edilebilmektedir. Örneğin; Dikmen Caddesi'ndeki Maliye Bakanlığında çalışan iki kişiden biri bu konutlardan birinde ikamet ederken, diğeri Ankara'nın şehir merkezine uzak yerleşim yerlerinden biri olan Eryaman'da özel mülkiyetteki bir konutta kiracı olarak ikamet ediyorsa; bu iki kişinin işe gidiş-dönüş için harcadığı zaman ve para kaybının dışında bir de fazla kira olarak ödenen bedelin kişiler arasında bir hak kaybına veya eşitsizliğe neden olduğu ortaya çıkmaktadır.

²² Şehir meydanını barındırması ve metro ulaşımının kesim noktası olması sebebiyle Kızılay Meydanı şehir merkezi olarak belirlenmiştir.

Çizelge 4.1 1155 ada 1 parselde bulunan kamu konutlarından seçilen örneğin bilgileri

İLÇE	SOKAK	AD A	PARSEL	VASFI	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	KİRA TESPİTİNE ESAS ALAN (m ²)	KİRASI (Çıplak kira) (TL/ay)
Çankaya	Sezenler	1155	1	Kat Mülkiyeti	175 ²³	120	224,28



Şekil 4.1 Maliye Bakanlığına tahsis edilmiş kamu konutlarının bulunduğu binanın fiziksel görünümü

²³ Bina içerisinde Maliye Bakanlığına tahsis edilmiş konutlardan brüt alanı en yüksek olan bağımsız bölüm örnek olarak seçilmiştir.



Şekil 4.2 1155 ada 1 parselde bulunan kamu konutlarının bulunduğu cadde görüntüsü



Şekil 4.3 1155 ada 1 parselde bulunan kamu konutlarının konumu ve ulaşım olanakları



Şekil 4.4 1155 ada 1 parselde bulunan kamu konutlarının şehir merkezine uzaklığı 500m



Şekil 4.5 1155 ada 1 parseldeki kamu konutlarına emsal konutların görüntüsü

Kızılay-Sezenler Sokak üzerinde olan kamu konutlarına emsal oluşturabilecek konutlar incelendiğinde; emsal konutlara ait aylık kira değerlerinin mukayese dahi edilemeyecek kadar kamu konutlarından daha yüksek olduğu, iş merkezleri, alışveriş merkezleri,

kamu kurumları hizmet binaları ve daha birçok insan odaklı yerleşim yeri ve metro hattının kesim noktasına yakınlık gibi ölçütler yönünden lojmanın bulunduğu yerin kent merkezinde oldukça yüksek taşınmaz değerine sahip olduğu görülmektedir (Çizelge 4.2).

Lojmanlara benzer olan ve yeni sözleşme ile kiralanmış üç konutun birim başına ortalama kira parası 9,67 TL/m² iken, lojmanın kira parası 1,87 TL/m² olarak gerçekleşmiştir. Lojman kullanıcısının ödediği kira parası benzer özel mülkiyete konu konutun kira parasından 5,17 kat daha düşük düzeyde kalmıştır (Çizelge 4.1 ve 4.2). Piyasa kira parası üzerinden işlem yapıldığında lojman kirasının 224,28 TL/ay yerine 1.160 TL/ay olarak tespiti ve tahsili yoluna gidilecektir. Üstelik lojmanda ikamet edenlerin ödedikleri ısınma ve diğer yönetim giderleri ile özel mülkiyete konu binaların 1/4'ü düzeyinde kaldığı saptanmıştır. Bu sonuçlara göre kamu konutlarında ikamet etmek Ankara İli'nde memur için çok önemli bir ekonomik avantaj halini almıştır. Sadece bu yönden yapılan kıyaslama ile bile kamu konutları için tespit edilen kira parasının piyasa koşullarına oranla oldukça düşük olduğu ve hatta konutların maliki olan idareye getirdiği yatırım ve işletme giderlerini karşılamaktan uzak olduğu yönünde değerlendirme yapılması mümkün görülmektedir.

Milli Emlak Genel Tebliği'ne göre; Ankara İli sınırları içerisinde uygulanan indirim oranı % 30'dur. Ülke geneli için tespit edilmiş olan çıplak kira katsayısı üzerinden % 30'luk indirim uygulaması ile bulunan katsayı ile brüt alan çarpılarak genel bütçeli kurumlara ait kamu konutlarının aylık kirası tespit edilmektedir. Buna rağmen; söz konusu konutlar şehir merkezinde bulunmakta ve şehir merkezine uzak noktada bulunan birçok konuttan oldukça avantajlı durumdadır. Uygulanan indirim oranlarının semtlere göre de ayrıca belirlenmesi gerekmektedir.

Çizelge 4.2 1155 ada 1 parseldeki kamu konutlarına emsal konutların bilgileri

Emsal Konut Özellikleri	Emsal I	Emsal II	Emsal III
İlçe	Çankaya	Çankaya	Çankaya
Semt	Necatibey	Halk Sokak	Sakarya Caddesi
Kapı Numarası	61	21	42
Yüzölçümü (m ²)	90	100	110
Oda sayısı	2+1	3+1	3+1
Kirası (TL/ay)	800	1.200	900

Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerine ait konutlardan, Maliye Bakanlığına tahsis edilmiş olan Çankaya İlçesi, Çayyolu, Konutkent Mahallesi, 16812 ada ve 1 parsel, E-3 blokta bulunan, 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 13, 15, 16, 19, 21, 23, 24, 26, 29, 30, 32, 34, 35, 38, 40 numaralı bağımsız bölümlerden brüt alanı 121 m² olan kamu konutu incelendiği zaman; bina içerisindeki kapıcı ve yakıt giderleri oturanlarca karşılandığı için çıplak kira katsayısı ve brüt alanın çarpılmasıyla tespit edilen aylık kira parası 224,28 TL olarak uygulanmakta olup, daha önce de vurgulandığı üzere kira tespitinde brüt alanı 120 m²'nin üzerinde olan konutların söz konusu sınırı aşan kısmı dikkate alınmamaktadır (Şekil 4.6).

Kamu konutunun bulunduğu yerleşim yeri incelenecek olursa; konutun şehir merkezine uzaklığı yaklaşık 17 km olarak ölçülmüştür (Şekil 4.9). Konut; şehir dışı olarak kabul edilebilecek konumda bulunmasına rağmen, ilde ikamet için yoğun olarak tercih edilen semtlerden birinde yer almaktadır. Bunu en iyi açıklayan durum ise; kamu konutuna emsal oluşturabilecek konutların kira değerlerinin, Ankara İli içindeki diğer semtlerde bulunan ve aynı özelliklere sahip olan konutların aylık kira değerlerinden ve hesaplanan piyasa kira parasından oldukça yüksek olmasıdır. Kent merkezine uzak olan lojman yapısı ile kent merkezindeki lojman yapısının fiilen ödenen kira paraları önemli ölçüde değişim göstermez iken, özel mülkiyete konu konutların kira paralarında semt ve konut özelliklerine bağlı olarak önemli ölçüde değişimin olduğu gözlenmektedir.

Çizelge 4.3 16812 ada 1 parselde bulunan kamu konutlarından birine ait bilgiler

İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	VASFI	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	KİRA TESPİTİNE ESAS ALAN (m ²)	KİRASI (Çıplak kira) (TL/ay)
Yenimahalle	Konutkent	16812	1	Kat Mülkiyeti	121 ²⁴	120	224.28



Şekil 4.6 Maliye Bakanlığına tahsis edilmiş kamu konutlarının bulunduğu binanın fiziksel görünümü

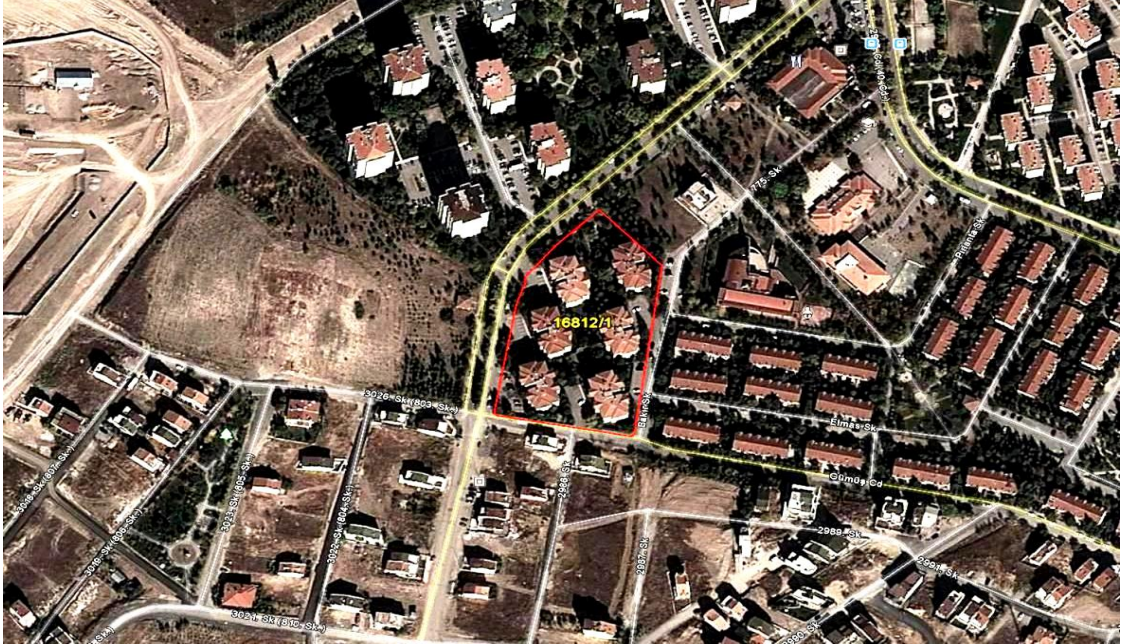
Lojman olarak kullanılan konutun brüt inşaat alanı 121 m² olarak verilmekte olup, söz konusu sitede lojman olarak kullanılan ve brüt alanı en yüksek olan bağımsız bölüm örnek olarak seçilmiştir. 16812 ada ve 1 parselde bulunan kamu konutu şehre uzak bir yerde bulunmaktadır (Şekil 4.7 ve 4.8). Ancak düzenli bir yerleşim olması ve sosyo-ekonomik özellikleri hemen aynı olan kitle tarafından tercih edilmesi gibi nedenlerle

²⁴ Alan içerisindeki brüt alanı en yüksek olan bağımsız bölüm örnek olarak seçilmiştir.

özel mülkiyete konu konutların kira paraları, şehir içindeki diğer semtlerde olan benzer konut yapılarının kiralarından daha yüksek olduğu dikkati çekmektedir.

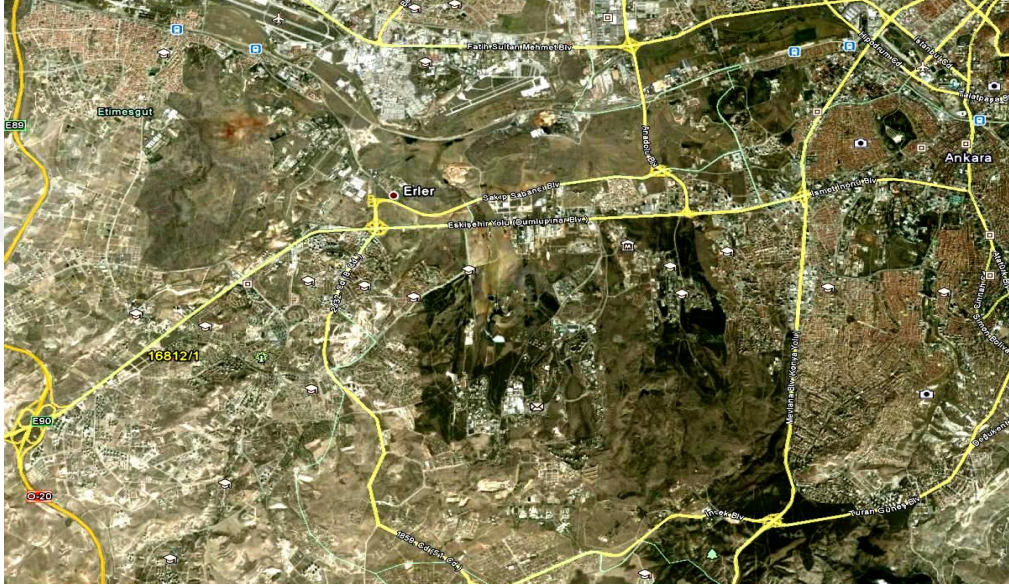


Şekil 4.7 16812 ada 1 parselde bulunan kamu konutlarının bulunduğu cadde görüntüsü



Şekil 4.8 16812 ada 1 parselde bulunan kamu konutlarının konumu ve ulaşım olanakları

Şekil 4.8’de görüldüğü gibi 16812 ada ve 1 parselde bulunan kamu konutu şehre uzak bir noktada bulunmaktadır. Ancak düzenli bir yerleşim içerisinde olması ve sosyo-ekonomik şartları hemen hemen aynı olabilecek bir kitle tarafından tercih edilmesi dolayısıyla özel mülkiyete ait konut kira değerleri, şehir içerisindeki diğer semtlerdeki konut kiralalarıyla kıyaslandığında yüksektir.



Şekil 4.9 16812 ada 1 parselde bulunan kamu konutlarının şehir merkezine olan uzaklığı 17 km



Şekil 4.10 16812 ada 1 parselde bulunan kamu konutlarına emsal konutların görüntüsü

Maliye Bakanlığına tahsis edilmiş konutların kira değerleri, emsal oluşturabilecek konutların kira değerleriyle kıyaslandığında arada % 30 dolayında bir farklılığın olduğu dikkati çekmektedir (Çizelge 4.4). Kamu konutlarının sosyal (memurun refahını artırmak) amaçlı kişilere tahsis edilmesi, bu durumu açıklamak için yeterli olamamaktadır. Bütün kamu çalışanları aynı imkandan aynı ölçüde yararlandığı takdirde kamu konutlarının kalıcılığını ve bu şekilde yönetilmesini savunmak mümkündür. Aksi takdirde bu yerleşim yerinde özel mülkiyette ikamet eden bir başka kamu görevlisi yaklaşık olarak aylık 1.000 TL'lik bir gelir kaybına uğramaktadır. Kendine ait bir konutu olması halinde de aynı gelir kaybı söz konusudur. Zira özel mülkiyete sahip kişi kendisine ait konutu satabilecek ve aylık faiz gelirinden yararlanabilecektir.

Çizelge 4.4 16812 ada 1 parselde bulunan kamu konutuna emsal konutların bilgileri

Emsal Konut Özellikleri	Emsal I	Emsal II	Emsal III
İlçe	Yenimahalle	Yenimahalle	Yenimahalle
Semt	Konutkent	Konutkent	Konutkent
Bulunduğu Site	Hayal Sitesi	Altan Günalp Sitesi	Sevgi Sitesi
Oda sayısı	2+L	2+L	3+1
Bulunduğu kat	1	4	1
Yüzölçümü (m ²)	105	105	136
Kirası (TL/ay)	750	875	1.200

Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerine ait konutlardan, Maliye Bakanlığına tahsis edilmiş Çankaya İlçesi, Dikmen Caddesi, Keklikpınarı, 13274 ada ve 3 parsel, 910. Sokak, 3 numaralı apartmanda bulunan, 1, 2, 3, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 40 numaralı bağımsız bölümlerden brüt alanı 105 m² olanlardan biri ele alınacak olursa; kapıcı gideri kamu kurumunca karşılandığı için, hem kira hem de kapıcı için belirlenmiş olan katsayı toplamı ile brüt alanın çarpılmasıyla tespit edilen aylık kira parasının 221,45 TL gibi oldukça düşük düzeyde kaldığı görülmektedir (Şekil 4.11).

Kamu konutunun bulunduğu yerleşim yerinin, şehir merkezine uzaklığı yaklaşık 6,5 km dolayında bulunmakta olup, lojmanlar kent merkezine yakın bir konumda yer almaktadır. Kamu konutlarının bulunduğu yerleşim yerinde ihtiyaçlar rahatlıkla sağlanabilmekle beraber, şehir merkezine ulaşım da oldukça kolaydır (Şekil 4.14). Şehrin böyle bir yerinde olan konutta oturanlar için yol masrafı, yine şehre uzak bir yerde ikamet etmek zorunda kalan kamu görevlilerine oranla daha düşük olacak ve lojmanda oturanlar hem zaman hem de kaynaktan tasarruf etmiş olacaklardır.

Çizelge 4.5 13274 ada 3 parselde bulunan kamu konutlarından birine ait bilgiler

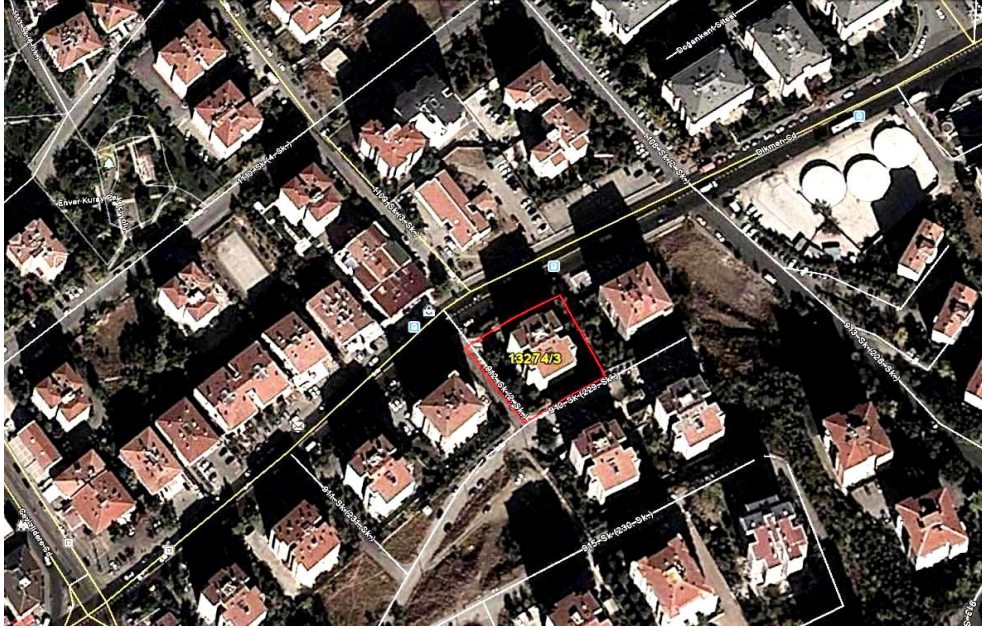
İLÇE	CADDE	ADA	PARSEL	VASFI	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	KİRA TESPİTİNE ESAS ALAN (m ²)	KİRASI (Kira+ Kapıcı) (TL/ay)
Çankaya	Dikmen	13274	3	Kat Mülkiyeti	105	105	221,45



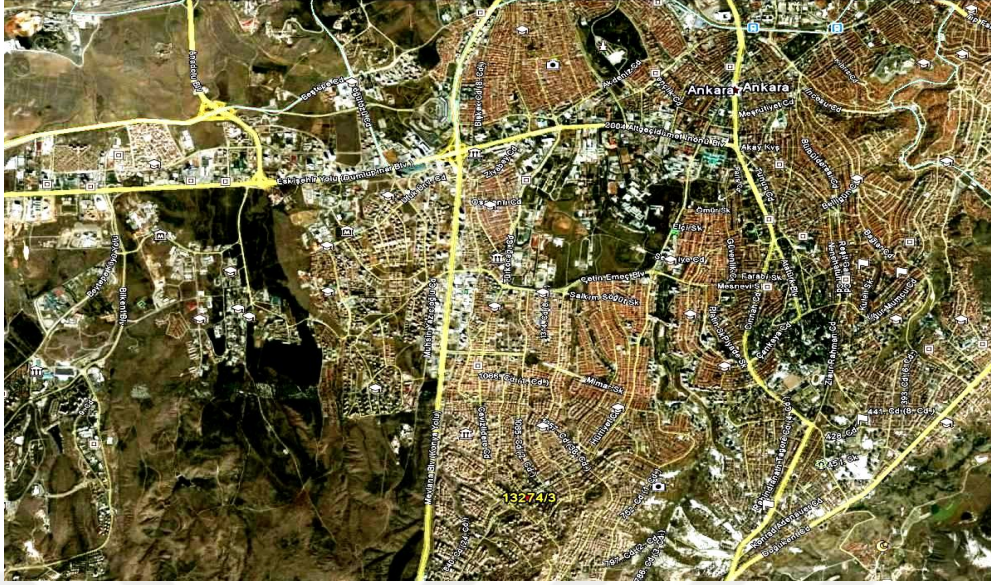
Şekil 4.11 13274 ada 3 parselde bulunan kamu konutlarının bulunduğu binanın fiziksel görünümü



Şekil 4.12 13274 ada 3 parselde bulunan kamu konutunun bulunduğu cadde görüntüsü



Şekil 4.13 13274 ada 3 parselde bulunan kamu konutunun konumu ve ulaşım olanakları



Şekil 4.14 13274 ada 3 parselde bulunan kamu konutlarının şehir merkezine uzaklığı 6,5 km



Şekil 4.15 13274 ada 3 parseldeki kamu konutlarına emsal konutların görüntüsü

Dikmen Caddesi'ndeki kamu konutlarına emsal konutların kira değerleri incelendiğinde; büyük bir değer farkı olmasıyla beraber; Kızılay Sezenler Caddesi üzerinde yer alan kamu konutlarına emsal teşkil edebilecek konutların ve kamu konutlarının kira değerleri kadar büyük bir farkın olmadığı görülmektedir (Çizelge 4.6).

Ancak bu durum, söz konusu yerleşim yerinde bulunan kamu konutları için kira parasının gerçek piyasa kirası ile özdeş olduğu anlamına gelmemektedir. İncelenen yerleşim yerinde aynı özelliklere sahip bir konutta oturmanın getirisinin sadece kira gideri ile kıyaslanmaması gerektiği dikkati çekmektedir. İş yerine olan yakınlık, şehir merkezine olan yakınlık, zamandan tasarruf ve aynı zümreye sahip insanlarla bir arada oturabilmenin de bir değeri bulunmaktadır. Sonuç olarak belirtilen bölgedeki kamu konutlarına ilişkin kira parasının da gerçeği yansıtmadığı açıkça ortaya çıkmaktadır.

Çizelge 4.6 13274 ada 3 parseldeki kamu konutlarına emsal konutların bilgileri

Emsal Konut Özellikleri	Emsal I	Emsal II	Emsal III
İlçe	Çankaya	Çankaya	Çankaya
Cadde	Keklikpınarı	Keklikpınarı	Aşağı Dikmen
Semt	Dikmen	Dikmen	Dikmen
Bulunduğu kat	9	3	3
Yüzölçümü (m ²)	120	100	100
Kirası (TL/ay)	550	650	650

Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerine ait konutlardan, Maliye Bakanlığına tahsis edilmiş Çankaya İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 47. Sokak, 8 numaralı apartmanda bulunan, 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 numaralı bağımsız bölümlerden brüt alanı 128 m² olanı ele alınacak olursa (Şekil 4.16) ; kira tespitinde 120 m²'nin üzerinin dikkate alınmadığı ve kapıcı gideri kamu kurumunca karşılandığı için, hem kira hem de kapıcı için belirlenmiş olan katsayı toplamı ile brüt alanın çarpılması yolu ile tespit edilen aylık kira parasının 253,08 TL olarak uygulandığı tespit edilmiştir (Çizelge 4.7). Lojman olarak kullanılan taşınmazların asgari ölçüdeki kira parası (bina vergi değeri*0,05) bile söz konusu tutarın altında kalmakta olup, kamu lojmanlarına ilişkin yasal düzenlemeler ve uygulanan kira tespit modelinin gerçekçi kira parasının tespiti ve uygulanmasına imkan vermediği bu örneğe ilişkin sonuçlardan da açıkça anlaşılmaktadır.

Çizelge 4.7 1471 ada 2 parselde bulunan kamu konutlarından birine ait bilgiler

İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	VASFI	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	KIRA TESPİTİNE ESAS ALAN (m ²)	KİRASI (Kira+Kapıcı) (TL/ay)
Çankaya	Bahçelievler	1471	2	Kat Mülkiyeti	128 ²⁵	120	253.08



Şekil 4.16 Maliye Bakanlığına tahsis edilmiş kamu konutlarının bulunduğu binanın fiziksel görünümü

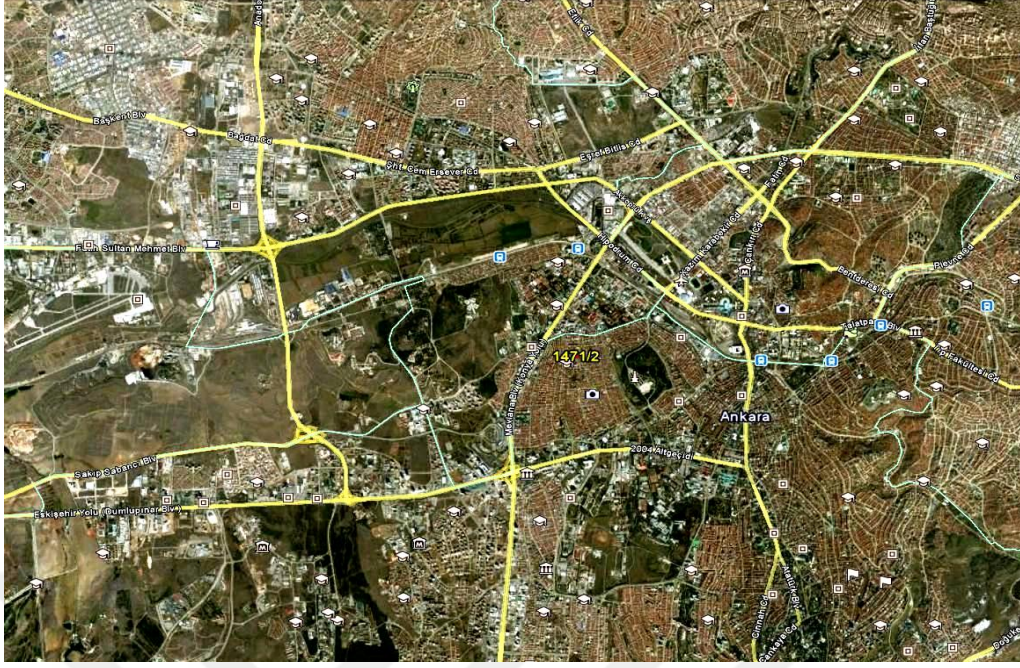
²⁵ Alan içerisindeki brüt alanı en yüksek olan bağımsız bölüm örnek olarak seçilmiştir.



Şekil 4.17 1471 ada 2 parselde bulunan kamu konutlarının bulunduğu cadde görüntüsü



Şekil 4.18 1471 ada 2 parselde bulunan kamu konutlarının konumu ve ulaşım olanakları



Şekil 4.19 1471 ada 2 parselde bulunan kamu konutlarının şehir merkezine olan uzaklığı 2,7 km



Şekil 4.20 1471 ada 2 parseldeki kamu konutlarına emsal konutlardan birinin görüntüsü

Bahçelievler Mahallesi'nin sınırları içinde olan kamu konutlarına emsal oluşturabilecek özel mülkiyetteki konutların cari piyasa kira paraları incelenmiş (Çizelge 4.8) olup, lojman yapıları ile benzer özelliklere sahip olan özel mülkiyetteki konutların birim kira parası 10,39 TL/m² iken, lojmanların kirasının 2,11 TL/m² düzeyinde kaldığı ve kamu ve özel mülkiyete konu konutların kira parası arasında yaklaşık 5 kat farklılığın olduğu ortaya konulmuştur (Çizelge 4.7). Sosyal olanaklara, alışveriş ve eğlence merkezleri ile şehir merkezine olan yakınlık ve zamandan tasarruf gibi avantajlar söz konusu semtte yer alan konutların piyasa kira parasının daha yüksek olmasına yol açmaktadır. Seçilen çalışma alanındaki kamu konutlarına ilişkin aylık birim ve toplam kira değerinin piyasa koşullarından oldukça uzak düzeyde kaldığı ve lojman kullanıcılarının ödedikleri kira parasının gerçeği yansıtmaktan uzak kaldığı ifade edilebilir.

Çizelge 4.8 1471 ada 2 parselde bulunan kamu konutlarından birine ait bilgiler

Emsal Konut Özellikleri	Emsal I	Emsal II	Emsal III
İlçe	Çankaya	Çankaya	Çankaya
Mahalle	5. Sokak	3. Cadde	3. Cadde
Semt	Bahçelievler	Bahçelievler	Bahçelievler
Bulunduğu kat	3	2	3
Oda sayısı	3+1	3+1	3+1
Yüzölçümü (m ²)	140	125	120
Kirası (TL/ay)	1.500	1.300	1.200

Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerine ait konutlardan, Ankara Defterdarlığına tahsis edilmiş Keçiören İlçesi, Aşağı Eğlence Mahallesi, Beste Sokak, 9529 ada ve 4 parsel, 5 numaralı apartmanda bulunan, 20 numaralı bağımsız bölüm örnek olarak seçilmiştir. İncelenen bağımsız bölümün brüt alanı 116 m² (Şekil 4.21) olup, kapıcı ve yakıt giderleri oturan kişi tarafından karşılandığı için çıplak kira katsayısı ve brüt alanın çarpılması yoluyla tespit edilen kira 216,80 TL/ay olmuştur (Çizelge 4.9).

Kamu konutunun bulunduğu yerleşim yeri incelenecek olursa; konutun şehir merkezine uzaklığı yaklaşık 6 km civarındadır (Şekil 4.24). Ankara İli içerisinde şehir merkezi denilebilecek bir konumda bulunmaktadır. Ankara İli Keçiören ilçesi içerisinde ulaşım olanakları ve imkanları itibariyle tercih gören bir semtte bulunmaktadır.

Çizelge 4.9 9529 ada 4 parselde bulunan kamu konutuna ait bilgiler

İLÇE	SOKAK	ADA	PARSEL	VASFI	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	KİRA TESPİTİNE ESAS ALAN (m ²)	KİRASI (Çıplak kira) (TL/ay)
Keçiören	Beste	9529	4	Kat Mülkiyeti	116	116	216,80



Şekil 4.21 Ankara Defterdarlığına tahsis edilmiş kamu konutunun bulunduğu binanın fiziksel görünümü



Şekil 4.24 9529 ada 4 parselde bulunan kamu konutunun şehir merkezine uzaklığı 6 km



Şekil 4.25 9529 ada 4 parseldeki kamu konutuna emsal konutlardan birinin görüntüsü

Alan çalışmasının sonuçlarına göre 9529 ada ve 4 parseldeki kamu konutuna emsal oluşturabilecek konutların cari kira parası ortaya konulmuş olup, söz konusu konutların kira parasının 7,29 TL/m² olduğu, lojman yapılarında aylık kiranın 1,87 TL/m² düzeyinde gerçekleştiği ve benzer konut yapılarının kira parasının lojmanlardan 3,90 kat daha yüksek olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 4.10).

Çizelge 4.10 9529 ada 4 parseldeki kamu konutuna emsal konutların bilgileri

Emsal Konut Özellikleri	Emsal I	Emsal II	Emsal III
İlçe	Keçiören	Keçiören	Keçiören
Sokak	Beste	Beste	Yedigün Sokak
Semt	Aşağı Eğlence	Aşağı Eğlence	Aşağı Eğlence
Bulunduğu Kat	1	2	1
Oda Sayısı	3+1	3+1	3+1
Kapı Numarası	30	1	1
Yüzölçümü (m ²)	120	120	110
Kirası (TL/ay)	850	1000	700

Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin kullanımında olan konut örneklerinden Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığına tahsis edilmiş Sincan İlçesi, Ahi Evran Mahallesi, 185. Cadde, 377 ada ve 2 parselde yer alan kamu konutlarından brüt alanı 120 m² ile en yüksek olan bağımsız bölüm ele alındığı zaman (Şekil 4.26), seçilen binada kapıcı ve yakıt giderleri oturanlar tarafından karşılanması nedeni ile çıplak kira katsayısı ile brüt alanın çarpılması ile belirlenen kira parasının aylık 224,28 TL olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 4.11). Bakanlık birimlerinden DLH Genel Müdürlüğüne tahsisli lojmanların içinde brüt alanı en yüksek olan bağımsız bölüm örnek olarak seçilerek karşılaştırmalı analiz çalışması tamamlanmıştır. İnceleme sonuçlarına göre kamu konutunun birim aylık kira parasının 1,87 TL/m² gibi oldukça düşük düzeyde uygulandığı görülmektedir.

Çizelge 4.11 377 ada 2 parselde bulunan kamu konutlarından birine ait bilgiler

İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	VASFI	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	KİRA TESPİTİNE ESAS ALAN (m ²)	KİRASI (Çıplak kira) (TL/ay)
Sincan	Ahi Evran	377	2	Kat Mülkiyeti	120 ²⁶	120	224,28



Şekil 4.26 DLH'ye tahsis edilmiş kamu konutlarının bulunduğu binaların fiziksel görünümü

²⁶ Alan içerisindeki brüt alanı en yüksek olan bağımsız bölüm örnek olarak seçilmiştir.



Şekil 4.27 377 ada 2 parselde bulunan kamu konutlarının bulunduğu cadde görüntüsü

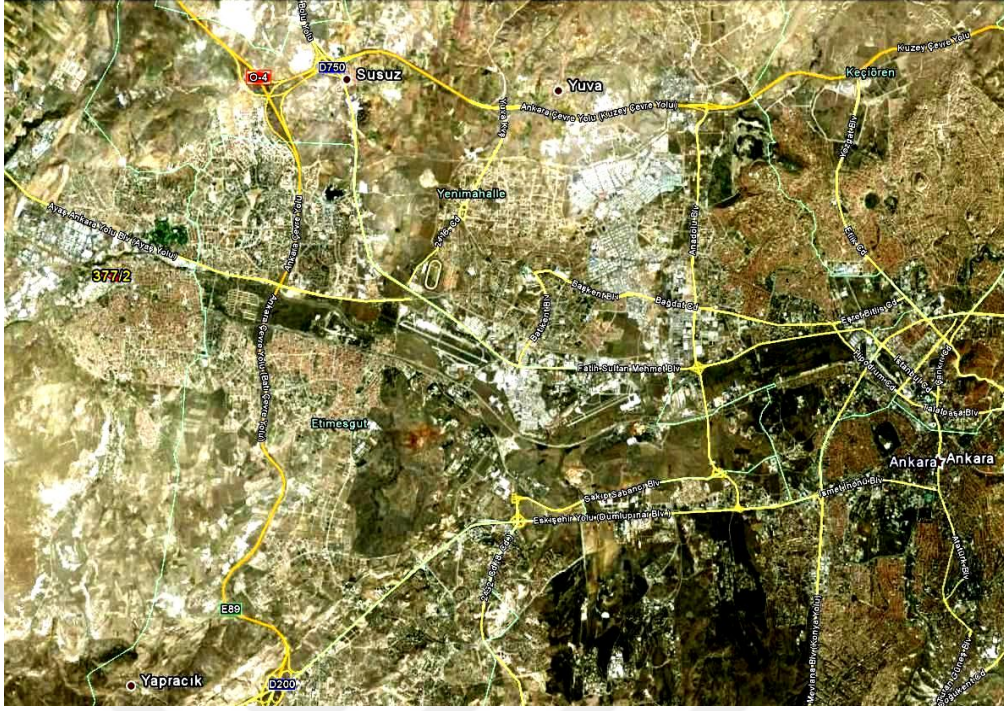


Şekil 4.28 377 ada 2 parselde bulunan kamu konutlarının konumu ve ulaşım olanakları

Örnek olarak seçilen kamu konutunun bulunduğu yerleşim yerinin, şehir merkezine uzaklığının 24 km dolayında olduğu tespit edilmiştir (Şekil 4.29). Seçilen çalışma alanının, il sınırları içinde şehir merkezine uzak olarak tanımlanabilecek bir konumda olduğu ifade edilebilir. Ancak konutun konum olarak alışveriş merkezleri, bazı kamu

kurumları, hastaneler ve çeşitli ihtiyaç noktalarına yakın olduğu ve ulaşımının kolay olduğu yerinden müşahede edilmiştir (Şekil 4.29 - 4.30). Şehrin böyle bir noktasında olan konutta ikamet edenlerin şehir merkezine ulaşması için yapabilecekleri yol masrafı ve zaman kaybının, şehir merkezine yakın bir noktada oturanlara oranla daha yüksek olacağı veya merkezdeki lojmanda ikamet edenlerin daha kısa zamanda ve daha düşük maliyet ile işe gidiş-dönüş yapabilecekleri tespit edilmiştir. Seçilen kamu konutlarının bulunduğu ilçenin koşulları ve kurum çalışanlarınca söz konusu lojmanların tercih edilmesi, kamu çalışanlarının iş yerine kolay ulaşımına imkan vermesi bakımından önemli bulunmaktadır.

Aynı kurumda çalışan, lojmanda ikamet etmeyen ve şehrin farklı ilçelerinde ikamet eden bireyler yönünden konu değerlendirildiği zaman, iş yerine ulaşım maliyeti ve iş gidiş-dönüş saatlerinde ulaşım için harcanan zaman daha yüksek olacaktır. Kurum çalışanlarının ücretsiz olarak banliyö hattı ve metro hattından yararlanması ve servis olanağının sunulması gibi ulaşım alternatifleri de başka avantajlar olarak sayılabilir. Sonuç olarak lojman kira parasının özel mülkiyete konu olan konutların kira parasına oranla daha düşük olması yanında sağlanan diğer avantajlar da buna eklendiği zaman aynı kamu çalışanları açısından bir hak kaybı veya eşitsizliğin ortaya çıktığına tanık olunmaktadır. Diğer yandan örnek olarak incelenen Çankaya İlçesi Kızılay Mahallesi Sezenler Caddesi üzerindeki kamu konutunda ikamet eden personel ile Sincan İlçesi Ahi Evran Mahallesi'nde ikamet eden personelin konutun brüt inşaat alanının m²'si başına aynı kira parasını ödemesine rağmen aynı ulaşım imkanlarına sahip olmadıkları ortaya konulmuştur. Bu haklardan yararlanamayan kamu personeli ise nispeten kent merkezinin dışı olarak tanımlanabilecek bölgede mevcut olan, iş yerine ulaşmak ve akşam dönüş için daha fazla zaman ve para harcayan lojman kullanıcısı ile aynı kira parasını ödemesi, lojman yönetiminin kusurlu bir yanı olarak ele alınmalıdır.



Şekil 4.29 377 ada 2 parselde bulunan kamu konutlarının şehir merkezine uzaklığı 24 km

Çizelge 4.12 377 ada 2 parselde bulunan kamu konutlarına emsal konutların bilgileri

Emsal Konut Özellikleri	Emsal I	Emsal II	Emsal III
İlçe	Sincan	Sincan	Sincan
Mahalle	Plevne Mahallesi	Plevne Mahallesi	Plevne Mahallesi
Semt	Ahi Evran	Ahi Evran	Ahi Evran
Bulunduğu Kat	4	2	4
Oda Sayısı	3+1	3+1	3+1
Yüzölçümü (m ²)	100	100	100
Kirası (TL/ay)	375	450	450



Şekil 4.30 377 ada 2 parseldeki kamu konutlarına emsal konutların görüntüsü

Örnek olarak incelenen lojman binasında birim kira parası 1,87 TL/m² iken, benzer özel mülkiyete konu konutların piyasa kira parası ise 4,25 TL/m² olarak gerçekleşmiştir. Benzer konutların kira paraları arasında farklılık ise 2,27 kat olduğu saptanmış olup, merkezde kamu konutlarının kira parası ile lojman kiralari arasındaki fark daha yüksek iken, merkezden uzaklaşıldığı zaman bu farkın azaldığı tespit edilmiştir. Bununla birlikte konut kira parasının tespitinde kullanılan katsayıların, yerleşim yerlerinin özelliklerine göre düzeltilmesi (emsal kira parasında artırma veya azaltma yapılarak) yoluyla rayiç kira parasına ulaştırabilecek katsayıların tespit edilmesi gerekli görülmektedir. Halen kullanılan katsayılar ile tespit edilen lojman kira paraları, diğer kamu çalışanlarını da lojmanda oturmaya istekli hale getirmekte, ancak mevcut lojman ve memur sayısı dikkate alındığı zaman bütün kamu çalışanlarının söz konusu imkandan yararlanmasının mümkün olmadığı açıkça ortaya çıkmaktadır.

4.1.2 Özel bütçe kapsamındaki kamu idarelerine ait örnek konutların kira karşılaştırması

Özel bütçe kapsamındaki kamu idarelerine ait konutlar arasında seçilen Karayolları Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki Yenimahalle İlçesi İstanbul Yolu 25 Mart Mahallesi 8535 parsel ve 3 adadaki binaların incelemesi yapılmış olup, toplam parsel alanı 25.904 m²'dir. Alan içerisindeki lokal ve kreş ise 1.052 m²'lik bir alan kaplamaktadır. Kullanılan müstemilat ise 1751 m²'dir. Ada üzerinde A, B, C, D, E, F, G ve H olmak üzere 8 bloktan oluşan alan içinde brüt alanı en büyük olan bağımsız bölümler A blokta yer almaktadır. 20 daireden oluşan A blokta yer alan, brüt alanı 154 m²'lik bağımsız bölümlerden biri ele alınarak (Şekil 4.31), 120 m² brüt alanlı bağımsız bölümün kira tespiti yapılmış olup, söz konusu işlemde kapıcı masrafı dışındaki giderlerin oturan tarafından karşılanması dolayısıyla aylık kiranın 253,08 TL olduğu görülmüştür (Çizelge 4.13).

Kamu konutunun bulunduğu yerleşim yeri incelenecek olursa; konutun şehir merkezine uzaklığı 4 km civarında olduğu ölçülmüştür. Ankara İli içerisinde şehir merkezine rahat ulaşım olanaklarına sahip bir konumda bulunmaktadır (Şekil 4.33). Şehrin böyle bir noktada bulunan konutta oturanlar için yol masrafı, şehre daha uzak bir noktada ikamet edenlere oranla daha az olduğu gibi, zamandan da oldukça tasarruf edilebilmektedir. Bütün bu avantajların yanında, alan içerisinde sadece kurum çalışanlarının yararlanabildiği sosyal tesisler yer almaktadır. Sadece lokal ve kreş 1052 m²'lik bir alanda yer almaktadır. Bunların dışında kuaför ve spor salonları gibi özel ihtiyaçlara yönelik mekanlar da mevcuttur.

Karayolları Genel Müdürlüğü bünyesindeki konutların cadde içerisindeki ayırt edici konumu dikkat çekmektedir (Şekil 4.32). Bu durum, kamu kurumlarında çalışan diğer kamu personelleri açısından bir farklılık yaratmaktadır. Dış çevreden soyutlanmış bir şekilde, belirli bir zümreyle yaşandığı izlenimi doğurmaktadır.

Çizelge 4.13 8535 ada 3 parseldeki kamu konutlarından birine ait bilgiler

İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	VASFI	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	KİRA TESPİTİNE ESAS ALAN (m ²)	KİRASI (Kira+ kapıcı) (TL/ay)
Yenimahalle	25 Mart	8535	3	Kat İrtifakı	154 ²⁷	120	253,08



Şekil 4.31 Karayolları Genel Müdürlüğüne ait lojmanların bulunduğu binaların fiziksel görünümü

²⁷ Alan içerisindeki brüt alanı en yüksek olan bağımsız bölüm örnek olarak seçilmiştir.



Şekil 4.32 8535 ada 3 parselde bulunan lojmanların bulunduğu cadde görüntüsü



Şekil 4.33 8535 ada 3 parselde bulunan lojmanların konumu ve ulaşım olanakları



Şekil 4.34 8535 ada 3 parselde bulunan lojmanların şehir merkezine uzaklığı 4 km



Şekil 4.35 8535 ada 3 parseldeki lojmanlara emsal konutların görüntüsü

Karayolları Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki konutlara emsal oluşturabilecek özel mülkiyetteki konutların sınırlı sayıda olduğu ve büyük ölçüde benzer konutlarda da maliklerin ikamet ettiği tespit edilmiştir. Bununla birlikte bina yaşı ve fiziksel olanakları yönlerinden aynı semtte bulunan Park Çiftlik Evleri Projesi'ndeki bağımsız bölümlerin

kamu lojmanlarına emsal olabileceği sonucuna ulaşılmıştır (Şekil 4.35). Bununla birlikte aynı semtteki emsal konutların kira değerleri karşılaştırma için alınmış olup, emsal proje alanından alınan 154 m² brüt alanlı bağımsız bölümler için tespit edilmiş kira parasının kamu konutlarına oranla oldukça daha yüksek olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 4.14).

Çizelge 4.14 8535 ada 3 parseldeki lojmanlara emsal konutların bilgileri

Emsal Konut Özellikleri	Emsal I	Emsal II	Emsal III
İlçe	Yenimahalle	Yenimahalle	Yenimahalle
Mahalle	25 Mart	25 Mart	25 Mart
Semt	Çiftlik Kavşağı	İstanbul Yolu	İstanbul Yolu
Bulunduğu Kat	8	1	4
Oda Sayısı	3+1	3+1	3+1
Yüzölçümü (m ²)	110	105	159
Kirası (TL/ay)	650	800	1300

İncelenen kamu kurumunda çalıştığı halde lojmanda ikamet etmeyen, ancak aynı imkanlardan yararlanmak isteyen bir çalışanın, lojmanda ikamet eden kişinin ödediği kiranın yaklaşık 5 katını vererek aynı imkanlara ulaşması mümkün olur. Buna göre lojmanda ikamet etmenin kamu çalışanları arasında büyük ölçüde gelir veya daha doğrusu refah farklılığı meydana getirdiği ve lojmanda oturmanın başlı başına ekonomik avantaj niteliğine dönüştüğü bu örnekte de açıkça görülmektedir.

Özel bütçe kapsamındaki kamu idarelerine ait konutlardan, Orman Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki Yenimahalle İlçesi Beştepe Mahallesi Akasya Sokak 13587 parsel ve 7 adada bulunan 81 numaralı dairede yer alan, 8 adet 3+1 ve brüt alanı 118 m² olan bağımsız bölümlerden biri ele alınarak (Şekil 4.36), kira parasının karşılaştırmalı analizi yapılmıştır. İncelenen lojman yapısının kapıcı masrafı dışındaki giderlerin (yakıt, elektrik ve suyun) kurum tarafından karşılanması dolayısıyla tüketilen yakıt, su ve elektrik masrafına göre yaklaşık kira 350 TL/ay ile 400 TL/ay arasında değişmektedir.

Çizelge 4.15 13587 ada 7 parselde bulunan lojmanlardan birine ait bilgiler

İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	VASFI	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	KİRA TESPİTİNE ESAS ALAN (m ²)	YAKLAŞIK KİRASI (Kira+Kapıcı +Yakıt+Su) (TL/ay)
Yenimahalle	Beştepe	1358 7	7	Kat İrtifakı	118	118	350-400

Lojmanın bulunduğu yerleşim yerinin şehir merkezine uzaklığı yaklaşık 4 km olarak ölçülmektedir (Şekil 4.39). Orman Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki konutlar şehir merkezine yakın bir mesafededir. Belirtilen avantajın yanında, alan içinde Karayolları Genel Müdürlüğü lojman yerleşkesinde olduğu gibi bu yerleşke içinde de sadece kurum çalışanlarının yararlanabildiği sosyal tesisler yer almaktadır. Kış, market, restoran, spor salonu bunlardan bazılarıdır. Şehir içerisinde büyük bir yeşil alan içinde, spor ve sosyal olanakları olan sitelerde aylık 350-400 TL kira parası ödeyerek ikamet etmenin başlı başına avantaj olduğu vurgulanmalıdır.

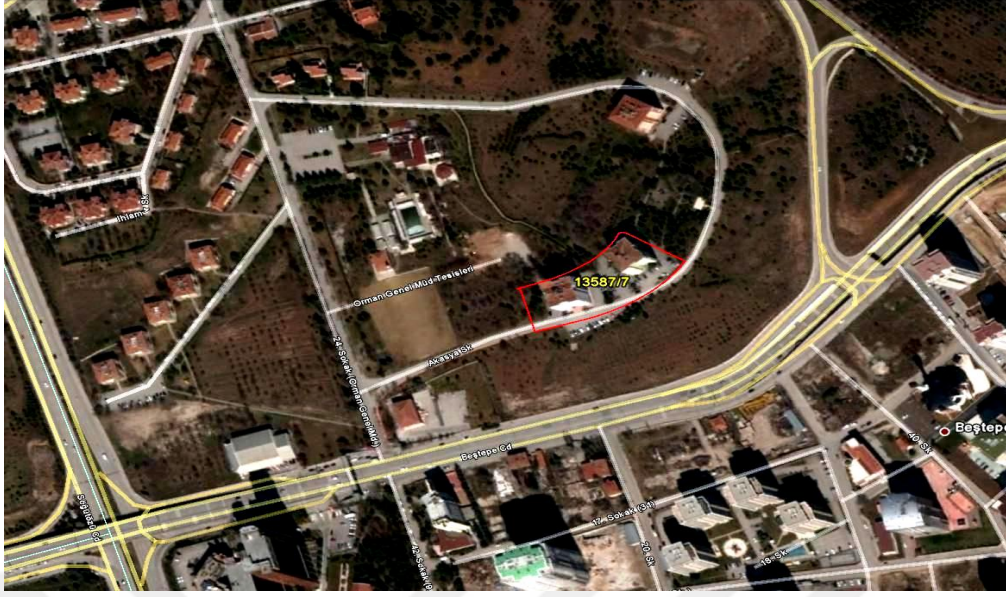
Şehrin kalabalık ve gürültü gibi olumsuz etkileri nedeniyle dış çevreden soyutlanmış, belirli bir eğitim ve gelir düzeyine sahip kişilerin adeta korunaklı site mantığı ile ikamet ettiği lojman yapıları ekonomik avantajı yanında sosyal çevre ve konfor gibi avantajları da yararlanıcılarına sunmaktadır (Şekil 4.37).



Şekil 4.36 Orman Genel Müdürlüğüne ait lojmanların bulunduğu binanın fiziksel görünümü



Şekil 4.37 13587 ada 7 parselde bulunan lojmanların bulunduğu cadde görüntüsü



Şekil 4.38 13587 ada 7 parselde bulunan lojmanların konumu ve ulaşım olanakları



Şekil 4.39 13587 ada 7 parselde bulunan lojmanların şehir merkezine uzaklığı 4 km

13587 ada ve 7 parseldeki lojmana emsal oluşturabilecek konutların piyasa kira parasının lojman kiralarna oranla yaklaşık 3 kat daha yüksek olduğu görülmektedir (Çizelge 4.16). Emsallerin birim kiralanan alana düşen aylık kira parası 10 TL/m² iken,

lojmanların birim kira parasının 2,95 TL/m² gibi piyasa koşullarına oranla çok daha düşük düzeyde kaldığı saptanmıştır (Çizelge 4.15 ve 4.16).



Şekil 4.40 13587 ada 7 parseldeki lojmanlara emsal konutların görüntüsü

Çizelge 4.16 13587 ada 7 parselde bulunan lojmanlara emsal konutların bilgileri

Emsal Konut Özellikleri	Emsal I	Emsal II	Emsal III
İlçe	Yenimahalle	Yenimahalle	Yenimahalle
Mahalle	Beştepe	Beştepe	Beştepe
Semt	Beşevler	Beşevler	Beşevler
Bulunduğu Kat	2	2	2
Oda Sayısı	3+1	3+1	3+1
Yüzölçümü (m ²)	100	90	100
Kirası (TL/ay)	1100	850	950

4.1.3 Yükseköğretim kurumlarına ait örnek konutun kirası

Türkiye’de yükseköğretim kurumlarına ait lojman sıralaması yapıldığında; ODTÜ Rektörlüğünün sahip olduğu lojman sayısı bakımından üçüncü sırada yer aldığı görülmektedir. ODTÜ Yerleşkesi içinde; blok tipi ve ODTÜ Kent Konukevi lojmanları, dubleks tipi lojmanlar ve yurt lojmanları, ODTÜ Kent blok tipi kombili lojmanlar, ODTÜ Kent blok tipi kombili lojmanlar, ODTÜ Kent dubleks tipi kombili lojmanlar ve hizmet tahsisli yurt lojmanları vb. olmak üzere 477 adet lojman bulunmaktadır. Belirtilen lojmanlar içerisinde 13 adedi 160 m², 104 adedi 140 m² ve 12 adedi 130 m² olarak tespit edilmiştir. Bunların dışında kalan lojmanlar ise 154 m² ve 75 m² arasında değişmektedir. ODTÜ bünyesinde bulunan lojmanlar için kira hesaplaması yapılırken, örnek olarak seçilmiş olan konut brüt alanı en büyük olan bağımsız konuttur.

Yükseköğretim kurumları kapsamındaki kamu idarelerine ait konutlardan, ODTÜ yerleşkesinde bulunan bağımsız bölümlerden brüt alanı 160 m² olanı ele alınacak olursa; kira tespitinde 120 m²’nin üzerinin dikkate alınmadığı ve bina içerisindeki yakıt ve su giderleri kurum tarafından karşılandığı için kira ve yakıt için belirlenen katsayıya eklenen, su için belirlenmiş ilave kira bedeli katsayısıyla beraber yapılan hesaplamayla; kiranın 387,6 TL/ay olduğu görülmektedir (Çizelge 4.17).

Lojmanların bulunduğu yerleşim yeri incelenecek olursa; konutların şehir merkezine uzaklığı yaklaşık 8 km olarak ölçülmektedir (Şekil 4.44). Ancak Ankara İli sınırları içinde bu kadar geniş bir yeşil alanda, sadece ODTÜ çalışanlarının birlikte olduğu bir mekanda ikamet etmenin değeri çok daha yüksektir.

ODTÜ çevresinde başka bir ormanlık alan mevcut olmadığı için, aynı konumda, aynı büyüklükte ve eşit yeşil alana sahip emsal konut bulmak oldukça zordur. Günümüzde şehrin alt merkezlerinden biri haline gelen Üniversiteler Mahallesi ve ODTÜ Yerleşkesi gibi büyük yeşil alan içinde ve çevresinde ikamet etmenin önemli bir avantaj olması yanında fiilen ödenen kira parasının özel mülkiyete konu müstakil konutlarla karşılaştırılmayacak derecede düşük olduğu dikkati çekmektedir.

ODTÜ Rektörlüğü tarafından belirlenen ve uygulanan kira bedelinin yakın çevredeki müstakil konutlardan oluşan sitelerde kiracı tarafından ödenen aylık yönetim giderinin bile altında kaldığı tespit edilmiştir. Ancak kuruluş yıllarında ODTÜ yerleşkesi kısmen şehir dışında olduğu için, ODTÜ çalışanları için lojman inşa edilmesi mantıklı iken, günümüzde yerleşke kentin alt merkezlerinden birinin içinde yer almakta ve çevrede genellikle marka konut projeleri bulunmaktadır. ODTÜ Rektörlüğünün bütün akademik ve idari çalışanları söz konusu konutlarda ikamet etme hakkını elde edemedikleri için lojmanda ikamet etmek adeta çalışanlar arasında büyük değer farklılığına yol açmaktadır. Kira parası ve konfor dışında lojmanlarda ikamet eden personelin iş yerine ulaşması için harcadığı zaman maksimum 10 dakika iken, şehrin başka bir noktasında ikamet eden kişinin harcadığı zaman 1 saati geçmektedir. Böyle bir konutta ikamet etmenin aile bütçesine yükleyeceği masraf da ayrıca dikkate alınması gereken bir parametre olacaktır.

Çizelge 4.17 13587 ada 7 parselde bulunan lojmanlara emsal konutların bilgileri

İLÇE	CADDE	PARSEL	VASFI	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	KİRA TESPİTİNE ESAS ALAN (m ²)	KİRASI (Kira+Yakıt+ Su) (TL/ay)
Çankaya	Lojmanlar Bölgesi	160-161- 162	Kat mülkiyeti	160 ²⁸	120	387,6

²⁸ Alan içerisindeki brüt alanı en yüksek olan bağımsız bölüm örnek olarak seçilmiştir.



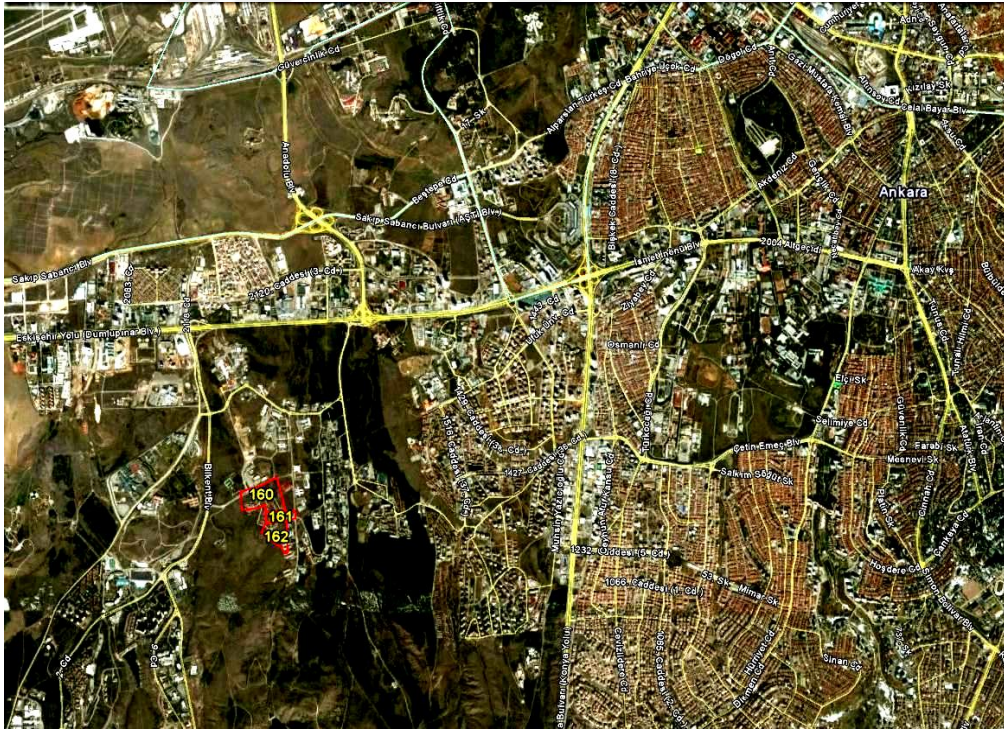
Şekil 4.41 ODTÜ'ye ait bir lojmanın fiziksel görünümü



Şekil 4.42 160-161-162 parsellerde bulunan lojmanların bazılarının bulunduğu cadde görüntüsü



Şekil 4.43 160-161-162 parselde bulunan lojmanların konumu ve ulaşım olanakları



Şekil 4.44 160-161-162 parsellerde bulunan lojmanların şehir merkezine uzaklığı 8 km

4.1.4 Düzenleyici ve denetleyici kurumlara ait örnek konutların kira karşılaştırması

Düzenleyici ve denetleyici kurumlar kapsamındaki kamu idarelerine ait konutlardan, SPK mülkiyetindeki, Çankaya İlçesi Bahçelievler Mahallesi 64. Sokak 2762 ada ve 5 parsel, 9 numaralı dairede bulunan 106 m²'lik 14 konuttan biri ele alınacak olursa; bina içerisindeki kapıcı ve yakıt giderleri oturanlarca karşılandığı için çıplak kira katsayısıyla belirlenen kiranın 198,11 TL/ay olduğu görülmektedir (Şekil 4.45).

Çizelge 4.18 2762 ada 5 parselde bulunan lojmanlardan birine ait bilgiler

İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	VASFI	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	KİRA TESPİTİNE ESAS ALAN (m ²)	KİRASI (Çıplak kira) (TL/ay)
Çankaya	Bahçelievler	2762	5	Kat mülkiyeti	106	106	198,11



Şekil 4.45 SPK'ya ait lojmanların bulunduğu binanın fiziksel görünümü



Şekil 4.46 2762 ada 5 parselde bulunan lojmanların bulunduğu cadde görüntüsü



Şekil 4.47 2762 ada 5 parselde bulunan lojmanların konumu ve ulaşım olanakları

İncelenen 2762 ada ve 5 parselde bulunan lojmanların bulunduğu yerleşim yerinin şehir merkezine uzaklığı 2 km civarındadır (Şekil 4.48). Emsal kira değerleri lojman kira değerleri ile kıyaslandığı zaman emsal konutların kira parasının oldukça yüksek düzeyde gerçekleştiği saptanmıştır (Çizelge 4.19). Lojmanlar gerek ulaşım olanakları,

gerekse ihtiyaç noktalarına olan yakınlığı yönlerinden yüksek yaşam olanaklarına sahip bir semtte bulunmaktadır. Böyle bir yerleşim yerinde ikamet etmenin değeri bu kira bedeliyle kıyaslanmayacak kadar büyüktür. Emsal oluşturabilecek konutların kira değerleriyle, lojmanların kira değerleri kıyaslandığında ise yine % 30 dolayında bir fark olduğu görülmektedir. Bu farkı doğuran en önemli neden, konutun bulunduğu yerleşim yerinin yaşam olanaklarının yüksek olmasıdır. Böyle bir yerde ikamet eden kişiyle, şehrin dışında bu imkanlardan yararlanamadan yaşayan kamu personelinin aylık gelirinde gözükmeyen bir değer kaybı mevcuttur.



Şekil 4.48 2762 ada 5 parselde bulunan lojmanların şehir merkezine uzaklığı 2 km



Şekil 4.49 2762 ada 5 parseldeki lojmanlara emsal konutlardan birinin görüntüsü

Çizelge 4.19 2762 ada 5 parseldeki lojmana emsal konutların bilgileri

Emsal Konut Özellikleri	Emsal I	Emsal II	Emsal III
İlçe	Çankaya	Çankaya	Çankaya
Cadde/Sokak	1. Cadde	64. Sokak	Emek
Semt	Bahçelievler	Bahçelievler	Bahçelievler
Bulunduğu Kat	Yüksek Giriş	2	2
Oda Sayısı	3+1	3+1	3+1
Yüzölçümü (m ²)	100	100	125
Kirası (TL/ay)	950	1000	875

Düzenleyici ve denetleyici kurumlar kapsamındaki kamu idarelerine ait konutlardan, Rekabet Kurumu tarafından Çankaya İlçesi Üniversiteliler Mahallesi Bilkent 2 Konutları Park Sitesi F2 blok 26080 ada ve 2 parselde bulunan, 125 ve 130 m²'lik net

alana sahip iki konuttan, brüt olanı 156 m² olan bağımsız bölüm ele alınmış (Şekil 4.50) olup, kira tespitinde 120 m²'nin üzerinin dikkate alınmadığı ve bina içindeki kapıcı ve yakıt giderleri oturanlarca karşılandığı bilindiği için çıplak kira katsayısı ile brüt alanın çarpılması ile bulunan kiranın 224,28 TL/ay olduğu görülmektedir (Çizelge 4.20).

Çizelge 4.20 26080 ada 2 parselde bulunan lojmana ait bilgiler

İLÇE	CADDE	ADA	PARSEL	VASFI	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	KİRA TESPİTİNE ESAS ALAN (m ²)	KİRASI (Çıplak kira) (TL/ay)
Çankaya	Bilkent	26080	2	Kat mülkiyeti	156 ²⁹	120	224,28



Şekil 4.50 Rekabet Kurumuna ait lojmanların bulunduğu binanın fiziksel görünümü

²⁹ Bina içerisinde Rekabet Kurumuna ait konutlardan brüt alanı en yüksek olan bağımsız bölüm örnek olarak seçilmiştir.



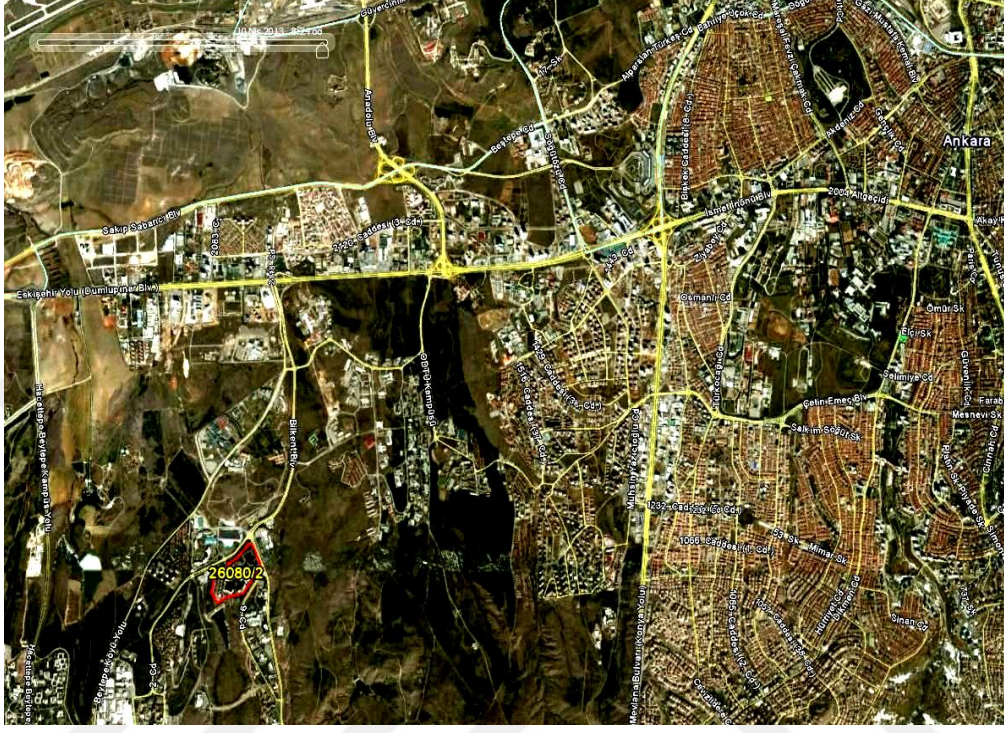
Şekil 4.51 26080 ada 2 parselde bulunan lojmanların bulunduğu cadde görüntüsü



Şekil 4.52 26080 ada 2 parselde bulunan lojmanların konumu ve ulaşım olanakları

Lojmanların bulunduğu yerleşim yeri incelenecek olursa; konutun şehir merkezine uzaklığı yaklaşık 9 km civarındadır (Şekil 4.53). Emsal kira değerlerinin oldukça fazla olması dikkate alınır, yüksek yaşam olanaklarına sahip bir semt olduğu anlaşılmaktadır (Çizelge 4.21). Böyle bir yerleşim yerinde ikamet etmenin değeri

belirlenmiş olan kira değerinden çok daha fazladır. Üstelik tespit edilen kira da, diğer lojmanlar ve buldukları mekanlar göz önüne alındığında yeterli değildir.



Şekil 4.53 26080 ada 2 parselde bulunan lojmanların şehir merkezine uzaklığı 9 km



Şekil 4.54 26080 ada 2 parseldeki lojmanlara emsal konutların görüntüsü

Çizelge 4.21 26080 ada 2 parseldeki lojmanlara emsal konutların bilgileri

Emsal Konut Özellikleri	Emsal I	Emsal II	Emsal III
İlçe	Çankaya	Çankaya	Çankaya
Mahalle	Üniversiteler	Üniversiteler	Üniversiteler
Semt	Bilkent	Bilkent	Bilkent
Bulunduğu Kat	7	2	3
Oda Sayısı	3+1	3+1	3+1
Yüzölçümü (m ²)	137	160	140
Kirası (TL/ay)	1.400	2.000	1.950

4.1.5 Ankara İl Özel İdaresine ait örnek konutun kira karşılaştırması

Ankara İl Özel İdaresi mülkiyetindeki Yenimahalle İlçesi Yahya Kemal Caddesi 13761 ada ve 12 parsel, 28 numaralı apartmanda 42, 84 ve 96 m²'lik bağımsız bölümler mevcuttur (Şekil 4.55). Brüt alanı 96 m²'lik bağımsız bölüm ele alınacak olursa; kira tespitinde, kapıcı masrafı dışındakiler oturanlarca karşılandığı için tespit edilen kira 202,46 TL/ay olarak uygulanmaktadır (Çizelge 4.22).

Çizelge 4.22 26080 ada 2 parseldeki lojmanlara emsal konutların bilgileri

İLÇE	CADDE	ADA	PARSEL	VASFI	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	KİRA TESPİTİNE ESAS ALAN (m ²)	KİRASI (Kira+Kapıcı) (TL/ay)
Yenimahalle	Yeniçağ	13761	12	Kat mülkiyeti	96	96	202,46



Şekil 4.55 Ankara İl Özel İdaresine ait lojmanların bulunduğu binanın fiziksel görünümü



Şekil 4.56 13761 ada 12 parselde bulunan lojmanların bulunduğu cadde görüntüsü



Şekil 4.57 13761 ada 12 parselde bulunan lojmanların konumu ve ulaşım olanakları



Şekil 4.58 13761 ada 12 parselde bulunan lojmanların şehir merkezine uzaklığı 6 km



Şekil 4.59 13761 ada 12 parseldeki lojmanlara emsal konutlardan birinin görüntüsü

Ankara İl Özel İdaresine ait lojmanlara emsal oluşturabilecek özel mülkiyetteki konut kira değerleri karşılaştırıldığında % 20 dolayında bir farklılık mevcuttur.

Çizelge 4.23 26080 ada 2 parseldeki lojmanlara emsal konutların bilgileri

Emsal Konut Özellikleri	Emsal I	Emsal II	Emsal III
İlçe	Yenimahalle	Yenimahalle	Yenimahalle
Cadde	Yeniçağ	Yeniçağ	Yeniçağ
Bulunduğu Kat	1	3	2
Oda Sayısı	3+1	3+1	2+1
Yüzölçümü (m ²)	120	90	100
Kirası (TL/ay)	800	650	800

4.1.6 Ankara Büyükşehir Belediyesine ait örnek konutun kira karşılaştırması

Ankara Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olan Çankaya İlçesi Yukarı Ayrancı Caddesi 2805 ada ve 2 parselde bulunan lojmanlar içinde brüt alanı 114 m²'lik bağımsız

bölüm ele alınarak kira karşılaştırması yapılmıştır (Şekil 4.60). İncelenen lojman binasının çıplak kira katsayısı ile brüt alanın çarpılması ile aylık kira parasının 213,06 TL olarak uygulandığı saptanmıştır (Çizelge 4.24).

Çizelge 4.24 2805 ada 2 parselde bulunan lojmana ait bilgiler

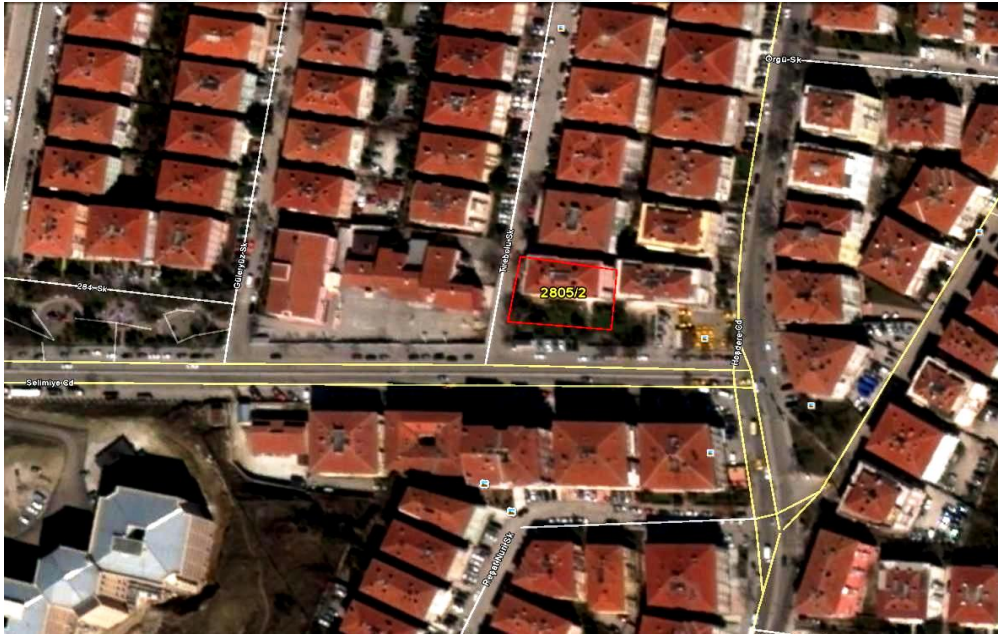
İLÇE	CADDE	ADA	PARSEL	VASFI	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	KİRA TESPİTİNE ESAS ALAN (m ²)	KİRASI (Çıplak kira) (TL/ay)
Çankaya	Yukarı Ayrancı	2805	2	Kat mülkiyeti	114	114	213,06



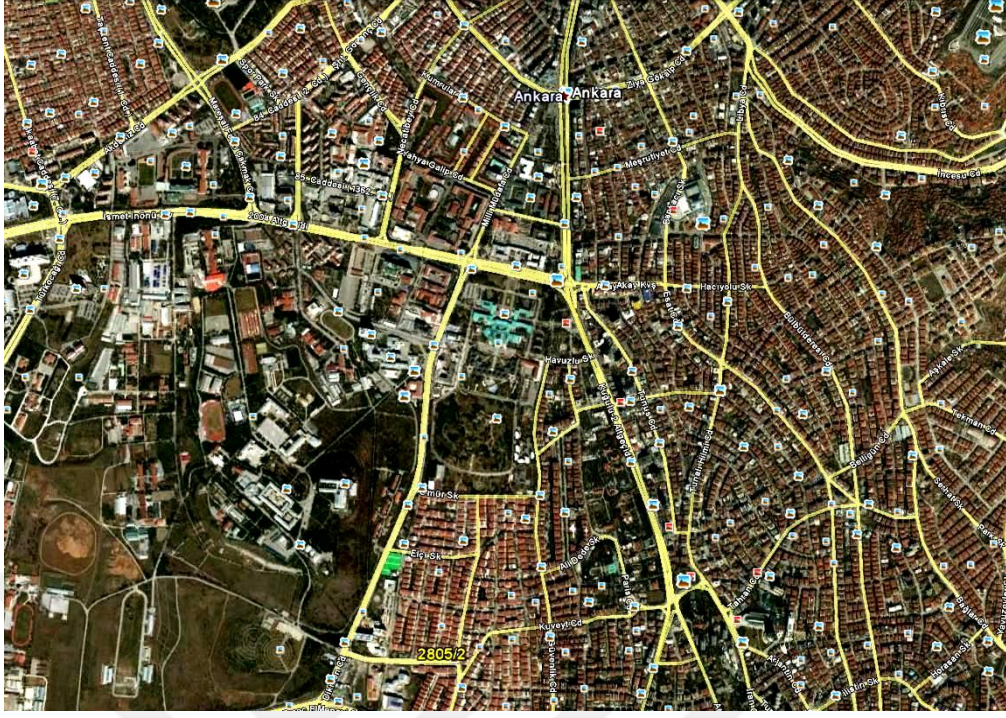
Şekil 4.60 Ankara Büyükşehir Belediyesine ait lojmanların bulunduğu binanın fiziksel görünümü



Şekil 4.61 2805 ada 2 parselde bulunan lojmanların bulunduğu cadde görüntüsü



Şekil 4.62 2805 ada 2 parselde bulunan lojmanların konumu ve ulaşım olanakları



Şekil 4.63 2805 ada 2 parselde bulunan lojmanların şehir merkezine uzaklığı 6 km



Şekil 4.64 2805 ada 2 parseldeki lojmanlara emsal konutların görüntüsü

Ankara İl Özel İdaresi ve Ankara Büyükşehir Belediyesi lojmanları için aynı şeyleri söylemek mümkündür. Şehir merkezine yakın noktada bulunan konutlardan tahsil edilen kira paraları, diğer kamu kurumlarının lojman kiralardaki gibi emsal konutların rayiç kira paralarına oranla oldukça düşük düzeyde bulunmaktadır (Çizelge 4.25).

Çizelge 4.25 2805 ada 2 parselde bulunan lojmanlara emsal konutların bilgileri

Emsal Konut Özellikleri	Emsal I	Emsal II	Emsal III
İlçe	Çankaya	Çankaya	Çankaya
Mahalle/Sokak	Refik Belendir Sokak	Güvenevler Mahallesi	Ahenk Sokak
Semt	Yukarı Ayrancı	Yukarı Ayrancı	Yukarı Ayrancı
Bulunduğu Kat	1	Giriş Kat	Kot 1
Oda Sayısı	3+1	3+1	3+1
Yüzölçümü (m ²)	120	115	120
Kirası (TL/ay)	900	950	850

4.1.7 Kamu İktisadi Teşebbüslerine ait örnek konutların kira karşılaştırması

Kamu İktisadi Teşebbüslerinden, Et ve Süt Kurumu Genel Müdürlüğü mülkiyetinde bulunan Sincan İlçesi İstasyon Mahallesi Polatlı Caddesi 441 ada ve 13 parselde mevcut olan ve brüt alanı 108 m² olan lojman kira parası ile piyasa kirası karşılaştırmalı olarak incelenmektedir (Şekil 4.65). İncelenen lojmanda yakıt kurum tarafından karşılandığı için çıplak kira için belirlenmiş olan katsayıya bir de yakıt bedelinin kurum ve kuruluşlarca karşılanması halinde belirlenmiş olan katsayı eklenmektedir. Kamu İktisadi Teşebbüslerinin kira bedeli tespitinde; ülke geneli için belirlenmiş olan kira katsayısına Ankara İli için belirlenmiş indirim oranı uygulandıktan sonra % 15'lik bir indirim daha uygulanmaktadır. Bulunan çıplak kira katsayısına ilave kira bedelleri eklenerek hesaplanan toplam kira katsayısı ile brüt alan 120 m²'yi geçmeyecek şekilde belirlenen

brüt alan çarpılarak; bulunan değere eklenen % 18'lik Katma Değer Vergisi (KDV) ile aylık kira tespit edilmektedir (Çizelge 4.26).

350 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'nde Ankara İli için belirlenmiş çıplak kira katsayısı: $2,67*0,7= 1,869$ olmaktadır. Ankara İli için bulunan çıplak kira katsayısına yapılan % 15 oranında indirim ile Kamu İktisadi Teşebbüslerine ait lojmanların çıplak kira katsayısı; $1,869*0,85=1,58$ olarak bulunmaktadır.

Yakıt bedelinin kurum ve kuruluşlarca karşılanması halinde belirlenmiş olan ilave kira bedeli ise 1,09 olmaktadır. Daha önce bulunan çıplak kira katsayısına eklenen yakıt için belirlenmiş olan katsayı ile toplam kira katsayısı tespit edilmektedir. Buna göre; 108 m² brüt alana sahip lojmanın aylık kira parasının tespiti aşağıdaki şekilde yapılmaktadır:

$$\text{Çıplak kira katsayısı} + \text{Yakıt katsayısı} = 1,58+1,09=2,67$$

$$\text{Toplam kira katsayısı} * \text{Brüt alan} = 2,67*108=288,36 \text{ TL}$$

$$\text{KDV dahil kira parası} =288,36*0,18=51,90 \text{ TL}$$

$$\text{Aylık Toplam Kira} = 288,36+51,90= 340,26 \text{ TL olarak hesaplanmaktadır.}$$

Çizelge 4.26 441 ada 13 parselde bulunan lojmanlardan birine ait bilgiler

İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	VASFI	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	KİRA TESPİTİNE ESAS ALAN (m ²)	KİRASI (Kira+ Yakıt) (TL/ay)
Sincan	İstasyon	441	13	Kat mülkiyeti	108 ³⁰	108	340,26

³⁰ Alan içerisindeki brüt alanı en yüksek olan bağımsız bölüm örnek olarak seçilmiştir.



Şekil 4.65 Et ve Süt Kurumuna ait lojmanların bulunduğu binaların fiziksel görünümü



Şekil 4.66 441 ada 13 parselde bulunan lojmanların bulunduğu cadde görüntüsü

Genel Müdürlüğüne ait Sincan İlçesi İstasyon Mahallesi'nde bulunan lojmanlara emsal oluşturabilecek bu konutların kira değerleri ile lojmanlar için tespit edilen kira değerleri farkı % 21 dolayında olduğu görülmektedir (Çizelge 4.27). İnceleme sonuçlarına göre hem lojmanların, hem de emsallerin aslında şehir merkezine oldukça uzak bir noktada yer almaları nedeni ile kira paraları ile lojman ve özel konut kira farkının diğer örneklere oranla daha düşük olduğu görülmektedir. Şehre oldukça uzak olan bu semtte ikamet eden kesim, bu bölgede çalışanlar ve özel mülkiyete sahip olan kişilerdir. Bu kişiler dışında bu bölgede oturmaının cazip tarafları bulunmadığı için emsal kiralar da çok yüksek değildir.

Çizelge 4.27 441 ada 13 parseldeki lojmanlara emsal konutların bilgileri

Emsal Konut Özellikleri	Emsal I	Emsal II	Emsal III
İlçe	Sincan	Sincan	Sincan
Mahalle	İstasyon	İstasyon	İstasyon
Cadde/Sokak	Polatlı Caddesi	Eryaman Sokak	Kaya Sokak
Bulunduğu Kat	Yüksek Giriş	5	3
Oda Sayısı	3+1	3+1	3+1
Yüzölçümü (m ²)	105	110	90
Kirası (TL/ay)	400	450	380



Şekil 4.69 441 ada 13 parseldeki lojmanlara emsal konutların görüntüsü

Kamu İktisadi Teşebbüslerinden, PTT Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki Yenimahalle İlçesi Macunköy Çamlıca Mahallesi 13798 ada ve 8 parseldeki brüt alanı 54, 112, 115, 122, 127 m²'lik lojmanlar içinde, E blok, 9 numarada olan 127 m² net alanı ve 149 m² brüt alanı ile en yüksek brüt alana sahip lojman ele alınmıştır (Şekil 4.70). Kira tespitinde 120 m² üzerindeki alanın dikkate alınmadığı ve bina içindeki kapıcı ve yakıt giderleri oturanlarca karşılandığı için çıplak kira katsayısı ile bulunduğu kiranın direkt 224,28 TL/ay olmadığı, Kamu İktisadi Teşebbüslerine ait % 15'lik indirim yapıldıktan sonra 190,64 TL/ay olduğu; bulunan değer üzerine eklenen % 18'lik KDV ile aylık kira bedelinin 224,95 TL/ay olarak tespit edildiği görülmektedir (Çizelge 4.28).

Çizelge 4.28 13798 ada 8 parselde bulunan lojmanlardan birine ait bilgiler

İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	VASFI	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	KİRA TESPİTİNE ESAS ALAN (m ²)	KİRASI (Çıplak kira) (TL/ay)
Yenimahalle	Çamlıca	13798	8	Kat irtifakı	149 ³¹	120	224,95

³¹ Alan içerisindeki brüt alanı en yüksek olan bağımsız bölüm örnek olarak seçilmiştir.



Şekil 4.70 PTT mülkiyetindeki lojmanların bulunduğu binalardan birinin fiziksel görünümü



Şekil 4.71 13798 ada 8 parselde bulunan lojmanların bulunduğu cadde görüntüsü



Şekil 4.72 13798 ada 8 parselde bulunan lojmanların konumu ve ulaşım olanakları



Şekil 4.73 13798 ada 8 parselde bulunan lojmanların şehir merkezine uzaklığı 7 km

PTT Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki lojmanların kira değerleri, emsal konutlara oranla düşük olmasına rağmen; şehir merkezinde bulunan ve kira değeri daha yüksek olan konutlarla kıyaslandığında büyük farklar göze çarpmamaktadır (Çizelge 4.29). Bu durumu oluşturan faktörler arasında emsal konutların bulunduğu çevrede 120 m²'yi

geçmeyen büyüklükte konutların bulunması, yerleşim yerinin yeterince gelişmemiş olması, ihtiyaç noktalarına ve şehir merkezine olan uzaklık gösterilebilir.

Lojmanlara emsal oluşturabilecek bu konutların kira değerleri ile lojmanlar için tespit edilen kira değerleri karşılaştırıldığında özel mülkiyette bulunan konut kira değerleri lojmanlar için belirlenen kira değerlerinden yüksektir (Çizelge 4.29). Bu bölgede özel mülkiyette bir konutta kiracı olarak yaşayan kamu personeli, lojmanda kalan personelin ödediği kiranın yaklaşık 3 katını ödeyerek ikamet etmektedir.

Çizelge 4.29 13798 ada 8 parseldeki lojmanlara emsal konutların bilgileri

Emsal Konut Özellikleri	Emsal I	Emsal II	Emsal III
İlçe	Yenimahalle	Yenimahalle	Yenimahalle
Mahalle	Çamlıca	Çamlıca	Çamlıca
Bulunduğu Kat	3	2	3
Yüzölçümü (m ²)	100	93	85
Kirası (TL/ay)	600	450	430



Şekil 4.74 13798 ada 8 parseldeki lojmanlara emsal konutların görüntüsü

Kamu İktisadi Teşebbüsü olan TİGEM mülkiyetindeki Yenimahalle İlçesi Serpme Evler Mahallesi Silahtar Caddesi 8619 ada ve 5 parselde bulunan A blok, B blok, C blok, 149, 150, 151, 152, 153, 154 numaralı lojmanlar arasından brüt alanı 109 m² olan bağımsız bölüm ele alınacak olursa; kira tespiti aşağıdaki şekilde yapılmaktadır (Şekil 4.74):

Çıplak kira katsayısına uygulanan Ankara İli için indirim oranı ile tespit edilen katsayı = $2,67 * 0,7 = 1,869$ olur. Kamu iktisadi teşebbüslerine ait konut kira katsayısına uygulanan % 15'lik indirim oranı ile tespit edilen kira katsayısı = $1,869 * 0,85 = 1,58$

Kira katsayısı * Brüt alan = $1,58 * 109 = 172$ TL

KDV = $172 * 0,18 = 30,96$ TL

Aylık toplam kira = $172 + 30,96 = 202,96$ TL olarak bulunacaktır.

İncelenen lojman binası içerisindeki kapıcı ve yakıt giderleri oturanlarca karşılandığı için çıplak kira katsayısı üzerinden yapılan indirim oranları da dikkate alınarak belirlenen kira katsayısının, brüt alan ile çarpılması ve KDV eklenmesi sonucu aylık kira tespit edilmesi gerekecektir. İnceleme sonuçlarına göre lojman yapısının tespit edilen aylık kira parasının 202.96 TL olduğu ortaya konulmuştur (Çizelge 4.30).

Çizelge 4.30 8619 ada 5 parselde bulunan lojmanlardan birine ait bilgiler

İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	VASFI	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	KİRA TESPİTİNE ESAS ALAN (m ²)	KİRASI (Çıplak kira) (TL/ay)
Yenimahalle	Serpme Evler	8619	5	Kat irtifakı	109	109	202,96



Şekil 4.75 TİGEM'e ait lojmanların bulunduğu binalardan birinin fiziksel görünümü



Şekil 4.76 8619 ada 5 parselde bulunan lojmanların bulunduğu mekan görüntüsü



Şekil 4.77 8619 ada 5 parselde bulunan lojmanların konumu ve ulaşım olanakları



Şekil 4.78 8619 ada 5 parselde bulunan lojmanların şehir merkezine uzaklığı 6 km

TİGEM lojmanları oldukça geniş ve yeşil bir alan içinde konumlandığı görülmekte olup, lojmanların şehir merkezine uzaklığı 6 km civarındadır (Şekil 4.76 ve 4.77). Şehir merkezine bu kadar yakın ve yeşil alan içerisinde bulunan bu konutlar için tespit edilen kira değeri, bu konutlara emsal oluşturabilecek konutların piyasa kirasıyla karşılaştırıldığında arada % 40 dolayında bir farklılık bulunmaktadır (Çizelge 4.31).

Çizelge 4.31 8619 ada 5 parseldeki lojmanlara emsal konutların bilgileri

Emsal Konut Özellikleri	Emsal I	Emsal II	Emsal III
İlçe	Yenimahalle	Yenimahalle	Yenimahalle
Mahalle	Gazi	Gazi	Gazi
Bulunduğu Kat	2	2	3
Oda Sayısı	3+1	3+1	3+1
Yüzölçümü (m ²)	100	110	110
Kirası (TL/ay)	900	800	850



Şekil 4.79 8619 ada 5 parseldeki lojmanlara emsal konutlardan birinin görüntüsü

Kamu İktisadi Teşebbüslerinden AOC mülkiyetinde olan Yenimahalle İlçesi Çiftlik Mahallesi 2098 ada ve 34 parselde bulunan kamu konutları içinde brüt alanı 183 m² olan lojmanlar örnek olarak seçilmiştir. Kira tespitinde 120 m²'nin üzerinin dikkate alınmadığı bilinmektedir. Bina içindeki kapıcı ve yakıt giderleri oturanlarca karşılanmaktadır. Bu lojmanlara ait kira bedeli aşağıdaki gibi tespit edilmektedir:

Kamu İktisadi Teşebbüslerinde kira bedeli tespit edilirken; ülke geneli için belirlenmiş olan kira katsayısına Ankara İli için uygulanan indirim oranından sonra % 15'lik bir indirim daha uygulandığında bulunan katsayı 1,58'dir. Çıplak kira katsayısına uygulanan Ankara İli indirim oranı ile tespit edilen katsayı = 2,67*0,7 = 1,869'dur. Kamu İktisadi Teşebbüslerine ait konut kira katsayısına uygulanan indirim oranı ile tespit edilen kira katsayısı = 1,869 * 0,85 = 1,58'dir. Bulunan katsayı ile 120 m²'yi geçmeyen brüt alan çarpılarak elde edilen değer üzerine eklenen % 18'lik KDV ile aylık kira tespit edilir.

$$\text{Kira katsayısı} * \text{Brüt alan} = 1,58 * 120 = 190,64 \text{ TL}$$

$$\text{KDV dahil kira} = 190,64 * 0,18 = 34,31 \text{ TL}$$

$$\text{Aylık Toplam Kira} = 190,64 + 34,31 = 224,95 \text{ TL}$$

Çizelge 4.32 2098 ada 34 parselde bulunan lojmanlardan birine ait bilgiler

İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	VASFI	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	KİRA TESPİTİNE ESAS ALAN (m ²)	KİRASI (Çıplak kira) (TL/ay)
Yenimahalle	Çiftlik	2098	34	Kat irtifakı	183 ³²	120	224,95

³² Alan içerisindeki brüt alanı en yüksek olan bağımsız bölüm örnek olarak seçilmiştir.



Şekil 4.80 AOÇ'ye ait lojmanlardan birinin fiziksel görünümü



Şekil 4.81 2098 ada 34 parselde bulunan lojmanların bulunduğu mekan görüntüsü

AOÇ Genel Müdürlüğü lojmanlarının bulunduğu yerleşke ve yaşam için sunduğu olanakları aşağıdaki şekillerde açıkça görülmektedir (Şekil 4.80 ve 4.81). Lojmanların bakım ve inşaat kalitesi düşük olmakla birlikte şehrin merkezi olarak tanımlanabilecek

bir konumda olan ve büyük yeşil alan içinde tesis edilmiş lojman yapılarında oldukça düşük kira parası ile ikamet etmek, diğer kamu personelleri ya da diğer çalışanlar açısından adil olmayan bir sonucu ortaya çıkarmaktadır. Üstelik AOÇ Genel Müdürlüğü bünyesinde çalışan; ancak bu konutlardan yararlanamayan birçok kişinin de olduğu tespit edilmiştir. İncelenen diğer kamu lojman yapılarından yararlananlar da olduğu gibi AOÇ Genel Müdürlüğü çalışanları yönünden de lojmanda ikamet eden ve etmeyen çalışanlar arasındaki gelir veya refah farklılığının dikkate değer ölçüde yüksek olduğu vurgulanmalıdır.



Şekil 4.82 2098 ada 34 parselde bulunan lojmanların konumu ve ulaşım olanakları



Şekil 4.83 2098 ada 34 parselde bulunan lojmanların şehir merkezine uzaklığı 5 km

Bu bölgede bulunan TİGEM ve AOÇ kurumlarına ait lojmanlar için aynı özelliklere sahip ve aynı yeşil alan içerisinde emsal konutlar bulunamamış; yalnız şehir merkezine yaklaşık olarak aynı uzaklıkta ve aynı semtte bulunan konutlar emsal oluşturabilmesi açısından tespit edilmiştir. Şekil 4.79'da TİGEM'e ait lojmanlara emsal gösterilen özel mülkiyete ait konutlar, aynı semtte bulunması nedeniyle ve aynı sebeplerle, AOÇ Genel Müdürlüğü bünyesindeki lojmanlar için de emsal gösterilebilir. Yalnız, bu kamu kurumlarına ait konutların buldukları mevki ve sahip oldukları imkanlar bakımından diğer lojmanlardan ayrılmaktadırlar. Lojmanlardan yararlanan kişiler şehre yakın olmasına rağmen büyük bir yeşil alan içerisinde daha düzenli bir yerleşkede yaşamaktadırlar. Hemen yakınında bulunan emsal konutların kira değerleri lojmanların kira değerleriyle kıyaslandığında ise yine en az % 40 dolayında fark olduğu görülmektedir. Emsal konut kiralari lojman kiralariından yüksektir. Üstelik emsal oluşturabilecek özel mülkiyetteki konutların, bu tür avantajları da bulunmamaktadır. Emsal konutların kira değerini etkileyen en önemli sebepler ise konutların bulunduğu semtin yaşam olanaklarının gelişmiş olması ve ihtiyaç noktalarına olan yakınlıklarıdır (Şekil 4.82).

Kamu İktisadi Teşebbüslerinden, TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğü mülkiyetinde olan, Çankaya İlçesi Talat Paşa Bulvarı Biga Sokak 29216 ada ve 1 parselde bulunan 261, 260 ve 198 m²'lik iki katlı, üç kamu konutundan brüt alanı 261 m² ile en yüksek olanı ele alınacak olursa; kira tespitinde 120 m²'nin üzerinin dikkate alınmadığı ve bina içerisindeki kapıcı masrafı dışındaki giderlerin oturanlarca karşılandığı bilinmektedir (Şekil 4.84).

TCDD'de bir Kamu İktisadi Teşebbüsüdür ve kira bedeli tespit edilirken; Ankara İli için uygulanan indirim oranından sonra % 15'lik bir indirim daha uygulandığında bulunan katsayı 1,58'dir. Çıplak kira katsayısına Ankara İli indiririm oranı uygulandıktan sonra tespit edilen kira katsayısı = $2,67 * 0,7 = 1,869$ 'dur. Kamu İktisadi Teşebbüslerine ait konut kira katsayısına uygulanan % 15'lik indiririm oranı ile tespit edilen kira katsayısı = $1,869 * 0,85 = 1,58$ 'dir. Çıplak kira katsayısı üzerine eklenen, kapıcı için belirlenmiş olan katsayı ile kira tespit katsayısı bulunur. Toplam kira katsayısı = $1,58 + 0,24 = 1,82$ olur.

Bulunan katsayı ile 120 m²'yi geçmeyen brüt alan çarpılarak elde edilen değer üzerine eklenen % 18'lik KDV ile aylık kira tespit edilir.

Kira katsayısı * Brüt alan = $1,82 * 120 = 218,42$ TL

KDV dahil kira parası = $218,42 * 0,18 = 39,32$ TL

Aylık toplam kira = $218,42 + 39,32 = 257,73$ TL

Çizelge 4.33 2916 ada 1 parselde bulunan lojmanlardan birine ait bilgiler

İLÇE	BULVAR	ADA	PARSEL	VASFI	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	KİRA TESPİTİNE ESAS ALAN (m ²)	KİRASI (Kira+ kapıcı) (TL/ay)
Çankaya	Talat Paşa	29216	1	Kat mülkiyeti	261 ³³	120	257,73

³³ Alan içerisindeki brüt alanı en yüksek olan bağımsız bölüm örnek olarak seçilmiştir.



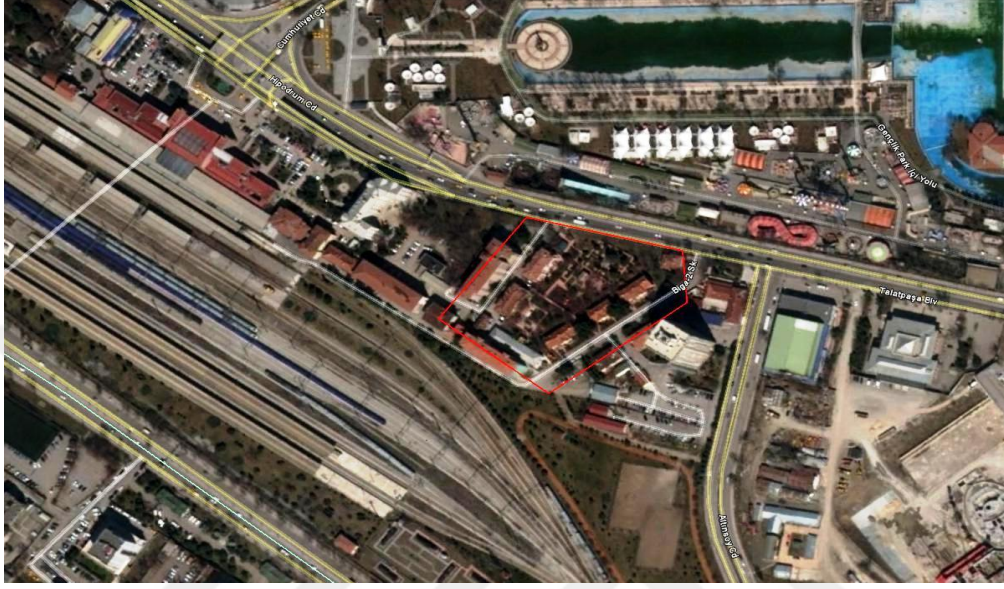
Şekil 4.84 TCDD'ye ait lojmanların fiziksel görünümü



Şekil 4.85 29216 ada 1 parselde bulunan lojmanların bulunduğu cadde görüntüsü

TCDD Genel Müdürlüğüne ait lojmanların hem şehir içindeki konumu bakımından, hem de fiziksel imkanları yönünden diğer lojmanlardan avantajlı özelliklere sahip olduğu görülmektedir (Şekil 4.84). Şehir merkezine sadece yürüme mesafesinde (Şekil 4.87) olduğu gibi, bir çok önemli noktaya oldukça yakındır. Üstelik, TCDD Genel Müdürlüğüne ait konutlarda oturan personel için yine kreş ve diğer sosyal olanakların mevcut olduğu tespit edilmiştir. Şehrin merkezinde bulunan ve incelenen lojman yapısı ile aynı büyüklüğe sahip özel mülkiyette olan ve fiilen kiracı tarafından kullanılan emsal konutun olmadığı tespit edilmiştir. İnceleme sonuçlarına göre yaklaşık olarak 260 m² brüt alanlı bir konutta oturmanın bedeli aylık 257 TL olarak uygulanacaktır (Çizelge

4.33). Bununla birlikte daha önce açıklanan yasalarda tanımlanan normlar ve yatırım masraflarının analizi üzerinden söz konusu lojman yapılarının uygulanan kira parasının asgari ölçüdeki kira parasından bile daha düşük olduğunu göstermektedir.



Şekil 4.86 29216 ada 1 parselde bulunan lojmanların konumu ve ulaşım olanakları



Şekil 4.87 29216 ada 1 parselde bulunan lojmanların şehir merkezine uzaklığı 1,5 km

4.2 Örnek Lojmanların Kira Tespiti

4.2.1 PTT Genel Müdürlüğüne ait örnek lojmanın piyasa emsal kira bedeli araştırması

PTT Genel Müdürlüğü mülkiyetinde olan Yenimahalle İlçesi Çamlıca Mahallesi 13798 ada ve 8 parselde bulunan, brüt 149 m² alana sahip lojmanlar, şehir merkezine yaklaşık olarak 6 km uzaklıkta bulunmaktadır (Şekil 4.88). Lojman sahası kent merkezine oldukça yakın bir konumda bulunmakla birlikte, ulaşım olanaklarının fazla gelişmemiş olduğu gözlenmiştir. Eski bir yerleşim yeri olduğu için konutların fiziksel özellikleri de günümüz şartlarını karşılamaktan uzak olarak değerlendirilmiştir. İncelenen lojman yapılarına emsal oluşturabilecek ve aynı yerleşim yeri içindeki konutlar için de sayılan dezavantajların olduğu vurgulanmalıdır. Emsal konutlardan çoğunun brüt yüzölçümü 100 m²'yi geçmemektedir (Çizelge 4.35).



Şekil 4.88 Kira tespiti yapılacak lojmanların fiziksel görünümü

Çizelge 4.34 13798 ada 8 parselde bulunan lojmanlardan birine ait bilgiler

İl	İlçe	Mahalle	Semt	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Vasfı
Ankara	Yenimahalle	Çamlıca	Serpme Küme Evler	13798	8	149 ³⁴	Kat mülkiyeti

Yerel düzeyde konutların fiilen malikine getirdiği kira parası veya emsal kira analizi, hem özel mülkiyete konu yapılar, hem de lojmanların kiraya esas değerini tespit etmek için sık kullanılan bir yöntem olarak görülmektedir. İncelenen lojman olarak kullanılan konutlara yakın ve nispeten benzer özelliklere sahip dört adet emsal taşınmaza ilişkin kira paraları ile diğer özellikleri saptanmış ve sonuçlar aşağıda özetlenmiştir (Çizelge 4.35).

Çizelge 4.35 13798 ada 8 parselde bulunan lojmanlardan birine ait bilgiler

KONUTUN KİRALANMA ÖZELLİKLERİ	Emsal I	Emsal II	Emsal III	Emsal IV
İlçe-Mahalle	Çamlıca	Çamlıca	Çamlıca	Çamlıca
Cadde-Sokak	134. cad	134. cad	131. sok	131. sok
Ada/Parsel	7619/5	7620/7	7254/3	7254/2
Net yüzölçümü (m ²)	93	90	80	100
Ödenen aylık toplam kira bedeli (TL)	450	480	400	600

³⁴ Alan içerisindeki brüt alanı en yüksek olan bağımsız bölüm örnek olarak seçilmiştir.

Çizelge 4.36 13798 ada 8 parselde bulunan lojmanlardan birine ait bilgiler

KONUTUN KİRALANMA ÖZELLİKLERİ	Emsal I	Emsal II	Emsal III	Emsal IV
Taşınmazın Toplam Kat Sayısı (adet)	9 kat (48 daire)	6 kat (34 daire)	5 kat (40 daire)	5 kat (35 daire)
Kiralanan Alanın Birimine Düşen Kira (TL/ m ²)	4,84	5,33	5,00	6,00
Kiralanan Konutun Bulunduğu Bina Yaşı (yıl)	23	20	35	34
Şehir merkezine uzaklık (km)	6	6	6	6

PTT Genel Müdürlüğüne ait 13798 ada ve 8 parselde bulunan konutlardan net 127 m² yüzölçümüne sahip lojmana emsal oluşturabilecek olan konut Emsal IV olarak tespit edilmiştir (Çizelge 4.36). Aynı semtte bulunan emsaller için merkeze uzaklık, ulaşım olanakları ve daha birçok değerlendirme faktörü hemen hemen aynıdır. Emsal IV'ün seçilmesindeki sebep ise lojmana, net yüz ölçümü ve bina yaşı olarak diğerlerinden daha çok benzerlik göstermesidir. Emsal IV için belirlenen, kiralanan alanın birimine düşen kira 6 TL/ m² olarak tespit edilmiştir. İncelenen lojmanın net yüzölçümü için elde edilen kira ise 1,77 TL/m² olup, lojmanda ikamet eden kamu çalışanının ödediği kiranın emsallerine oranla 3,39 kat daha düşük olduğu ortaya konulmuştur. Eski bir yerleşim yerinde, modernize edilmemiş konutlardan elde edilen kira değeri ile lojmandan elde edilen kira değeri arasında yine de fark bulunmaktadır.

4.2.2 PTT Genel Müdürlüğüne ait örnek lojmanın Milli Emlak Genel Tebliği'ne göre kira bedeli

PTT Genel Müdürlüğü lojmanlarının kira bedelinin tespitinde kurum çalışanlarına Milli Emlak Genel Tebliği'nde belirlenen katsayı oranı üzerinden % 15'lik bir indirim uygulanarak kira parasının belirlendiği görülmektedir. 350 sayılı Milli Emlak Genel

Tebliği'nde kaloriferli konutlar için belirlenmiş olan katsayı 2,67'dir. Ankara İli indirimini (% 30) uygulandıktan sonraki katsayı ise 1,869'dur. Bundan sonraki indirim ise kurum çalışanları için yapılan indirimdir. Diğer bir ifade ile indirim sonrası katsayı; $1,869 * 0,85 = 1,59$ olur. Brüt yüzölçümü 149 m² ve hesaplamaya esas yüzölçümü 120 m² üzerinden yapılacağı için; $120 * 1,59 = 190,8$ TL olarak bulunur. Bu hesabın ardından % 18'lik KDV dahil edilirse kira bedeli 225 TL/ay olarak tespit edilmektedir.

4.2.3 PTT Genel Müdürlüğüne ait örnek lojmanda kira parasını oluşturan unsurların maliyeti ve kira bedeli

Lojmanın birimine düşen kira parası 1,51 TL/m² olarak tespit edilmiştir. Lojmana emsal kira bedeli olarak lojmanın bulunduğu yerde benzer konutlar için geçerli olan cari kira parası ortalama 5,3 TL/m² ve lojmanın aylık kirası 225 TL'dir. Bir yıl için alınan kira $225 * 12 = 2.700$ TL olarak tespit edilmiştir.

Konut ve diğer yapılarda kira parası; bina sermayesinin faizi (reel faiz üzerinden), amortisman, tamir ve bakım masrafı, emlak vergisi, bina sigortası ve minimum kar payından oluşmaktadır. Kira parasının karşılığı olan masraf unsurlarının hesaplanmasında belirli yaklaşımların kullanılması gerekli olmuştur (Tanrıvermiş 2008):

- a) Binanın yıllık amortisman payı hesaplanırken ekonomik ömür 50 ile 100 yıl arasında değişmektedir. Lojmanın bulunduğu bina betonarme olduğundan amortisman oranı % 1 ile % 2 arasında olacaktır.
- b) Tamir ve bakım masrafı hesaplanırken; inşaat değerinin % 1-2'si alınacaktır.
- c) Lojmana doğrusal yöntemle amortisman ayrıldığından, yatırım bedelinin yarı değerü üzerinden ortalama reel faiz kullanılarak sermayenin fırsat maliyeti, kirayı oluşturan bir masraf unsuru olarak kullanılmaktadır.

Kira bedelinin analizinde; konutun kamu kurumuna ait olması nedeni ile binaya ait sigorta masrafı, emlak vergisi ve minimum kar payı, kira parasını oluşturan unsurlara ilave edilmemiştir. Açıklanan yatırım masrafları analizi sonuçları aşağıda verilmiştir (Çizelge 4.37).

Çizelge 4.37 13798 ada 8 parselde bulunan lojmanlardan birine ait kirayı oluşturan masraflar

Toplam İnşaat Maliyeti (2013 Yılı Fiyatları Üzerinden Yeniden İnşa Maliyet, TL)	585 ³⁵ * 149 = 87.165 TL	
Kirayı Oluşturan Masraflar	Alt sınır (TL)	Üst Sınır (TL)
Amortisman Tutarı (% 1-2)	871,65	1.743,3
Faiz (% 5- 5,5)	4.358,25	4.794,08
Tamir ve Bakım Masrafı (% 0,5-1)	435,83	871,65
Yıllık Toplam	5.665,73	7.409,03
Kiralanan Alanın Birimine Düşen Masraflar (TL/ m ²)	38,03	49,73

PTT Genel Müdürlüğüne ait lojmanlar için yapılan analiz sonuçlarına göre kiralanan alanın birimine düşen masrafların alt ve üst sınırı ortaya konulmuştur. Kira parasının alt sınırı 38,03 TL/m² ve üst sınırı ise 49,73 TL/m² olarak bulunmuştur. Bir yıl içinde brüt 149 m² alanı olan lojmanın kamuya aktarılan kira geliri ise 2.700 TL/yıl olarak saptanmıştır. Bir yıl için elde edilen kira gelirin birim (m²) başına düşen miktarı 18,12 TL/ m² olmuştur. Bir yıl için elde edilen kira geliri ile bir yıl için yapılan masraflar karşılaştırılırsa; kira gelirin yapılan masrafları karşılamadığı açıkça ortaya çıkmaktadır. Diğer bir ifade ile lojmanda ikamet eden kamu çalışanının ödediği toplam kira parası, yıllık bakım masraflarının alt sınırının 2,1 kat altında kaldığı görülmektedir.

³⁵ Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yayımladığı tebliğe göre III. Sınıf B grubu yapılar için yapının birim maliyeti.

4.2.4 Toprak Mahsulleri Ofisine ait örnek lojmanın piyasa emsal kira bedeli araştırması

TMO tarafından Yenimahalle İlçesi Gayret Mahallesi İstasyon Caddesi 8534 ada ve 10 parselde bulunan ve brüt 189 m² alana sahip olup, kurum çalışanlarına tahsis edilen lojmanlar, şehir merkezine yaklaşık olarak 6 km uzaklıkta bulunmaktadır (Şekil 4.90). İl içinde şehir merkezine yakın bir konumda bulunmaktadır. Ulaşım olanakları fazla ve oldukça kolay olarak değerlendirilmektedir. İncelenen lojman yapıları, gerek ulaşım olanakları, gerekse ihtiyaç noktalarına olan yakınlığıyla yüksek yaşam olanaklarına sahip bir semtte bulunmaktadır. Sosyal olanakları, şehir merkezine yakınlığı, dairelerin sahip olduğu net m²'ler, bina yaşı ve yapısı, lüks bir site içerisinde bulunuyor olması bakımından, diğer lojmanlarla kıyaslandığında avantajlara sahip olduğu görülmektedir.



Şekil 4.89 Kira tespiti yapılacak lojmanların fiziksel görünümü

Çizelge 4.38 8534 ada 10 parselde bulunan lojmanlardan birine ait bilgiler

İl	İlçe	Mahalle	Cadde	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Vasfı
Ankara	Yenimahalle	Gayret	İstasyon	8534	10	189 ³⁶	Kat mülkiyeti

³⁶ Alan içerisindeki brüt alanı en yüksek olan bağımsız bölüm örnek olarak seçilmiştir.

Üstelik incelenen konutlar kuruma ait olmadığı için kurum tarafından özel mülkiyeti elinde bulunduran kişilerden kiralanarak kurum çalışanlarına tahsis edilmektedirler. Gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerin mülkiyetindeki konutlar çalışanlara lojman olarak verilmek üzere kiralanmıştır. İdare tarafından rayiç kira parası üzerinden (yaklaşık 1.500 TL/ay) kiralanın konutlar kurum çalışanlarına yaklaşık 200 TL/ay karşılığında kira üzerinden tahsis edilmiştir. İncelenen örnekte kurum tarafından fiilen ödenen kira parası ile çalışandan alınan kira arasında 7,5 kat farklılık bulunmakta olup, bu durum adeta lojman kiralama yoluyla çalışanın refahına pozitif katkı yapılmasına anlamına gelmektedir. İnceleme sonuçlarına göre emsal kira bedeli, konut ve diğer yapıların kira parasını etkileyebilecek niteliklerinin inceleme ve piyasa koşullarında oluşan kiralama işlemlerinin karşılaştırılması yoluyla kira parasının hakkaniyete uygun biçimde tespitine imkan veren bir yöntem olarak görülmektedir. Lojmanlara yakın ve nispeten benzer özelliklere sahip dört adet emsal taşınmaza ilişkin kira paraları ile diğer özellikleri saptanmış ve sonuçlar aşağıda özetlenmiştir (Çizelge 4.39).

Çizelge 4.39 8534 ada 10 parselde bulunan lojmanlara emsal konutların bilgileri

KONUTUN KİRALANMA ÖZELLİKLERİ	Emsal I	Emsal II	Emsal III	Emsal IV
İlçe-Mahalle	25 Mart	Gayret mah.	Gayret mah.	Gayret mah.
Cadde-Sokak	-	İstiklal cad.	İstiklal cad.	İstiklal cad.
Ada/Parsel	8535/3	8534/10	8534/10	8534/10
Yüzölçümü (m ²)	134	189	159	159
Ödenen aylık toplam kira bedeli (TL)	680	1.500	1.100	1.250
Taşınmazın Toplam Kat Sayısı (adet)	6	16	10	10
Kiralanın Alanın Birimine Düşen Kira (TL/m ²)	5.07	7.94	6.92	7.86
Kiralanın Konutun Bulunduğu Bina Yaşı (yıl)	12	3	3	3
Şehir merkezine uzaklık (km)	8	6	6	6

TMO'ya ait 8534 ada ve 10 parselde bulunan, brüt 189 m² alana sahip lojmana emsal oluşturabilecek olan Emsal I olmuştur (Çizelge 4.39). Aynı semtte hatta aynı sitede bulunan emsaller için merkeze uzaklık, ulaşım olanakları ve daha birçok değerlendirme faktörü hemen hemen aynıdır. Emsal I'ın seçilmesindeki sebep ise lojmanlarla aynı bina içerisinde bulunan emsaller için bina yaşı ve diğer özellikler aynıdır. Emsal I için belirlenen, kiralanan alanın birimine düşen kira 5,07 TL/m²'dir. Konu lojmanın brüt yüz ölçümü için elde edilen kira ise 1,19TL/ m² olarak saptanmıştır.

Emsal kira değerleri ile lojmanın kira değeri kıyaslandığında ise yine arada çok büyük bir fark olduğu görülmektedir. Bu farkı doğuran en önemli neden, konutun bulunduğu yerleşim yerinin yaşam olanaklarının yüksek olmasıdır. Lojmanlardan elde edilen kira gelirinin diğer lojmanlar da olduğu gibi makul seviyelerde olması gerekmektedir.

4.2.5 Toprak Mahsulleri Ofisine ait örnek lojmanın Milli Emlak Genel Tebliği'ne göre kira bedeli

Toprak Mahsulleri Ofisine ait lojmanların kira bedeli bulunmasında, kurum çalışanlarına Milli Emlak Genel Tebliği'nde belirlenen çıplak kira katsayısına % 15'lik bir indirim uygulanarak kira tespit katsayısı bulunmaktadır. 350 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'nde kaloriferli konutlar için belirlenmiş olan katsayı 2,67'dir. Ankara İli indirimi (% 30) uygulandıktan sonraki katsayı ise 1,869'dur. Bundan sonraki indirim ise kurum çalışanları için yapılan indirimdir. Diğer bir ifade ile katsayı; $1,869 * 0,85 = 1,59$ olarak bulunmaktadır. Brüt yüzölçümü 189 m² olan konutun kira tespitine esas yüzölçümü 120 m² olarak alınacağı için; KDV ilave edilmeden önceki aylık kira bedeli $120 * 1,59 = 190,8$ TL olarak bulunur. Bu hesabın ardından % 18'lik KDV dahil edilirse kira bedeli; 225 TL/ay olarak hesaplanmaktadır.

4.2.6 Toprak Mahsulleri Ofisine ait örnek lojmanda kira parasını oluşturan unsurların maliyeti ve kira bedeli

İncelenen lojmanın birimine düşen kira parası 1,19 TL/m²'dir. Lojmana emsal kira bedeli olarak lojmanın bulunduğu yerde benzer konutlar için geçerli olan cari kira parası

ortalama 6,94 TL/m²'dir. Lojmanın aylık kirası 225 TL/ay olarak tespit edilmektedir. Bir yıl için alınan kira 225 TL/ay* 12 ay = 2.700 TL olarak bulunmuştur. Lojman yatırımının masraflarının analizi üzerinden olması gereken asgari kira parası ile kiranın üst sınırı da aşağıda verilen ölçütlere göre hesaplanmıştır:

- a) Binanın yıllık amortisman payı hesaplanmasında ekonomik ömür 50 ile 100 yıl arasında değişmektedir. Lojmanın bulunduğu bina betonarme olduğundan amortisman oranı % 1 ile % 2 arasında olacaktır.
- b) Konut tamir ve bakım masrafının tespitinde yeniden üretim veya inşaat maliyet bedelinin % 1-2'si alınacaktır.
- c) Lojmana doğrusal yöntemle amortisman ayrıldığından, yatırım bedelinin yarı değeri üzerinden ortalama reel faiz kullanılarak sermayenin fırsat maliyeti, kirayı oluşturan bir masraf unsuru olarak kullanılmaktadır.

Kira bedeli tespitinde konutun kamu kurumunun mülkiyetinde olması nedeni ile bina yatırımının sigorta masrafı, emlak vergisi ve minimum kar payı gibi unsurların dikkate alınmaması gerektiği daha önce de vurgulanmıştır (Tanrıvermiş 2008). Buna göre incelenen konutun yıllık ve aylık asgari kira parasını oluşturan unsurların karşılıkları ve asgari ölçüdeki kira parasının analiz sonuçları aşağıda verilmiştir (Çizelge 4.40):

Çizelge 4.40 8534 ada 10 parselde bulunan lojmanlardan birine ait kirayı oluşturan masraflar

Toplam İnşaat Maliyeti (2013 Yılı Fiyatları Üzerinden Yeniden İnşaat Maliyeti, TL)	650 ³⁷ *189=122.850	
Kirayı Oluşturan Masraflar	Alt Sınır (TL)	Üst Sınır (TL)
Amortisman Tutarı (% 1-2)	1.228,5	2.457
Faiz (% 5-5,5)	6.142,5	6.756,75
Tamir ve Bakım Masrafı (% 1-2)	1.228,5	2.457
Yıllık Toplam	8.599,5	11.670,75
Kiralanan Alanın Birimine Düşen Masraflar (TL/m ²)	45,5	61,75

³⁷ Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yayımladığı tebliğe göre IV. Sınıf A grubu yapılar için yapının birim maliyeti.

TMO Genel Müdürlüğü lojmanları için yapılan araştırmada kiralanan alanın birimine düşen masrafların alt ve üst sınırı tespit edilmiştir (Çizelge 4.40). Alt sınırı 45,5 TL/m² ve üst sınırı ise 61,75 TL/m² olarak bulunmuştur. Bir yıl içerisinde brüt 189 m²'ye sahip bir lojmanın kamuya aktarılan kira geliri ise 2.700 TL/yıl olarak uygulanmıştır. Bir yıl için elde edilen kira gelirin birim m² başına düşen kısmı 14,29 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Bir yıl için elde edilen kira geliri ile bir yıl için yapılan masraflar karşılaştırılırsa; kira gelirin yapılan masrafları karşılamadığı görülmektedir. Aradaki büyük farkın giderilmesi için kira değerlerinin emsal kiralara göre yeniden tespit edilmesi ya da lojmanların ihtiyaç noktaları dışında bulunanlarının satılması gerekmektedir. Buna neden olarak gösterilecek en büyük sebep ise toplam kira parasının yıllık bakım masraflarını dahi karşılayamamasıdır.

4.3 Örnek Kamu Konutlarının ve Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Ait Konutların 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu Madde 73'e Göre Kira Tespiti

Gelir Vergisi Kanunu'nun "Emsal Kira Bedeli" başlıklı 73'üncü maddesine göre kira geliri elde edenlerin vergilendirilmesinde bazı değişiklikler bulunmaktadır. Kanun'a göre kiraya verilen gayrimenkuller için önemli kıstas emsal kira değeridir. Yani; kiraya verilen gayrimenkulün kira değeri, emsallerinden düşük olmamalıdır. Peki; emsal kira bedeli her zaman doğruyu yansıtmakta mıdır? Bunu tespit içinse emsal kira bedeli, kiraya verilen gayrimenkulün emlak vergi değerinin % 5'i olarak kabul edilmektedir. Örneğin kiraya verilen gayrimenkulün emlak değeri 200.000 TL ise kişi en az bu değer % 5'i kadar yani 10.000 TL kira geliri elde ettiğini beyan etmek zorundadır. Burada da yine "emlak değerlerinin gerçeği ne derece yansıttığı" sorusu karşımıza çıkmaktadır. Kanun'a göre; kişi emsal kiranın altında bir değerde gayrimenkul kiraladığı takdirde ise emsal kira bedeli uygulanmaktadır³⁸.

Kişinin beyan etmesi gereken en düşük kira gelirin uygulanmadığı durumlar; genel bütçe kapsamındaki idarelere ait konutlar, katma bütçeli idarelere ait konutlar, il özel idarelerine ait konutlar, belediyelere ait konutlar ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamalardır. Özet olarak Gelir Vergisi Kanunu Madde 73'e göre standart 100

³⁸ 31/12/1960 tarih ve 10700 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.

m²'lik bir konutun kira değerinin, emsal kira bedelinden düşük olmaması gerekmektedir. Bunun için kiradaki gayrimenkulün, kira değeri tespit edilirken emlak vergi değerinin % 5'inin alınması gerektiği belirtilmektedir.

4.4 Lojmanlardan 2007-2012 Yılları Arası Elde Edilen Gelir ve Giderin Karşılaştırılması

4.4.1 Merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerine ait konutlardan sağlanan gelirler

Merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinden, genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin lojman gelirleri incelendiği zaman, gelirlerin lojman kira geliri ve lojman satış gelirinden oluştuğu görülmektedir (Çizelge 4.41). İncelenen dönemde kira gelirlerindeki artış, Milli Emlak Genel Tebliği ile değişen katsayı ile orantılı olarak artan kira parası yanında lojman sayılarının artması ile elde edilen kira gelirinin de artmasına bağlanabilir. 2007-2012 yılları lojman kira gelirlerinde düzenli bir artış görülmektedir. Bununla birlikte lojman satış gelirlerinin yıllar itibariyle bazen artma, bazen de azalma eğiliminde olduğu gözlenmektedir (Çizelge 4.40).

Çizelge 4.41 Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin bütçe gelirleri içerisindeki lojman gelirleri

GENEL BÜTÇE GELİRLERİ İÇERİSİNDEKİ LOJMAN GELİRLERİ (000 TL)		
Yıllara Göre Gelirler		Toplam
2007	Lojman Kira Gelirleri	256.809
	Lojman Satış Gelirleri	323
2008	Lojman Kira Gelirleri	278.187
	Lojman Satış Gelirleri	8
2009	Lojman Kira Gelirleri	294.246
	Lojman Satış Gelirleri	3
2010	Lojman Kira Gelirleri	341.288
	Lojman Satış Gelirleri	148
2011	Lojman Kira Gelirleri	361.349
	Lojman Satış Gelirleri	130
2012	Lojman Kira Gelirleri	372.401
	Lojman Satış Gelirleri	5

Özel bütçeli idarelerin lojman gelirleri incelendiğinde 2007 yılından itibaren lojman satışı yapılmadığı ve lojman gelirlerinin lojman kira gelirlerinden oluştuğu görülmektedir (Çizelge 4.42). Lojman kira gelirleri ise 2007 yılından itibaren her yıl artış göstermektedir. Buna ek olarak 2007-2009 yılları arasındaki toplam artış, neredeyse 2011-2012 yılında meydana gelen artış kadardır. Bu durum kira tespit ederken kullanılan katsayıların düzenli olarak arttığını göstermektedir.

Çizelge 4.42 Özel bütçeli idarelerin bütçe gelirleri içerisindeki lojman gelirleri

ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERİN BÜTÇE GELİRLERİ İÇERİSİNDEKİ LOJMAN GELİRLERİ (000 TL)				
Yıllara Göre Gelirler		Tahakkuk	Tahsilat	Bütçe Hedefi
2007	Lojman Kira Gelirleri	25.710	25.709	24.451
	Lojman Satış Gelirleri	0	0	10
2008	Lojman Kira Gelirleri	29.187	29.186	26.608
	Lojman Satış Gelirleri	0	0	10
2009	Lojman Kira Gelirleri	31.002	30.998	0
	Lojman Satış Gelirleri	0	0	10
2010	Lojman Kira Gelirleri	36.674	36.657	30.518
	Lojman Satış Gelirleri	0	0	0
2011	Lojman Kira Gelirleri	45.779	45.766	33.681
	Lojman Satış Gelirleri	-	-	-
2012	Lojman Kira Gelirleri	61.149	61.168	42.545
	Lojman Satış Gelirleri	-	-	-

Düzenleyici ve denetleyici kurumların lojman gelirlerini, sadece lojman kira gelirlerinin oluşturduğu görülmekte olup, 2007 yılı sonuçlarına göre lojman kira gelirlerinde artışın söz konusu olduğu dikkati çekmektedir (Çizelge 4.43).

Çizelge 4.43 Düzenleyici ve denetleyici kurumların bütçe gelirleri içerisinde lojman gelirleri

DÜZENLEYİCİ VE DENETLEYİCİ KURUMLARIN BÜTÇE GELİRLERİ İÇERİSİNDEKİ LOJMAN GELİRLERİ (000 TL)				
Yıllara Göre Gelirler		Tahakkuk	Tahsilat	Bütçe Hedefi
2007	Lojman Kira Gelirleri	613	613	583
	Lojman Satış Gelirleri	-	-	-
2008	Lojman Kira Gelirleri	648	648	635
	Lojman Satış Gelirleri	-	-	-
2009	Lojman Kira Gelirleri	686	686	721
	Lojman Satış Gelirleri	-	-	-
2010	Lojman Kira Gelirleri	834	834	780
	Lojman Satış Gelirleri	-	-	-
2011	Lojman Kira Gelirleri	918	918	910
	Lojman Satış Gelirleri	-	-	-
2012	Lojman Kira Gelirleri	991	991	1.090
	Lojman Satış Gelirleri	-	-	-

4.4.1.1 Merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerine ait konutlardan sağlanan kira gelirlerinin 2007-2012 yılları arası değişim oranı

Merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerine ait konutlardan sağlanan kira gelirlerinin 2007-2012 dönemi yüzde değişim oranı incelendiğinde, artış oranının yıllar içinde düzensiz olduğu ancak; 2010 yılında genel bütçeli ve özel bütçeli kamu idarelerine ait konutlar ile düzenleyici ve denetleyici kurumlara ait konutlardan elde edilen kira gelirlerinin diğer yıllardan fazla olduğu görülmektedir (Çizelge 4.44).

Çizelge 4.44 Merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerine ait konutlardan sağlanan kira gelirlerinin 2007-2012 yılları arası yüzde değişim oranı

Yıllar	Genel Bütçe		Özel Bütçe		Düzenleyici ve Denetleyici Kurumlar	
	Lojman Gelirleri (000 TL)	Önceki Yıla Göre Artış %	Lojman Gelirleri (000 TL)	Önceki Yıla Göre Artış %	Lojman Gelirleri (000 TL)	Önceki Yıla Göre Artış %
2008	278.195	7,57	29.186	11,91	648	5,40
2009	294.249	5,46	30.998	5,84	686	5,54
2010	341.436	13,82	36.657	15,44	834	17,74
2011	361.479	5,54	45.766	19,90	918	9,15
2012	372.406	2,93	61.168	25,18	991	7,37

4.4.2 Merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerine ait konutlar için yapılan giderler

Merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinden, genel bütçe ve özel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin lojman giderleri incelendiği zaman, giderleri oluşturan kalemlerin kira gelirlerini oluşturanlardan daha fazla olduğu ve lojman müteahhitlik

giderlerinin diğer giderlerden fazla olduğu ve genelde yıllar içinde artma eğiliminde olduğu ortaya konulmuştur (Çizelge 4.41 ve 4.46).

Çizelge 4.45 2007-2012 yılları arası genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin bütçe giderleri içerisindeki lojman giderleri

GENEL BÜTÇE GİDERLERİ İÇERİSİNDEKİ LOJMAN GİDERLERİ (000 TL)						
YILLAR	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Lojman Kiralama Giderleri	14.416	16.239	21.741	23.569	18.235	21.570
Lojman İşletme Maliyetine Katılım Giderleri	938	1.209	1.637	1.625	1.068	1.945
Lojman Bakım ve Onarım Giderleri	22.208	24.884	25.196	24.931	22.679	21.860
Lojman İçin Arsa ve Bina Alım ve Kamulaştırma İşlemleri	3.053	9.384	17.820	31.344	58.676	1.894
Lojman Müteahhitlik Giderleri	11.677	10.343	9.742	11.251	6.086	30.807
Gayrimenkullerin Büyük Onarım Giderleri İçinde Lojman Müteahhitlik Giderleri	19.530	31.859	35.433	38.478	48.541	64.913
TOPLAM	71.822	93.918	111.569	131.198	155.285	142.989

Çizelge 4.46 2007-2012 yılları arası özel bütçe idarelerinin bütçe giderleri içerisindeki lojman giderleri

ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERİN BÜTÇE GİDERLERİ İÇERİSİNDEKİ LOJMAN GİDERLERİ (000 TL)						
YILLAR	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Lojman Kiralama Giderleri	47	100	248	601	1.180	2.189
Lojman İşletme Maliyetine Katılım Giderleri	8	19	39	54	81	173
Lojman Bakım ve Onarım Giderleri	1.915	2.220	1.920	1.910	2.121	2.673
Lojman İçin Arsa ve Bina Alım ve Kamulaştırma İşlemleri	154	0	13.328	3.628	5.730	2
Lojman Müteahhitlik Giderleri	1.314	1.809	7.182	25.777	20.724	29.256
Gayrimenkullerin Büyük Onarım Giderleri İçinde Lojman Müteahhitlik Giderleri	559	1.996	2.571	1.918	3.134	1.351
TOPLAM	3.997	6.144	25.288	33.888	32.970	35.644

Merkezi idare ile kamu idareleri içinde düzenleyici ve denetleyici kurumların lojman gelirlerini gösteren çizelgenin kıyaslanması neticesinde (Çizelge 4.47 ve 4.48), söz konusu kurumlara ait lojman giderlerinin de lojman gelirlerinden fazla olduğu dikkati çekmektedir. İncelenen dönemde yıllara göre artan kira gelirlerine rağmen, lojmanlar

için yapılan masraflar ve kiralama giderleri, gelirden fazladır. Bu da yine devlete büyük bir zarar olarak geri dönmektedir.

Çizelge 4.47 Düzenleyici ve denetleyici kurumların bütçe giderleri içerisindeki lojman giderleri

DÜZENLEYİCİ VE DENETLEYİCİ KURUMLARIN BÜTÇE GİDERLERİ İÇERİSİNDEKİ LOJMAN GİDERLERİ (000 TL)						
YILLAR	2007	2008	2009	2009	2010	2011
Lojman Kiralama Giderleri	565	672	774	870	1.015	1.046
Lojman İşletme Maliyetine Katılım Giderleri	204	190	137	126	168	240
Lojman Bakım ve Onarım Giderleri	167	328	396	715	415	353
Lojman İçin Arsa ve Bina Alım ve Kamulaştırma İşlemleri	0	0	0	0	0	0
Lojman Müteahhitlik Giderleri	0	0	0	0	0	0
Gayrimenkullerin Büyük Onarım Giderleri İçinde Lojman Müteahhitlik Giderleri	0	0	111	0	0	0
TOPLAM	936	1.190	1.418	1.711	1.598	1.639

4.4.2.1 Merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerine ait konutlar için yapılan giderlerin 2007-2012 yılları arası yüzde değişim oranı

Genel olarak gelir ve gider kıyaslaması yapıldığı zaman; 2007-2012 yılları arasındaki toplam lojman gelirlerinin, yine aynı yıllar arasındaki toplam lojman giderinden fazla olduğu dikkati çekmektedir (Çizelge 4.48). Bu durum lojmanların, varlığının ve yönetilmesinin değişmesi gerekmediği anlamına gelmemelidir. Yapılan incelemede 2007 yılından sonraki gelir ve giderler kıyaslanmıştır. Ancak; daha önceki yıllarda lojman yapmak adına devlet, konut inşa etmiş ya da satın almıştır. Bunun için yapılan masrafı da göz önüne almak gerekmektedir.

Çizelge 4.48 Merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerine ait konutlar için yapılan giderlerin 2007-2012 yılları arası değişimi (000 TL- %)

Yıllar	Genel Bütçe		Özel Bütçe		Düzenleyici ve Denetleyici Kurumlar	
	Lojman Giderleri (000 TL)	Önceki Yıla Göre Artış %	Lojman Giderleri (000 TL)	Önceki Yıla Göre Artış %	Lojman Giderleri (000 TL)	Önceki Yıla Göre Artış %
2008	93.918	23,53	6.144	34,94	1.190	21,34
2009	111.569	15,82	25.288	73,95	1.418	16,08
2010	131.198	14,96	33.888	25,38	1.711	17,12
2011	155.285	15,51	32.970	-2,78	1.598	-7,07
2012	142.989	-8,60	35.644	7,50	1.639	2,50

Lojman yerleşkesi olarak kullanılan parsellerin genel olarak şehrin en işlek ve tercih gören semtlerinde oldukça büyük açık ve yeşil alan içinde olmaları başlı başına avantaj olarak görülmektedir. Bu alanların fırsat maliyetleri de düşünüldüğü zaman lojman yapılarından elde edilmesi gereken gelirin, kamu geliri içinde önemli pay alması ve

hatta lojman gelirlerinin devletin başka ihtiyaçları için kullanılabileceği düşüncesi edinilebilir. Ancak lojmanlardan elde edilen gelir ve gider arasındaki farkın lojman masraflarını karşılamakta yeterli olmadığı açıktır. Lojmanlara emsal konutların kiralari incelendiğinde, lojmanlardan elde edilen gelirin tamamen göstermelik olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır. Emsal konutlarla lojmanların kiralari arasında bazen beş kata kadar büyük bir fark olduğu görülmektedir. Dolayısıyla gerçeği yansıtmayan kira değerleri, gerçek değerlerine ulaştığında elde edilen gelirin şu andakinden çok daha büyük olacağı görülecektir.

Sosyal devlet ilkesi gereği, memurların hizmetlerinde düzenlilik ve kolaylık sağlanmak isteniyorsa, bu hak herkese eşit olarak dağıtılmalı, lojmanların sahip olduğu bütün olanaklardan diğer memurlar da yararlandırılmalı ya da bu değerde katkı sağlanmalıdır. Zaten, lojmanda kalan personele iş yerine yakın mesafede konut sağlanarak, ulaşım imkanları güçlendirilerek büyük bir sosyal imkan tanınmaktadır. Kira değerlerinin de olduğundan düşük olması lojmanda kalan kişileri diğerlerinden çok daha avantajlı bir konuma getirmektedir.

4.4.3 Mahalli idarelere ait lojmanlardan 2007-2012 yılları arası elde edilen gelir ve giderin karşılaştırılması

Mahalli idarelere ait lojmanlardan elde edilen gelirler; lojman kira gelirleri ve lojman satış gelirlerinden oluşmaktadır (Çizelge 4.49 ve 4.50). Genel ve özel bütçeye ait kamu idarelerinin aksine mahalli idarelere ait lojmanlar için yapılan giderler toplamın gelirler toplamından fazla olduğu açıktır. Mahalli idarelere ait konut sayıları, genel ve özel bütçe kamu idarelerine ait konut sayılarından az olduğu için elde edilen kira gelirleri de daha azdır. Bu nedenle elde edilen kira gelirleri yapılan masrafları karşılamamaktadır.

Mahalli idarelere ait gelir ve gider arasında açıkça görülen bu zararı sadece lojmandan yararlanan personel değil, o idareye bağlı ikamet eden herkes telafi etmeye çalışmaktadır. Bu durum; o mahalli idareye ait kurumda çalışan personelinin daha rahat ulaşım, ikamet gibi imkanlara erişebilmesi için diğer insanlardan vergi alınması

anlamına gelmektedir. Bu zararın telafi edilebilmesi için diğer gelir kaynakları kullanılmaktadır. Daha farklı hizmetlerle insanlara ulaşması beklenen mahalli idare gelirleri bu zararları telafi etmek için kullanılmaktadır. Diğer yandan mahalli idarelere ait lojmanlardan bazıları da şehrin işlek ve kısmen tercih gören semtlerinde bulunmaktadır. Emsal konutlarla kıyaslaması yapılan lojmanların aylık kira değerlerinin de gerçeği yansıtmadığı görülmektedir. Gerçeğe uygun kira değeri tespit edilerek tahsil edildiği takdirde bu zararın ortadan kalkacağı öngörülebilir.

Çizelge 4.49 Mahalli idarelere ait lojmanlardan 2007-2012 yılları arası elde edilen gelirler

Yıllara Göre Gelirler (000 TL)			TOPLAM
2007	Lojman Kira Gelirleri	23.850	35.445
	Lojman Satış Gelirleri	11.595	
2008	Lojman Kira Gelirleri	27.266	31.311
	Lojman Satış Gelirleri	4.045	
2009	Lojman Kira Gelirleri	26.027	29.180
	Lojman Satış Gelirleri	3.153	
2010	Lojman Kira Gelirleri	30.806	34.857
	Lojman Satış Gelirleri	4.051	
2011	Lojman Kira Gelirleri	31.522	38.352
	Lojman Satış Gelirleri	6.830	
2012	Lojman Kira Gelirleri	23.899	28.993
	Lojman Satış Gelirleri	5.094	

Çizelge 4.50 Mahalli idareler bütçe giderleri içerisindeki lojman giderleri (000 TL)

MAHALLİ İDARELER BÜTÇE GİDERLERİ İÇERİSİNDEKİ LOJMAN GİDERLERİ						
YILLAR	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Lojman Kiralama Giderleri	14.974	18.012	15.979	8.258	25.077	19.694
Lojman İşletme Maliyetine Katılım Giderleri	125	264	649	480	414	182
Lojman Bakım Ve Onarım Giderleri	9.038	11.260	16.210	11.566	16.454	8.649
Lojman İçin Arsa ve Bina Alım ve Kamulaştırma İşlemleri	928	5.607	751	8.914	2.519	1.225
Lojman Müteahhlik Giderleri	9.624	7.997	16.091	14.283	8.259	6.320
Gayrimenkullerin Büyük Onarım Giderleri İçinde Lojman Müteahhlik Giderleri	5.921	7.773	37.118	10.830	11.571	3.673
TOPLAM	40.610	50.913	86.798	54.331	64.294	39.743

4.4.3.1 Ankara İl Özel İdaresine ait 2007-2012 yılları arası lojman gelirleri

Ankara İl Özel İdaresine ait lojmanlardan elde edilen gelirlerin toplamının 2007 yılından itibaren arttığı görülmektedir (Çizelge 4.51). 2007-2012 yılları arasında lojman

gelirleri 2,3 kat artmıştır. Bu artışın temel sebebini, birim alan başına düşen kira değerindeki artışla açıklamak yerine lojman sayılarındaki artışa bağlı olarak elde edilen kira gelirlerinin artması ile açıklamak gerekmektedir.

Çizelge 4.51 Ankara İl Özel İdaresine ait 2007-2012 yılları arası lojman gelirleri (000 TL)

ANKARA İL ÖZEL İDARESİNE AİT LOJMAN GELİRLERİ						
YILLAR	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Toplam Lojman Gelirleri	249	244	298	429	510	560

4.4.3.2 Ankara Büyükşehir Belediyesine ait 2007-2012 yılları arası lojmanlardan sağlanan gelirler

Ankara Büyükşehir Belediyesine ait lojmanlardan elde edilen gelirler incelendiğinde; 2011 yılına ait kira gelirinin diğer yıllara oranla büyük bir artış gösterdiği görülmektedir (Çizelge 4.52). Bu yıldan sonra elde edilen kira gelirinin 2011 yılı kira gelirine yakın olmadığı görülmektedir. 2007-2011 yılları arasında lojman gelirleri yaklaşık 5,1 kat artma ve sonra tekrar azalma göstermiştir. Düzenli bir gelir ve gider dengesinin olmadığı açıktır.

Çizelge 4.52 Ankara Büyükşehir Belediyesine ait 2007-2012 yılları arası lojmanlardan sağlanan gelirler (000 TL)

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE AİT LOJMAN KİRA GELİRLERİ						
YILLAR	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Lojman Kira Gelirleri	234	233	213	260	1.197	254

4.4.3.3 Ankara Büyükşehir Belediyesine ait 2007-2012 yılları arası lojmanlar için yapılan giderler

Ankara Büyükşehir Belediyesine ait lojman kiralama giderlerinin lojman kira gelirlerinden fazla olduğu görülmektedir (Çizelge 4.52 ve 4.53). Bu durumu da yine; belediye bünyesinde çalışan ve lojmanda ikamet eden personelin daha rahat ulaşım ve ikamet imkanına sahip olması adına, bu zararın telafisi için il sınırları içindeki herkesten vergi toplanıyor olmasıyla açıklamak mümkündür.

Çizelge 4.53 Ankara Büyükşehir Belediyesine ait 2007-2012 yılları arası lojmanlar için yapılan giderler (000 TL)

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE AİT BÜTÇE GİDERLERİ İÇERİSİNDEKİ LOJMAN GİDERLERİ						
YILLAR	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Lojman Kiralama Giderleri	14.319	14.773	15.210	7.158	24.006	25.377
Bakım Ve Onarım Giderleri	-	517	1.202	3.809	4.165	582

4.5 Kamu Konutları ve Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Ait Konutların Yönetimine İlişkin Yaşanan Sorunlar

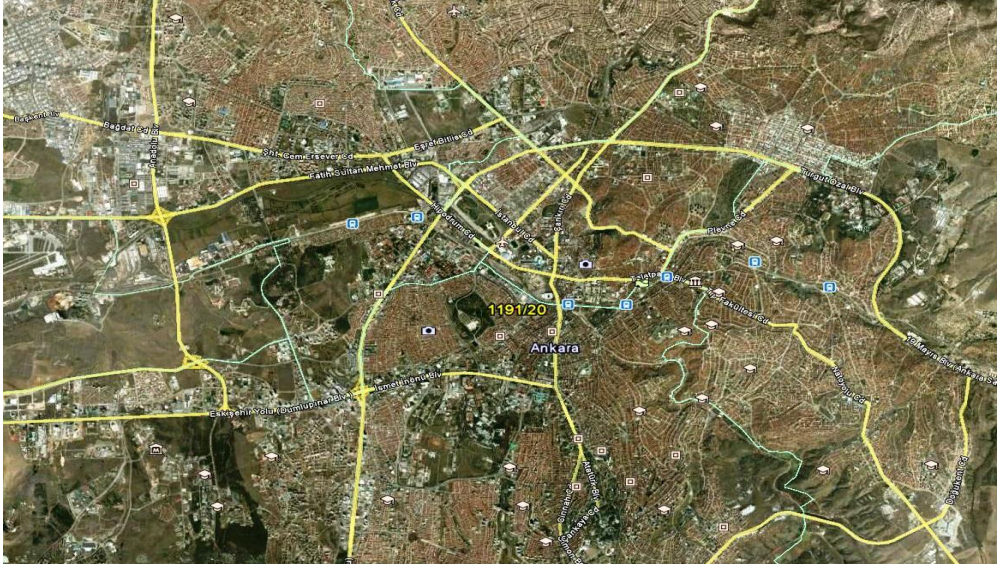
4.5.1 Şehir merkezine farklı uzaklıklarda olmasına rağmen konutların aynı kirayla kişilere tahsis edilmesi

İncelenen 1191 ada 20 parselde bulunan kamu konutu Ankara İli içerisinde şehir merkezi denilebilecek bir konumdadır (Şekil 4.90 ve 4.91). Alışveriş merkezlerine, hastanelere, restoranlara, şehir meydanına ve daha birçok önemli noktaya sadece yürüme mesafesindedir. Ankara GMK Bulvarı'nda bodrum katta dahi bir konut kiralamanın bedeli yüksektir. Şehir merkezinde bulunan bu nokta iş amaçlı kullanılmaktadır ve insanlar tarafından rağbet görmektedir. Burada ikamet eden kişi,

evinin içerisinde tek bir odada kurabileceği küçük bir ofisiyle dahi rahatlıkla gelir elde edebilmektedir. İş yerine ulaşım son derece rahat sağlanmakta ve şehrin diğer noktalarına oranla çok daha fazla ve rahat ulaşım imkanına sahiptir.



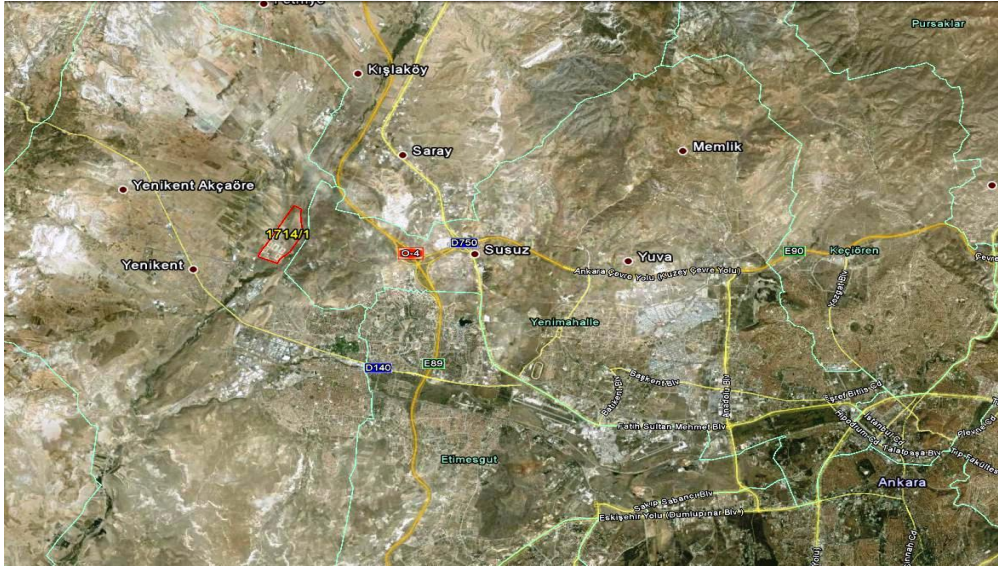
Şekil 4.90 GMK Bulvarı'nda bulunan lojmanın fiziksel görüntüsü



Şekil 4.91 GMK Bulvarı'nda bulunan lojmanın şehir merkezine uzaklığı yaklaşık 1 km



Şekil 4.92 Sincan'da bulunan lojmanın fiziksel görüntüsü



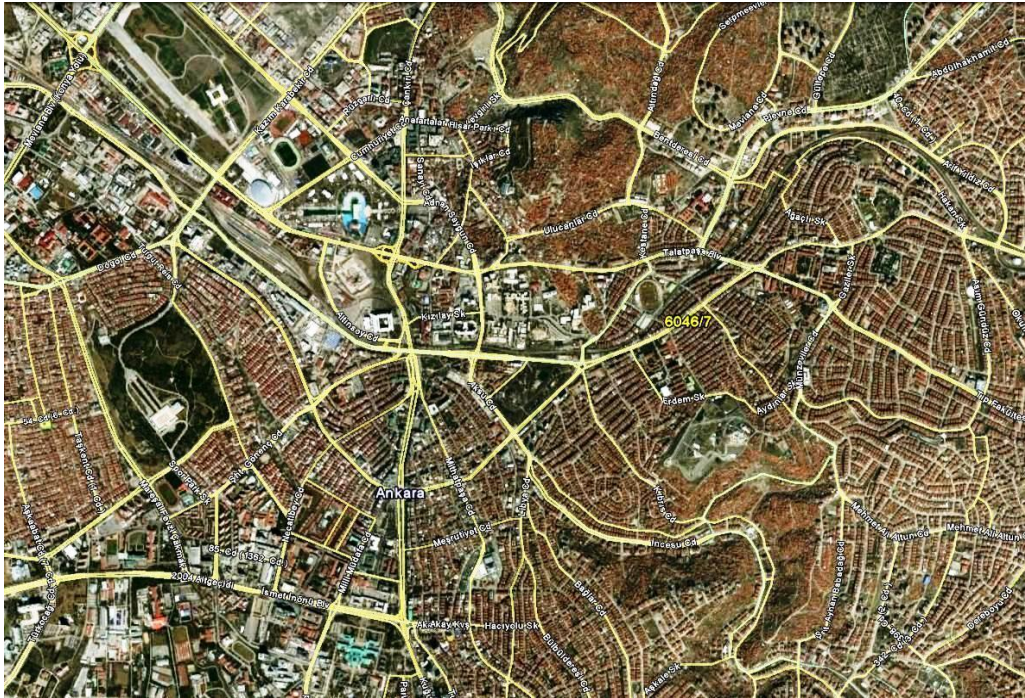
Şekil 4.93 Sincan'da bulunan lojmanın şehir merkezine uzaklığı 28 km

Şehir merkezine yaklaşık olarak 28 km uzaklıkta bulunan lojman gösterilmektedir (Şekil 4.92 ve 4.93). Kurumda çalışan personelin iş yerine yakın olabilmesi adına yapılmış olan lojmanda ikamet eden personel, şehir merkezindeki lojmanda ikamet eden ve diğer bütün olanaklardan yararlanan personelle aynı kirayı ödemektedir. Şehre ulaşım imkanı çok kısıtlı olduğu gibi, lojmanın bulunduğu semtte herhangi bir alışveriş

merkezi, okul, hastane vb. insan yaşamı için gerekli sosyal olanaklar bulunmamaktadır. Lojmandan yararlanan kişiler arasında dahi eşitliğin sağlanmadığı görülmektedir.



Şekil 4.94 Dikimevi’nde bulunan lojmanın fiziksel görünümü

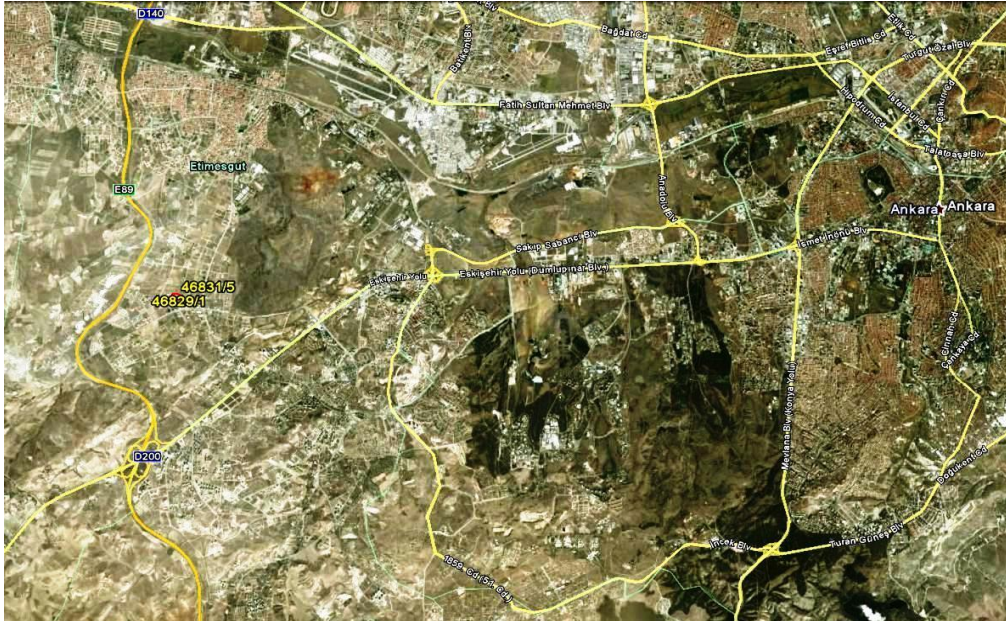


Şekil 4.95 Dikimevi’nde bulunan lojmanın şehir merkezine uzaklığı yaklaşık 2 km

Belirtilen duruma örnek verilecek olursa; şekil 4.94 ve 4.95’de gösterilen Dikimevi’nde bulunan lojman ile şekil 4.96 ve 4.97’de gösterilen ve Bağlıca’da bulunan lojman da yine bu konutların doğru olarak yönetilemediğini göstermektedir. Çünkü bu iki semtte oturan kişiler m² başına aynı kira değerini vermekle yükümlüdürler.



Şekil 4.96 Bağlıca’da bulunan lojmanların fiziksel görünümü



Şekil 4.97 Bağlıca’da bulunan lojmanların şehir merkezine uzaklığı 19 km

4.5.2 Lojmanların cadde içerisindeki uyumsuz görüntüsü

Lojmanların belirlenmesi ve kurumlara tahsis edilmesi, belirli bir zaman aldığı gibi birçok resmi aşamaya tabidir. Kendilerine lojman tahsis edilmiş olan kurumlar, sahip oldukları konutları kendi personelinin yaşam olanaklarını artırmak adına, bakanlığa bırakmak istememektedirler. Böyle durumlarda, işlevini yitirmiş ve oldukça eskimiş lojmanlar yine de kurum personellerine tahsis edilmektedir. Tamir-bakım ve onarım masraflarının devlet bütçesiyle karşılanması ve kişilerin yeteri kadar bu masraflara katlanmaması dolayısıyla lojmanların küçük tamir ve bakım masrafı dışında kalan, bakım ve onarım masrafları devlet bütçesiyle karşılanmaktadır. Lojmanda ikamet ederek maddi olarak avantajlı bir hayat sürdürmeyi düşünen kamu personeli ise, büyük çaptaki tamir-bakım ve onarım masrafına katlanarak bu avantajı kaybedeceğini düşünmekte ve kendi özel ihtiyacı dışındaki yatırımlardan uzak durmaktadır.

Lojmanların yıpranmış ve eski görüntüsü nedeniyle buldukları çevrede, rahatlıkla diğer konutlardan ayırt edilebilmesine sebep olmaktadır. Lojmanların hepsi için bu durum tabii ki geçerli değildir. Ancak; genel olarak bakıldığında lojmanlar buldukları çevreyle uyumsuz bir görüntü yaratmaktadır. Bu durumun temel sebebi ise; kişilerin beş yıldan sonra boşaltması gerektiği halde, hayat boyu oturmayı düşündükleri bu konutları dahi, tam olarak sahiplenememeleri ve özel ihtiyaçları dışındaki büyük yatırımlardan kaçınmalarıdır.

Lojmanın cadde içindeki konutlardan oldukça farklı olduğu görülmektedir (Şekil 4.98 ve 4.99). Eski bir yapı olarak inşa edilmiş olan lojmanın, günün şartlarına uyarlanması gerekmektedir. Lojmanda ikamet eden kişiler, yaşamış oldukları konutları tam olarak benimserlerse ya da sahip olunan lojmanlar elden çıkarılırsa (satılırsa) bu tarz sorunlarla karşılaşmayacağı açıktır. Mülkiyeti kendi üzerinde hisseden kişiler, sahip oldukları konutların değerinin düşmesini istemeyip gerekli müdahaleyi yapacaklardır.



Şekil 4.98 Çankaya İncesu 8154 ada 16 parselde bulunan lojmanın fiziksel görünümü



Şekil 4.99 Çankaya İncesu 8154 ada 16 parselde bulunan lojmanın bulunduğu cadde görüntüsü

4.5.3 Kişiler açısından avantajları ve dezavantajları

Lojmanda ikamet eden kişilerin, gerek kira değerinin emsal kiralardan düşük olması nedeniyle, gerekse daha rahat ulaşım olanaklarına sahip olması nedeniyle birçok avantaja sahip olduğu bilinmektedir. Ancak; bazen bu durumun yaratmış olduğu

dezavantajları da görmek gerekmektedir. Bunlardan en önemlilerinden biri de lojmanda ikamet eden ve başka herhangi bir gayrimenkulü olmayan ve lojmanda oturarak yaşamını idame ettiren memur kesiminin, bu durumu kabullenmesi ve yeni bir gayrimenkul sahibi olabilmek için yatırım yapmamasıdır. Lojman tahsis edilen kamu personeli, kendisine belirli bir süre için tahsis edilmiş konutu, hayat boyu kullanacağı düşüncesiyle yaşamaktadır. Bu durum kendisine avantaj gibi görünse de bazen dezavantaj yaratmaktadır. Çünkü; yıllar boyunca düşük meblağda ödenecek olan kira değeri, kişilerin yatırım yapma isteğini ortadan kaldırmaktadır.

Lojmanda ikamet eden kişilerin çoğu, aslında başka gayrimenkulleri de mevcutken, lojmanda kalmanın avantajlarından yararlanmaktadır. Bu kişilerin dışında kalan ve konut ihtiyacı bulunan kesim ise lojmanların kendilerine hayat boyu tahsis edildiğini düşünerek; yıpranmış, eski ve birçoğu işlevini yitirmiş konutlarda ikamet ederek, hem hayat standardını düşürmekte hem de kira değeri düşük olan bu konutlarda hayat boyu kalacağını düşünerek yatırım yapmak istememektedir.

Halbuki; lojmanda ikamet edenlerden, emsal kiraya yakın bir kira bedeli alınacak olursa, kişiler fazla değerinde kira bedeli ödemektense kendi evine sahip olmanın daha avantajlı olduğunu düşünerek hareket edeceklerdir. Bu durum, maddi imkanları yeterli olduğu halde lojmanda ikamet eden kişiler içinde yeni bir bakış açısı getirecek ve hayat standartlarını yükseltecek yönde hareket etmelerini sağlayacaktır.

4.5.4 Lojmanların bina yaşına, fiziksel görüntüsüne bakılmaksızın m² başına aynı kira değeriyle kişilere tahsis edilmesi

Türkiye genelinde olduğu gibi Ankara ili sınırları içerisinde de yaşam olanakları bölge bölge değişmektedir. Değişik bölgelerde bulunan binalar da o bölgenin yaşam şartlarını kısmen de olsa yansıtmaktadır. Yaşam imkanlarının yüksek olduğu bölgelerde, eskimiş, tamir ve bakım gerektiren binalar revize edilmektedir. Bu bölgelerde bulunan binalar işlevsel olarak daha kullanışlıdır. Örneğin; kaloriferli, asansörlü veya daha geniş balkonlu ve manzaralıdır. Bununla birlikte kira parasının tespitinde belirtilen özellikler

göz ardı edilmektedir. Türkiye geneli için belirlenmiş olan kira tespit katsayısı üzerinden şehirler bazında uygulanan bir indirim oranı ile bütün bölgeler için kullanılan kira tespit katsayısı belirlenmiş olmaktadır. Bu uygulama ile şekil 4.100’de gösterilen Eryaman’daki bu eski binada kalan kamu personeli de, şekil 4.101’de gösterilen ODTÜ Yerleşkesi içinde çalışan kişi de birim başına aynı kira bedelini ödemektedir.



Şekil 4.100 Eryaman 4. Devlet Mahallesi’nde bulunan lojmanların fiziksel görünümü



Şekil 4.101 ODTÜ yerleşkesinde bulunan bir lojmanın fiziksel görünümü

Yaşam şartlarının daha iyi olduğu konutlarda yaşamayı herkes istemektedir. Lojmandan yararlanan kişiler açısından da adil olmayan bir uygulama mevcuttur. Bu durumu düzeltebilmek için yeni yapılı binalar için m² başına belirlenmiş olan kira katsayısı yeniden tespit edilmelidir. Bina yaşı arttıkça tespit edilmiş olan katsayı değeri amortisman oranı dikkate alınarak hey yıl yeniden düzenlenmelidir.

4.5.5 Lojmanların bazıları için sosyal imkanlar mevcutken bazılarında bu imkanların yer almaması

Büyük yerleşim alanlarında kurulmuş olan çok sayıda lojmanın, sahip olduğu imkanlar, özellikle kent içindeki müstakil binalardaki lojmanlarda mevcut değildir. Özellikle korunaklı site mantığı ile inşa edilmiş olan ve sadece belirli kamu kurumunda çalışan personelin yararlanabildiği sosyal imkanlar, söz konusu kamu kurumunda çalışmayı ve lojmanda kalmayı cazip hale getirmektedir.

Bazı lojmanların bulunduğu yerleşkelerde kreş, spor salonu, restoran, kuaför hatta ilköğretim okulu bile mevcuttur (Şekil 4.102 ve 4.103). Bu tür imkanlardan sadece o lojmanda kalan kişilerin yararlanıyor olması diğer konutlarda kalan kişiler açısından bir hak kaybı yaratmaktadır. Örneğin, Şekil 4.11’de gösterilen Eryaman’daki lojmanda kalan kamu personelinin kreşe verilecek yaşta bir çocuğu olması halinde, Eryaman ilçesinde evine oldukça uzak bir noktada kreş bulması gerekmektedir. Bu durum, hem zaman kaybı hem de maddi kayıptır. Ya da evine yakın bir noktada spor salonuna sahip olmak ve bundan yararlanabilmek kişilerin sağlığını koruyacağı gibi hayat standardını da artırmaktadır. Halbuki; şehre çok uzak bir noktada ikamet eden kişi için bu olanak oldukça sınırlıdır. Bu hususların da kiraya yansıtılması gerekmektedir. Lojmanlara ait kira değerlerinin sabit olması bu konutlardan yararlanan personeller arasında da hak kaybı yaratmaktadır. Bu açıdan da bakılacak olursa; zorunlu olmayan bölgelerdeki lojmanlar satıldığı takdirde, lojmanlar arasında bu imkanların eşit dağıtılmaması durumu sorun olmaktan çıkacaktır. Özel mülkiyete ait konutların sahip olduğu imkanlar, kamu personellerinin bazılarının sahip olduğu bazıların ise sahip olmadığı durumları ortadan kaldıracaktır.



Şekil4.102 Karayolları Genel Müdürlüğüne ait lojmanların bahçe görünümü



Şekil4.103 Orman Genel Müdürlüğüne ait lojmanların sosyal imkanları

5. YARGI KARARLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

İncelenen yargı kararlarına göre; lojmanlarla ilgili yaşanan sıkıntıların genelini mevzuat eksikliğinin oluşturduğu görülmektedir (Çizelge 5.1). Hizmet tahsisli konutların belirlenmesinde yerleşim yeri özelliklerine göre konutların tahsis edilmesinde gereken şartlar net bir şekilde mevzuatta yer almadığı için dava konusu olabilmektedir (Yargıtay 6. H.D., Esas No: 2010/336, Karar No: 2010/10975)

Gelişmekte olan ya da gelişen yerleşim yerleri de tam olarak tespit edilemediğinden, tahsis edilen lojman türlerini belirlemede sıkıntı yaşandığı gibi, mahkemeye taşınan bu tür davalarda yargı kararları arasında da görüş birliği sağlanamamaktadır (Yargıtay 14. H.D., Esas No: 2013/975, Karar No: 2013/2673). Özellikle kira tespitinde, her bölge için farklı olarak uygulanan indirim oranları kişiler arasında hak kaybına uğranıldığına dair bir düşünce oluşturmaktadır. Uygulanan indirim oranları ile ilgili olarak hakim görüşüne bırakılmış bir uygulama söz konusudur denilebilir.

Bazı somut olaylarda ise, tespit edilmiş kiralardan emsal kira bedelleri ile uyumlu olduğu savunulmasına rağmen; emsali oluşturan konutlardan hiç bahsedilmemiştir. Lojman kira ve yakıt bedelleri tespitinde uygulanan indirim oranları için, lojmanların bulunduğu yerleşim yeri özellikleri dikkate alınmakta; ancak yerleşim yerindeki diğer konutların yaşam şartları (PTT, hastane, ilköğretim okulu, minibüs gibi) dolayısıyla emsal kira değerleri göz ardı edilmektedir.

Lojman yönetimi konusunda yaşanan genel sıkıntılardan biri ise lojman tahsislerinde standart bir uygulama görülmemesidir. Mevzuata uygun olarak tahsis edilmeyen lojman, boşaldığı takdirde daha önceki yanlış uygulamanın devam etmesi istemi ile davaların açıldığı görülmektedir. Yapılan yanlış uygulamalar, ileriki aşamalar için örnek teşkil etmekte; bu durumlar da yine mahkemelere taşınmaktadır. Bu tür sorunları yaratan uygulamaların üstü örtülmemeli, görevini yapmayan ya da yanlış uygulamalara yol açan yetkililer hakkında da işlem yapılmalıdır.

Bunun dışında 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu ve 18524 sayılı Kamu Konutları Yönetmeliği arasında da bir uyumsuzluk bulunmaktadır. Kamu konutundan ayrılan ya da ayrılması gerekli personel konutu tahliye etmediği takdirde işgaliye bedeli alınmaktadır. Kanun’da açıkça belirtilen “işgal bedeli”, Yönetmelik’te belirtilmediği için idare tarafından yapılan uygulamaların çelişkili olduğu gerekçesi ile yargı yoluna gidildiği gözlemlenmiştir (Yargıtay 14. H.D., Esas No: 2011/8899, Karar No: 2011/9728).

Yukarıda özet olarak belirtilen sıkıntıların giderilmesi için lojman tahsislerinde, lojman türlerinin belirlenmesinde, indirim oranları uygulamasında ülke genelinde bir standardizasyon getirilmesi ve tahsis yapılmasında oluşturulan komisyon çalışanlarına bireysel olarak dava açılabilmesi yoluna gidilmesi önerilebilir.

Çizelge 5.1 Kamu konutlarına ve bazı kamu kurum ve kuruluşlara ait konutlara ilişkin yargı kararları

Esas No	Konusu	Karar
2013/1493	Namık Kemal Mahallesi sınırlarında bulunan bölgenin “Riskli Alan” olarak ilan edilmesine ilişkin kararın iptali istemi.	Hukuka aykırılık görülmemiştir.
2013/1131	Boşalacak kamu konutlarından birinin tahsis edilmesi isteminin reddine ilişkin işlemin iptali istemi.	Reddedilmiştir.
2011/964	T tipi lojmanların, hizmet tahsisli konutlar için gereken koşulları taşıması dolayısıyla hizmet konutu kapsamına alınması gerektiği istenmektedir.	Reddedilmiştir.
2011/8899	Lojmanda oturma süresini dolduran davacıdan alınan işgaliye bedelinin yapıldığı işlemin iptali istemi.	Hukuka aykırı bulunmuştur.
2010/10975	Cezaevi lojmanında kalan kişiye hizmet tahsisli konut özelliklerini taşımadığı gerekçesiyle çıkarılan borcun iptali istemi.	Yapılan işlem iptal edilmiştir.
2010/161	Davacı sendika, 325 sıra nolu Milli Emlak Genel Tebliği’nin 1., 2., 3. maddelerinin iptalini istemiştir.	Hukuka aykırılık görülmemiştir.

Çizelge 5.1 Kamu konutlarına ve bazı kamu kurum ve kuruluşlara ait konutlara ilişkin yargı kararları (devam)

Esas No	Konusu	Karar
2010/336	Cezaevi lojmanlarının hizmet tahsisli konut niteliklerini taşımaması nedeniyle istenen kira bedeli için yapılan işlemin iptali istemi.	Yapılan işlem iptal edilmiştir.
2010/372	Kamu konutunun kirası hesaplanırken kirası %100 fazlasıyla tahsis edilmesi nedeniyle oluşan zararın giderilmesi istemi.	Reddedilmiştir.
2009/1214	Lojman kiralarnın tahsil edilmesine yönelik işlemin iptali istemi.	Reddedilmiştir.
2009/4826	Tahsisi yapılan lojmanın, tahliye edilmeden başkasına tahsis edilmesinin mevzuata aykırı olması nedeniyle yapılan işlemin iptali istemi.	Reddedilmiştir.
2009/2796	Aksaz askeri lojmanları için %70 indirim uygulaması gerekirken %30 indirim uygulanmasına yönelik yapılan işlemin iptali istemi.	Reddedilmiştir.
2008/1463	Daha önce sivil savunma uzmanı olarak görev yapan personelin boşaltacağı görev tahsisli lojmanın, aynı şekilde görev yapan sivil savunma uzmanına tahsis edilmesine dair yapılan işlemin iptali istemi.	Yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir.
2008/3-313	Hizmet tahsisli konut özelliği taşımayan lojmanın vali tarafından hizmet tahsisli lojman olarak kişiye tahsis edilmesi sonucu kişiden kira bedeli istenmesine dair yapılan işlemin iptali istemi.	Yapılan işlemin bozulmasına karar verilmiştir.
2007/1395	Sıra tahsisli konut tahsisini uygun görüp lojmana girdikten sonra, tahsis şeklinin değiştirilerek görev tahsisli konut şekline çevrilmesi isteğinin reddine yönelik temyiz başvurusu.	Hukuka aykırılık görülmemiştir.
2005/775	Gölbaşı lojmanları için öncesinde yapılan %70 oranındaki indirim uygulamasının devamı istenmektedir.	Reddedilmiştir.
2003/3077	Kontenjan fazlası sarf edilen yakıt miktarı bedelinin Devlet Mahallesi'nde oturanların tamamından tahsil edilmesine yönelik verilen kararın temyizi istemi.	Reddedilmiştir.
1998/1381	Emeklilikten sonra rayiç kira bedeliyle lojmanda oturmaya devam etmek isteminin reddi nedeniyle temyiz başvurusu yapılmıştır.	Hukuka aykırılık görülmemiştir.
1995/1393	Görev tahsisli lojmanın, unvanı gereği bu lojmanı hak etmeyen kişiye verilmesi için yapılan işlemin iptali istemi.	Hukuka aykırılık görülmemiştir.

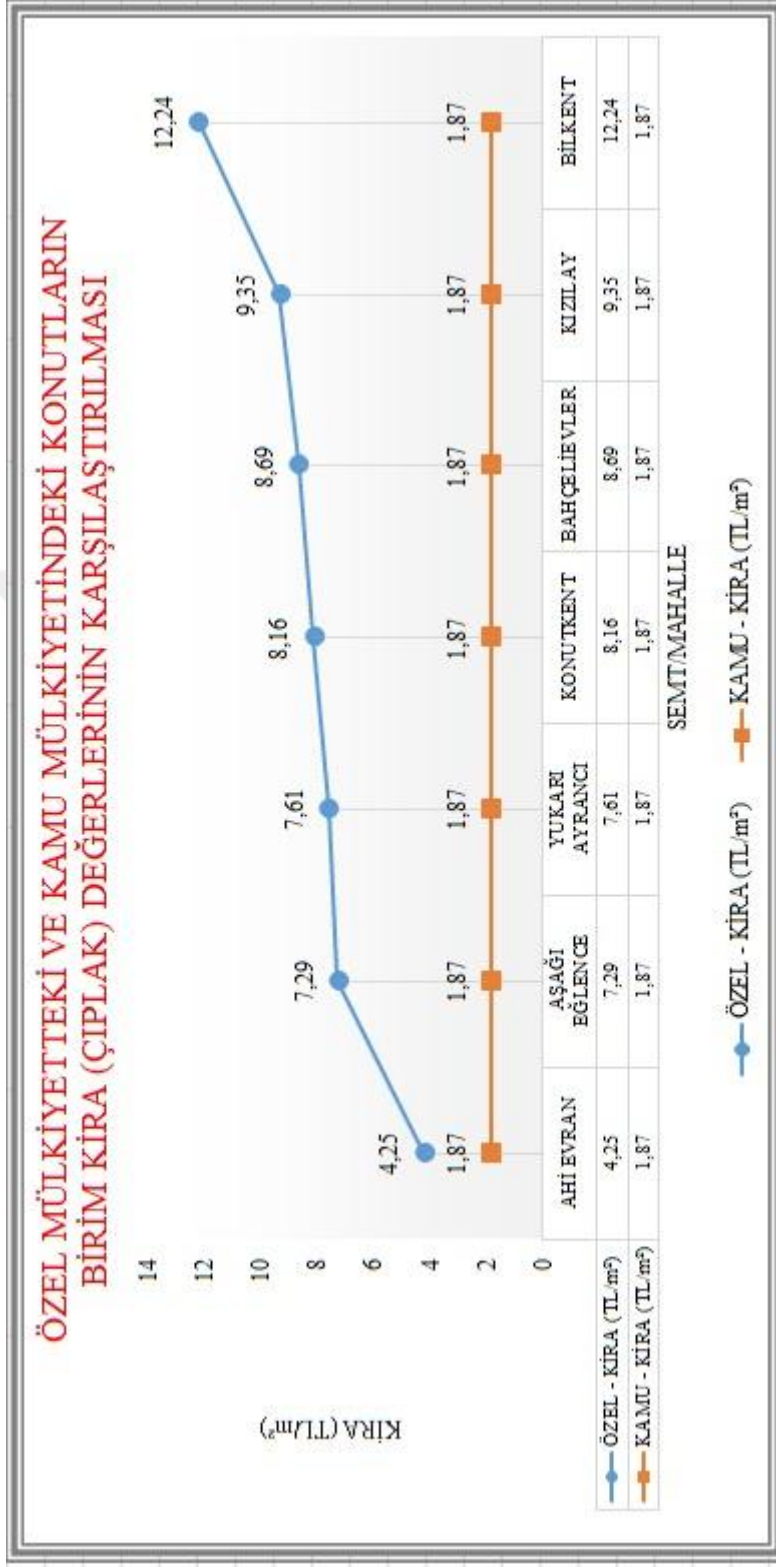
6. ÖZEL MÜLKİYETTEKİ VE KAMU MÜLKİYETİNDEKİ KONUTLARIN BİRİM KİRA DEĞERLERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI

Araştırma kapsamında Ankara İli'nde genel bütçeli kamu idareleri, özel bütçeli kamu idareleri, yükseköğretim kurumları, düzenleyici ve denetleyici kurumlar, Ankara İl Özel İdaresi, Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Kamu İktisadi Teşebbüslerine ait konutlar ve bu konutlara emsal olabilecek özel mülkiyetteki konutlar belirlenmiş ve piyasa kira paraları ile karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. İncelenen lojman olarak kullanılan konutlara emsal olabilecek ve aynı semtte bulunan özel mülkiyetteki farklı konutların özellikleri ve kira paraları karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. Lojmanların kira parasının tespitinde kullanılan kira katsayısı, il bazında uygulanan indirim oranı dışında lojmana ait yakıt, su ya da kapıcı gibi giderlerin olup olmamasına göre değişmektedir. Araştırmada örnek olarak alınan lojmanların bazıları için çıplak kira katsayısı ile konut kiralari tespit edilirken bazıları için kira ve yakıt giderleri için belirlenmiş katsayı ile konutlara ait kira parasının tespiti yapılmıştır.

Kamu iktisadi devlet teşebbüslerinin dışındaki lojmanlar için kira parasının tespitinde il bazında uygulanan indirim oranından sonra tespit edilen katsayı ile 120 m²'yi geçmeyen yüzölçümü çarpılarak çıplak kira bulunmaktadır. Yakıt ya da kapıcı gibi giderler varsa bu katsayı da indirim oranı uygulandıktan sonra tespit edilen katsayıya eklenerek belirlenen yeni katsayı ile 120 m²'yi geçmeyen yüzölçümü ile çarpılarak lojmanın kirası tespit edilir. Özel mülkiyetteki konutlara ait birim kira değerleri ile lojmanlara ait konutların birim kira değerleri lojmanlara ait kiralariın çıplak kira ya da kira ve yakıttan oluşup oluşmamasına göre değişmektedir. Bu nedenle özel mülkiyetteki konutlara ait birim kira değerleri hem çıplak kirası tespit edilen lojmanlar, hem de kira ve yakıt giderleri nedeniyle farklı kira gelirine sahip lojmanlara ait birim kira değerleriyle kıyaslanmış ve grafiksel analiz yapılmıştır. Lojmanlara ait birim kira katsayı değeri, eğer konutta yakıt ya da kapıcı gibi herhangi bir gider söz konusu değilse sabittir ve 1,87 olarak tespit edilir. Çıplak kiranın yanında yakıt giderinin de söz konusu olduğu lojmanlarda ise birim kira katsayı değeri yine sabittir ve 2,11 olarak tespit edilir.

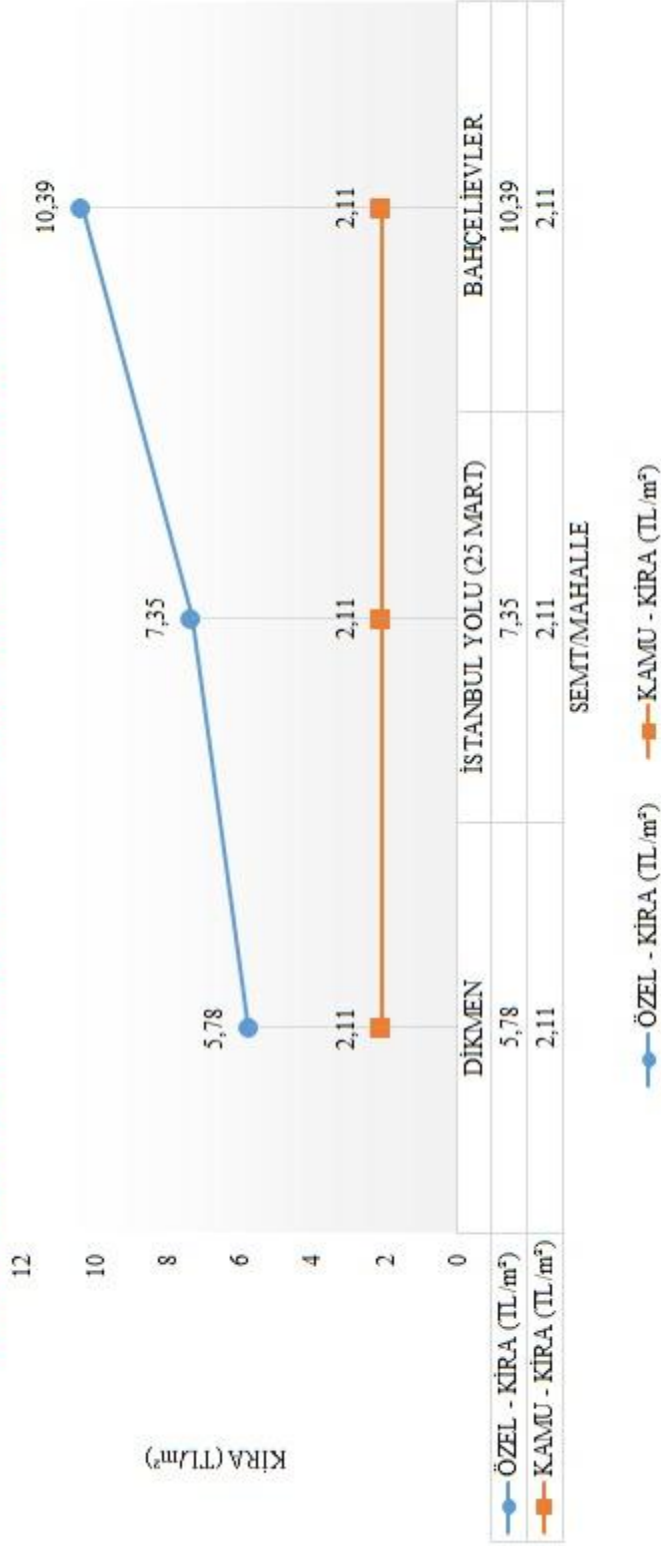
Kamu İktisadi Teşebbüslerine ait lojmanların kira değerleri tespitinde il bazında uygulanan indirim oranından sonra % 15'lik bir indirim daha uygulanmakta ve bu katsayı 120 m²'yi geçmeyen yüzölçümü ile çarpıldıktan sonra % 18'lik bir KDV eklenmektedir. Dolayısıyla kamu iktisadi devlet teşebbüslerine ait konutların birim kira değerleri ile özel mülkiyette bulunan konutların birim kira değerleri kıyaslaması ayrı bir grafikte gösterilmiştir. Özel mülkiyetteki konutlara ait birim kira değerleri tespitinde ise ağırlıklı matematiksel ortalama yöntemi kullanılmış ve emsal olarak daha önce belirlenmiş olan konutlara ait yüzölçümü ve aylık kira değerleri kullanılarak birim kira değerleri tespit edilmiştir.

Kapıcı ya da yakıt gibi gideri olmadığı için 377 ada 2 parsel Sincan Ahi Evran Mahallesi'nde, 9529 ada 4 parsel Keçiören Beste Sokak'ta, 2805 ada 2 parsel Çankaya Yukarı Ayrancı'da, 16812 ada 1 parsel Yenimahalle Konutkent'te, 2762 ada 5 parsel Çankaya Bahçelievler'de, 1155 ada 1 parsel Kızılay Sezenler Sokak'ta ve 26080 ada 2 parsel Çankaya Bilkent'te bulunan lojmanlara ve bunlara emsal oluşturan özel mülkiyetteki konutlara ait değerler grafik üzerinde gösterilmiştir (Çizelge 6.1). Kapıcı giderinin kiraya dahil edildiği 13274 ada 3 parsel Çankaya Dikmen, 1471 ada 2 parsel Çankaya Bahçelievler ve 8535 ada 3 parsel Yenimahalle 25 Mart Mahallesi'nde bulunan lojmanların ve bunlara emsal oluşturan özel mülkiyetteki konutların kira paraları grafik ile analiz edilmiştir (Çizelge 6.2). Kamu İktisadi Teşebbüsleri için Yenimahalle İlçesi sınırları içinde olan 13798 ada 8 parsel Çamlıca Mahallesi'nde, 8619 ada 5 parsel Serpme Evler'de ve 2098 ada 34 parsel Çiftlik Mahallesi'nde bulunan kamu konutlarına ve bunlara emsal oluşturan özel mülkiyetteki konutlara ait değerler grafik üzerinde gösterilmiştir (Çizelge 6.3).

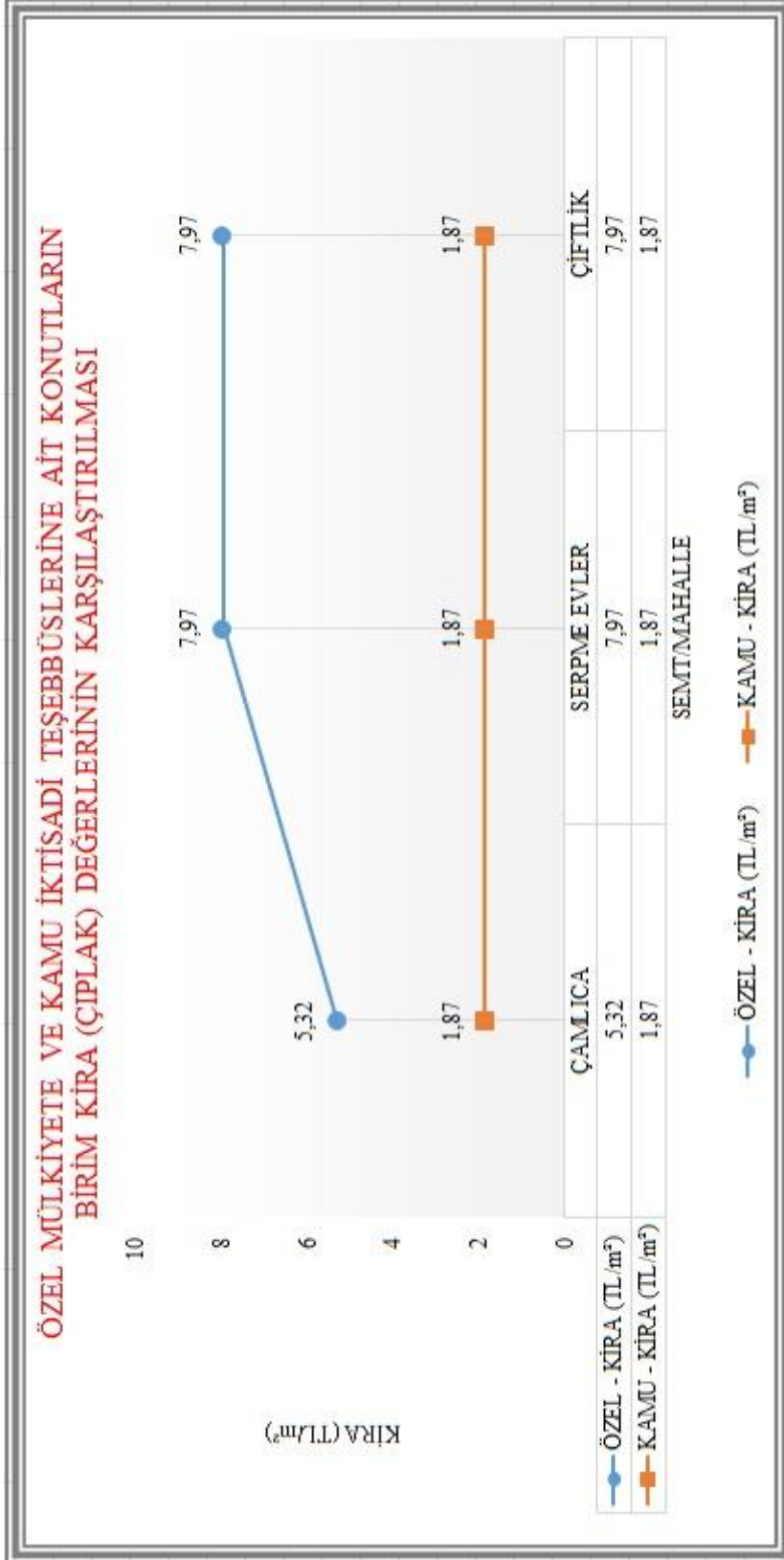


Şekil 6.1 Özel mülkiyetteki ve kamu mülkiyetindeki konutların birim kira değerlerinin karşılaştırılması

ÖZEL MÜLKİYETTEKİ VE KAMU MÜLKİYETİNDEKİ KONUTLARIN BİRİM KİRA (KİRA+KAPICI) DEĞERLERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI



Şekil 6.2 Özel mülkiyetteki ve kamu mülkiyetindeki konutların birim kira değerlerinin karşılaştırılması



Şekil 6.3 Özel mülkiyete ve kamu iktisadi devlet teşebbüslerine ait konutların birim kira değerlerinin karşılaştırılması

7. SONUÇ VE ÖNERİLER

Sosyal devlet politikası doğrultusunda, kamu konutlarının ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait konutların ilgili kişilere tahsisinin “devletin görevi ve kişilerin ise hakkı olduğu” sıklıkla ileri sürülmektedir. Anayasa'nın tanımladığı yükümlülüğe istinaden yapılan ve tahsis edilen kamu konutlarından ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait konutlardan kar elde etme amacından önce devlet işlerini düzenleme ve etkili kılma amacı öne çıkmaktadır. “Mülkiyeti kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan ve bu kurum ve kuruluşlar tarafından yurt içinde ve dışında inşa ettirilen, satın alınan ve kiralama yoluyla temin edilen, kamu personelinin ikametleri için tahsis edilmiş konutlar” şeklinde tanımlanan kamu konutlarının düşünülmesi gereken birçok farklı boyutunun olduğu görülmektedir.

Araştırma kapsamında gözlemlenen en önemli olgulardan biri, kamu konutlarının ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait konutların bulunduğu yerleşim yerlerinin, gelişmişlik düzeyleri dikkate alınmadan, konutların birim alanı (m²) üzerinden tespit edilen kira değerlerinin özel mülkiyetteki emsal konut kiralalarıyla kıyaslandığında oldukça düşük olduğudur. Kira değerinin tespitinde; yeni inşa edilmiş binaların kira parasının eski binalardan farklı olması gerektiği için tespit edilen katsayılardan her yıl amortisman oranı ölçüsünde indirim yapılması gerekmektedir. Ayrıca konutun şehir merkezi ile ulaşım olanaklarına uzaklığı, hastane, postane, kuaför, spor salonu, restoran ve diğer sosyal imkanlara sahip olup olmama durumlarına göre de kira katsayısının yeniden belirlenmesi gerektiği gözlemlenmiştir.

Araştırma sonuçlarına göre kamu konutlarından ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait konutlardan brüt alanın birimi başına elde edilen kira gelirlerinin, kamu konutları ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait konutlar için birim alan başına yapılan masraftan az olduğunu göstermiştir. Kamu konutlarından ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait konutlardan elde edilen kira gelirinin değeri incelendiğinde, hem normalin çok altında olduğu, hem de bazı yıllarda gelirin gideri dahi karşılamadığı ortaya çıkmıştır. Lojmanlar için yapılan masrafın elde edilen kira gelirlerinden fazla olması nedeniyle

lojmanların devlet bütçesine yük teşkil ettiği açıktır. Lojmanda oturanla oturmayan arasında meydana gelen gelir farklılığı ayrıca gözlemlenmiştir.

Lojmanlar için bütçeden yapılan harcamalar ile lojmanlardan elde edilen gelir kıyaslandığında, net gelirin bazen pozitif çıkması lojmanların ekonomik açıdan doğru yönetildiğini göstermemektedir. Lojmanların gelir ve gider analizine dayanarak bütçe üzerine etkisi yorumlanabilir. Sadece bu verilere dayanarak lojmanlardan elde edilen gelirlerin giderlere eşit veya biraz üzerinde olduğu görülmektedir. Fakat burada bakılması gereken temel husus, elde edilen gelirleri oluşturan kısmın kira geliri ve lojman satış geliri olmasıdır. Bu gelirlerin toplamının ise olması gerekenden düşük olduğu açıkça ortaya konulmuştur.

Lojmanlardan sağlanan kira gelirleri ve kira giderleri kıyaslandığında, bazı yıllarda kira gelirleri toplamının lojman giderleri toplamından fazla olması normaldir. Halbuki; kira giderlerinin yanında o konutları daha önceki yıllarda inşa etmek için katlanılmış olan gideri de göz önüne almak gerekmektedir. Lojman yapılarının yeniden inşa edilmesi veya yeniden üretim maliyeti üzerinden hesaplanan yatırım giderleri veya malikin katlandığı giderin yıllara dağıtılması ile kira geliri ve gideri kıyaslaması yapıldığında, toplam gelirin toplam giderden fazla olması, lojmanların zarar etmediğini gösteren durumu değiştirmektedir.

Aynı semtte bulunan lojmanlar ve özel mülkiyete ait konutların kira gelirleri karşılaştırıldığında, lojmanlardan elde edilen kiranın diğer konutlarla mukayese dahi edilememesini sadece “sosyal devlet” ilkesiyle açıklamak eksik olmaktadır. Sosyal devlet ilkesi ile açıklamak gerekirse, bu imkandan, ihtiyacı olan bütün kamu personelinin yararlanması gerçeği ortaya çıkmaktadır. Bu amaçla devletin lojmandan yararlanmayanlar için konut yardımı yapması gerekmektedir. Önemli ve stratejik bölgelerde bulunan lojmanlar dışındaki konutların yönetilmesi açısından da kamuyu zaman ve masraf kaybına soktuğu ortadadır. Yıllar içindeki kira gelirlerinin, bu konutları amorti dahi edemeyeceği de görülmektedir.

Lojmanların yönetiminde etkililik tam olarak uygulanamamaktadır. Lojmanlarda belirli süre oturması gereken kamu görevlileri lojmana yerleştikten sonra uzun süre çıkmamaktadır. Üstelik bazen ihtiyaç dahilinde olmasa dahi, giderlerini azaltmak adına kişiler lojmanda yaşamayı tercih etmektedirler. Anayasa bu anlamda sadece ihtiyacı olana değil bütün kamu görevlilerine bu hakkı tanımıştır. Ancak bu durum devletin üzerinde bir yük oluşturmak anlamına gelmemelidir. Bu durumun bir anlamda kötüye kullanılmaması ve iyi yönetilmesi gerekmektedir.

Devlet, “sosyal devlet olma” ilkesi gereği kamu hizmetlerinin sürekliliğini ve düzenini sağlamak adına gerekli gördüğü bölgelerde lojman uygulamasına gitmelidir. Ancak bazı kurumlar için tahsis edilmiş olan konutlar ihtiyaçtan çok ve kişiler açısından da lükstür. Üstelik sadece gelir ve gider açısından değil de konum olarak bakıldığında bazı lojmanların buldukları yerlerin, hizmet yerine yakınlıktan çok başka ihtiyaçlara hizmet ettiği görülmektedir. Halbuki, lojmanların inşa edilmesindeki temel amaç kamu hizmetinin yürütülmesinde kolaylığın, sürekliliğin ve etkinliğin sağlanmasıdır.

Lojman hakkından yararlananlar, yararlanmayanlara oranla, düşük kira bedelleri ödemeleri nedeniyle daha şanslıdır. Bu nedenle kamu görevlileri arasında bazı bölgelerde adaletsiz bir durumun ortaya çıktığı değerlendirilebilir. Türkiye’de karmaşa yaşanmasına sebep olan sorunlardan biri olan kamu konutları ve kira tespitinin çözüme yönelik için aşağıdaki öneriler sunulmuştur:

Birinci öneri olarak; kamu konutundan ya da başka bir kamu kurum ve kuruluşuna ait konuttan yararlanamayan kamu personeli için konut yardımı yapılması gerekmektedir. Türkiye genelinde, Milli Emlak yönetiminde olan Maliye Bakanlığı ve Gelir İdaresi Başkanlığına ait personelin kullandığı kamu konutları ve bunlar için yapılan masraflar toplamı 2013 yılı için 1.269.450 TL’dir³⁹. Türkiye genelinde, Maliye Bakanlığı ve Gelir İdaresi Başkanlığına ait kamu konutu sayısı 2013 yılı için ise 8.029 adettir. Kamu konutu başına yapılan masraf 2013 yılı verilerine göre 158,11 TL/m²’dir. Öncelikli olarak konut imkanından yararlanamayan her kamu personeline bu miktarda konut yardımı yapılması gerekmektedir.

³⁹Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2013 Yılı Faaliyet Raporu, www.milliemlak.gov.tr, Erişim Tarihi 10.10.2014.

İkinci öneri olarak; güvenlik için gerekli olanlar ile stratejik öneme haiz olanlar dışındaki bütün kamu konutlarının tasfiye edilerek satılması gerekmektedir. Fakat, buradaki amaç ekonomiye kaynak sağlamak değil, mevcut olan kaynak israfını önlemek olmalıdır. Günümüz sosyal ve ekonomik koşulları da dikkate alındığında personel için güvenliğin sağlanmasının şart olduğu stratejik öneme haiz illerde ya da bölgelerde lojman uygulaması gerekli ve temel şart olarak görülmektedir. Ekonomik açıdan değerlendirildiğinde ise üst düzey kamu personelinin, kamuya katkısı ile bu kişilere sağlanan imkanlar arasında büyük fark bulunmaktadır. Devlet tarafından maaş olarak yansıtılmayan kısım bu şekilde telafi ediliyor diye düşünülmektedir. Bu kişilerin almış oldukları maaş karşılığında katlandıkları sorumlulukları mukayese etmek doğru değildir. Bu düşünceler çerçevesinde, bu uygulamalar dışında kalan lojmanların yönetiminin yeniden ele alınması gerekmektedir. Kira değerlerinin normalin altında olması, her kamu görevlisine lojman sağlandığı takdirde kabul edilebilir. Ancak, devletin bütün kamu personeline konut sağlama imkanı bulunmamaktadır.

Üçüncü öneri olarak; özellikle sıra tahsisli konutlar için azami beş yıllık oturma süresinin iyi bir şekilde işletilmesini sağlamak gerekir. Ne var ki; lojmana bir defa giren bir daha çıkmamaktadır. Bunun yanında kendisine veya eşine ait bir konutu olan ya da konut alabilecek malvarlığı olan memurlara kesinlikle lojmandan faydalanma hakkı verilmemelidir. Bunu oluşturan temel sebep ise kamu kurumlarında mal bildiriminin yapıldığı birimin personel işleri müdürlüğü olmasına rağmen; lojman tahsisinin yapıldığı birimin ise idari işler müdürlüğü olmasıdır. Bilgi akışının yetersiz olması nedeniyle konut ihtiyacı olmayan personele de konut tahsisi yapılmaktadır. Bilgi akışı yeterli ölçüde sağlanmalı ve koordinasyon kurularak konut tahsisi yapılmalıdır. Kişilerin sahip oldukları mal varlıklarının detaylı sorgulanması ve el değiştirmelerin güvenilir bir şekilde sorgulanması için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlükleri ile de ortaklaşa bir çalışma yürütmek gerekmektedir.

Dördüncü önerinin içeriğini ise araştırma sınırları çerçevesinde özellikle üzerinde durulmak istenen nokta olan kiralarn gerçeği yansıtmıyor olması oluşturmaktadır. Daha önce değinildiği gibi bu durumu sadece “sosyal devlet ilkesi” ile açıklamak yetersiz kalmaktadır. Devletin gerçekten gerekli görülen bölgelerde bu duruma el atması ve

konut bulma politikasına gitmesi gerekmektedir. Aksi takdirde şehir merkezine sadece 250 m mesafedeki bir lojmanda ikamet eden bir kamu çalışanının ve şehir merkezine 30 km uzaklıkta bir kamu konutunda ikamet eden bir kamu çalışanının ödediği kira değerinin aynı olması oldukça büyük bir haksızlıktır. Şehir hayatında zamanın ne kadar değerli olduğu ve kişilerin kendilerine, ailelerine ve yakınlarına yeteri kadar vakit ayıramamasının ne denli büyük sorunlara yol açtığı herkes tarafından bilinmektedir. Lojmanların buldukları bölgeleri, sadece iş yerlerine yakın mesafeler olarak algılamamak gerekmektedir. Çünkü aile içerisindeki bir birey lojmana yakın bulunan bir iş yerinde çalışıyor olabilirken, diğer aile bireylerin ihtiyaç duydukları bir şehir hayatı da söz konusudur. Dolayısıyla, zaman kaybının yaratmış olduğu eşitsizlik de ortaya çıkmaktadır.

Çalışma doğrultusunda, lojmanlara ait özelliklerin birbirleriyle aşağı yukarı örtüşmediği; buna rağmen her kamu personelinden, yani farklı gelire sahip kişilerden de m² başına aynı kira değerinin alınıyor olmasının haksızlığa sebep olduğu görülmektedir. Üstelik genellikle üst gelire sahip kişiler standartları yüksek konutlarda ikamet ederken alt gelire sahip memur kesimi ise bakımsız ve oldukça eski kamu konutlarında ikamet etmektedir. Lojmanların bakımsız ve eski görüntüsü belki de tamir-bakım ve onarımının büyük çoğunluğunun devlet tarafından yapılacak olmasının kişilerde sorumluluk ve aitlik duygusu yaratmamasından kaynaklanıyor olmasındandır. Bu durum kişilerin birikim yapmamasını desteklediği gibi bazen de düşük standartlarda yaşamayı teşvik dahi etmektedir. Bakımsız çoğu lojman için durum bu aşamdadır.

Araştırma kapsamında mevcut lojmanların bir kısmının şehir merkezinde bulunurken bir kısmının şehrin uzak bölgelerinde yer aldığı görülmektedir. Emsal oluşturabilecek konutlar belirlenerek Milli Emlak Genel Tebliği'ne göre tespit edilen kira değeri ile piyasa kirası karşılaştırılarak konutlar arasındaki kira değerlerinde bir uyum olmadığı gösterilmiştir. Lojmanlar içerisinde sosyal devlet anlayışı çerçevesinde memurun refahını artırmaktan çok devlet bütçesine yük olabilecek konutlar çoğunlukta bulunmaktadır. Ankara ili içerisinde örnek olarak belirlenmiş konutlar göz önüne alındığında şehir merkezinde, konut imkanının rahatlıkla karşılanacağı yerleşim yerlerindeki lojmanların zaruri olmadığı açıktır. Şehir merkezlerinde yer alan

lojmanların tasfiye edilmesi, şehirden uzak ve konut imkanının kısıtlı olduğu bölgelerde lojman kira tespiti için belirlenmiş çıplak kira katsayı değerleri yeniden tespit edilmelidir.

Lojmanların kirası tespit edilirken bazı şehirlere uygulanan indirim oranları ise sadece şehrin nüfusuna göre değişmektedir. Halbuki, şehir içerisinde kira değerini etkileyen bir çok faktör bulunmaktadır. Nüfus bunlardan sadece bir tanesidir. Bir konutun kira değerini etkileyen en önemli faktör konutun konumudur. Şehir merkezine yakınlık, ulaşım olanakları, sosyal imkanlar gibi parametrelerin kira değerinin belirlenmesinde kullanılması yararlı olacaktır. Rayiç kira değerleriyle mukayese dahi edilmeyen kiralar değiştirilmeli ve zaruri olmayan bölgelerdeki lojmanların fırsat maliyetleri düşünülerek başka amaçlı kamuya kazandırılmalıdır.

KAYNAKLAR

- Akçay, B. 1999. Konut Politikalarının Yetmişbeş Yıllık Bilançosu, Banka Ve Ekonomik Yayınlar Dergisi, Sayı 2., 21 s., Ankara.
- Aksoy, İ. 2003, Lojman Bilgi Yönetim Sistemi Otomasyonu ve Uygulaması, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Konya.
- Aksoy, M. 2006. Kamu Konutları Ve Konutlarının Bütçe Üzerine Etkileri, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 29-38 s., Ankara.
- Alkışer, Y. ve Yürekli, H. 2004. Türkiye’de “Devlet Konutu”nun Dünü, Bugünü, Yarını, Sayı 1., İtü Dergisi, İstanbul.
- Anonim. 1960. 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu, T.C. RG 10700 sayı.
- Anonim. 1983. 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu, T.C. RG 18218 sayı.
- Anonim. 1984. Kamu Konutları Yönetmeliği, T.C. RG 18524 sayı.
- Anonim. 2005. 294 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, T.C. RG 25826 sayı.
- Anonim. 2007. 317 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, T.C. RG 26743 sayı.
- Anonim. 2009. 325 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, T.C. RG 27449 sayı.
- Anonim. 2010. 331 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, T.C. RG 27794 sayı.
- Anonim. 2011. 337 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, T.C. RG 28156 sayı.
- Anonim. 2011. Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2011 Yılı Faaliyet Raporu, <http://www.milliemlak.gov.tr> Erişim Tarihi: 01.05.2012.
- Anonim. 2012a. Web Sitesi: <http://www.csb.gov.tr>, Erişim Tarihi: 12.06.2012.
- Anonim. 2012b. Web Sitesi: www.kalkinma.gov.tr, Erişim Tarihi: 20.05.2012.
- Anonim. 2012c. Web Sitesi: www.mevzuat.gov.tr, Erişim Tarihi: 20.04.2012.
- Anonim. 2012d. Web Sitesi: <http://www.tmmob.org.tr>, Erişim Tarihi: 01.05.2012.
- Anonim. 2012e. Web Sitesi: <http://www.toki.gov.tr>, Erişim Tarihi: 12.06.2012.
- Anonim. 2013. 350 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, T.C. RG 28518 sayı.
- Anonim. 2014. Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2013 Yılı Faaliyet Raporu, www.milliemlak.gov.tr Erişim Tarihi: 10.10.2014
- Atılgan, Y. 1999. Hazine Taşınmaz Malların Değerlendirilmesinde Kıymet Takdirleri ve Ekspertiz Raporlarının Rolü, Ankara.
- Araçlar, A. ve Çağdaş, V. 2002. Taşınmaz Değerlemesi, Remark Yayınevi, Ankara.

- Aydemir, S. 2003. Türk Kamu Yönetiminde Kamu Konutları (Lojmanın) Satışı Sorununa İlişkin Bir Değerlendirme, Sayı 64., Mevzuat Dergisi, 6-8 s., Ankara.
- Doğan, T. 2012. Kamu Konutlarının Yönetimi, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Ankara.
- Göktaş, O. 2009. Türkiye’de Lojmanların Oluşumu ve Bu Oluşumun Temellendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Işık, K. 1997. Kamu Harcamalarında Tasarruf İlkesi açısından Kamu Konutları, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Keleş, R. 2010. Kentleşme Politikası. İmge Kitapevi, Ankara, s:1-100.
- Keleş, R. 2000. Kent ve çevre değerleri bağlamında kamu yararı kavramı. Merkez Planlama Denetimi, Yargı Yayınevi, Ankara, s:1-12.
- Keleş, R. ve Mengi, A. 2003. İmar Hukukuna Giriş. İmge Kitabevi Yayınları, 1. Baskı, ISBN 975-533-392-4, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2013. Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerleme Teorisi Ve Uygulamaları, A.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Ders Notu, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2008. Taşınmaz Değerlemede Gelir Çarpanları Yaklaşımı Ve Türkiye’de Kentsel Ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları, Vergi Sorunları Dergisi, Sayı: 241: 106-148, İstanbul.
- Tanrıvermiş, H. 2012 Kamulaştırma Tekniği, Ders Notları, Ankara.
- Uzungüngör, F. 2008. Konut Sunumunda Lojman Modelinin Kocaeli İli Genelinde İrdelenmesi, Gebze İleri teknoloji Enstitüsü, Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli.
- Yıldırım, İ. 2010. Hazine Taşınmazlarının Kiralanması. Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Semineri, Ankara.

EKLER

EK 1 Kamu Konutları Yönetmeliği

EK 2 Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü Kamu
Konutları Yönergesi

EK 3 Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğü Konut Yönergesi

EK 4 T. C. Milli Eğitim Bakanlığı Personel Genel Müdürlüğünden Konut Dağıtım ve
Yönetim Özel Yönergesi

EK 5 Emniyet Genel Müdürlüğü Lojman Yönergesi

EK 1 Kamu Konutları Yönetmeliği

Bakanlar Kurulu Kararının Tarihi	: 16.7.1984, No:84/8345
Dayandığı Kanunun Tarihi	: 9.11.1983, No:2946
Yayımlandığı R. Gazetenin Tarihi	: 23.9.1984, No:18524
Yayımlandığı Düsturun Tertibi	: 5, Cildi : 24, S. 2237

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel Hükümler

Amaç

Madde 1 – Bu Yönetmeliğin amacı, 2946 sayılı Kamu Konutları Kanununun 2 nci maddesinde belirtilen kurum personeline kamu konutlarının tahsis şekli, oturma süresi, kira, bakım, onarım ve yönetimine ait usul, esas ve şartlar ile uygulamaya dair diğer hususları tesbit etmektir.

Kapsam

Madde 2 – Bu Yönetmelik, 2946 sayılı Kamu Konutları Kanununun 2 nci maddesinde sayılan kamu kurum ve kuruluşları personelinin yararlanması için yurt içinde ve yurt dışında inşa ettirme, satın alma ve kiralama suretiyle sağladıkları kamu konutlarını kapsar.

Kurum ve kuruluşlarınca bir bölümü kamu konutuna tahsis edilen hizmet binalarındaki konutlar hakkında da bu Yönetmelik hükümleri uygulanır.

Tanımlar

Madde 3 – Bu Yönetmeliğin uygulanmasında;

- a) Merkez; Bu Yönetmeliğin kapsamına giren kurum veya kuruluşun merkez teşkilatının bulunduğu il veya ilçeyi,
- b) Yetkili Makam; Kamu kurum ve kuruluşlarının merkez teşkilatında bulunan en üst amir veya organ ile yetki devrettiği makam veya rütbe sahibini,
- c) Yetkili konut dağıtım komisyonu; yurt içi ve yurt dışında, konutun bulunduğu ülke, bölge, il veya ilçede bu Yönetmeliğe göre kurulan komisyonları,
- d) Yönetici; konut blok veya gruplarında, kurum veya kuruluşlarca karşılanan yakıtın temin, tedarik ve dağıtım dışındaki müşterek hizmetlerin düzenli bir şekilde yürütülmesi için, konut tahsis edilenler tarafından kendi aralarından seçilen kişi veya kişileri,
- e) (Ek: 22/8/2011-2011/2164 K.) İdare; Devlete ait kamu konutları açısından Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğünü veya bu konutlardan tahsisli olanlardan adına kamu konutu tahsis edilen kamu kurum veya kuruluşlarını, Ankara Namık Kemal Mahallesinde bulunan ve çeşitli Bakanlıklara tahsis edilen kamu konutları açısından Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğünü, diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan kamu konutları açısından ise maliki idareyi,

İfade eder.

Kiralama Suretiyle Konut Sağlanması

Madde 4 – a) Bakanlar ve Milletvekilleri,

b) Bakanlar Kurulunca tespit edilmiş olan kalkınmada öncelikli yörelerdeki kamu kurum ve kuruluşlarının ve mahrumiyet yerlerindeki üniversitelerden sosyal tesislerini tamamlayamamış olanların mahallen temin ve görevlendirilmesi mümkün bulunmayan personeli,

c) (Değişik : 11.9.1987 - 87/12144 K.) Türk Silahlı Kuvvetleri personeli,

d) Emniyet Genel Müdürlüğünce ihtiyaç gösterilecek hal ve yerlerdeki emniyet personeli,

e) Yurt dışındaki büyükelçiler, daimi delegeler, maslahatgözarlar, askeri temsil heyeti başkanları ve başkonsoloslar ile konut kiralanmasındaki güçlükler, kiralardan çok yüksek olması ve diğer zorunlu hallerde, kamu kurum ve kuruluşlarının yurt dışında daimi görevli personeli,

f) (Değişik : 11.9.1987 - 87/12144 K.) Kirasının emsal kamu konutu kirasından fazla olan kısmı ilgililerin tabi oldukları kuruluşların bütçesinden karşılanması şartıyla görev yaptıkları yerde ve görevlerinin devamı süresince konut tahsis edilemeyen 2802 sayılı Hakimler ve Savcılar Kanununun 2 nci Maddesinde sayılanlar, Devlet Güvenlik Mahkemelerinin başkan ve üyeleri ile Cumhuriyet savcısı ve Cumhuriyet savcısı yardımcıları,

g) (Ek :15/1/1991 - 91/1391 K.) Adalet Bakanlığı'nın toplu iyileştirme ve eğitim uygulanan özel kapalı cezaevleri ve nüfusu 500.000' den fazla olan il ve ilçe merkezlerinde bulunan cezaevlerinde, görevli müdür, infaz koruma başmemuru ve infaz koruma memurları,

h) (Ek : 15/1/1991 - 91/1391 K.) Bütçelerinde yeterli ödeneğin bulunması kaydıyla, bağlı ve ilgili bulunan Bakanlığın teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının uygun görüşü üzerine Başbakanlıktan izin alınması suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının diğer personeli,

İçin konut kiralanabilir.

İKİNCİ BÖLÜM

Kamu Konutlarının Türlerine Göre Ayrılması

Kamu Konutlarının Türleri

Madde 5 – Kamu konutları tahsis esasına göre aşağıda belirtilen dört gruba ayrılır:

a) Özel tahsisli konutlar;

Yönetmeliğe ekli (1) sayılı cetvelde gösterilen ve temsil özelliği olan makam ve rütbe sahiplerine tahsis edilen özel nitelikteki konutlardır.

b) Görev tahsisli konutlar;

Yönetmeliğe ekli (2) sayılı cetvelde belirtilenlere, görevlerinin önemi ve özelliği ile yetki ve sorumlulukları gereği tahsis edilen konutlardır.

c) Sıra tahsisli konutlar;

Yönetmeliğe ekli (4) sayılı cetvelde gösterilen puan durumu dikkate alınarak 9 uncu maddede belirtilen usul ve esaslara göre tahsis edilen konutlardır.

d) Hizmet tahsisli konutlar;

1) Hudut karakolu, istasyon, haberleşme, gözlem, araştırma, inşaat mahalli gibi meskün yerlerden uzak, sosyal ve ekonomik zorlukları olan, ulaşım ve iskan imkanları kısıtlı yerlerde, normal çalışma saatleriyle sınırlandırılması kabil olmadan görev başında bulundurulması gerekli olan personel,

2) İlgili kanunlarca kendilerine zata mahsus taşıt tahsis edilen makam ve rütbe sahiplerinin makam şoförü ve koruma görevlileri,

3) Kamu konutlarında görevli kapıcı, kaloriferci gibi personel,

İçin inşa veya tefrik edilerek tahsis edilen bina, baraka, prefabrik yapı, şantiye eklentisi, tadil edilmiş veya edilmemiş karavan, kulübe ve benzeri konutlardır.

Kamu Konutu Özelliğini Kazanma

Madde 6 – Kamu kurum ve kuruluşlarının yetkili makamlarınca, mevcut konutlarının, kamu konut türlerine göre belirlenip, bu amaçta kullanılmak üzere ayırımının yapılması ile bu konutlar kamu konutu özelliğini kazanır.

Genel bütçeye bağlı dairelerin konutları ise, 178 sayılı Maliye ve Gümrük Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 13 üncü maddesinin (d) bendi ile 1050 sayılı Muhasebei Umumiye Kanununun 23 üncü maddesi uyarınca, ilgili idareye tahsis edildiği tarihte kamu konutu özelliğini kazanmış olur. Konutların ilgili idareye tahsisi, talep tarihinden itibaren en geç bir ay içinde yapılır.

Kamu konutlarının görev unvan gruplarına göre ne miktarda veya hangi oranda tahsis edileceği yetkili makamca tespit edilebilir. Türk Silahlı Kuvvetlerinde ayırım subay, astsubay ve sivil memur (Uzman çavuş ve uzman jandarma çavuşları dahil) arasında yapılır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Kamu Konutlarının Tahsis Usul ve Esasları

Özel Tahsis Konutların Tahsis Şekli

Madde 7 – Özel tahsisli konutlar, Yönetmeliğe ekli (1) sayılı cetvelde gösterilen makam ve rütbe sahiplerine tahsis edilir.

Özel tahsisli konutların tahsisinde ayrıca tahsis kararı alınmaz, bu göreve seçilme veya atanma yeterlidir.

Görev Tahsisli Konutların Tahsis Şekli

Madde 8 – Görev tahsisli konutlar, Yönetmeliğe ekli (2) sayılı cetvelde belirtilenlere, cetveldeki sıraya göre, yetkili konut dağıtım komisyonu tarafından tahsis edilir. Ancak (3) sayılı cetvelde gösterilen makam ve rütbe sahiplerine tahsiste ayrıca tahsis kararı alınmaz, atama kararı aynı zamanda tahsis kararını da kapsar. Merkezde görevli personele merkez konut dağıtım komisyonunca, görev tahsisli konut tahsisi yapılır.

Kamu kurum ve kuruluşlarında, ataması merkezden yapılan personele, merkezde kurulan yetkili konut dağıtım komisyonunca görev tahsisli konut tahsis edilebilir.

Türk Silahlı Kuvvetlerine ait görev tahsisli konutların tahsisi, konutun kullanımına verildiği askeri birlik, karargah ve kurumların komutanları, kurmay başkanları veya yetki verecekleri amirler tarafından yapılır.

Devlet güvenlik mahkemelerinin askeri yargıya mensup üyeleri ile Cumhuriyet savcı yardımcıları, sıraya tabi olmaksızın Türk Silahlı Kuvvetlerine ait konutlardan da yararlanabilirler.

Yeteri kadar görev tahsisli konutun olmaması halinde konut tahsisi talebinde bulunanlar (2) sayılı cetvelde belirtilen sıra esas alınarak Yönetmeliğin ekli (4) sayılı cetvelindeki esaslara göre, kendi aralarında puanlamaya tabi tutulur.

Görev tahsisli konutta oturmakta iken görev unvanı değişen personelin yeni görevi, Yönetmeliğe ekli (2) sayılı cetvelde gösterilmiş ise, kendisi için tekrar tahsis kararı alınmaz. Atama kararı, son duruma göre konut tahsis kararı yerine geçer.

Boşalan görev tahsisli konutların, fiilen boşaltılması tarihinden itibaren en geç (30) gün içinde, Yönetmelik hükümlerine göre hak sahiplerine tahsisi gerekir. Ancak, önceden belli bir görev için ayrıldığı halde, bu göreve atama yapılmadığından boş bulunan görev tahsisli konutlar hakkında bu hüküm uygulanmaz.

Sıra Tahsisli Konutların Tahsis Şekli

Madde 9 – Sıra tahsisli konutlar, Yönetmeliğe ekli (4) sayılı puanlama cetveli esas alınarak konut dağıtım komisyonunca hak sahiplerine tahsis edilir. Hak sahiplerinin puanlarının eşit olması halinde, hizmet süresi fazla olana, hizmet süresi de eşit ise, yetkili ev dağıtım komisyonunca ad çekme yoluyla, konut tahsis edilir.

Türk Silahlı Kuvvetlerine ait sıra tahsisli konutların hak sahiplerine tahsisi, konutun kullanımına verildiği askeri birlik, karargah ve kurumların komutanları, kurmay başkanları veya yetki verecekleri amirler tarafından görev ve unvanlarına bakılmaksızın puan sırasına göre yapılır.

Konutların herhangi bir nedenle boşalması halinde fiilen boşaltıldığı tarihten itibaren en geç (30) gün içinde Yönetmelik hükümlerine göre hak sahiplerine tahsis edilmesi gerekir.

Türk Silahlı Kuvvetleri personeli hariç, bu maddenin birinci fıkrası uyarınca hak kazananlardan, bulunduğu ülke, merkez, bölge, il veya ilçe ayrımı yapılmaksızın daha önce Yönetmelikte belirtilen oturma süresince veya daha fazla süre konutta oturanlara, konut tahsis edilemez. Bu durumda olanlara tekrar konut tahsisi, mevcut talepler karşılandıktan sonra, kalan boş konut olursa Yönetmelik esaslarına göre yapılır.

Sıra tahsisli konutların hak sahiplerine tahsisi, merkezde kurulan yetkili konut dağıtım komisyonunca da yapılabilir.

Merkezde kurulan yetkili konut dağıtım komisyonunun tahsis edeceği görev ve sıra tahsisli konutlar kurum ve kuruluşların yetkili makamlarınca konutların türlerine göre tesbiti ile birlikte, hazırlanacak genelge ile taşra teşkilatına bildirilir.

Hizmet Tahsisli Konutların Tahsis Şekli

Madde 10 – Hizmet tahsisli konutlar yetkili makam tarafından tahsis edilir.

Cumhurbaşkanlığı Genel Sekreterliği ile Yasama Organı İdari Teşkilatı Konutlarının Tahsis Şekli

Madde 11 – (Mülga : 15/1/1991 - 91/1391 K.)

Kamu Konutlarından Yararlanamayacaklar

Madde 12 – Bu Yönetmelik hükümlerine göre kendisine konut tahsis edilen biriyle evli bulunanlar bu konutta oturdukları sürece kamu konutlarından yararlanamazlar.

Konutta Birlikte Oturabilecekler

Madde 13 – Konutlarda oturanların yanlarında yalnız kendisinin veya eşinin usül ve fûruu ile üçüncü dereceye (üçüncü derece dahil) kadar hısımları veya gelenek, görenek ve ahlak kuralları gereği, korumak ve bakmakla yükümlü buldukları, kimseler oturabilir.

Konut Tahsis Talebi ve Değerlendirilmesi

Madde 14 – Kendisine konut tahsisini isteyen personel, bir örneği Yönetmeliğe ekli (EK-5) beyanname ile bağlı bulunduğu en yakın sicil amirine başvurur. Amir tarafından beyanname tetkik edilerek, konut tahsis komisyonlarına sunulmak üzere, konut tahsis işlemlerini yürütmekle görevlendirilen birime gönderilmesi sağlanır. (Ek cümle: 1/5/2002-2002/4133 K.) Bu birim beyannameleri Mal Bildiriminde Bulunması Hakkında Yönetmelik uyarınca verilen mal bildirimleriyle karşılaştırılması için mal bildirimlerinin verileceği mercilere gönderir. (Değişik cümle: 1/5/2002-2002/4133 K.) Karşılaştırma işlemi sonuçlandıktan sonra, konut tahsis işlerini yürütmekle görevlendirilen birimde, beyannamedeki bilgileri göre ek (4) sayılı cetveldeki puanlar dikkate alınır ve her yıl Ocak ayı içinde gerekli değerlendirme bilgisayar ortamında yapılarak toplam puana göre sıra cetveli düzenlenir. Sonuç bir yazı ile ilgili personele veya bu personele duyurulmak üzere görev yaptığı birime bildirilir. Beyanname, sıra cetveli ve diğer belgeler saklanır.

Ancak, birinci fıkraya göre puan sıralaması yapılanlardan, kendisine konut tahsis edilmeden başka bir il veya ilçeye atanımlar, buldukları son görev itibariyle, yeniden puanlamaya tabi tutulur ve o yılın puan sıra cetvelinde gösterilir.

Göreve yeniden veya ilk defa atanımların konut tahsis talepleri, ataması Ocak ayı içinde yapılmış ise o yıl, aksi halde boş konut yok ise müteakip yılda değerlendirilir ve puanlaması yapılır.

Beyannameyi kasden noksan veya yanlış doldurduğu anlaşılanlar hakkında kanuni kovuşturma yapılır ve bunlara konut tahsis edilemez.

Özel tahsisli, (3) sayılı cetvelde belirtilen makam ve rütbe sahiplerine tahsis edilen görev tahsisli ve hizmet tahsisli konutların tahsisinde yukarıdaki fıkra hü kümeleri uygulanmaz. Görev tahsisli konutlarda ise beyanname alınarak, yetkili makamca değerlendirilir.

Türk Silahlı Kuvvetleri personelinin konut tahsis talebi ve değerlendirilmesine dair usül ve esaslar (4) sayılı cetveldeki puanlama ve bu madde hükümleri gözönünde bulundurularak Milli Savunma ve İçişleri Bakanlıklarınca ayrıca düzenlenir.

Beyannamedeki Değişiklikler

Madde 15 – Konut tahsis talebinde bulunan personelindurumunda bir değişiklik olduğu takdirde bu değişiklik tarihinden itibaren en geç bir ay içinde, değişikliği gösteren belgeler ile birlikte ek bir beyanname ile ilgili amire bildirilir.

Konut Tahsisinin Bildirilmesi

Madde 16 – Yetkili makamın veya ilgili konut dağıtım komisyonunun konut tahsis kararı, tahsisin yapıldığı tarihten itibaren en geç on gün içinde, görevli birim tarafından bir yazı ile konut tahsis edilen personele bildirilir.

Konutların Teslimi ve Konutlara Giriş

Madde 17 – Konut tahsis edilen personele, konutun teslim tarihinden itibaren hesaplanacak kira bedeli, müteakip ayın aylık veya ücretinden bu ayın kirası ile birlikte bordro üzerinde gösterilmek suretiyle tahsil edilir.

Konutlar, konut yönetimine yetkili birimce, bir örneği ek (6) da gösterilen "Kamu Konutları Giriş Tutanağı" düzenlenerek teslim edilir. Bu tutanakların aslı konut tahsis dosyasında saklanır ve bir örneği de kiracıya verilir. Tutanağa, konutta bulunan demirbaş eşya ve mefruşatın ek (7) deki örneğine göre, hazırlanan bir listesi eklenir.

Bu tutanak, konuta girişte kira sözleşmesi ve çıkışta ise, geri alma ve bütün borçlarından ve dava haklarından kurtulma yerine geçer.

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

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

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

Konut Tahsis Komisyonlarının Kurulması

Madde 18 – Komisyon kararını gerektiren konutların oturmaya hak kazananlara tahsisi amacı ile, konut tahsis komisyonları kurulur. Bu komisyonlar kurum veya kuruluşların yetkili makamlarınca belirlenen üç kişiden oluşur. Ayrıca iki yedek üye tesbit edilir.

Konut Tahsis Komisyonlarının Toplanması ve Çalışma Esasları

Madde 19 – Komisyonlar üye tam sayısı ile toplanır ve konut tahsis isteğinde bulunanlar ile konut tahsisine hak kazandığı anlaşılmanın durumunu tetkik eder. Komisyonca, konut tahsisine hak kazananlar için gerekçeli bir karar alınır. Konut tahsis kararları, ekseriyetle verilir. Karar ayrıca tutulacak bir "Karar defteri" ne yazılır. Bir örneği konut tahsis dosyasında saklanır.

Konut tahsis komisyonunun sekreteryası işleri, konut tahsis işlemlerini yürüten birimce görevlendirilen personel tarafından yürütülür.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Konutlarda Oturma Süreleri ve Konut Kira Bedelleri

Konutlarda Oturma Süreleri

Madde 20 – Özel, görev ve hizmet tahsisli konutlarda, tahsise esas olan görev veya hizmetin devamı süresince oturulabilir.

(Değişik : 15/1/1991 - 91/1391 K.) Sıra tahsisli konutlarda ise oturma süresi beş yıldır.

Ancak,

a) Bu sürenin tamamlanmasından sonra, konuttan yararlanacak başka personelin olmaması halinde, belli bir süre verilmeksizin ve şartlı olarak konutta oturmaya devam edilmesine izin verilebilir.

b) Konuta girmek için sıra bekleyen bulunduğu takdirde, beş yıldan fazla oturma süresi en fazla olandan başlamak üzere, tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde konut boşaltılır.

c) (Değişik : 30/6/1992 - 92/3245 K.) Görevi gereği hizmet veya görev tahsisli konut tahsis edilenler, bu görevlerinden ayrıldıkları takdirde, kendilerine yapılacak tebliğ tarihinden itibaren iki ay içinde konut boşaltılır. Bunlara Yönetmelik hükümleri çerçevesinde sıra tahsisli konut tahsis edilir.

d) (Ek : 31/8/1992 - 92/3457.K) Eşyalı görev tahsisli konutlar, boşaltıldıkları tarihte bu konutlardan yararlanacak kişilerin mevcut olmaması halinde, (2) sayılı cetvelde görev unvanları belirtilen kişilere eşyalı olarak tahsis olunabilir.

Konutların Tipleri ve Aylık Kira Birim Bedelleri ile Yakıt Giderleri Bedellerinin Tesbiti (1)

Madde 21 – (Değişik : 15/1/1991 - 91/1391 K.)

a) Kamu konutları, mülkiyet durumu, yapı cinsleri ve kullanılış özelliklerine göre aşağıda belirtilen yedi tipe ayrılır.

1 – (A) Tipi konutlar;

Tamamı kamu kurum ve kuruluşunun mülkiyetinde bulunan veya tamamı kiralanmış, kapıcı ile ortak tesis ve ortak kullanım alanlarının tüm giderlerinin konutta oturanlar tarafından karşılandığı kalorifersiz konutlardır.

2 – (B) Tipi konutlar;

Tamamı kamu kurum ve kuruluşunun mülkiyetinde bulunan veya tamamı kiralanın, kapıcı giderlerinin konutta oturanlar tarafından karşılandığı; ortak tesis ve ortak kullanım alanlarının ise sadece, su, elektrik ve aydınlatma giderlerinin kamu kurum ve kuruluşunca karşılanması zorunluğu olan kalorifersiz konutlardır.

3 – (C) Tipi konutlar;

Tamamı kamu kurum ve kuruluşunun mülkiyetinde bulunan veya tamamı kiralanın, kapıcı ve kaloriferli ile ortak tesis ve ortak kullanım alanlarının tüm giderlerinin konutta oturanlar tarafından karşılandığı kaloriferli konutlardır.

4 – (D) Tipi konutlar;

Tamamı kamu kurum ve kuruluşunun mülkiyetinde bulunan veya tamamı kiralanın, kapıcı giderlerinin konutta oturanlar tarafından karşılandığı; kaloriferli ile ortak tesis ve ortak kullanım alanlarının ise sadece, su, elektrik ve aydınlatma giderlerinin kamu kurum ve kuruluşunca karşılanması zorunluğu olan kaloriferli konutlardır.

5 – (E) Tipi konutlar;

Tamamı, kamu kurum ve kuruluşunun mülkiyetinde bulunan veya tamamı kiralanın, kapıcı ile ortak tesis ve ortak kullanım alanlarının tüm giderlerinin konutta oturanlar tarafından karşılandığı, kaloriferlinin ise kamu kurum ve kuruluşunca karşılanması, zorunluğu olan kaloriferli konutlardır.

(1) Bu madde başlığı, 15/1/1991 tarih ve 91/1391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla değiştirilmiş olup metne işlenmiştir.

6 – (F) Tipi konutlar;

Kerpiç, ahşap, bağdadi ve benzeri yapı cinsleri ile baraka niteliğinde olan kalorifersiz konutlardır.

7 – (G) Tipi konutlar;

Kamu kurum ve kuruluşlarının, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olan ve 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu hükümleri uyarınca, konutların ısınma, müşterek hizmet ve ihtiyaçlar ile ortak tesis ve ortak kullanım alanlarının tüm giderlerinin konutta oturanlar tarafından karşılanması zorunluğu olan kalorifersiz ve kaloriferli konutlardır.

b) Kamu konutlarının, tiplerine göre aylık kira bedellerinin hesaplanmasına esas olacak aylık kira ve yakıt birim bedelleri, sosyal yardım amacı da gözönünde bulundurularak, Maliye ve Gümrük Bakanlığının koordinatörlüğünde, Milli Savunma, İçişleri, Dışışleri, Bayındırlık ve İskan, Sanayi ve Ticaret ve Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlıkları temsilcilerinden teşekkül eden komisyon tarafından her takvim yılının başlangıcından en az üç ay önceden belirlenir. Başbakanın onayı ile yılbaşından itibaren uygulanmak üzere Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe konulur.

Yurt Dışıındaki Konutların Aylık Kira Birim Bedellerinin Tesbiti

Madde 22 – Yurt dışındaki konutların aylık kira birim bedelleri beşinci derecenin birinci kademesindeki evli ve çocuksuz bir Devlet memurunun yurt içi ve yurt

dışı net aylık tutarları arasındaki orana göre, bulunan kat sayısının, yurt içi için tespit edilen aylık kira birim bedelleri ile çarpılması suretiyle, her ülke için ayrı ayrı hesaplanır.

Aylık Kira Bedelinin Tesbit ve Tahsili

Madde 23 – Konutların aylık kira bedeli, o yıl için belirlenen aylık kira birim bedelinin, konutun brüt inşaat alanı ile çarpılması suretiyle, ilgili kurum ve kuruluşça tesbit edilir. Brüt inşaat alanının yüzyirmi metrekareden fazlası dikkate alınmaz.

Kira bedeli konutun teslim tarihinden itibaren hesaplanır.

Konutların aylık kira bedelleri personelin aylık veya ücretinden peşin olarak ve bordro üzerinden kesilmek suretiyle tahsil edilerek genel bütçeye dahil kurum ve kuruluşlarda Hazine'ye ve diğerlerinde ise kendi bütçelerine irat kaydedilir.

Tahakkuka yetkili birim tarafından, kendilerine konut tahsis edilen personelin adı ve soyadı, görevi, aylığı veya ücreti ile aylık toplam kira miktarını gösteren cetvelin onaylı bir örneği personelin maaşının ödendiği saymanlığa verilir.

Aylık kira bedelini kesmeyen tahakkuk memuru ve saymanlar, kesmedikleri kira karşılıklarından sorumludurlar.

Kiracıların aylık veya ücretinden aylık kira bedelini kesen sayman, tahsil ettiği kira miktarını gösterir müfredatlı ve onaylı bir listeyi, müteakip aynı 10 uncu gününe kadar ilgili birimlere vermek zorundadır. Bu birimler, listeye göre kira tahsilatlarını kira defterlerinde kiracının hesabına işlerler.

Hizmet Binalarındaki Konutların Aylık Kira Bedellerinin Tesbiti

Madde 24 – Su, elektrik ve havagazı sayaçları ayrı olan hizmet binalarındaki konutların aylık kira bedelleri Yönetmeliğin 23 üncü maddesine göre tesbit edilir. Konutun ayrı sayacı yoksa, su, elektrik ve havagazı bedeli olarak aylık kira bedeline ilave edilecek miktarlar, Yönetmeliğin 21 inci maddesi uyarınca, ilgili komisyon tarafından belirlenir.

Bu miktarların tesbitinde günlük bulunduğu takdirde, komisyonun belirleyeceği ortalama emsal bedelleri, aylık kira bedeli ile birlikte tahsil edilir.

Aylık Kira Bedeli Alınmayacak Konutlar

Madde 25 – Yurt içinde Cumhurbaşkanı, Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanı, Başbakan ve Milli Güvenlik Konseyi yönetimi dönemindeki Başbakan, yurt dışında büyükelçiler, daimi delegeler, maslahatgüzarlar, askeri temsil heyetleri başkanları ve başkonsoloslar için tahsis edilen özel tahsisli konutlar ile Yönetmeliğin 5 nci maddesinin (d) bendinde belirtilen hizmet tahsisli konutlardan aylık kira bedeli alınmaz.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Konutların İşletme, Bakım ve Onarım Giderlerinin Karşılanması

Kurum ve Kuruluşlarca Karşılanacak İşletme, Bakım ve Onarım Giderleri

Madde 26 – a) Bu Yönetmeliğe göre, kamu konutu olarak ayrılan konutların;

1) 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olmayan kaloriferli konutların ısınma giderleri,

2) Borçlar Kanununun 258 nci maddesinde bahsi geçen ve konutların olağan kullanılmasından doğan temizlik ve küçük onarım giderleri dışında kalan asansör, kalorifer, ana duvarlar, çatı, koridor gibi ortak yerlerin bakımı, korunması ve onarımı ile ilgili giderleri,

3) (Değişik : 1.9.1986 - 86/10974) Kalorifer, hidrofor ve asansör gibi ortak tesislerin elektrik ve işletme giderleri,

4) Yönetmeliğin yayımı tarihinden itibaren beş yılda bir boya (yağlı, plastik gibi) ve üç yılda bir badana giderleri,

b) Özel tahsisli konutların ısınma, işletme, bakım ve onarım giderleri ile demirbaş eşya ve mefruşat giderleri ve konutun aydınlatma, elektrik, su, gaz, temizlik, telefon, kapıcı, ahçı, kaloriferci, bahçıvan ve benzeri giderleri,

c) Görev tahsisli konutlardan (3) sayılı cetvelde belirtilen makam ve rütbe sahiplerine tahsis edilen konutların (a) bendinde belirtilen giderlerine ilave olarak, demirbaş eşya ve mefruşat giderlerinin tamamı ile konutun aydınlatma, elektrik, su, gaz ve benzeri giderlerinin, konutun yüzymiri metrekaresine isabet eden kısmından fazlası,

Kamu kurum ve kuruluşlarınca karşılanır.

Konutta oturanlar, kurum ve kuruluşlara ait olup, yapılması uygun görülen onarımların yapılmasına engel olamazlar ve meşru bir mazeret olmadıkça tarihini erteleyemezler.

Konutta oturanların kurumlarının muvafakatını almadan yaptıkları onarım giderleri ödenmez.

Eşyalı Olarak Konut Tahsisi

Madde 27 – Özel tahsisli konutlar ile eşyalı olarak tahsis edilecek görev tahsisli konutlarda bulundurulacak demirbaş eşya ve mefruşatın neler olacağı ve bunların özellikleri ile kullanma süreleri, personelin temsil ve görev özelliği ile konutların ihtiyaçları ve günün şartları gözönünde bulundurularak, özel tahsisli konutlar için ayrı, görev tahsisli konutlardan (3) sayılı cetvelde belirtilen makam ve rütbe sahipleri için ayrı olmak üzere, Maliye ve Gümrük Bakanlığı ile ilgili kurum ve kuruluşlarca müştereken tespit olunur.

İl Özel İdareleri ve belediyelerin eşyalı olarak tahsis edilecek görev tahsisli konutlarına alınacak demirbaş eşya ve mefruşatın neler olacağı ve benzeri hususlar İçişleri Bakanlığınca tespit edilir.

İktisadi Devlet Teşekkülleri, kamu iktisadi kuruluşları, sermayesinin tamamı bu kamu teşebbüslerine ait müesseseler, sermayesinin yüzdeellisinden fazlası iktisadi devlet teşekkülleri ve kamu iktisadi kuruluşlarına ait olan bağlı ortaklıklar ile özel kanunların verdiği yetkiye dayanılarak kurulan bankaların, eşyalı olarak tahsis edilecek görev tahsisli konutlarına alınacak demirbaş eşya ve mefruşatın neler olacağı ve diğer hususlar ise bu kuruluşların en yüksek karar organlarınca belirlenir.

Yurt dışında büyükelçilere, daimi delegelere, maslahatgüzarlara, askeri temsil heyetleri başkanlarına ve başkonsoloslara tahsis edilecek özel tahsisli konutların

demirbaş eşya ve mefruşatı, ülkenin temsil ihtiyaçları da gözönünde tutularak, Milli Savunma ve Dışişleri Bakanlıklarınca düzenlenir.

Konut Tahsis Edilenler Tarafından Karşılancak Giderler

Madde 28 – a) Kalorifersiz konutlar ile 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olan kaloriferli konutların ısınma giderleri,

b) Küçük bakım ve onarım giderleri (Kiracı tarafından kırılan camların takılması, bozulan muslukların değiştirilmesi veya tamir edilmesi ve benzeri işler gibi) ile kötü kullanımdan dolayı meydana gelen zarar ve ziyan giderleri,

c) Ortak kullanım alanları dahil, konutun aydınlatma, elektrik, su, gaz, otomat ve benzeri giderleri,

d) Konutlarda istihdam edilen kapıcı, bahçıvan, kaloriferci, elektrikçi ve benzerleri ile çeşitli ihtiyaçların karşılanması için gerekli olan giderler,

e) Yönetmeliğin 29 uncu maddesine göre, tesbit edilen yakıt ihtiyacından fazla kullanılan yakıt giderleri,

Konut tahsis edilenler tarafından karşılanır.

(e) bendinde bahsedilen giderlerin, kurum ve kuruluşlarınca karşılandığı konut blok veya gruplarında, bu giderlerin brüt yüzölçümü oranına göre, her bağımsız bölüme isabet eden kısmının, ait olduğu ayı takibeden ayın ilk 15 günü içinde personelin aylık veya ücretinin ödendiği saymanlığa bildirilerek, Yönetmeliğin 23 üncü maddesi esaslarına göre, tahsil edilmesi sağlanır.

ALTINCI BÖLÜM

Yakıt İhtiyacının Tesbiti, Yakıt Ödeneği Talebi ve Yakıtın Temin, Tedarik ve Dağıtımına

Dair Usul ve Esaslar

Yakıt İhtiyacının Tesbit Usülü

Madde 29 – (Değişik : 15/1/1991 - 91/1391 K.)

Tamamı kamu kurum ve kuruluşlarının (634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olan konutları hariç) mülkiyetinde bulunan veya tamamı kiralanan konutların, 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu uyarınca karşılanması zorunlu yakıt miktarı, bu Yönetmeliğe ekli (9) ve (10) sayılı cetvellerde gösterilen esaslara göre, her konut blok veya grupları için ayrı ayrı olmak üzere, her yıl Mayıs ayının ilk onbeş günü içinde tesbit edilir.

Kamu konutlarının gereğinden fazla yakılmasından dolayı, kamu kurum ve kuruluşlarınca karşılanması zorunlu yakıt miktarından fazla ihtiyaç duyulan yakıt, konutlarda oturanlar tarafından karşılanır. (1)

(1) 15/1/1991 tarih ve 91/1391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla, bu madde ile bağlantılı olan (9) sayılı cetvel değiştirilmiş ve Yönetmeliğe (10) sayılı cetvel eklenmiştir.

Yakıt Ödeneği Talebi

Madde 30 – Konut blok veya gruplarının bulunduğu yöre ve her birinin bağımsız bölüm sayısı, son üç yılda sarfedilen yakıt miktarı ile 29 uncu maddeye göre tesbit edilen yıllık yakıt ihtiyacı, yakıtın ton olarak mahalli fiyatı (taşıma, depolama ve benzeri giderler dahil) ve yıllık yakıt ihtiyacının karşılanması için her konut blok veya gruplarına göre ayrı ayrı hesaplanan ödenek ihtiyacı kamu kurum ve kuruluşlarına ait konutları yönetmekle görevli birim tarafından onaylı bir cetvel halinde her yıl Mayıs ayının son gününe kadar bağlı buldukları kurum ve kuruluşa gönderilir.

İlgili kurum ve kuruluşça gerekli tetkik ve değerlendirmeden sonra konutlar için gerekli görülen yeteri kadar ödeneğin bütçelerine konulması ve ihtiyaca göre dağıtımı sağlanır.

Yakıtın Temin, Tedarik ve Dağıtımı

Madde 31 – Kaloriferli kamu konutlarının yakıt ihtiyacının temin, tedarik ve dağıtımı, aşağıda belirtilen usul ve esaslara göre yürütülür.

a) Genel bütçeye dahil daireler, katma bütçeli kurumlar, il özel idareleri, belediyeler, il özel idareleri ve belediyelerin kurdukları birlikler konutlarının yakıt ihtiyacını, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre sağlarlar.

b) Yukarıdaki bentte belirtilenler dışında kalan kamu kurum ve kuruluşları, kaloriferli konutlarında kullanılan yakıtın temin, tedarik ve dağıtımında tabi oldukları satınalma yönetmelikleri hükümlerini uygularlar.

Yakıt İhtiyacının Temin, Tedarik ve Dağıtımı İşlerini Yürüten Personelin Görev ve Sorumluluğu

Madde 32 – Yakıtın temin, tedarik ve dağıtımıyla görevlendirilenler, bu işleri tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre yürütmekle yükümlüdürler.

Yapılan tetkik sonucundan bu işlerin yürütülmesi sırasında ihmal ve kusurları anlaşılan ilgililere, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre disiplin cezası verilir. Ayrıca gerektiğinde haklarında ceza kovuşturması da yapılır ve varsa meydana gelen zarar bunlara ödettirilir.

YEDİNCİ BÖLÜM

Konuttan Çıkma, Konuttan Çıkarılma ve Konutların Yönetimi

Konuttan Çıkma

Madde 33 – Bu Yönetmelik kapsamına giren;

a) (Değişik : 1.9.1986 - 86/10974) Özel tahsisli, görev tahsisli veya hizmet tahsisli konutlarda oturanlar; tahsise esas görevin son bulunduğu tarihten itibaren iki ay; başka kurumda aynı veya eşdeğer bir göreve nakledilenler en geç altı ay içerisinde konutları boşaltmak zorundadırlar.

b) Sıra tahsisli konutlarda oturanlar, beş yıllık oturma süresinin bitiminden onbeş gün veya yararlanacak personel olmaması nedeniyle oturmaya devam edenler ise çıkması için ilgili idarece yapılan tebligat tarihinden itibaren bir ay içinde; emeklilik,

istifa, başka bir yere nakil ve her ne şekilde olursa olsun, memuriyet veya işçi sıfatı kalkanlar, ilişkilerinin kesildiği tarihten itibaren iki ay içinde,

c) Konutlarda oturmakta iken ölenlerin aileleri, ölüm tarihinden itibaren iki ay içinde,

d)

Konutta oturmakta iken bulunduğu il veya ilçe dışındaki bir sıkıyönetim savcılık veya mahkemesine veya adli müşavirliğine veya sıkı yönetim komutanlığı arı emrindeki kadrolu askeri ceza ve tutukevi Müdürlüklerine atananlar veya bu görevlerden başka bir yerdeki aynı veya değişik bir göreve atananlar, ilişkilerinin kesildiği tarihten ve sıkıyönetimin kalkması halinde, görevleri nedeniyle konut tahsis edilenler, sıkıyönetimle ilgili görevlerin bittiği tarihten itibaren altı ay içinde.

e) Tahsis yapıldıktan sonra konutta oturma şartlarını haiz olmadıkları anlaşılmalr, kendilerine yapılan tebligat tarihinden itibaren iki ay içinde,

f) Staj, kurs, tedavi amacıyla görevlerinden geçici olarak ayrılanların aileleri, normal oturma süresini tamamladıkları tarihte,

g) Geçici veya sürekli olarak yurt içi veya yurt dışı göreve atananlardan, ailesini beraberlerinde götürmesinde siyasi, askeri veya emniyet mülahazası ile sakınca görülenlerin aileleri, görevlinin bu görevi sona erdiği tarihte,

Konutları boşaltmak ve anahtarlarını, yetkili birime vermek zorundadır.

Konutta oturanlarda yukarıdaki fıkralara göre, konutun boşaltılmasını gerektiren bir değişiklik olduğunda, durum, personelin bağlı bulunduğu en yakın ve yetkili amirince, değişiklik tarihinden itibaren en geç on gün içinde bir yazı ile ilgili kamu kurum ve kuruluşuna bildirilir.

Konutları boşaltanlar, konutu ve anahtarını bir örneği ek (8) de gösterilen "Kamu Konutlarını Geri Alma Tutanağı" düzenlemek suretiyle ilgili birime teslim etmek zorundadır. Teslim sırasında konutta bulunan demirbaş eşya ve mefruşat listesi idarece kontrol edilir ve noksansız teslim alınır.

Konuttan Çıkarılma

Madde 34 – Konutlar, 33 üncü maddede belirtilen süreler sonunda boşaltılamaz ise tahsise yetkili makam tarafından ilgili mülki veya askeri makamlara başvurulur. Bu başvuru üzerine konut, başka bir bildirim gerektirmeksizin, kolluk kuvveti kullanılarak, bir hafta içinde zorla boşalttırılır. Zorla boşalttırmaya karşı, idareye ve yargı mercilerine yapılacak başvuru, boşalttırma işleminin icra ve infazını durdurmaz.

(Değişik ikinci fıkra: 22/8/2011-2011/2164 K.) Konutun tahsisine yetkili makam tarafından kendilerine tahsis yapılmadan konutları işgal edenler veya tahsis yapıldıktan sonra gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu anlaşılmalr, konut blok veya gruplarındaki diğer konut sakinlerinin huzur ve sükûnunu bozucu, genel ahlak değerlerini zedeleyici tutum ve davranışlarda bulunanlar ile yönetici veya idare tarafından alınan kararlara uymayanlar ve kendisine yapılan yazılı uyarılara rağmen bu davranışlarında ısrar ettiği tespit edilenler hakkında da yukarıdaki fıkra hükmü uygulanır.

(Ek fıkra: 22/8/2011-2011/2164 K.; Değişik üçüncü fıkra: 17/2/2012-2012/2835 K.) 20 nci maddenin üçüncü fıkrasının (a) bendi uyarınca İdarece konutta oturmasına izin verilenler hariç olmak üzere, 33 üncü madde gereğince konutta oturma süresini

doldurduğu veya konutta oturma hakkı sona erdiği halde konutu tahliye etmeyenlerden, konutu on beş gün içerisinde tahliye ederek boşaltması, aksi takdirde bu sürenin bitiminden itibaren işgaliye bedeli alınacağına ilişkin olarak İdarece yapılacak tebligata rağmen, konutu tahliye ederek boşaltmayanlardan, yeni bir tebligata gerek olmaksızın, konutun tahliye tarihine kadar geçecek süreler için ödenmesi gereken kira bedeli yerine işgaliye bedeli tahsil edilir. Bu bedel; konutun tahliye edilmesi gereken tarihten sonraki üç ay için, ödenmesi gereken kira bedelinin (yakıt, elektrik, su vb. hariç) iki katı, daha sonraki aylar için ise dört katı olarak uygulanır. Ancak, bu şekilde oturlan süreler 33 üncü madde ile belirlenmiş olan sürelerin uzatılması sonucunu doğurmaz ve oturanlar yönünden bir hak teşkil etmez.

Konutların Yönetimine Dair Esaslar

Madde 35 – (Değişik birinci fıkra: 22/8/2011-2011/2164 K.) Devlete ait kamu konutları, 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 13 üncü maddesinin (e) bendi uyarınca Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğüne yönetilir. Üzerinde kamu konutu bulunan Hazineye ait taşınmazlardan Maliye Bakanlığınca Hazineye ait taşınmazların idaresine ilişkin yöntemlerle değerlendirilmek suretiyle ekonomiye kazandırılmalarının daha uygun olacağına karar verilenlerin tahsisleri, adına tahsis yapılan idarelerin görüşleri de alınmak suretiyle kaldırılır. Fiilen kamu konutu olarak kullanılan ve tahsisleri kaldırılanların yerine Maliye Bakanlığı tarafından başka kamu konutları tahsis edilir. Tahsisleri kaldırılan kamu konutlarında oturanlara, kurumları tarafından Maliye Bakanlığınca yeni tahsis edilen kamu konutlarından tahsis yapılır. Adına yeni kamu konutu tahsis edilenlerce kurumlarınca yapılacak yazılı tebligat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde oturlan kamu konutunun boşaltılması zorunludur. Bu süre içerisinde kamu konutunu boşaltmayanlar hakkında 34 üncü maddeye göre işlem yapılır. Adına yeni kamu konutu tahsis edilenlerin zorunlu nitelikteki taşınma masrafları Maliye Bakanlığınca belirlenecek usul ve esaslar çerçevesinde bu Bakanlık tarafından ilgililerine ödenir. Bu amaçla gerektiğinde Maliye Bakanlığınca hizmet satın alınabilir.

Ancak, kanunlar gereğince ve bu Yönetmelik hükümlerine göre, Milli Emlak Genel Müdürlüğüne yürütülmesi gerekli görevler dışında, genel bütçeye bağlı dairelere tahsisli konutların yönetimi, konut tahsisine dair usul ve esasların uygulanması, işletme, bakım, onarım ve benzeri işlerinin yapılması ve bunlara ait giderlerin ödenmesi gibi işler, konutların tahsis edildiği Bakanlıklara aittir.

(Ek fıkra:2/6/2004 – 2004/7461 K.) 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olmayan bir ana taşınmaz mal ya da ana yapı üzerinde bulunan ve birden çok kamu kurumu veya kuruluşuna tahsisli kamu konutlarının ve bunlarla ilgili ortak yerlerin, idarelerince yapılması gereken bakım ve onarımları; bağımsız bölümlerin arsa payları toplamının, arsa payları bilinmiyor ise, kira bedeline esas konut alanları toplamının en fazlasına sahip kamu kurumu veya kuruluşunca yaptırılır. Diğer kamu kurumu veya kuruluşları da kendilerine tahsisli bağımsız bölümlerin payına düşen onarım ödeneği tutarını, onarımı üstlenen kamu kurumu veya kuruluşunun bütçesine aktarırlar veya öderler. Bu kapsamda yapılan işlerin ita amirliği, ihale komisyonu, tahakkuk memurluğu ve saymanlık hizmetleri, onarımı yaptırmakla görevli kamu kurumu veya kuruluşunca yerine getirilir. Milli Emlak Genel Müdürlüğü, maliye hazinesi mülkiyetinde olan ve kendisine tahsisli bağımsız bölümü bulunan yapıların idarelere ait bakım ve onarımlarının tamamını, gerekli görmesi durumunda yaptırabilir.

Genel bütçe dışındaki kurum ve kuruluşların konutlarının yönetimi, bu idarelere aittir.

Kamu kurum ve kuruluşlarının 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa tabi yapılardaki konutların müşterek hizmet ve giderleriyle ilgili işleri, mezkûr Kanun hükümleri ile bu Yönetmelikle tesbit edilen esaslara göre yürütülür.

Konut Blok veya Gruplarının Müşterek Hizmet ve İhtiyaçlarının Karşılanması

Madde 36 – Kamu kurum ve kuruluşlarının 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olmayan konut blok veya gruplarının; yakıt ihtiyacının temin, tedarik ve dağıtım dışındaki müşterek hizmet ve ihtiyaçların konutlarda oturanların kendi aralarından birer yıl süreyle ve yeteri kadar seçeceği yöneticiler aracılığı ile aşağıda belirtildiği şekilde karşılanır.

a) Konutların kapıcı, bahçıvan, kaloriferci, elektrikçi gibi hizmet personeli ile ortak kullanım alanlarının aydınlatma, elektrik, su, gaz, otomat ve benzeri giderlerini brüt yüzölçümleri oranına göre konutta oturanlardan tahsil etmek,

b) Konutların işletme, bakım ve onarım işleri için yıllık programlar hazırlamak ve idareye teklifte bulunmak,

c) Bahçe, otopark düzenlemesi ve konutların korunması hususlarında ilgili idareye teklifte bulunmak,

d) İlgili idare ile koordine ederek, yılda en az iki defa, konutların iç kısmının bakım, onarım ve tesisatların durumunu kontrol ettirmek,

Bu konuda, yönetici tarafından hazırlanan raporun aslı, yönetim işleri ile ilgili dosyada bir örneği de konut tahsis dosyasında saklanır.

e) Müşterek kullanıma ve yararlanmaya tahsis edilen bahçe ve yeşil sahaların kiracılar tarafından özel amaçları için kullanılmasını önlemek,

Tamamı ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetinde bulunan konut blok veya gruplarında, (a) bendinde belirtilen müşterek hizmet ve ihtiyaçların konut tahsis edilenler tarafından karşılanması esastır. Ancak, bu hizmet ve ihtiyaçların kurum ve kuruluşlarınca karşılandığı konutlar için yapılan giderler, kira birim bedellerinin tesbitinde dikkate alınır.

Kendilerine konut tahsis edilenler, 29 uncu madde uyarınca tespit edilen yakıt ihtiyacından fazla sarfedilen yakıt giderlerine, konutların brüt yüzölçümleri oranında katılırlar.

Konut blok veya gruplarının müşterek hizmet ve giderlerinin karşılanması ile ilgili olarak bu Yönetmelikte belirtilmeyen hususlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.

Ankara Namık Kemal Mahallesiindeki Konutların Yönetimi

Madde 37 – Ankara Namık Kemal Mahallesiinde çeşitli Bakanlıklara tahsis edilen konutlar, Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından yönetilir.

(Mülga ikinci fıkra: 17/2/2012-2012/2835 K.)

Konutların Nitelikleri

Madde 38 – Bu Yönetmelik kapsamına giren kurum ve kuruluşların inşa edecekleri veya satın alacakları konutların brüt inşaat alanı, sosyal konut için belirtilen azami alanı geçemez.

Ancak, özel tahsisli konutlar ile görev tahsisli konutlar hakkında yukarıdaki fıkra hükmü uygulanmaz.

Yasak Hükümler

Madde 39 – Bu Yönetmeliğe aykırı olarak; toplu iş sözleşmeleri ile özel sözleşmelere hüküm konulamaz, idari yetki kullanımı yoluyla farklı işlem yapılamaz.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

Çeşitli Hükümler

Konutlarda Oturanların Uyması Gerekli Esaslar

Madde 40 – Kendisine konut tahsis edilen kiracılar, konutta oturdukları süre içinde aşağıda betirtilen esaslara uymak zorundadırlar.

- a) Konut sakinlerinin huzur ve sükununu bozucu genel ahlak ve değerlerini zedeleyici tutum ve davranışlarda bulunamazlar,
- b) Yönetici tarafından tesbit edilen, konutların iyi kullanılması, korunması ve tahribatının önlenmesi ile ilgili önlemlere titizlikle uyarlar,
- c) Konutların tamamını veya bir bölümünü, başkalarına devredemezler veya kiraya veremezler,
- d) Konutların mimari durumunda ve iç tesisatlarda, kendiliklerinden değişiklik yapamazlar,
- e) Konutun bir bölümünde veya bahçede kümes yapamazlar ve ahır hayvanları ile köpek besleyemezler.

Yukarıda belirtilen esaslara uymayanlar, yönetici veya kiracılar tarafından ilgili kuruma bildirilir. İdarece bir yazı ile uyarılan ilgilinin aykırı tutum ve davranışını değiştirmemekte ısrar ettiği tutanakla tesbit edilmesi halinde konut tahsis kararı iptal edilerek konuttan çıkartılırlar.

Kira Birim Bedelini Tesbit Komisyonunun Çalışma Usul ve Esasları

Madde 41 – Kamu konutlarının aylık kira bedelinin tesbitine esas olacak kira birim bedellerini belirlemek üzere, 2946 Sayılı Kanunun 5 nci maddesi uyarınca, ilgili bakanlık temsilcilerinden oluşan komisyon, Maliye ve Gümrük Bakanlığının (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) daveti üzerine, her yıl Eylül ayının ilk 10 günü içinde toplanır. Komisyonun sekreteryası hizmetleri Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından yürütülür. Komisyon üye tam sayısı ile toplanır ve kararlarını ekseriyetle alır.

Ek Madde – (Ek : 11.9.1987 - 87/12144 K.) Kurumlarından aylıksız veya aylıklı izinli olarak başka kurumlarda görevlendirilen personelin, izinli oldukları kamu kurumu konutundan görev tahsisli veya sıra tahsisli olarak yararlanmaları halinde, görevlendirildikleri kurumlarda görev yaptıkları süre içerisinde puanları dondurulmak ve süre kaydı aranmaksızın bu konutlarda oturmalarına devam olunur.

Geçici Madde 1 – (Değişik : 1/9/1986 - 86/10974) Kamu konutlarında oturanlar durumu bu Yönetmelikle belirlenen esaslara uymayanlar; (2) sayılı cetvelde görev unvanı yer almayanlar veya görevleri kurum ve kuruluşların yetkili makamlarınca (2) sayılı cetvele dahil edilecek unvanlar arasında sayılmayanlardan, konutta beş yıllık oturma süresini dolduranlar ile bu süreyi doldurmaya en çok iki ayı kalanlar, bu Yönetmeliğin yayımı tarihinden itibaren üç ay içerisinde; beş yılı doldurmamışlar ise bu sürenin sona ermesinden itibaren iki ay içerisinde; kendilerine özel görev veya hizmet tahsisli konut tahsis edilenlerden; başka kurumda aynı veya eşdeğer bir göreve nakledilmiş olanlar da en geç altı ay içerisinde konutları boşaltmak zorundadırlar.

Ancak, Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihte Türk Silahlı Kuvvetleri konutunda oturanlardan Cumhurbaşkanlığı Genel Sekreterliği Teşkilatında görevli olanların 23/9/1984 tarihinden geçerli olmak üzere bu görevlerinin devamı süresince puanları dondurulur ve beş yıllık süreye bakılmaksızın bu konutlarda oturmaya devam ederler.

Bu süreler sonunda konutu boşaltmayanlar hakkında 34 üncü madde hükmü uygulanır.

Geçici Madde 2 – Cumhurbaşkanlığı Konseyi Üyeleri ile Milli Güvenlik Konseyi yönetimi dönemindeki Başbakan'a özel nitelikli konut tahsis edilir. Bu konutlar hakkında da 25 inci madde hükmü uygulanır.

Geçici Madde 3 – (Mülga : 1.9.1986 - 86/10974 K.)

Geçici Madde 4 – 1/1/1985 tarihine kadar boşalan sıra tahsisli konutlar, bu Yönetmelik hükümlerine göre konut tahsis talebinde bulunanlar arasından puan sırası esas alınmak suretiyle hak sahiplerine tahsis edilir.

Geçici Madde 5 – Bu Yönetmeliğin yürürlük tarihinden önce hizmete giren konutlar hakkında Yönetmeliğin 6 ncı maddesinin ikinci fıkrası hükmü uygulanmaz.

Geçici Madde 6 – 1985 yılına ait yakıt ihtiyacı Yönetmeliğin 29 uncu maddesine göre tesbit edilerek, gerekli ödenek en geç 1/10/1984 tarihine kadar talep edilir.

Geçici Madde 7 – (Ek : 1.9.1986 - 86/10974 K.) Bu Yönetmeliğin 7 nci maddesine göre Bakanlara tahsis edilen " özel tahsisli" konutlar için 1984 yılında Başbakanlıkça alınmış bulunan demirbaş eşya ve mefruşat giderleri Başbakanlık bütçe tertibinden ödenir.

Geçici Madde 8 – (Ek : 1.9.1986 - 86/10974 K.) Bu Yönetmeliğin yayımı tarihinden önce kamu kurum ve kuruluşlarınca kiralanan konutların, konut sağlanıncaya kadar kiralınmasına devam edilmesine yetkili makamca karar verilebilir.

Geçici Madde 9 – (Ek : 31/8/1992 - 92/3457 K.) Görevleri gereği hizmet veya görev tahsisli konut tahsis edilenlerden, 25/7/1992 tarihinden önce bu görevlerinden ayrılanlar hakkında da 20 nci maddenin ikinci fıkrasının (c) bendi hükmü uygulanır.

Geçici Madde 10- (Ek cümle: 1/5/2002-2002/4133 K.) Bu Yönetmeliğin yayımı tarihinden itibaren yapılacak konut tahsisleri için en geç bir ay içinde ek (5) sayılı cetvelin değişik şekline göre yeni beyannameler alınır. Konut tahsisleri yeni beyannameler esas alınarak sonuçlandırılır.

Geçici Madde 11- (Ek: 17/2/2012-2012/2835 K.)

Bu maddenin yayımı tarihinden önce yürürlükte bulunan 34 üncü maddenin üçüncü fıkrası kapsamında tahsil edilen işgaliye bedellerinden; 20 nci maddenin üçüncü fıkrasının (a) bendi uyarınca İdarece oturmasına izin verilenler ile 34 üncü maddeye göre yapılacak tebligat üzerine konutu boşaltanlardan tahsil edilenler, alınması gereken kira bedelleri düşüldükten sonra en geç iki ay içerisinde iade edilir, boşaltmayanlardan tahsil edilenler ise, tahsil edilecek işgaliye bedellerinden mahsup edilir.

Yürürlük

Madde 42 – Bu Yönetmeliğin 23, 26, 27 ve 28 inci maddeleri hükümleri 1/7/1984 tarihinde, diğer hükümleri yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 43 – Bu Yönetmelik hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

(1) Sayılı Cetvel

ÖZEL TAHSİSLİ KONUTLAR

Kamu Konutları Kanunu gereğince, "Özel Tahsisli", Konutların;

- a) Isınma giderleri,
- b) Demirbaş eşya ve mefruşat giderleri,
- c) Aydınlatma, elektrik, su, gaz, temizlik, telefon, kapıcı, ahçı, kaloriferci, bahçıvan ve benzeri giderleri ile her türlü işletme, bakım ve onarım giderleri.

İlgili kurum ve kuruluşlarınca karşılanır.

"Özel tahsisli" konutların tahsis edileceği temsil özelliği olan makam ve rütbe sahipleri aşağıda gösterilmiştir.

A – Temsil özelliği olup kira bedeli alınmayacak olanlar,

1 – Cumhurbaşkanı. (...) (1) Başbakan,

2 – Yurt dışındaki büyükelçiler, daimi delegeler, maslahatgözarlar, askeri temsil heyetleri başkanları ve başkonsoloslar.

B – Kamu Konutları Kanunu'na göre, kira bedeli alınacak makam sahipleri:

1 – Bakanlar,

2 – Yüksek Yargı Organları,

a) Anayasa Mahkemesi Başkanı,

b) Yargıtay Başkanı,

c) Danıştay Başkanı,

d) Uyuşmazlık Mahkemesi Başkanı,

e) Sayıştay Başkanı,

f) Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısı ile Danıştay Başsavcısı,

g) (Değişik : 8/6/1998 - 98/11260 K.; Mülga: 26/11/2002-2002/4918 K.)

3 – Yüksek Öğretim Kurulu Başkanı.

(1) Bu arada yeralan "Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanı" unvanı, Bakanlar Kurulunun 15/1/1991 tarih ve 91/1391 sayılı Kararıyla cetvelden çıkarılmıştır.

4 – (Değişik : 1.9.1986 - 86/10974 K.) (...) (1) Milli Güvenlik Kurulu Genel Sekreteri,

5 – (Değişik : 8/6/1998 - 98/11260 K.) a) Müsteşarlar,

b) (Mülga: 26/11/2002-2002/4918 K.)

6 – (Değişik : 1/9/1986 - 86/10974 K.) Diyanet İşleri Başkanı, Merkez Bankası Başkanı,

7 – İl Valileri, Emniyet Genel Müdürü (Vali)

8 – Kaymakamlar,

C – Kamu Konutları Kanunu'na göre kira bedeli alınacak rütbe sahipleri;

1 – Genelkurmay Başkanı,

2 – Kuvvet Komutanları, Jandarma Genel Komutanı,

3 – Genelkurmay 2.Başkanı,

4 – Ordu Komutanları (Deniz ve Havada eşidi),

5 – Kolordu Komutanları (Deniz ve Havada eşidi),

6 – (Ek : 1.9.1986 - 86/10974 K.) Orgeneral ve Oramiraller,

7 – (Ek : 1.9.1986 - 86/10974 K.) Kuvvet Komutanları Kurmay Başkanları, Jandarma Genel Komutan Yardımcısı, Jandarma Genel Komutanı Kurmay Başkanı,

8 – (Ek : 1.9.1986 - 86/10974 K.) Tümen ve Tugay Komutanları (Deniz ve Havada eşidi).

(2) Sayılı Cetvel (2)

GÖREV TAHSİSLİ KONUTLAR

Bu Yönetmeliğin (3) Sayılı Cetvelinde gösterilen eşyalı görev tahsisli konut tahsis edilenler hariç, Kamu Konutları Kanununun 3 ncü maddesine aykırı olmaması şartıyla kurum ve kuruluşların yetkili makamlarınca personelin görevinin önemi, idareye yararlılığı, yetki ve sorumluluğu ile kilit görevde olması gibi özellikler gözönünde bulundurularak bu Cetvelde sayılan görev ünvanlarına eş değerde ve en altta belirtilen görev ünvanından aşağı inilmemek üzere görev tahsisli konut tahsis edilecek ek görev ünvanları tespit edilebilir. Kurum ve kuruluşların yetkili makamlarınca, bu Cetveldeki görev ünvanları sırası hiyerarşi ve görevin önem derecesi esas alınarak görev tahsisli konut tahsis edilecek görev ünvanları, her kurum ve kuruluş için bir cetvel halinde ayrıca düzenlenir ve genelge ile teşkilata duyurulur.

Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden sonra, "Yurt dışında sürekli görevde bulunan personele konut temini projesi" kapsamında sağlanacak kamu konutları, yurt dışında sürekli görevli kamu personeline, bu cetveldeki Dışişleri Bakanlığına ait yurtdışı teşkilatı tahsis listesi ve cari protokol sırası gözönünde bulundurularak tahsis edilir.

Tahsis, konutun bulunduğu yerdeki diplomatik misyon şefi başkanlığında, bu Yönetmelik esaslarına göre kurulacak komisyon tarafından yapılır.

Milli Güvenlik Kurulu Genel Sekreterliğinde görevli personelden hangilerine "görev tahsisli" konut tahsis edileceği Milli Güvenlik Kurulu Genel Sekreteri tarafından tesbit edilir.

Milli Güvenlik Kurulu Genel Sekreterliğinde görevli Silahlı Kuvvetler mensubu personel, Türk Silahlı Kuvvetleri konutları için belirlenen usul ve esaslara göre mensup oldukları kuvvet komutanlıkları konutlarından yararlanmaya devam ederler.

Türk Silahlı Kuvvetlerinde "görev tahsisli" konutların tahsis edileceği rütbe ve makamlar, Genelkurmay Başkanlığının uygun görüşü alınarak Milli Savunma ve İçişleri Bakanlıklarınca müştereken düzenlenir.

Bütçe Dairesi Başkanı ile Saymanlık Müdürü nezdinde görev yaptıkları idarelerce "görev tahsisli" konut tahsis edilebilir.

(1) Bu arada yeralan "Cumhurbaşkanlığı Genel Sekreteri" unvanı, Bakanlar Kurulunun 15/1/1991 tarih ve 91/1391 sayılı Kararıyla cetvelden çıkarılmıştır.

(2) 1/9/1986 tarih ve 86/10974 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla değişik şeklidir.

Görev tahsisli konutların tahsis edileceği temsil özelliği olan kişi, makam ve rütbe sahipleri aşağıda gösterilmiştir.

I inci Grup

1 – Yasama:

(...) (1)

2 – Yargı:

A - Anayasa Mahkemesi:

Başkan Vekili, Asıl Üye, Yedek Üye,

B - Yargıtay:

Başkan Vekili, Daire Başkanı, Üye, Cumhuriyet Başsavcısı vekili,

C - Danıştay:

Başkan Vekili, Daire Başkanı, Üye, Savcı, Tetkik Hakimi,

D - Sayıştay:

Daire Başkanı, Üye, Savcı, Birinci Sınıfa Ayrılmış Uzman Denetçi. (2)

3 – Başbakanlık:

Teftiş Kurulu Başkanı, Müsteşar Yardımcısı, Başbakan Müşaviri, Başbakanlık

Müşaviri, Bakanlar Kurulu Sekreteri, Genel Müdür, Başkan, Basın Müşaviri, 1 inci Hukuk Müşaviri, Genel Müdür Yardımcısı, Daire Başkanı, Savunma Sekreteri, Özel Kalem Müdürü, Hukuk Müşaviri, Basımevi Döner Sermaye İşletmesi Müdürü, Müfettiş, Başbakanlık Uzmanı, Şube Müdürü, 1, 2, ve 3 üncü derece şahsa bağlı kadrolarda bulunanlar.

4 – Başbakanlık Bağlı Kuruluşları:

A - Merkez Teşkilatı:

Müsteşar Yardımcısı, Genel Sekreter, Başkan, Başkan Yardımcısı, Teftiş Kurulu Başkanı, Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür Yardımcısı, Diyanet İşleri Yüksek Kurulu Üyesi, Daire Başkanı, Mushafı İnceleme Kurulu Üyesi, Hukuk Müşaviri, Müşavir, Müfettiş, Yeminli Murakıp,

B - Taşra Teşkilatı:

Bölge ve İl Müdürü, Bölge Müdür Yardımcısı, Müftü, Müftü Yardımcısı, Baştabip, İşletme Müdürü, Okul Müdürü, Müdür,

5 – Başbakanlık ilgili kuruluşları:

A - Merkez Teşkilatı:

Başkan, Başkan Yardımcısı, Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi, Teftiş Kurulu Başkanı, Kontrol Kurulu Başkanı, Kurul Üyesi, Savunma Sekreteri, Genel Müdür Yardımcısı, Daire Başkanı, Daire Başkan Yardımcısı, Grup Başkanı, Genel Sekreter, Kurul Başkan Yardımcısı (Daimi olanlar), Seksiyon Müdürü, 1 inci Hukuk Müşaviri, Hukuk Müşaviri, Fen ve Tetkik Kurulu Başkanı, Müşavir, Müfettiş, Özel Kalem Müdürü,

B - Taşra Teşkilatı:

Bölge Müdürü, Bölge Müdür Yardımcısı, Şube Müdürü,

C - Müessese, İşletme, Kompleks ve Fabrikalar:

Müessese, İşletme, Kompleks ve Fabrika Müdürü, Müessese, İşletme, Kompleks ve Fabrika Müdür Yardımcısı, Grup Başkanı, Grup Başkan Yardımcısı, Hukuk Müşaviri, Müdür, Şube Müdürü, Baş Mühendis, Mühendis,

D - Bağlı Ortaklıklar:

Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcısı, Servis Müdürü,

II nci Grup

6 – Bakanlıklar:

A - Merkez Teşkilatı:

(1) Bu arada yer olan "Milletvekili" unvanı, Bakanlar Kurulunun 15/1/1991 tarih ve 91/1391 sayılı Kararıyla cetvelden çıkarılmıştır.

(2) "Birinci Sınıfa Ayrılmış Uzman Denetçi" unvanı 15/1/1991 tarih ve 91/1391 sayılı Kararname ile eklenmiştir.

Hakimler ve Savcılar Yüksek Kurulu Üyesi, Bakanlıkta Birinci Sınıf Hakimler ve Savcılar, Müsteşar Yardımcısı, Kurul Başkanı, Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcısı, Daire Başkanı, Kurul Üyesi, Hukuk Müşaviri, Merkez Valisi, Adalet Bakanlığına görevli Hakim ve Savcılar, Özel Kalem Müdürü, Bakanlık Müşaviri, Müfettiş, Hesap Uzmanları, Kontrolör.

B- Taşra Teşkilatı:

Adli ve İdari yargıda hakim, Cumhuriyet Savcısı- Yardımcısı, Yargıtay Tetkik hakimi ve Cumhuriyet Başsavcı Yardımcısı, Devlet Güvenlik Mahkemesi Başkanı- Üyesi, Devlet Güvenlik Mahkemesi Cumhuriyet Savcısı-Yardımcısı, Vali Yardımcısı, Bölge Müdürü, Başmüdür, Bölge Müdür Yardımcısı, Baş Müdür Yardımcısı, Defterdar, Defterdar Yardımcısı, Liman Başkanı, Gemi Sörvey Kurulu Başkanı, İl Müdürü, Müdür, Defterdarlık Muhakemat Müdürü, Okul Müdürü, Baştabip, İl Şube Müdürü, İlçe Müdürü, Mal Müdürü, Vergi Dairesi Müdürü, İlçe Şube Müdürü, Hastane Müdürü, Müdür Yardımcısı,

7 – Bakanlıklar Bağlı ve İlgili Kuruluşları: (1)

A – (Yeniden Düzenleme : 27/11/1988 - 88/13530 K.) Merkez Teşkilatı:

Kurum Başkanı, Üye, Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür Yardımcısı, Kurul Başkanı-Kurul Üyesi, Başrejisör, Genel Sekreter, Daire Başkanı, Kurul Başkan Yardımcısı, Daire Başkan Yardımcısı, Birim Müdürü, Grup Başkanı, Grup Müdürü, Hukuk Müşaviri, Savunma Sekreteri, Tiyatro, Opera ve Balede Görevli Şef ve Sanatçı, Savunma Uzmanı, Müşavir, Özel Kalem Müdürü, Avukat, Müfettiş. (2)

B – (Yeniden Düzenleme: 27/11/1988 - 88/13530 K.) (Değişik: 20/4/2000 - 2000/598 K.) Taşra Teşkilatı (Bölge, İl, İlçe, Müessese, Fabrika, Ünite, Şube v.b.):

Bölge Müdürü, Baş Müdür, Bölge Müdür Yardımcısı, Bölge Birim Müdürü, Baş Müdür Yardımcısı, İl Müdürü, Müessese- Fabrika-İşletme Müdürü ve Yardımcısı, Fabrika-Grup Müdürü, Müdür Yardımcısı, Şube Müdürü, Müdür, Hukuk Müşaviri; Tiyatro, Opera ve Balede Görevli Şef ve Sanatçı, Baştabip, müstakil birim amiri olan Baş Mühendis ve Mühendis, Uzman, İlçe Şube Başkan ve Müdürleri, Şef (KİT'lerde), İlçe Emniyet Amiriveya Emniyet Komiseri, Çevik Kuvvet Grup Amiri, Grup Başkanı, Adli Tabip, Savunma Sekreteri, Avukat, Müfettiş.

8 – Mahalli İdareler:

A - Belediyeler:

Belediye Başkanı, Genel Sekreter, Belediye Başkan Yardımcısı, Bağlı Kuruluş ve İşletmelerde Genel Müdür-Başkan-Müdür ve Yardımcıları, Daire Başkanı, Daire Başkan Yardımcısı, Müessese Müdürü, Savunma Sekreteri, Özel Kalem Müdürü, Baştabip, Belediye Müfettişi, Şube Müdürü, Kadrolu Avukat. (2)

9 – Özel İdareler:

Özel İdare Müdürü, Özel İdare Müdür Yardımcısı, Birim Başkanı-Müdürü, İlçe Özel İdare Memuru, Kadrolu Avukat. (2)

10 – Dışişleri Bakanlığı Yurt Dışı Teşkilatı:

Elçi Müsteşar, Daimi Temsilci Yardımcısı, 1 inci Müsteşar, Müsteşar, Başkonsolos Yardımcısı, Başkatip, Konsolos, 2 nci Katip, Muavin Konsolos, 3 üncü Katip, Ateşe, Hukuk Müşaviri, Uzman Müşavir, İdari Ateşe, Bölge Uzmanı, Haberleşme Teknisyeni,

11 – Bağlı ve İlgili Kuruluşlar Yurt Dışı Teşkilatı:

Müşavir, Ateşe, Temsilci, Temsilci Yardımcısı,

- (1) Bu maddenin (A) ve (B) bentleri Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurulunun 6/5/1988 tarih ve E. 1988/14, K. 1988/35 sayılı kararıyla iptal edilmiş; daha sonra 27/11/1988 tarih ve 88/13530 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yeniden düzenlenmiş ve metne işlenmiştir.
- (2) Bu maddelere, sırasıyla "Müfettiş", "Kadrolu Avukat" unvanları 15/1/1991 tarih ve 91/1391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile eklenmiştir.

III üncü Grup

12 – Yüksek Öğretim Kurumları:

A – Genel:

Rektör, Rektör Yardımcısı, Dekan, Dekan Yardımcısı, Bölüm Başkanı, Ana Bilim Dalı Başkanı, Yüksek Okul Müdürü, Enstitü Müdürü, Yüksek Okul Müdür Yardımcısı, Enstitü Müdür Yardımcısı, Profesör, Doçent, Yardımcı Doçent, Öğretim Görevlisi, Genel Sekreter, Genel Sekreter Yardımcısı, Fakülte Sekreteri, Daire Başkanı, Hukuk Müşaviri, Hastane Baştabibi, Hastane Müdürü, Şube Müdürü, Hastane Müdür Yardımcısı,

B – Yüksek Öğretim Kurulu:

Başkan Vekili, Raportör Üye, Üye, Genel Sekreter, Genel Sekreter Yardımcısı, Daire Başkanı, Hukuk Müşaviri,

C – Üniversiteler Arası Kurul:

Genel Sekreter, Genel Sekreter Yardımcısı,

D – Öğrenci Seçme ve Yerleştirme Merkezi:

Genel Sekreter, Müdür.

(3) Sayılı Cetvel

EŞYALI GÖREV TAHSİSLİ KONUTLAR

Kamu Konutları Kanunu uyarınca, eşyalı olarak tahsis edilecek görev tahsisli konutların;

a) Isınma, demirbaş eşya ve mefruşat giderleri,

b) Aydınlatma, elektrik, su, gaz ve benzeri giderlerin, konutun yüzyirmi metrekaresine isabet eden kısmından fazlası,

c) Yönetmeliğin 26 ncı maddesinin (a) fıkrasının 2, 3 ve 4 numaralı bentlerinde belirtilen asansör, kalorifer, ana duvarlar, çatı, koridor gibi ortak yerlerin bakım korunması ve onarımı ile kalorifer, hidrofor gibi ortak tesislerin işletme ve konutun beş yılda bir boya ve üç yılda bir badana giderleri, ilgili kurum ve kuruluşça karşılanır.

Bu tür konutta oturanlardan, Yönetmeliğin 23 üncü maddesine göre kira bedeli alınır.

Eşyalı görev tahsisli konut tahsis edilecek makam ve rütbe sahipleri aşağıda gösterilmiştir.

A – Makam Sahipleri

1 – (...) (1)

- 2 – Üniversite rektörleri,
- 3 – Müsteşar Yardımcıları,
- 4 – (Değişik : 1.9.1986 - 86/10974 K.) Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanı, Savunma Sanayii Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanı,
- 5 – Genel Müdürler,
- 6 – Bağlı ve ilgili kuruluşların en üst amiri,
- 7 - Özel kanunlarla veya özel kanunların verdiği yetkiye dayanılarak kurulan bankaların ve kamu kurum ve kuruluşlarının en üst amiri,
- 8 – Yurt dışında elçi müsteşarlar, daimi delege yardımcıları ve büyük elçilik müsteşarları,
- 9 – Büyük şehir belediye başkanları.

(1) Bu maddede yer alan "Milletvekilleri" unvanı, Bakanlar Kurulunun 15/1/1991 tarih ve 91/1391 sayılı Kararıyla cetvelden çıkarılmıştır.

10 – (Ek : 1.9.1986 - 86/10974 K.) Merkez Bankası Başkan Yardımcıları, Başbakanlık ve Bakanlıklar Teftiş Kurulu Başkanları, Bakanlar Kurulu Sekreteri, Hesap Uzmanları Kurulu Başkanı, Bankalar Yeminli Murakıplar Kurulu Başkanı,

B – Rütbe Sahipleri
General ve Amiraller,

(4) Sayılı Cetvel (1)

SIRA TAHSİSLİ KONUTLARIN PUANLAMA CETVELİ

- a) Görevinde başarılı olanlardan sicili çok iyi veya iyi olan personel için (+ 10) puan,
- b) Personelin 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu kapsamına giren kurum ve kuruluşlarda geçen hizmet süresinin her yılı için (+ 5) puan,
- c) Personelin, 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu kapsamında olan kurum ve kuruluşlarda, daha önce konuttan yararlandığı her yıl için (-3) puan,
- d) Personelin eşi için (+ 6) puan,
- e) Personelin kanunen bakmakla yükümlü olduğu çocuklarının her biri için (+ 3) puan, (yalnız iki çocuğa kadar),
- f) Personelin, eşi ve çocukları dışında, kanunen bakmakla mükellef bulunduğu ve konutta birlikte oturacağı her aile ferdi için (+ 1) puan,
- g) (Değişik : 6/5/1996 - 96/8119 K.) Personelin, aylık ve özlük hakları ile ilgili gelirleri hariç olmak üzere, kendisinin ve kanunen bakmakla mükellef bulunduğu ve konutta birlikte oturacağı aile fertlerinin, konut kira gelirleri dışındaki diğer tüm sürekli gelirlerinin yıllık toplamının, 15.000 gösterge rakamının memur maaş katsayısı ile çarpımı sonucu bulunacak miktarı geçmesi halinde (-1) puan,

h) Personelin, 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu kapsamına giren kurum ve kuruluşlarda konut tahsisi için beklediği her yıl için (+ 1) puan,

i) Personelin kendisinin, eşinin, çocuğunun ve kanunen bakmakla mükellef bulunduğu ve konutta birlikte oturacağı aile fertlerinden, konutun bulunduğu il veya ilçenin belediye ve mücavir alan sınırları içinde oturmaya elverişli konutu olanların her konut için (- 15) puan,

j) Personelin kendisinin, eşinin, çocuğunun ve kanunen bakmakla mükellef bulunduğu ve konutta birlikte oturacağı aile fertlerinden, aynı il veya ilçede (i) bendi kapsamı dışında kalan yerler ile başka il veya ilçelerde oturmaya elverişli konutu olanların her konut için (-10) puan.

NOT

1 – Cetvelin, (b), (c) ve (h) bendlerindeki yılların ay ve gün olarak tespit edilen bakiyelerinin puan değeri, oranlama yoluyla hesaplanarak, toplam puanlamada dikkate alınır.

2 – Konut tahsis talebinde bulunan personelin, kanunen bakmakla mükellef olduğu ve konutta birlikte oturacağı aile fertlerinin, beyan tarihinde yıllık gelirleri toplamını tespit mümkün değilse, bir önceki yılın gelirleri toplamı esas alınır.

3 – Beyan tarihindeki aylık net gelirlerin, (12) ile çarpılması suretiyle yıllık gelirler toplamı bulunur.

(1) 1/9/1986 tarih ve 86/10974 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile değiştirilerek yeniden tanzim edilen bu cetvel, Danıştayın 26/6/1987 tarih ve E. 1986/48, K. 1987/33 sayılı kararı ile iptal edilmiş; daha sonra 11/9/1987 tarih ve 87/12144 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yeniden düzenlenmiş ve metne işlenmiştir.

(1) 1.9.1986 tarih ve 86/10974 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla değişik şeklidir
(Değişik: 1/5/2002-
2002/4133 K.)

(6) SAYILI CETVEL

Kamu Konutları Giriş Tutanağı:

1 – Konut tahsis edilen personelin;

Adı ve Soyadı :

.....

2 – Görevi :

.....

- 3 – Konut tahsis tarihi :
.....
- 4 – Konut tahsis kararının sayısı :
.....
- 5 – Konutun teslim ve konuta giriş tarihi :
.....
- 6 – Konutun bulunduğu İli :
.....
- 7 – İlçesi :
.....
- 8 – Mahallesi :
.....
- 9 – Cadde veya Sokak Adı :
.....
- 10 – Konutun Kapı No. su :
.....
- 11 – Daire No. su :
.....
- 12 – Konutun bir metrekarelik alanı :
.....
için tespit edilen;
a) Aylık kira birim bedeli (m²/TL.) :
.....
b) Kaloriferli ise, aylık ortalama
yakıt gideri (m²/TL.) :
.....
c) Aylık Toplam kira birim
bedeli (m²/TL.) (a+b=c) :
.....
- 13 – Konutun brüt inşaat alanı
(Metrekare)
- 14 – Kaloriferli konutun aylık
kira bedeli
(TL.)
(Aylık toplam kira birim
bedeli çarpı Konutun
brüt inşaat alanı)
- 15 – Kalorifersiz konutun aylık

kira bedeli
(TL.)
(Aylık kira birim
bedeli çarpı Konutun
brüt inşaat alanı)

Yukarıda özellikleri belirtilen kamu konutunu (7) sayılı cetvelde yazılı demirbaş eşya ve mefruşat ile birlikte aşağıdaki şartlarla teslim aldım.

- 1 – Kiraladığım konutu "Kamu Konutları Yönetmeliği" hükümlerine göre kullanmayı ve bu Yönetmelik hükümlerine riayet etmeyi,
- 2 – Konutu teslim aldığım şekil ve özellikte teslim etmeyi,
- 3 – Konutun boşaltılması sırasında tanzim edilecek "Kamu konutları çıkış tutanağı" ile bu giriş tutanağı ve eki demirbaş eşya ve mefruşat listesinde bir fark ve noknalık tespit edilirse, bunların değerini itiraz etmeden ödeyeceğim,
- 4 – Konutta oturduğum süre içinde yaptığım zarar ve hasarın bedelini aynen karşılayacağımı,
- 5 – Konutun içinin ve dışının, teslim aldığım andaki mimari durumunu değiştirmeyeceğimi,

Taahhüt ve yukarıda belirtilen hükümleri aynen kabul ettiğimi şimdiden beyan ederim.

Soyadı, Personelin Adı ve

Görevi, İmzası

Yukarıdaki, imzanın, adı ve soyadı ile görevi yazılı Dairemiz personeli
.....'e/a ait olduğu tasdik olunur.

...../...../.....

Daire Amiri

.....İli,İlçesiMahallesi
.....Sokağında/Caddesinde bulunan Kapı No. lu Konutun
..... dairesinin yukarıda belirtilen özellikleriyle tarihinde teslim
edildiğini gösteren tutanaktır.

Edenin

Konutu Teslim

Görevi
Kiracının

Adı ve Soyadı,
Konutu Teslim Alan

Adı ve Soyadı, Görevi

(7) SAYILI CETVEL:

Tarihi :

Konut kapı Nosu :

.....

Daire Nosu :

.....

Konutta Bulunan Demirbaş Eşya ve Mefruşatın Listesi:

Sıra No	Cinsi	Adedi	Demirbaş No :	Demirbaş Seri No.	Fiyatı
TL.	Tutarı TL.				

.....
.....
.....

Teslim Eden Personelin:

Adı ve Soyadı	Görevi	İmzası	Tarihi
---------------	--------	--------	--------

.....

Teslim Alanın

Adı ve Soyadı	Görevi	İmzası	Tarihi
---------------	--------	--------	--------

.....

(8) SAYILI CETVEL

KAMU KONUTLARI GERİ ALMA TUTANAĞI

- 1 – Konut Tahsis edilen personelin
Adı ve Soyadı :
- 2 – Görevi :
- 3 – Konuttan Çıkış Tarihi :
- 4 – Konutun bulunduğu ili :
- 5 – İlçesi :
- 6 – Mahallesi :
- 7 – Cadde veya Sokak adı :
- 8 – Konutun Kapı No. su :
- 9 – Daire No. su :

10 – Teslim edilen demirbaş eşya veya mefruşatta fark ve noksanlıklar ve değerleri:

.....

.....

11 – Konutta meydana gelen zarar ve ziyanlar ve bedelleri :

.....

.....

.....

12 – Konutun mimari durumunda bir değişiklik yapıp yapılmadığı:

.....

.....

.....

Yukarıda belirtilen konutun mahsus hanelerinde açıklanan durumu ile teslim alındığını gösterir tutanaktır./...../.....

alanın
Görevi

Konutu teslim
Adı ve Soyadı,

Soyadı

Konutu teslim eden
Kiracının Adı ve

(9) SAYILI CETVEL
(Değişik : 15/1/1991 - 91/1391 K.)
YILLIK YAKIT MİKTARLARI

$$By = \frac{Qk \times Zg \times Zy}{2 Hu \times Nk} \text{ Formülü ile hesab edilmiştir.}$$

Bu formülde :

By= Yıllık yakıt sarfiyatı (Kg/yıl)

Qk= Kazanın ısı kapasitesi (Kcal/h)

Zg= Kazanın günlük yakılma süresi (Saat)

Zy= Kazanın yıllık yakılma süresi (Gün)

Hu= Yakıtın alt ısı değeri (Kcal/Kg)

Nk= Kazanın verimi (% olarak)

$$\begin{aligned} Hu &= 2800 \text{ Kcal/Kg} && \text{(Kömür yakıtta)} \\ &10000 \text{ " } && \text{(Fuel-Oil yakıtta)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Nk &= 0,60 && \text{(Kömür yakıtta)} \\ &0,75 && \text{(Fuel-Oil yakıtta)} \end{aligned}$$

I. BÖLGEYE BAĞLI İLLERDE

Günlük yakma süresi 3 saat, yıllık yakma süresi 90 gün ve dış sıcaklık ortalaması (-0,92) olduğuna göre :

$$By = 0,080 Qk \text{ (Kömür yakıtta)}$$

$$By = 0,018 Qk \text{ (Fuel-Oil yakıtta)}$$

Kat Adedi	Yıllık Kömür Miktarına Ait Formül	Yıllık Fuel-Oil Miktarına Ait Formül
1	$(8,80 + 26,20 K) \times S$	$(2,30 + 6,90 K) \times S$
2	$(8,80 + 52,42 K) \times S$	$(2,30 + 13,80 K) \times S$
3	$(8,80 + 78,63 K) \times S$	$(2,30 + 20,70 K) \times S$

4	$(8,80 + 104,84 K) \times S$	$(2,30 + 27,60 K) \times S$
5	$(8,80 + 131,05 K) \times S$	$(2,30 + 34,50 K) \times S$
6	$(8,80 + 157,26 K) \times S$	$(2,30 + 41,40 K) \times S$
7	$(8,80 + 183,47 K) \times S$	$(2,30 + 48,30 K) \times S$
8	$(8,80 + 209,68 K) \times S$	$(2,30 + 55,20 K) \times S$
9	$(8,80 + 235,89 K) \times S$	$(2,30 + 62,10 K) \times S$
10	$(8,80 + 262,10 K) \times S$	$(2,30 + 69,00 K) \times S$
11	$(8,80 + 288,31 K) \times S$	$(2,30 + 75,90 K) \times S$
12	$(8,80 + 314,52 K) \times S$	$(2,30 + 82,80 K) \times S$
13	$(8,80 + 340,73 K) \times S$	$(2,30 + 89,70 K) \times S$
14	$(8,80 + 366,94 K) \times S$	$(2,30 + 96,60 K) \times S$
15	$(8,80 + 393,15 K) \times S$	$(2,30 + 103,50 K) \times S$

II. BÖLGEYE BAĞLI İLLERDE

Günlük yakma süresi 4 saat, yıllık yakma süresi 120 gün ve dış sıcaklık ortalaması (-3,40) olduğuna göre;

$$By = 0,145 Qk \quad (\text{Kömür yakıtta})$$

$$By = 0,035 Qk \quad (\text{Fuel-Oil yakıtta})$$

Kat Adedi	Yıllık Kömür Miktarına Ait Formül	Yıllık Fuel-Oil Miktarına Ait Formül
1	$(19,00 + 57,00 K) \times S$	$(5,40 + 16,00 K) \times S$
2	$(19,00 + 114,00 K) \times S$	$(5,40 + 32,00 K) \times S$
3	$(19,00 + 171,00 K) \times S$	$(5,40 + 48,00 K) \times S$
4	$(19,00 + 228,00 K) \times S$	$(5,40 + 64,00 K) \times S$
5	$(19,00 + 285,00 K) \times S$	$(5,40 + 80,00 K) \times S$
6	$(19,00 + 342,00 K) \times S$	$(5,40 + 96,00 K) \times S$
7	$(19,00 + 399,00 K) \times S$	$(5,40 + 112,00 K) \times S$
8	$(19,00 + 456,00 K) \times S$	$(5,40 + 128,00 K) \times S$
9	$(19,00 + 513,00 K) \times S$	$(5,40 + 144,00 K) \times S$
10	$(19,00 + 570,00 K) \times S$	$(5,40 + 160,00 K) \times S$
11	$(19,00 + 627,00 K) \times S$	$(5,40 + 176,00 K) \times S$
12	$(19,00 + 684,00 K) \times S$	$(5,40 + 192,00 K) \times S$
13	$(19,00 + 741,00 K) \times S$	$(5,40 + 208,00 K) \times S$

14	$(19,00 + 798,00 K) \times S$	$(5,40 + 224,00 K) \times S$
15	$(19,00 + 855,00 K) \times S$	$(5,40 + 240,00 K) \times S$

III. BÖLGEYE BAĞLI İLLERDE:

Günlük yakma süresi 5 saat, yıllık yakma süresi 120 gün ve dış sıcaklık ortalaması (-5,01) olduğuna göre:

$$B_y = 0,180 Q_k \quad (\text{Kömür yakıtta})$$

$$B_y = 0,04 Q_k \quad (\text{Fuel-oil yakıtta})$$

Kat Adedi	Yıllık Kömür Miktarına Ait Formül	Yıllık Fuel-Oil Miktarına Ait Formül
1	$(24,20 + 73,00 K) \times S$	$(6,30 + 19,00 K) \times S$
2	$(24,20 + 146,00 K) \times S$	$(6,30 + 38,00 K) \times S$
3	$(24,20 + 219,00 K) \times S$	$(6,30 + 57,00 K) \times S$
4	$(24,20 + 292,00 K) \times S$	$(6,30 + 76,00 K) \times S$
5	$(24,20 + 365,00 K) \times S$	$(6,30 + 95,00 K) \times S$
6	$(24,20 + 438,00 K) \times S$	$(6,30 + 114,00 K) \times S$
7	$(24,20 + 511,00 K) \times S$	$(6,30 + 133,00 K) \times S$
8	$(24,20 + 584,00 K) \times S$	$(6,30 + 152,00 K) \times S$
9	$(24,20 + 657,00 K) \times S$	$(6,30 + 171,00 K) \times S$
10	$(24,20 + 730,00 K) \times S$	$(6,30 + 190,00 K) \times S$
11	$(24,20 + 803,00 K) \times S$	$(6,30 + 209,00 K) \times S$
12	$(24,20 + 876,00 K) \times S$	$(6,30 + 228,00 K) \times S$
13	$(24,20 + 949,00 K) \times S$	$(6,30 + 247,00 K) \times S$
14	$(24,20 + 1022,00 K) \times S$	$(6,30 + 266,00 K) \times S$
15	$(24,20 + 1095,00 K) \times S$	$(6,30 + 285,00 K) \times S$

IV. BÖLGEYE BAĞLI İLLERDE:

Günlük yakma süresi 5,5 saat yıllık yakma süresi 135 gün ve dış sıcaklık ortalaması (-6,92) olduğuna göre:

$$B_y = 0,220 Q_k \quad (\text{Kömür yakıtta})$$

$$B_y = 0,05 Q_k \quad (\text{Fuel-oil yakıtta})$$

Kat Adedi Formül	Yıllık Kömür Miktarına Ait Formül	Yıllık Fuel-Oil Miktarına Ait
1	$(30,50 + 92,00 K) \times S$	$(8,10 + 24,30 K) \times S$
2	$(30,50 + 184,00 K) \times S$	$(8,10 + 48,60 K) \times S$
3	$(30,50 + 276,00 K) \times S$	$(8,10 + 72,90 K) \times S$
4	$(30,50 + 368,00 K) \times S$	$(8,10 + 97,20 K) \times S$
5	$(30,50 + 460,00 K) \times S$	$(8,10 + 121,50 K) \times S$
6	$(30,50 + 552,00 K) \times S$	$(8,10 + 145,80 K) \times S$
7	$(30,50 + 644,00 K) \times S$	$(8,10 + 170,10 K) \times S$
8	$(30,50 + 736,00 K) \times S$	$(8,10 + 194,40 K) \times S$
9	$(30,50 + 828,00 K) \times S$	$(8,10 + 218,70 K) \times S$
10	$(30,50 + 920,00 K) \times S$	$(8,10 + 243,00 K) \times S$
11	$(30,50 + 1012,00 K) \times S$	$(8,10 + 267,30 K) \times S$
12	$(30,50 + 1104,00 K) \times S$	$(8,10 + 291,60 K) \times S$
13	$(30,50 + 1196,00 K) \times S$	$(8,10 + 315,90 K) \times S$
14	$(30,50 + 1288,00 K) \times S$	$(8,10 + 340,20 K) \times S$
15	$(30,50 + 1380,00 K) \times S$	$(8,10 + 364,50 K) \times S$

V. BÖLGEYE BAĞLI İLLERDE:

Günlük yakma süresi 6 saat, yıllık yakma süresi 150 gün ve dış sıcaklık ortalaması (-8,70) olduğuna göre:

$$B_y = 0,270 Q_k \quad (\text{Kömür Yakıtta})$$

$$B_y = 0,06 Q_k \quad (\text{Fuel-Oil yakıtta})$$

Kat Adedi Formül	Yıllık Kömür Miktarına Ait Formül	Yıllık Fuel-Oil Miktarına Ait
1	$(38,50 + 116,00 K) \times S$	$(10,00 + 30,00 K) \times S$
2	$(38,50 + 232,00 K) \times S$	$(10,00 + 60,00 K) \times S$
3	$(38,50 + 348,00 K) \times S$	$(10,00 + 90,00 K) \times S$
4	$(38,50 + 464,00 K) \times S$	$(10,00 + 120,00 K) \times S$
5	$(38,50 + 580,00 K) \times S$	$(10,00 + 150,00 K) \times S$
6	$(38,50 + 696,00 K) \times S$	$(10,00 + 180,00 K) \times S$
7	$(38,50 + 812,00 K) \times S$	$(10,00 + 210,00 K) \times S$
8	$(38,50 + 928,00 K) \times S$	$(10,00 + 240,00 K) \times S$

9	$(38,50 + 1044,00 \text{ K}) \times S$	$(10,00 + 270,00 \text{ K}) \times S$
10	$(38,50 + 1160,00 \text{ K}) \times S$	$(10,00 + 300,00 \text{ K}) \times S$
11	$(38,50 + 1276,00 \text{ K}) \times S$	$(10,00 + 330,00 \text{ K}) \times S$
12	$(38,50 + 1392,00 \text{ K}) \times S$	$(10,00 + 360,00 \text{ K}) \times S$
13	$(38,50 + 1508,00 \text{ K}) \times S$	$(10,00 + 390,00 \text{ K}) \times S$
14	$(38,50 + 1624,00 \text{ K}) \times S$	$(10,00 + 420,00 \text{ K}) \times S$
15	$(38,50 + 1740,00 \text{ K}) \times S$	$(10,00 + 450,00 \text{ K}) \times S$

VI. BÖLGEYE AİT İLLERDE:

Günlük yakma süresi 6,5 saat, yıllık yakma süresi 165 gün ve dış sıcaklık ortalaması (-10,95) olduğuna göre:

$$By = 0,320 Qk \quad (\text{Kömür yakıtta})$$

$$By = 0,072 Qk \quad (\text{Fuel-oil yakıtta})$$

Kat Adedi Formül	Yıllık Kömür Miktarına Ait Formül	Yıllık Fuel-Oil Miktarına Ait
1	$(47,20 + 141,80 \text{ K}) \times S$	$(12,40 + 37,20 \text{ K}) \times S$
2	$(47,20 + 283,60 \text{ K}) \times S$	$(12,40 + 74,40 \text{ K}) \times S$
3	$(47,20 + 425,40 \text{ K}) \times S$	$(12,40 + 111,60 \text{ K}) \times S$
4	$(47,20 + 567,20 \text{ K}) \times S$	$(12,40 + 148,80 \text{ K}) \times S$
5	$(47,20 + 709,00 \text{ K}) \times S$	$(12,40 + 186,00 \text{ K}) \times S$
6	$(47,20 + 850,80 \text{ K}) \times S$	$(12,40 + 223,20 \text{ K}) \times S$
7	$(47,20 + 992,60 \text{ K}) \times S$	$(12,40 + 260,40 \text{ K}) \times S$
8	$(47,20 + 1134,40 \text{ K}) \times S$	$(12,40 + 297,60 \text{ K}) \times S$
9	$(47,20 + 1276,20 \text{ K}) \times S$	$(12,40 + 334,80 \text{ K}) \times S$
10	$(47,20 + 1418,00 \text{ K}) \times S$	$(12,40 + 372,00 \text{ K}) \times S$
11	$(47,20 + 1559,80 \text{ K}) \times S$	$(12,40 + 409,20 \text{ K}) \times S$
12	$(47,20 + 1701,60 \text{ K}) \times S$	$(12,40 + 446,40 \text{ K}) \times S$
13	$(47,20 + 1843,40 \text{ K}) \times S$	$(12,40 + 483,60 \text{ K}) \times S$
14	$(47,20 + 1985,20 \text{ K}) \times S$	$(12,40 + 520,80 \text{ K}) \times S$
15	$(47,20 + 2127,00 \text{ K}) \times S$	$(12,40 + 558,00 \text{ K}) \times S$

VII. BÖLGEYE BAĞLI İLLERDE:

Günlük yakma süresi 7 saat, yıllık yakma süresi 170 gün ve dış sıcaklık ortalaması (-12,80) olduğuna göre;

$$By = 0,360 Qk \quad (\text{Kömür yakıtta})$$

$$By = 0,080 Qk \quad (\text{Fuel-oil yakıtta})$$

Kat Adedi Formül	Yıllık Kömür Miktarına Ait Formül	Yıllık Fuel-Oil Miktarına Ait
1	$(56,00 + 168,00 K) \times S$	$(14,50 + 43,50 K) \times S$
2	$(56,00 + 336,00 K) \times S$	$(14,50 + 87,00 K) \times S$
3	$(56,00 + 504,00 K) \times S$	$(14,50 + 130,50 K) \times S$
4	$(56,00 + 672,00 K) \times S$	$(14,50 + 174,00 K) \times S$
5	$(56,00 + 840,00 K) \times S$	$(14,50 + 217,50 K) \times S$
6	$(56,00 + 1008,00 K) \times S$	$(14,50 + 261,00 K) \times S$
7	$(56,00 + 1176,00 K) \times S$	$(14,50 + 304,50 K) \times S$
8	$(56,00 + 1344,00 K) \times S$	$(14,50 + 348,00 K) \times S$
9	$(56,00 + 1512,00 K) \times S$	$(14,50 + 391,50 K) \times S$
10	$(56,00 + 1680,00 K) \times S$	$(14,50 + 435,00 K) \times S$
11	$(56,00 + 1848,00 K) \times S$	$(14,50 + 478,50 K) \times S$
12	$(56,00 + 2016,00 K) \times S$	$(14,50 + 522,00 K) \times S$
13	$(56,00 + 2184,00 K) \times S$	$(14,50 + 565,50 K) \times S$
14	$(56,00 + 2352,00 K) \times S$	$(14,50 + 609,00 K) \times S$
15	$(56,00 + 2520,00 K) \times S$	$(14,50 + 652,50 K) \times S$

VIII. BÖLGEYE BAĞLI İLLERDE:

Günlük yakma süresi 7,5 saat, yıllık yakma süresi 180 gün ve dış sıcaklık ortalaması (-14, 97) olduğuna göre;

$$By = 0,402 Qk \quad (\text{Kömür yakıtta})$$

$$By = 0,09 Qk \quad (\text{Fuel-oil yakıtta})$$

Kat Adedi Formül	Yıllık Kömür Miktarına Ait Formül	Yıllık Fuel-Oil Miktarına Ait
1	$(68,30 + 205,00 K) \times S$	$(17,85 + 53,60 K) \times S$
2	$(68,30 + 410,00 K) \times S$	$(17,85 + 107,20 K) \times S$
3	$(68,30 + 615,00 K) \times S$	$(17,85 + 160,80 K) \times S$
4	$(68,30 + 820,00 K) \times S$	$(17,85 + 214,40 K) \times S$
5	$(68,30 + 1025,00 K) \times S$	$(17,85 + 268,00 K) \times S$
6	$(68,30 + 1230,00 K) \times S$	$(17,85 + 321,60 K) \times S$
7	$(68,30 + 1435,00 K) \times S$	$(17,85 + 375,20 K) \times S$
8	$(68,30 + 1640,00 K) \times S$	$(17,85 + 428,80 K) \times S$
9	$(68,30 + 1845,00 K) \times S$	$(17,85 + 482,40 K) \times S$
10	$(68,30 + 2050,00 K) \times S$	$(17,85 + 536,00 K) \times S$
11	$(68,30 + 2255,00 K) \times S$	$(17,85 + 589,60 K) \times S$
12	$(68,30 + 2460,00 K) \times S$	$(17,85 + 643,20 K) \times S$
13	$(68,30 + 2665,00 K) \times S$	$(17,85 + 696,80 K) \times S$
14	$(68,30 + 2870,00 K) \times S$	$(17,85 + 750,40 K) \times S$
15	$(68,30 + 3075,00 K) \times S$	$(17,85 + 804,00 K) \times S$

IX. BÖLGEYE BAĞLI İLLERDE :

Günlük yakma süresi 8 saat, yıllık yakma süresi 190 gün ve dış sıcaklık ortalaması (-18,30) olduğuna göre:

$$B_y = 0,455 Q_k \quad (\text{Kömür yakıtta})$$

$$B_y = 0,105 Q_k \quad (\text{Fuel-oil yakıtta})$$

Kat Adedi Formül	Yıllık Kömür Miktarına Ait Formül	Yıllık Fuel-Oil Miktarına Ait
1	$(87,30 + 262,10 K) \times S$	$(23,50 + 70,60 K) \times S$
2	$(87,30 + 524,20 K) \times S$	$(23,50 + 141,20 K) \times S$
3	$(87,30 + 786,30 K) \times S$	$(23,50 + 211,80 K) \times S$
4	$(87,30 + 1048,40 K) \times S$	$(23,50 + 282,40 K) \times S$
5	$(87,30 + 1310,50 K) \times S$	$(23,50 + 353,00 K) \times S$
6	$(87,30 + 1572,60 K) \times S$	$(23,50 + 423,60 K) \times S$
7	$(87,30 + 1834,70 K) \times S$	$(23,50 + 494,20 K) \times S$
8	$(87,30 + 2096,80 K) \times S$	$(23,50 + 564,80 K) \times S$

9	$(87,30 + 2358,90 K) \times S$	$(23,50 + 635,40 K) \times S$
10	$(87,30 + 2621,00 K) \times S$	$(23,50 + 706,00 K) \times S$
11	$(87,30 + 2883,10 K) \times S$	$(23,50 + 776,60 K) \times S$
12	$(87,30 + 3145,20 K) \times S$	$(23,50 + 847,20 K) \times S$
13	$(87,30 + 3407,30 K) \times S$	$(23,50 + 917,80 K) \times S$
14	$(87,30 + 3669,40 K) \times S$	$(23,50 + 988,40 K) \times S$
15	$(87,30 + 3931,50 K) \times S$	$(23,50 + 1059,00 K) \times S$

S

X. BÖLGEYE BAĞLI İLLERDE:

Günlük yakma süresi 8,5 saat, yıllık yakma süresi 200 gün ve dış sıcaklık ortalaması

(-22,37) olduğuna göre:

$$B_y = 0,510 Q_k \quad (\text{Kömür yakıtta})$$

$$B_y = 0,115 Q_k \quad (\text{Fuel-oil yakıtta})$$

Kat Adedi Formül	Yıllık Kömür Miktarına Ait Formül	Yıllık Fuel-Oil Miktarına Ait
1	$(116,70 + 335,30 K) \times S$	$(25,20 + 75,60 K) \times S$
2	$(116,70 + 670,60 K) \times S$	$(25,20 + 151,20 K) \times S$
3	$(116,70 + 1005,90 K) \times S$	$(25,20 + 226,80 K) \times S$
4	$(116,70 + 1341,20 K) \times S$	$(25,20 + 302,40 K) \times S$
5	$(116,70 + 1676,50 K) \times S$	$(25,20 + 378,00 K) \times S$
6	$(116,70 + 2011,80 K) \times S$	$(25,20 + 453,60 K) \times S$
7	$(116,70 + 2347,10 K) \times S$	$(25,20 + 529,20 K) \times S$
8	$(116,70 + 2682,40 K) \times S$	$(25,20 + 604,80 K) \times S$
9	$(116,70 + 3017,70 K) \times S$	$(25,20 + 680,40 K) \times S$
10	$(116,70 + 3353,00 K) \times S$	$(25,20 + 756,00 K) \times S$
11	$(116,70 + 3688,30 K) \times S$	$(25,20 + 831,60 K) \times S$
12	$(116,70 + 4023,60 K) \times S$	$(25,20 + 907,20 K) \times S$
13	$(116,70 + 4358,90 K) \times S$	$(25,20 + 982,80 K) \times S$
14	$(116,70 + 4694,20 K) \times S$	$(25,20 + 1058,40 K) \times S$

S

$$S = 15 \quad (116,70 + 5029,50 K) \times S \quad (25,20 + 1134,00 K) \times S$$

NOT : 1 – Yukarıdaki formüllerde kullanılan katsayıların hesaplanması:

– Binanın dıştan dışa bir kenarı "a" mt, diğer kenarı da "b" mt. ise $S = axb$ (m²) dir. Yani binanın dıştan dışa taban alanıdır.

– Binanın, dıştan dışa bir kenarı "a" mt, diğer kenarı da "b" mt. ise TABLO 1 de yatayda "a" bulunur, düşeyde "b" bulunur. Bu ikisinin kesim noktasındaki rakam, "K" katsayısıdır.

2 – Kat adedi, kazan dairesinin üstünde kalan kısımlardır.

3 – 15 kattan yüksek yapılarda yalnız "K" yanındaki katsayı değişecektir. Şöyleki, yeni katsayı, kat adedinin "1" nci kattaki "K" nın katsayısı ile çarpılması sonucu bulunacaktır.

4 – Formüllerde kömürün ısı değeri 2.800.- Kcal/kg olarak alınmıştır. TKİ'den alınacak yazıda kullanılan kömürün ısı değeri "A" ise, Yıllık kömür miktarına ait formüllerde bulunacak rakam, (2800/A) katsayısı ile çarpılacaktır.

5 – Kaloriferli kamu konutlarının, kamu kurum ve kuruluşlarınca karşılanması zorunlu yıllık yakıt ihtiyacı, her ilin ait olduğu bölge formülü uygulanarak tespit edilir.

(10) SAYILI CETVEL

(Ek : 15/1/1991 - 91/1391 K.)

I. BÖLGEYE BAĞLI İLLER

Mevsimi	Kış Mevsimi
İlin Adı	Ortalama Isısı
1- Muğla	+0,00
2- İçel	-0,50
3- İzmir	-1,50
4- Hatay	-1,67
Bölgenin Ortalama Sıcaklığı:	-0,92°

II. BÖLGEYE BAĞLI İLLER

Kış	Ortalama
İlin Adı	Ortalama
1- İstanbul	-3,60
2- Çanakkale	-3,00
3- Aydın	-2,45
4- Trabzon	-3,67
5- Rize	-4,00
6- Kocaeli	-3,60
Bölgenin Ortalama Sıcaklığı:	-3,40°

III. BÖLGEYE BAĞLI İLLER

Mevsimi	Kış Mevsimi
İlin Adı	Ortalama Isısı
Isısı	
Kış Mevsimi	Kış Mevsimi
1- Bursa	-5,45
2- Balıkesir	-4,89
3- Sakarya	-4,50
4- Manisa	-4,50
5- Antalya	-4,50
6- Adana	-4,36
7- Sinop	-5,57
8- Samsun	-5,33
9- Giresun	-5,33
—	
10- Ordu	-5,63
Bölgenin Ortalama Sıcaklığı:	-5,00°

IV. BÖLGEYE BAĞLI İLLER

Mevsimi	Kış
İlin Adı	Ortalama
Isısı	
1- Denizli	-7,00
2- Şanlıurfa	-6,38
3- Mardin	-6,00
4- Tekirdağ	-7,13
5- Isparta	-7,40
6- Zonguldak	-6,90
7- Artvin	-7,29
8- Gaziantep	-7,29
Bölgenin Ortalama Sıcaklığı:	-6,92°

V. BÖLGEYE BAĞLI İLLER

Mevsimi	Kış Mevsimi
İlin Adı	Ortalama Isısı
Isısı	
1- Kırklareli	-9,00
2- Edirne	-8,63
3- Bilecik	-8,00
4- Uşak	-8,50
5- Burdur	-9,00
6- Kastamonu	-8,75
7- Adıyaman	-9,00
Bölgenin Ortalama Sıcaklığı:	-8,50°

VI. BÖLGEYE BAĞLI İLLER

Mevsimi	Kış
İlin Adı	Ortalama
Isısı	
1- Kütahya	-10,00
2- Afyon	-11,67
3- Konya	-11,29
4- Eskişehir	-11,57
5- Bolu	-11,10
6- Diyarbakır	-10,25
7- Siirt	-10,36
8- Kahramanmaraş	-11,00
Bölgenin Ortalama Sıcaklığı:	-10,75°

Bölgenin Ortalama Sıcaklığı:	-8,70°	9- Karaman	-11,30
		10- Batman	-10,36
		11- Şırnak	-10,36

Bölgenin Ortalama Sıcaklığı: -10,95°

(x)

(x) Dış sıcaklık ortalaması, bölge iklim şartları nedeniyle, -10,95° kabul edilerek, hesaplama yapılmıştır.

VII. BÖLGEYE BAĞLI İLLER

Mevsimi	Kış Mevsimi
İlin Adı	Ortalama Isısı
Isısı	
1- Ankara	-12,20
2- Kırşehir	-13,00
3- Tokat	-12,75
4- Amasya	-12,50
5- Gümüşhane	-13,20
6- Elazığ	-13,13
7- Malatya	-13,13
8- Kırıkkale	-12,20
9- Bayburt	-13,20

Bölgenin Ortalama Sıcaklığı: -12,80°

VIII. BÖLGEYE BAĞLI İLLER

Mevsimi	Kış
İlin Adı	Ortalama
Isısı	
1- Çorum	-14,33
2- Tunceli	-15,00
3- Çankırı	-15,43
4- Bitlis	-15,50
5- Niğde	-15,00
6- Yozgat	-15,00
7- Kayseri	-15,00
8- Nevşehir	-14,50
9- Aksaray	-15,00

Bölgenin Ortalama Sıcaklığı: -14,97°

I. BÖLGEYE BAĞLI İLLER

Mevsimi	Kış Mevsimi
İlin Adı	Ortalama Isısı
Isısı	

II. BÖLGEYE BAĞLI İLLER

Mevsimi	Kış
İlin Adı	Ortalama

1- Sivas	-16,75	1- Erzurum	-22,10
2- Bingöl	-18,00	2- Hakkari	-21,00
3- Erzincan	-18,43	3- Kars	-22,62
4- Van	-18,00	4- Ağrı	-23,75
5- Muş	-20,25		_____
—			
	_____	Bölgenin Ortalama	
Bölgenin Ortalama		Sıcaklığı:	-22,37°
Sıcaklığı:	-18,30°		

NOT : Yeni il kurulduğunda, konutların yıllık yakıt miktarının hesaplanmasında eskiden bağlı olduğu ilin cetveldeki bölgesi esas alınır.

EK 2 Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü Kamu Konutları Yönergesi

Yönetim Kurulunun 05.12.2011 tarih ve 24/267 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1-(1) Bu Yönergenin amacı; TCDD kamu konutlarının Kuruluş personeline tahsis şekli, oturma süresi, kira, bakım, onarım, yönetim ve uygulamaya ilişkin diğer hususları belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2- (1)Bu ger, Kuruluş personelinin yararlanması için inşa ettirme, satın alma ve kiralama suretiyle sağlanan TCDD kamu konutlarını kapsar.

Bir bölümü kamu konutuna tahsis edilen hizmet binalarındaki konutlar hakkında da bu Yönerge hükümleri uygulanır.

Dayanak

MADDE 3-(1)Bu Yönerge, “2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu” ile 23.09.1984 tarih ve 18524 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Kamu Konutları Yönetmeliği” hükümleri esas alınarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4-(1) Bu Yönergenin uygulanmasında;

a) **Kuruluş:** TCDD'yi,

b) **TCDD:** Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğünü,

c) **Yetkili Makam:** TCDD Yönetim Kurulu ile yetki verdiği makamı,

ç) **Yetkili Konut Tahsis Komisyonu:** Bu Yönergeye göre kurulan komisyonları,

d) **Yönetici:** Konutların blok veya gruplar halinde bulunduğu yerlerde, Kuruluşça karşılanan hizmetler dışındaki müşterek hizmetlerin düzenli bir şekilde yürütülmesi için konut tahsisi yapılanlar tarafından kendi aralarından seçilen kişi veya kişileri,

İfade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Konutların Türlerine Göre Ayrılması

Konutların türleri

MADDE 5-(1) TCDD kamu konutları, tahsis esasına göre aşağıda belirtilen üç gruba ayrılır.

a) Görev tahsisli konutlar:

Bu Yönergeye ekli (1) ve (2) sayılı cetvelde belirtilenlere, görevlerinin önemi ve özelliği ile yetki ve sorumlulukları gereği tahsis edilen konutlardır.

b) Sıra tahsisli konutlar:

Bu Yönergeye ekli (3) sayılı cetvelde gösterilen puan durumu dikkate alınarak, belirtilen usul ve esaslara göre tahsis edilen konutlardır.

c) Hizmet tahsisli konutlar:

Ara istasyon, haberleşme, gözlem, araştırma, inşaat mahalli gibi meskûn yerlerden uzak, sosyal ve ekonomik zorlukları olan, ulaşım ve iskân imkânları kısıtlı yerlerde, normal çalışma saatleri ile sınırlandırılmaksızın, görev başında bulundurulması gerekli olan personel ile kapıcı ve kaloriferci gibi personel için inşa veya tefrik edilerek tahsis edilen bina, baraka, prefabrik yapı, şantiye eklentisi, tadil edilmiş veya edilmemiş karavan, kulübe ve benzeri konutlardır.

Kamu konutu özelliğini kazanma

MADDE6-(1) Mevcut konutlar, yetkili makamca konut türlerine göre belirlenip, bu amaçla kullanılmak üzere ayırımın yapılması ile Kamu konutu özelliğini kazanır. Konutların görev unvan gruplarına göre ne miktarda veya hangi oranda tahsis edileceği Yönetim Kurulunca tespit edilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Konutların Tahsis Usul ve Esasları

Görev tahsisli konutların tahsis şekli

MADDE7-(1) Görev tahsisli konutlar, Yönergeye ekli (2) sayılı cetvelde belirtilenler ile bu görevleri atamaya yetkili makamın onayı ile vekâleten yürütenlere, yetkili konut tahsis komisyonu tarafından tahsis edilir. Ancak (1) sayılı cetvelde gösterilen Genel Müdüre yapılacak tahsiste ayrıca tahsis kararı alınmaz, atama kararı aynı zamanda tahsis kararını da kapsar.

(2)Merkez ve Merkeze bağlı teşkilelerde çalışanlara Genel Müdürlük Konut Tahsis Komisyonu, Bölgelerde çalışanlara Bölge Konut Tahsis Komisyonu, Limanlarda çalışanlara Liman İşletmesi Konut Tahsis Komisyonu, Fabrikalarda çalışanlara Fabrika Müdürlükleri Konut Tahsis Komisyonu, Feribot Müdürlüğünde çalışanlara da Feribot Müdürlüğü Tahsis Komisyonu tarafından tahsis edilir.

(3)Yeteri kadar görev tahsisli konutun olmaması halinde; **öncelikle Yönergeye ekli (2) sayılı cetvelin birinci grubunda sayılanlara, daha sonra ikinci ve üçüncü grubunda sayılanlara tahsis yapılır. Aynı unvanda olanlardan** konut tahsis talebinde bulunanlar, Yönergeye ekli (3) sayılı cetveldeki esaslara göre, kendi aralarında

puanlamaya tabi tutulur. **Belirli sayı veya oranda görev tahsisli konut öngörülen ve aynı grupta yer alan unvanlara yapılacak konut tahsislerinde, dağılımın dengeli yapılmasına özen gösterilir.**

(4)Görev tahsisli bir konutta oturmakta iken görev unvanı değişen personelin yeni görevi, bu Yönergeye ekli (2) sayılı cetvelde gösterilmiş ise, kendi için tekrar tahsis kararı alınmaz. Atama kararı son duruma göre konut tahsis kararı yerine geçer.

(5)Boşalan görev tahsisli konutların, fiilen boşaltılması tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde, bu Yönerge hükümlerine göre yeni hak sahiplerine tahsisinin yapılması gerekir. Ancak, önceden belli bir görev için ayrıldığı halde bu göreve atama yapılmadığından, boş bulunan görev tahsisli konutlar hakkında, bu hüküm uygulanmaz.

Sıra tahsisli konutların tahsis şekli

MADDE 8-(1) Görev ve hizmet tahsisli konut talepleri karşılandıktan sonra boşta kalan konutlar, bu Yönergeye ekli (3) sayılı puanlama cetveli esas alınarak, yetkili Konut Tahsis Komisyonunca hak sahiplerine sıra tahsisli olarak tahsis edilir.

(2)Hak sahiplerinin puanlarının eşit olması halinde, hizmet süresi fazla olana, hizmet süresi de eşit ise ilgili Konut Tahsis Komisyonunca ad çekme yoluyla tahsis yapılır.

(3)Sıra tahsisli konutların herhangi bir nedenle boşalması halinde, fiilen boşaldığı tarihten itibaren en geç otuz gün içinde aynı esaslara göre hak sahiplerine tahsis edilmesi gerekir.

(4)Maddenin birinci fıkrası uyarınca konut tahsisine hak kazananlardan, bulunduğu bölge, il veya ilçe ayrımı yapılmaksızın daha önce bu Yönergede belirtilen oturma süresince veya daha fazla süre konutta oturanlara konut tahsis edilmez. Bu durumda olanlara tekrar konut tahsisi, mevcut talepler karşılandıktan sonra kalan boş konut olursa bu Yönerge esaslarına göre yapılır.

Hizmet tahsisli konutların tahsis şekli

MADDE9-(1) Hizmet tahsisli konutlar, yetkili Konut Tahsis Komisyonunca 5 inci maddenin (c) bendinde belirtilen hususlar dikkate alınarak tespit ve tahsis edilir.

Konuttan yararlanamayacak olanlar

MADDE10-(1) Kamu Konutları Yönetmeliğine göre kendisine konut tahsis edilen biriyle evli bulunanlar bu konutta oturdukları sürece, Kuruluş konutlarından yararlanamazlar.

Konutta birlikte oturabilecekler

MADDE11-(1) Konutlarda oturanların yanlarında yalnızca kendisinin veya eşinin usul ve fûruu ile üçüncü derece dâhil hısımları veya gelenek görenek ve ahlak kuralları gereği, korumak ve bakmakla yükümlü buldukları kimseler oturabilir.

Konut tahsis talebi ve değerlendirilmesi

MADDE12-(1) Kendisine konut tahsisini isteyen personel, bir örneği bu Yönergeye ekli talep beyannamesi ile bağlı bulunduğu en yakın sicil amirine başvurur. Amir tarafından beyanname tetkik edilerek, konut tahsis komisyonlarına sunulmak üzere, konut tahsis işlemlerini yürütmekle görevlendirilen birime gönderilmesi sağlanır. Beyannamelerin Mal Bildiriminde Bulunulması Hakkında Yönetmelik uyarınca verilen mal bildirimisiyle karşılaştırma işlemi yapıldıktan sonra, beyannamedeki bilgilere göre her yıl OCAK ayı içinde gerekli değerlendirme bilgisayar ortamında yapılarak toplam puana göre bir sıra cetveli düzenlenir. Sonuç bir yazı ile ilgili personele veya bu personele duyurulmak üzere görev yaptığı birime bildirilir. Sıra cetveli ve diğer belgeler saklanır.

Beyannamedeki değişiklikler

MADDE13-(1) Konut tahsis talebinde bulunan personelin durumunda bir değişiklik olması halinde, değişiklik tarihinden itibaren en geç otuz gün içerisinde, bu değişikliği gösteren belgeler ve bu Yönergeye ekli (4) sayılı cetveldeki beyanname ile birlikte ilgili amire bildirilir.

Konut tahsisinin bildirilmesi

MADDE14-(1) Konut Tahsis Kararı veya Onayı, tahsisin yapıldığı tarihten itibaren en geç on gün içinde, görevli birim tarafından, bir yazı ile konut tahsis edilen personele bildirilir.

Konutların teslimi ve konutlara giriş

MADDE15-(1) Konut tahsis edilen personele, konutun teslim tarihinden itibaren hesaplanacak kira bedeli, müteakip aylık veya ücretinden bu ayın kirası ile birlikte bordro üzerinde gösterilmek suretiyle tahsil edilir.

(2)Konutlar; Konut Yönetimine yetkili birimce, bu Yönergeye ekli (5) sayılı cetvelde yer alan “Kamu Konutları Giriş Tutanağı” düzenlenerek teslim edilir. Bu tutanakların aslı konut tahsis dosyasında saklanarak, bir örneği de konutta oturana verilir. Tutanağa, konutta bulunan demirbaş eşya ve mefruşatın bu Yönergeye ekli (6) sayılı cetveldeki örneğine göre hazırlanan bir listesi eklenir.

(3)Bu tutanak, konuta girişte kira sözleşmesi ve çıkışta ise geri alma ve bütün borçlarından ve dava haklarından kurtulma yerine geçer.

(4)Konut tahsis edilmeden ve tahsis kararı bildirilmeden, konutun anahtarı teslim edilmez ve konuta girilmez.

(5)Konut tahsis edilenler, konutu teslim aldıkları tarihten itibaren kira öder. Kendisine konut tahsis edilen personel, tahsis kararının tebliğ tarihinden itibaren, meşru mazeret dışında en geç onbeş gün içinde, bu Yönergeye ekli (5) sayılı cetveldeki kamu konutları giriş tutanağını imzalayıp konuta girmediği takdirde, konut tahsis kararı iptal edilir ve konutun boş kaldığı süre için tahakkuk eden kira bedeli, kendisinden tahsil edilir.

Konut tahsis komisyonları ve oluşumu

MADDE16-(1) Komisyon kararını gerektiren konutların hak sahiplerine tahsisi amacıyla kurulan konut tahsis komisyonları üç asil ve iki yedek üyeden oluşur. Asil üyelere birinin yokluğunda, komisyonlar yedek üyelere birinin katılımı ile toplanıp karar alır.

Yetkili konut tahsis komisyonları

a) Genel Müdürlük Konut Tahsis Komisyonu:

İnsan kaynakları Dairesi Başkanlığının bağlı bulunduğu Genel Müdür Yardımcısının başkanlığında İnsan Kaynakları Dairesi ve Emlak İnşaat Dairesi Başkanlarından, yokluklarında vekillerinden,

b) Bölge Konut Tahsis Komisyonu:

Personel ve İdari İşler Servis Müdürlüğünün bağlı olduğu Bölge Müdür Yardımcısının başkanlığında Personel ve İdari İşler Müdürü ile Emlak İnşaat Servis Müdürlerinden, yokluklarında vekillerinden,

c) Liman İşletmesi Konut Tahsis Komisyonu:

Liman İşletme Müdürünün başkanlığında, Muhasebe Müdürü ve Personel ve İdari İşler Müdüründen, yokluklarında vekillerinden,

d) Fabrika Müdürlükleri Konut Tahsis Komisyonu:

Fabrika Müdürünün başkanlığında Mali İşler Müdürü (Olmayan yerlerde İdari Fabrika Müdür Yardımcısı) ve Personel ve İdari İşler Müdüründen, yokluklarında vekillerinden,

e) Van Gölü Feribot Müdürlüğü Konut Tahsis Komisyonu:

Feribot Müdürünün başkanlığında, Feribot Müdür Yardımcısı ve Personel Müdüründen, yokluklarında vekillerinden, oluşur.

Konut tahsis komisyonunun toplanması ve çalışma esasları

MADDE17-(1) Komisyonlar üye tam sayısı ile toplanır ve konut tahsisi isteğinde bulunanlar ile konut tahsisine hak kazandığı anlaşılanların durumunu inceler. Komisyonca konut tahsisine hak kazananlar için gerekçeli karar alınır. Konut tahsis kararları ekseriyetle verilir. Karar ayrıca tutulacak bir karar defterine işlenir.

(2)Asil üye olarak belirlenen görevleri, atamaya yetkili makamın onayı ile vekâleten yürütenler komisyonlarda asil üye olarak görev yaparlar. Asil üye sıfatını

taşıyan üyelerden birinin yokluğunda, komisyonlar yedek üyelerden birinin katılımı ile toplanıp karar alabilir.

(3)Konut tahsisi ile ilgili sekretarya işlemleri, merkezde İnsan Kaynakları Dairesi Başkanlığınca, taşrada ise Personel ve İdari İşler Müdürlüklerince yürütülür.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Konutlarda Oturma Süreleri ve Konut Kira Bedelleri

Konutlarda oturma süreleri

MADDE18-(1) Görev ve hizmet tahsisli konutlarda tahsise esas olan görevin veya hizmetin devamı süresince oturulabilir.

Sıra tahsisli konutlarda oturma süresi 5 yıldır

Ancak;

a) Bu sürenin tamamlanmasından sonra, konuttan yararlanacak başka personelin olmaması halinde, belli bir süre verilmeksizin ve şartlı olarak konutta oturmaya devam edilmesine, yetkili konut tahsis komisyonlarınca izin verilebilir.

b) Görev veya sıra tahsisli olarak konut talebinin olması halinde,5 yıldan sonra en çok oturandan başlamak üzere tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde konut tahliye ettirilir.

c)Görevi gereği hizmet veya görev tahsisli konut tahsis edilenlerden,5 yıl ve daha uzun süre konuttan yararlanmış olanlar, bu görevlerinden ayrıldıkları takdirde, kendilerine yapılacak tebliğden itibaren iki ay içinde konutu boşaltırlar. Tahsise esas görevi sona erenlerden, 5 yıldan daha kısa bir süre konuttan yararlananların konutta oturma sürelerini uzatmaya,5 yılını tamamlayacağı tarihi geçmemek kaydıyla, Genel Müdürlük Konut Tahsis Komisyonu yetkilidir. Görev veya hizmet tahsisli olarak konutta oturma süresini tamamlamış olanlardan, sıra tahsisli olarak konut talebinde bulunanlara; sıra tahsisli lojman talebinde bulunan diğer personel ile birlikte puanlama yapılmak suretiyle, Yönerge hükümleri çerçevesinde sıra tahsisli olarak konut tahsisi yapılabilir.

Konutların aylık kira birim bedelleri ile yakıt bedellerinin tespit ve tahsili

MADDE19-(1) Konutların aylık kira ve yakıt bedeli, Maliye Bakanlığınca belirlenen m² birim bedelleri esas alınmak ve konutun brüt inşaat alanı ile çarpılmak suretiyle tespit edilir. Brüt inşaat alanının 120 m² den fazlası dikkate alınmaz.

(2)Kira ve yakıt bedeli konutun teslim tarihinden itibaren hesaplanır.

(3)Konutların aylık veya kira bedelleri, personelin aylık veya ücretinden ve bordro üzerinden kesilmek suretiyle tahsil edilir.

Aylık kira bedeli alınmayacak konutlar

MADDE20-(1) Hizmet tahsisli konutlardan aylık kira bedeli alınmaz.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Konutların İşletme, Bakım ve Onarım Giderlerinin Karşılanması

Konut tahsis edilenler tarafından karşılanacak giderler

MADDE21-(1) Konut tahsis edilenler tarafından karşılanacak giderlerin belirlenmesinde, genel mevzuat ve milli emlak genel tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslar uygulanır.

Kuruluş tarafından karşılanacak giderler

MADDE22-(1) TCDD Kamu Konutlarının Kuruluş tarafından karşılanacak giderlerinin belirlenmesinde, genel mevzuat ve milli emlak genel tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslar uygulanır.

ALTINCI BÖLÜM

Konuttan çıkma

MADDE23-(1) Bu Yönerge kapsamına giren görev veya hizmet tahsisli konutlarda,

a) 5 yıl ve daha uzun süre oturanlar; tahsise esas görevin son bulunduğu tarihten itibaren iki ay içinde, başka kurumda aynı veya eşdeğer bir göreve nakledilenler; en geç altı ay içinde,

b) Konutta oturma süreleri 18inci maddenin (c) bendi uyarınca Genel Müdürlük Tahsis Komisyonu kararı ile uzatılanlar; uzatma süresinin sonunda, konutta oturma süresinin uzatılmasına ihtiyaç duyulmayanlar, tahsise esas görevin son bulunduğu tarihten itibaren iki ay içinde,

c) Sıra tahsisli konutlarda oturanlar, beş yıllık oturma süresinin bitiminden on beş gün veya

yararlanacak personel olmaması nedeniyle oturmaya devam edenler ise çıkması için yapılan tebligat tarihinden itibaren bir ay içinde, emeklilik, istifa, başka bir yere nakil ve her ne şekilde olursa olsun memuriyet veya işçi sıfatı kalkanlar, ilişkilerinin kesildiği tarihten itibaren iki ay içinde,

ç) Konutlarda oturmakta iken ölenlerin aileleri, ölüm tarihinden itibaren iki ay içinde,

d) Tahsis yapıldıktan sonra konutta oturma şartlarına haiz olmadıkları anlaşılanlar, kendilerine yapılan tebligat tarihinden itibaren iki ay içinde,

e) Staj, kurs, tedavi amacıyla görevlerinden geçici olarak ayrılanların aileleri, normal oturma süresini tamamladıkları tarihte,

f) Geçici veya sürekli olarak yurt içi veya yurt dışı göreve atanarlardan, ailesini beraberlerinde götürmesinde siyasi, veya emniyet nedeni ile sakınca görülenlerin aileleri, görevinin bu görevinin sona erdiği tarihte,

Boşaltmak ve anahtarları yetkili birime vermek zorundadır.

(2)Konutları boşaltanlar konutu ve anahtarını, bir örneği bu Yönerge ekinde yer alan “Kamu Konutlarını Geri Alma Tutanağı” düzenlemek suretiyle ilgili birime teslim etmek zorundadır. Teslim sırasında konutta bulunan demirbaş eşya ve mefruşat listesi idarece kontrol edilir ve noksansız teslim alınır.

Konuttan çıkarılma

MADDE24-(1) Konutlar 23 üncü maddede belirtilen süreler sonucunda boşaltılmaz ise tahsise yetkili makam tarafından ilgili mülki veya askeri makamlara başvurulur. Bu başvuru üzerine konut başka bir bildirimle gerek kalmaksızın, kolluk kuvveti kullanılarak, bir hafta içinde zorla boşalttırılır. Zorla boşalttırmaya karşı Kuruluş ve yargı mercilerine yapılacak başvuru, boşalttırma işleminin icra ve infazını durdurmaz.

(2)Konutun tahsisine yetkili makam tarafından kendilerine tahsis yapılmadan konutları işgal edenler veya tahsis yapıldıktan sonra gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu anlaşılanlar, konut blok veya gruplarındaki diğer konut sakinlerinin huzur ve sükûnunu bozucu, genel ahlak değerlerini zedeleyici tutum ve davranışta bulunanlar ile yönetici veya idare tarafından alınan kararlara uymayanlar ve kendisine yapılan yazılı uyarılara rağmen bu davranışlarında ısrar ettiği tespit edilenler hakkında da yukarıdaki fıkra hükmü uygulanır

(3)23üncü madde gereğince konutta oturma süresini doldurduğu halde konutu tahliye etmeyenlerden, tahliye tarihine kadar geçecek süreler için tebligata gerek olmaksızın, konutun tahliye edilmesi gereken tarihten itibaren işgaliye bedeli tahsil edilir. Bu bedel; konutun tahliye edilmesi gereken tarihten sonraki üç ay için ödenmesi gereken kira bedelinin iki katı, daha sonraki aylar için ise dört katı olarak uygulanır.

(4)Ancak bu şekilde oturan süreler 23üncü madde ile belirlenmiş olan sürelerin uzatılması sonucunu doğurmaz ve oturanlar yönünden hak teşkil etmez.

(5)TCDD Konutlarının üçüncü şahıslara satılması halinde, konutta oturanlar tebligatın yapıldığı tarihi takip eden iki ay içinde konutu tahliye ederler.

Konutların yönetimi

MADDE25-(1) Kuruluşun 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olmayan konut, blok veya gruplarının; yakıt ihtiyacının temin, tedarik ve dağıtımını dışındaki müşterek hizmet ve ihtiyaçları, konutlarda oturanların kendi aralarından birer yıl süreyle ve yeteri kadar seçeceği yöneticiler aracılığı ile aşağıda belirtildiği şekilde karşılanır.

a) Konutların kapıcı, bahçıvan, kaloriferci, elektrikçi gibi hizmet personeli ile ortak kullanım alanlarının, aydınlatma, elektrik, su, gaz, otomat ve benzeri giderlerini brüt yüz ölçümleri oranına göre konutta oturanlardan tahsil etmek,

b) Konutların işletme, bakım ve onarım işleri için yıllık programlar hazırlamak ve idareye teklifte bulunmak,

c) Bahçe, otopark düzenlenmesi ve konutların korunması hususlarında idareye teklifte bulunmak,

ç) İdare ile koordine ederek yılda en az iki defa konutların iç kısmının bakım, onarım ve tesisatların durumunu kontrol ettirmek,

Bu konuda yönetici tarafından hazırlanan raporun aslı, yönetim işleri ile ilgili dosyada, bir örneği de konut tahsis dosyasında saklanır.

d) Müşterek kullanıma ve yararlanmaya tahsis edilen bahçe ve yeşil sahaların, oturanlar tarafından özel amaçlar için kullanılmasını önlemek,

(2) Konut blok veya grupların müşterek hizmet ve giderlerinin karşılanması ile ilgili olarak bu Yönergede belirtilmeyen hususlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanır.

Yasak hükümler

MADDE26-(1) Bu Yönergeye aykırı olarak; Toplu İş Sözleşmeleri ile özel sözleşmelere hüküm konulamaz. İdari yetki kullanımını yoluyla farklı işlem yapılamaz.

YEDİNCİ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Konutta oturanların uyması gereken esaslar

MADDE27-(1) Kendisine konut tahsis edilenler, konutta oturdukları süre içinde aşağıda belirtilen esaslara uymak zorundadırlar.

a) Konut sakinlerinin huzur ve sükûnunu bozucu, genel ahlak ve değerlerini zedeleyici tutum ve davranışlarda bulunamazlar.

b) Kuruluşça veya yönetici tarafından, tespit edilen konutların iyi kullanılması, korunması ve tahribatının önlenmesi ile ilgili önlemlere titizlikle uyarlar.

c) Konutların tamamını veya bir bölümünü, başkalarına devredemezler veya kiraya veremezler.

ç) Konutların mimari durumunda ve iç tesisatlarda kendiliklerinden değişiklik yapamazlar.

d) Konutun bir bölümünde veya bahçesinde kümes hayvanı, ahır hayvanı, köpek ve konutlarda oturanları rahatsız edecek diğer hayvanları besleyemezler, bunlar için barınak yapamazlar.

(2)Yukarıda belirtilen esaslara uymayanlar, yönetici veya konutta oturanlar tarafından Kuruluşça bildirilir. Kuruluşça yazı ile uyarılan ilgilinin aykırı tutum ve davranışını değiştirmemekte ısrar ettiği tutanakla tespit edilmesi halinde, konut tahsis kararı iptal edilerek konuttan çıkartılırlar.

Diğer hususlar

MADDE28-(1) Bu Yönergenin yürürlüğe girdiği tarihte Merkez Daireler ve Dairelere bağlı teşkil elemanlarına, Bölge Müdürlükleri, Fabrika ve Liman İşletme Müdürlüklerine tefrik edilmiş olan konutlar aynen muhafaza edilir. **İşyerlerinin konut ihtiyacındaki değişiklikler dikkate alınarak, İnsan Kaynakları Dairesi Başkanlığının bağlı bulunduğu Genel Müdür Yardımcısının onayı ile konutların kullanım yetkilerinde değişiklik yapılabilir.**

(2)Yeni inşa edilen veya satın alınan veya tadil edilerek konut haline getirilen binalar, işyerleri ve üniteler itibariyle Genel Müdürlükçe dağıtılır. Dağıtım onayı alınmadan bu tür konutlar personele tahsis edilemez.

(3)Ancak; kiralayan veya protokolle konut verilenler Kamu personeli iseler, onlara da Kamu Konutları Kanunu ve Yönetmeliği hükümlerine göre işlem yapılır.

(4)Kamu konutlarının birleştirilmesi, bölünmesi, başka bir amaçla kullanılmak üzere konut kapsamından çıkartılması, İnsan Kaynakları Dairesi Başkanlığının bağlı bulunduğu Genel Müdür Yardımcısının onayına bağlıdır.

Yönergede hüküm bulunmayan haller

MADDE29-(1) Bu Yönergede hüküm bulunmayan hallerde Kamu Konutları Yönetmeliği hükümleri uygulanır.

Yürürlükten kaldırılan hükümler

MADDE30-(1) 30.05.2006 Tarih ve 10/64 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren TCDD Kamu Konutları Yönergesi yürürlükten kaldırılmıştır.

GEÇİCİ MADDE1-(1) Bu Yönergenin yürürlük tarihinde; görev tahsisli olarak kamu konutunda oturanlardan unvanları görev tahsisli kapsamından çıkarılanlar, mevcut unvanlarda görev yaptıkları sürece buldukları konutta görev tahsisli olarak oturmaya devam ederler.

Yürürlük

MADDE31-(1) Bu Yönerge 26.12.2011 tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE32-(1) Bu Yönerge hükümlerini TCDD Genel Müdürü yürütür.

EK 3 Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğü Konut Yönergesi

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar

Amaç

MADDE 1 - (1) Bu Yönergenin amacı Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğüne ait konutların kurum personeline tahsis şekli, oturma süresi, kira, bakım, onarım ve yönetimine ait usul, esas ve şartlar ile oturacak personelin uymakla yükümlü oldukları hususlarla, uygulamaya dair diğer hususları tespit etmektir.

Kapsam

MADDE 2 - (1) Bu Yönerge Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğü konutlarını kapsar.

Dayanak

MADDE 3 - (1) Bu Yönerge 09/11/1983 tarih 2496 sayılı Kamu Konutları Kanunu ve 23/09/1984 tarih ve 18524 sayılı Kamu Konutları Yönetmeliği ve 5659 sayılı Atatürk Orman Çiftliği Kuruluş Kanununun 12 nci maddesi esas alınarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönergede geçen;

a) AOÇ : Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğünü,

b) AOÇ Yönetim Kurulu : Atatürk Orman Çiftliği Yönetim Kurulunu,

c) Birim: Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğünde bulunan her bir müdürlüğü,

ç) Konut : Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğü arazileri içerisinde personelin ikametine ayrılan evleri,

d) Konut Tahsis Komisyonu: Atatürk Orman Çiftliği Müdürü tarafından görevlendirilen, konut tahsisleri yapan komisyonu,

e) Yetkili Makam :Atatürk Orman Çiftliği Müdürünü,

f) Yönetici : Konut blok veya gruplarında, müşterek hizmetlerin düzenli bir şekilde yürütülmesi için, konut tahsis edilenler tarafından kendi aralarından seçilen kişi veya kişileri ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Konutlarla ilgili genel esaslar

Konutların türleri

MADDE 5 – (1) Konutlar tahsis esaslarına göre aşağıda belirtilen dört gruba ayrılır:

a) Özel tahsisli konutlar:Temsil özelliği olan makam sahiplerine tahsis edilen özel nitelikli konutlardır.

b) Görev tahsisli konutlar: Görevlerinin önemi ve özelliği ile yetki ve sorumlulukları gereği Ek-2 ‘ de belirtilenlere tahsis edilen konutlardır.

c) Hizmet tahsisli konutlar: Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğü bünyesinde daimi olarak görev başında bulundurulması gerekli olan ve Ek-3’ de belirtilenlere tahsis edilen konutlardır.

ç) Sıra tahsisli konutlar: Ek-2 ve Ek-3’ de belirtilmeyen AOÇ personeline Ek-4’de belirtilen esaslar dahilinde puan durumu dikkate alınarak 9 uncu maddede belirtilen usul ve esaslara göre tahsis edilen konutlardır.

Özel tahsisli konutların tahsis şekli

MADDE 6 - (1) Ek-1’de gösterilen makam sahibine tahsis edilir. Özel tahsisli konutların tahsisinde ayrıca tahsis kararı alınmaz, bu göreve seçilme veya atanma yeterlidir.

Görev tahsisli konutların tahsis şekli

MADDE 7 - (1) Görev tahsisli konutlarda, Ek-2’ de belirtilen personel için ayrıca konut tahsis kararı alınmaz, atama kararları aynı zamanda tahsis kararını kapsar.

Hizmet tahsisli konutların tahsis şekli

MADDE 8 - (1) Hizmet tahsisli konutlarda tahsis Ek-3’ de belirtilen personele ilgili birim amiri onayı ile Konut Tahsis Komisyonu tarafından yapılır.

Sıra tahsisli konutların tahsis şekli

MADDE 9 - (1) Ek-4’de verilen puanlama cetveli esas alınarak, Konut Tahsis Komisyonunca hak sahiplerine tahsis edilir.

(2) Hak sahiplerinin puanlarının eşit olması halinde,hizmet süresi fazla olana, hizmet süresi de eşit olması halinde lojman komisyonunca ad çekme yoluyla konut tahsis edilir.

(3) Konut Tahsis Komisyonunun kararı yetkili makamın onayından sonra kesinlik kazanır. Ancak, kendisine konut tahsis edilen hak sahibi otuz gün içinde lojmana geçmediği takdirde tahsis iptal edilmiş sayılarak ilgiliye ait talep değerlendirme listesinin en sonuna aktarılır.

Kamu konutlarından yararlanamayacaklar

MADDE 10 - (1) Herhangi bir kamu kuruluşunda kendisine konut tahsis edilen biriyle evli bulunanlar bu konutta oturdukları sürece AOÇ konutlarından yararlanamazlar.

(2) Genel ahlak değerlerini zedeleyici,huzur ve sükunu bozucu tutum ve davranışlar nedeniyle konuttan çıkarılanlara yeniden konut tahsisi yapılmaz.

Konutta birlikte oturabilecekler

MADDE 11 - (1) Konutlarda oturanların yanlarında yalnız kendisinin veya eşinin usul ve fûru ile üçüncü dereceye (üçüncü derece dahil) kadar hısımları veya gelenek, görenek ve ahlak kuralları gereği, korumak ve bakmakla yükümlü bulundurdukları, kimseler oturabilir

Konut tahsis talebi ve değerlendirmesi

Madde 12 - (1) Kendisine konut tahsisini isteyen personel, Ek-5'te örneği bulunan beyanname ile bağlı bulunduğu birim müdürüne başvurur. Birim müdürü tarafından beyanname tetkik edildikten sonra, Konut Tahsis Komisyonuna bir üst yazı ile iletilir.

(2) Beyannamedeki bilgilere göre Ek 4'te yer alan puanlama dikkate alınır ve her yıl Ocak ayı içinde değerlendirme yapılarak sonuç bir yazı ile ilgili personele veya personele duyurulmak üzere görev yaptığı birime bildirilir. Beyanname ve diğer belgeler Konut Tahsis Komisyonunca saklanır.

(3) Beyannameyi kasten noksan veya yanlış doldurulduğu anlaşılanlara kanuni işlem yapılır ve konut tahsisi yapılmaz, konut tahsisi yapılmış ise durumun anlaşılmasıyla aynı ayın takvimi içerisinde konuttan çıkarılır.

Beyannamedeki değişiklikler

MADDE 13 - (1) Konut tahsis talebinde bulunan personelin durumunda bir değişiklik olduğu takdirde, bu değişiklik tarihinden itibaren en geç bir ay içerisinde, değişikliği gösteren belgeler ek bir beyanname ile bağlı bulunduğu birim müdürüne bildirir.

Konut tahsisinin bildirilmesi

MADDE 14 - (1) Konut Tahsis Komisyonunun konut tahsis kararı, tahsisin yapıldığı tarihten itibaren en geç on gün içinde, Konut Tahsis Komisyonu tarafından bir yazı ile konut tahsis edilen personele bildirilir.

Konutların teslimi ve konutlara giriş

MADDE 15 - (1) Konut Tahsis Komisyonu, Muhasebe ve Mali İşler Müdürlüğüne bir yazı ile, konut tahsis edilen personeli ve lojman teslim tarihini bildirir. Hesaplanacak kira bedeli müteakip ayın, personele ait aylık ücretinden peşin olarak ve bodro üzerinden kesilmek suretiyle tahsil edilerek bütçeye irat kaydedilir.

(2) Konutlar, Konut Tahsis Komisyonu Ek-6'da örneği bulunan Kamu Konutları Giriş Tutanağı düzenlenerek teslim edilir. Bu tutanakların aslı, Konut Tahsis Komisyonunda saklanır ve bir örneği de ilgiliye verilir. Tutanağa, örneği Ek-7'de bulunan liste hazırlanarak eklenir.

(3) Konut tahsis edilmeden ve tahsis kararı bildirilmeden, konutun anahtarı teslim edilmez ve konuta girilmez.

(4) Kendisine konut tahsis edilen personel, tahsis kararının tebliğ tarihinden itibaren, meşru mazeret dışında, en geç on beş (15) gün içinde teslim tutanağını imzalayıp konuta girmediği takdirde, konut tahsis kararı iptal edilir. Bu takdirde, konutun boş kaldığı süre için tahakkuk eden kira bedeli kendisinden tahsil edilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Konut tahsis komisyonunun kurulması toplanması ve çalışma esasları

Konut tahsis komisyonunun kurulması

MADDE 16 - (1) Konut Tahsis Komisyon kararını gerektiren konutların, oturmaya hak kazanan personele tahsisi amacı ile, Konut Tahsis Komisyonları kurulur.

(2) Konut Tahsis Komisyonu; AOÇ Müdürünce, AOÇ Müdür Yardımcısı başkanlığında görevlendirilen 3 asil üyeden oluşur. Ayrıca 2 yedek üye tespit edilir.

Konut tahsis komisyonlarının toplanması ve çalışma esasları

MADDE 17 - (1) Konut Tahsis Komisyonu, üye tam sayısı ile toplanır ve konut tahsis isteğinde bulunanlar ile tahsise hak kazandığı anlaşılınların durumunu tetkik eder. Tahsise hak kazananlar için gerekçeli bir karar alınır. Konut tahsis kararı ekseriyetle

verilir. Konut Tahsis Komisyonunun kararı yetkili makamın onayından sonra kesinlik kazanır. Kararın bir örneği dosyada saklanır.

(2) Konut Tahsis Komisyonunun sekreterlik işleri, Konut Tahsis Komisyon başkanı ve görevlendireceği personel tarafından yürütülür.

(3) Konut Tahsis Komisyonunun bu Yönergede tanımlanan diğer işleri yapar.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Konutlarda Oturma Süreleri ve Konut Kira Bedelleri

Konutlarda oturma süreleri

Madde 18 - (1) Özel, Görev ve Hizmet tahsisli konutlarda, tahsise esas olan görev veya hizmetin devamı süresince oturulabilir.

(2) Sıra tahsisli konutlarda ise oturma süresi beş yıldır. Ancak;

a) Sıra tahsisli konutlarda sürenin tamamlanmasından sonra, konuttan yararlanacak başka personelin olmaması halinde, belli bir süre verilmeksizin ve şartlı olarak konutta oturmaya devam edilmesine izin verilebilir.

b) Konuta girmek için sıra bekleyen bulunduğu takdirde, beş yıldan fazla oturma süresi en fazla olandan başlamak üzere, tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde konut boşaltılır.

c) Görevi gereği hizmet veya görev tahsisli konut tahsis edilenler, bu görevlerinden ayrıldıkları takdirde, kendilerine yapılacak tebliğ tarihinden itibaren iki ay içinde konut boşaltılır. Bunlara yönetmelik hükümleri çerçevesinde şartlar sağlanmışsa sıra tahsisli konut tahsis edilir.

ç) Eşyalı özel tahsisli konut boşaltıldığı tarihte bu konutlardan yararlanacak kişinin bu hakkını kullanmaması halinde AOÇ Müdürü veya AOÇ Müdür Yardımcısı, eşyalı görev tahsisli konutlar, boşaltıldıkları tarihte bu konutlardan yararlanacak kişilerin mevcut

olmaması halinde Ek-1’de görev unvanları belirtilen diğer personele eşyalı olarak tahsis edilebilir.

3) Görev veya hizmet tahsisli konutlardan yararlanacak personelin bulunmaması veya yararlanacak personelin bu hakkını kullanmaması halinde asgari bir yıl oturma hakkı verilerek bir başka personele kullanılabilir.

Konutların aylık kira birim bedelleri ve tahsili

MADDE 19 - (1) Konutların aylık kira bedellerinin tespitine esas olacak kira birim bedelleri her takvim yılının başlangıcından geçerli olmak üzere kamu konutları için Resmi Gazete’de yayınlanan Milli Emlak Tebliği esasları çerçevesinde hesaplanır.

(2) Konutların kira bedeli o yıl içinde belirlenen aylık birim bedelinin konutun brüt inşaat alanı ile çarpılması suretiyle tespit edilir. Brüt inşaat alanının 120 Metrekareden fazlası dikkate alınmaz.

(3) Konutların aylık kira bedelleri konutun teslim tarihinden itibaren hesaplanmak üzere personelin aylık ücretinden peşin olarak tahsil edilerek gelir kaydedilir.

(4) Su, elektrik sayaçları ayrı olan konutların su ve elektrik bedelleri bu sayaçların gösterdikleri miktara göre tespit edilerek kira bedeli ile birlikte tahsil edilir. Konutların ayrı sayacı olmaması halinde sayaçta okunan bedel konut sayısına bölünerek bulunacak bedel kira bedeli ile birlikte tahsil edilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Konutların İşletme, Bakım ve Onarım Giderlerinin Karşlanması

Kurum ve kuruluşlarca karşılanacak işletme, bakım ve onarım giderleri

MADDE 20 - (1) Bu Yönergeye göre, kamu konutu olarak ayrılan konutların; Müdürlükçe karşılanacak giderleri Ek-10’ de gösterilmiştir. Özel tahsisli konutların ısınma, demirbaş eşya ve mefruşat giderleri, aydınlatma, elektrik, su, gaz, temizlik, telefon, kapıcı, aşçı, bahçıvan vb. giderleri, bakım ve onarım giderleri de Müdürlükçe karşılanır.

a) Konutta oturanlar Müdürlüğün onayı olmadan tadilat ve değişiklik yapamaz. Konutta oturanların Müdürlüğün muvafakatini almadan yaptıkları onarım giderleri ödenmez.

b) Konutta oturanlar yapılması uygun görülen onarımların yapılmasına engel olamazlar ve meşru mazeret olmadıkça tarihini erteleyemez.

c) Konutta oturanların tadilat talepleri Yönergenin Ek-9 sayılı ekinde gösterilen Kamu Konutları Tadilat Talep Formu ile ilgili birime iletilir, tadilat yapımına teknik değerlendirmeden sonra idarece karar verilir.

Konut tahsis edilenler tarafından karşılanacak giderler

MADDE 21 - (1) Konutta oturanlarca karşılanacak giderler EK-11' de gösterilmiştir.

ALTINCI BÖLÜM

Konuttan Çıkma, Konuttan Çıkarılma ve Konutların Yönetimi

Konuttan çıkma

MADDE 22 - (1) Bu Yönerge kapsamına giren;

a) Özel tahsisli, görev tahsisli veya hizmet tahsisli konutlarda oturanlar; tahsise esas görevin son bulunduğu tarihten itibaren iki ay; başka kurumda aynı veya eşdeğer bir göreve nakledilenler en geç altı ay içerisinde,

b) Sıra tahsisli konutlarda oturanlar, beş yıllık oturma süresinin bitiminden sonraki on beş gün (15) içinde, yararlanacak personel olmaması nedeniyle oturmaya devam edenler ise çıkması için A.O.Ç. Müdürlüğünce yapılan tebligat tarihinden itibaren bir ay içinde, memuriyet veya işçi sıfatı kalkanlar, ilişkilerinin kesildiği tarihten itibaren iki ay içinde,

c) Konutta oturmakta iken ölenlerin aileleri, ölüm tarihinden itibaren iki ay içinde,

ç) Tahsis yapıldıktan sonra konutta şartlarını haiz olmadıkları anlaşılanlar, kendilerine yapılan tebligat tarihinden itibaren iki ay içerisinde,

d) Staj, kurs, tedavi amacıyla görevlerinden geçici olarak ayrılanların konutta oturmakta olan birinci derece yakınlıktaki aileleri, normal oturma süresini tamamladıkları tarihte konutları boşaltmak ve anahtar ile varsa doğalgaz kartını yetkili birime vermek zorundadır.

(2) Konutta oturanlarda yukarıdaki fıkra hükümlerine göre, konutu boşaltması gereken bir değişiklik olduğunda, durum personelin bağlı bulunduğu birim yetkilisince değişiklik tarihinden itibaren en geç on gün içinde bir yazı ile Konut Tahsis Komisyonuna bildirilir.

(3) Konutları boşaltanlar, konutu ve anahtarını Ek-8' de gösterilen Kamu Konutları Geri Alma Tutanağı düzenlenmek suretiyle Konut Tahsis Komisyonuna teslim etmek zorundadır. Teslim sırasında konutta bulunan demirbaş eşya ve mefruşat listesi aynıyat ambar memuru tarafından kontrol edilir. Demirbaşlar noksansız teslim edilmelidir.

Konuttan çıkarılma

MADDE 23 - (1) Konutlar 22 inci maddede belirtilen süreler sonunda boşaltılmaz ise yetkili makam tarafından ilgili mülki makamlara başvurularak kolluk kuvveti kullanılarak bir hafta içinde boşaltılır. Zorla boşaltmaya karşı, idareye ve yargı mercilerine yapılacak başvuru, boşalttırma işleminin icra ve infazını durdurmaz.

(2) Konutta oturma süresini doldurduğu halde konutu tahliye etmeyenlerden, tahliye tarihine kadar geçecek süreler için tebligata gerek olmaksızın konutun tahliye edilmesi gereken tarihten itibaren A.O.Ç. Müdürlüğü tarafından işgaliye bedeli tahsil edilir. Bu bedel; konutun tahliye edilmesi gereken tarihten sonraki üç ay için, ödenmesi gereken kira bedelinin iki katı, daha sonraki aylar için ise dört katı olarak uygulanır. Ancak, bu şekilde oturlan süreler 16'ncı madde ile belirlenmiş olan sürelerin uzatılması sonucunu doğurmaz ve oturanlar yönünden bir hak teşkil etmez.

(3) Kendilerine tahsis yapılmadan konutları işgal edenler veya tahsis yapıldıktan sonra gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu anlaşılanlar ile konut blok veya gruplarındaki diğer konut sakinlerinin huzur ve sükununu bozucu, genel ahlak değerlerini zedeleyici tutum ve davranışlarda bulunan ve kendisine yapılan yazılı uyarılara rağmen bu davranışlarına ısrar ettiği tespit edilenler hakkında da yukarıdaki fıkralar uygulanır.

Konutta oturanların uyması gerekli hususlar

MADDE 24 - (1) Kendisine konut tahsis edilenler, konutta oturdukları süre içinde aşağıda belirtilen esaslara uymak zorundadır;

a) Konut sakinlerinin huzur ve sükununu bozucu genel ahlak ve değerlerini zedeleyici tutum ve davranışlarda bulunamazlar,

b) Konutların iyi kullanılması, korunması ve tahribatının önlenmesi ile Yönetici tarafından tespit edilen diğer önlemlere titizlikle uyarlar,

c) Konutların tamamını veya bir bölümünü, başkalarına devredemezler veya kiraya veremezler,

ç) Konutların mimari durumunda ve iç tesisatlarda, kendiliklerinden değişiklik yapamazlar.

(2) Yukarıda belirtilen esaslara uymayanlar, yönetici veya konut sakinleri tarafından idareye bildirilir. İdarece bir yazı ile ilgilinin aykırı tutum ve davranışını değiştirmemekte ısrar ettiği tutanakla tespit edilmesi halinde konut tahsis kararı iptal edilerek konuttan çıkartılırlar.

İlgili mevzuat

MADDE 25 - (1) Bu Yönergede hüküm bulunmayan hallerde Kamu Konutları Kanunu, Kat Mülkiyeti Kanunu, Kamu Konutları Yönetmeliği ile diğer ilgili üst mevzuat hükümleri uygulanır.

Geçici madde

MADDE 26 - (1) Halen konutlarda oturmakta olup, durumu bu Yönergede belirtilen esaslara uymayanlar ile Ek-1, EK-2,Ek- 3'de görev unvanı yer almayanlardan;

a) Bu Yönergenin yürürlüğünden önce görev veya hizmet nedeniyle oturmuş olsalar dahi konutta beş yıllık oturma süresini dolduranlar ile bu süreyi doldurmaya en çok iki ayı kalanlar bu Yönergenin yürürlük tarihinden itibaren üç ay içerisinde,

b) Beş yılı doldurmayanlar bu sürenin sona ermesinden itibaren iki ay içerisinde,

c) Kendilerine görev yada hizmet tahsisli konut tahsis edilenlerden başka kurumda aynı veya eşdeğer bir göreve nakledilmiş olanlar en geç altı ay içerisinde, buldukları konutları boşaltmak zorundadırlar.

(2) Belirtilen süreler sonunda konutu boşaltmayanlar hakkında 23 üncü madde hükmü

uygulanır.

Yürürlük

MADDE 26 - (1) Bu Yönerge hükümleri AOÇ Yönetim Kurulu'nun .../.../2012 tarih, sayılı kararı ile yürürlüğe girmiştir.

Yürütme

MADDE 27 - (1) Bu Yönergeyi Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğü yürütür.

ÖZEL TAHSİSLİ KONUT KULLANIM HAKKINA SAHİP MAKAMLAR:

1) Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanı

GÖREV TAHSİSLİ KONUT KULLANIM HAKKINA SAHİP MAKAMLAR:

1) A.O.Ç. Müdürü

2) A.O.Ç. Müdür Yardımcısı

3) A.O.Ç. Hukuk Müşaviri

4) A.O.Ç. Muhasebe ve Mali İşler Müdürü

5) A.O.Ç. Ticaret Müdürü

6) A.O.Ç. Ziraat Sanatları Müdürü (Süt ve Mamulleri Fabrikası)

- 7) A.O.Ç. Mayalandırma Sanatları Müdürü (Şarap, Meyve Suyu ve Bal Fabrikası)
- 8) A.O.Ç. Bitkisel Üretim Müdürü
- 9) A.O.Ç. Personel ve İdari İşler Müdürü
- 10) A.O.Ç. Halkla İlişkiler ve Pazarlama Müdürü
- 11) A.O.Ç. Bilgi-İşlem Birim Amiri
- 12) A.O.Ç. Pazarlama Birim Amiri
- 13) A.O.Ç. Basın-Yayın ve Halkla İlişkiler Birim Amiri
- 14) A.O.Ç. İdare ve Sivil Savunma Birim Amiri
- 15) A.O.Ç. İnşaat Birim Amiri
- 16) A.O.Ç. Kadastro Birim Amiri
- 17) A.O.Ç. İkmal ve Bakım Birim Amiri

*** Teşkilat şemasında yapılacak her türlü değişiklik aynı zamanda görev tahsisli konut kullanım hakkına sahip makam değişikliğini de kapsar.

HİZMET TAHSİSLİ KONUT KULLANIM HAKKINA SAHİP GÖREVLİLER:

- 1) AOÇ Makam Tahsisi
Şoför.....: 2 Kişi
- 2) AOÇ Makam Hizmet
Görevlisi.....: 2 Kişi
- 3) AOÇ Özel Tahsis Lojman
Görevlisi.....:1Kişi
- 4) AOÇ Elektrik Atölyesi Ustası
.....: 2 Kişi
- 5) AOÇ Sıhhi Tesisat (su, kalorifer) Atölyesi Ustası
.....:1 Kişi
- 6) AOÇ S.T.O.E.ve Atölyeler
Sorumlusu.....: 1 Kişi
- 7) AOÇ Demirhane Atölyesi
Ustası.....: 1 Kişi
- 8) AOÇ Aşçı
Başı.....:1 Kişi
- 9) AOÇ Temizlik
Sorumlusu.....: 1 Kişi
- 10) AOÇ Güvenlik
Şefi.....: 1 Kişi

11) AOÇ Şarap, Meyve Suyu ve Bal Fabrikası Ambar
Memuru.....:1 Kişi

12) AOÇ Şarap, Meyve Suyu ve Bal Fab. Pastörizasyon Ünitesi
Sorumlusu.....:1 Kişi

13) AOÇ Şarap, Meyve Suyu ve Bal Fab. Pastörize Dolum Ünitesi
Sorumlusu.....:1 Kişi

14) AOÇ Şarap, Meyve Suyu ve Bal Fabrikası Laboratuar
Görevlisi.....:1 Kişi

15) AOÇ Şarap, Meyve Suyu ve Bal Fab. Kazan Dairesi
Görevlisi.....:1 Kişi 16) AOÇ Süt Fabrikası Ambar
Memuru.....: 2 Kişi

17) AOÇ Süt Fabrikası Gece Soğuk Hava
Görevlisi.....: 2 Kişi

18) AOÇ Süt Fabrikası Kazan Dairesi
Görevlisi.....:2 Kişi

19) AOÇ Süt Fabrikası Mayalamaya Hazırlık Bölümü
Sorumlusu.....:1Kişi

20) AOÇ Süt Fabrikası Yoğurt Ünitesi
Sorumlusu.....:1Kişi

21) AOÇ Süt Fabrikası Pastörize Dolum Ünitesi
Sorumlusu.....:1Kişi

22) AOÇ Süt Fabrikası Pastörizasyon Ünitesi Sorumlusu.....: 1
Kişi

23) AOÇ Süt Fabrikası Laboratuar
Görevlisi.....: 2 Kişi

24) AOÇ Süt Fabrikası Vakumluma Birimi
Görevlisi.....: 2 Kişi

25) AOÇ Hukuk Müşavirliği
Şefi.....:1Kişi

26) AOÇ Muhasebe ve Mali İşler Müdürlüğü
Personeli.....:1Kişi

27) AOÇ Ticaret Müdürlüğü
Personeli.....:1Kişi

28) AOÇ Personel ve İdari İşler Müdürlüğü
Personeli.....:1Kişi

29) AOÇ Bitkisel Üretim Müdürlüğü Orman ve Parklar Birimi
Çavuşu.....:1Kişi

30) AOÇ Bitkisel Üretim Müdürlüğü Tarla Birimi
Çavuşu.....:1Kişi

31) AOÇ Kepçe
Operatörü.....:1Kişi

32) AOÇ Motorhane ve Su Deposu
Sorumlusu.....:1Kişi

33) AOÇ Tamirhane
Görevlisi.....:1Kişi

34) AOÇ Bilgi İşlem Birim
Teknisyeni.....:1Kişi

SIRA TAHSİSLİ KONUTLARIN PUANLAMA CETVELİ

1) Görevinde başarılı olanlardan sicili çok iyi veya iyi olan personel için (+ 10) puan,

2) Personelin 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu kapsamına giren kurum ve kuruluşlarda geçen hizmet süresinin her yılı için (+ 5) puan,

3) Personelin, 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu kapsamında olan kurum ve kuruluşlarda, daha önce konuttan yararlandığı her yıl için (-3) puan,

4) Personelin eşi için (+ 6) puan,

5) Personelin kanunen bakmakla yükümlü olduğu çocuklarının her biri için (+ 3) puan,
(yalnız iki çocuğa kadar),

6) Personelin, eşi ve çocukları dışında, kanunen bakmakla mükellef bulunduğu ve konutta birlikte oturacağı her aile ferdi için (+ 1) puan,

7) (Değişik: 6/5/1996 - 96/8119 K.) Personelin, aylık ve özlük hakları ile ilgili gelirleri hariç olmak üzere, kendisinin ve kanunen bakmakla mükellef bulunduğu ve konutta birlikte oturacağı aile fertlerinin, konut kira gelirleri dışındaki diğer tüm sürekli gelirlerinin yıllık toplamının, 15.000 gösterge rakamının memur maaş katsayısı ile çarpımı sonucu bulunacak miktarı geçmesi halinde (-1) puan,

8) Personelin, 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu kapsamına giren kurum ve kuruluşlarda konut tahsisi için beklediği her yıl için (+ 1) puan,

9) Personelin kendisinin, eşinin, çocuğunun ve kanunen bakmakla mükellef bulunduğu ve konutta birlikte oturacağı aile fertlerinden, konutun bulunduğu il veya ilçenin belediye ve mücavir alan sınırları içinde oturmaya elverişli konutu olanların her konut için (- 15) puan,

10) Personelin kendisinin, eşinin, çocuğunun ve kanunen bakmakla mükellef bulunduğu ve konutta birlikte oturacağı aile fertlerinden, aynı il veya ilçede (9) nolu bent kapsamı dışında kalan yerler ile başka il veya ilçelerde oturmaya elverişli konutu olanların her konut için (-10) puan.

NOT

1 - Cetvelin, (2), (3) ve (8) .nci bentlerinde ki yılların ay ve gün olarak tespit edilen bakiyelerinin puan değeri, oranlama yoluyla hesaplanarak, toplam puanlamada dikkate alınır.

2 - Konut tahsis talebinde bulunan personelin, kanunen bakmakla mükellef olduğu ve konutta birlikte oturacağı aile fertlerinin, beyan tarihinde yıllık gelirleri toplamını tespit mümkün değilse, bir önceki yılın gelirleri toplamı esas alınır.

3 - Beyan tarihindeki aylık net gelirlerin, (12) ile çarpılması suretiyle yıllık gelirler toplamı bulunur.

KAMU KONUTLARI TAHSİSİ TALEP BEYANNAMESİ

- 1 - Adı ve Soyadı :
- 2 - Görev Unvanı :
- 3 - Sicil Numarası :
- 4 - Görev Yeri :
- 5 - Ev Adresi :
- 6 - Kadro Derecesi :
- 7 - Kamu Konutları Kanunu kapsamına giren kurum ve kuruluşlarda geçen hizmet süresi (Yıl, Ay, Gün) :
- 8 - Kamu Konutları Kanunu kapsamına giren kurum ve kuruluşların konutlarından daha önce yararlanmış ise konutta oturduğu süre (Yıl, Ay, Gün) :
- 9 - Medeni hali :
- 10 - Kanunen bakmakla yükümlü bulunduğu çocuk sayısı :
- 11 - Eşi ve çocukları dışında kanunen bakmakla mükellef bulunduğu ve konutta birlikte oturacağı aile fertleri sayısı :
- 12 - Konut tahsis talebinde bulunan personelin aylık ve özlük hakları hariç, her türlü diğer aylık veya yıllık gelirleri ile konutta birlikte oturacağı aile fertlerinin aylık veya yıllık gelirleri (maaş, ücret, ikramiye, emekli maaşı, konut kirası gibi) yıllık toplamı (TL) :
- 13 - Eşinin Kamu Konutları Kanunu kapsamına giren kurum ve kuruluşlar da çalışıp çalışmadığı :
- 14 - Kamu Konutları Kanunu kapsamına giren kurum ve kuruluşlarda konut tahsisi için beklediği süre (Yıl, Ay, Gün)
- 15 - Konutun bulunduğu il veya ilçenin belediye ve mücavir alan sınırları içinde kendisinin eşinin, çocuğunun ve kanunen bakmakla mükellef olduğu ve konutta birlikte oturacağı aile fertlerinin oturmaya elverişli konutu olup olmadığı, :
- 16 - Kurum ve kuruluşların mevzuatına göre kademe ilerlemesi veya derece yükselmesinin durdurulması veya bu cezaya eş veyahut ta daha ağır bir disiplin cezası alıp almadığı,

17 - Görevi ihmal veya suiistimalden mahkumiyeti bulunup bulunmadığı, :
18 - Kamu Konutları Kanunu kapsamına giren kurum ve kuruluşlarda bulunduğu görevler ve süreleri

.....
.....
.....

19 - Daha önce Kamu Konutları Kanunu kapsamına giren kurum ve kuruluşlar da kendisine konut tahsis edilenler için :

Konutta Oturma

Konutun Bulunduğu Konuta Giriş Konuttan Çıkış Süresi
İl veya İlçesi Tarihi Tarihi (Yıl, Ay, Gün)

.....
.....
.....

20 - Eşinin ve kanunen bakmakla mükellef bulunduğu çocuklarının:
Adı ve Soyadı Doğum Yeri ve Tarihi Tahsil Durumu

.....
.....
.....

21 - Eşi ve çocukları dışında kanunen bakmakla mükellef bulunduğu ve konutta birlikte oturacağı aile fertlerinin :

Adı ve Soyadı Doğum Yeri ve Tarihi Yakınlığı

.....
.....
.....

22 - Konut tahsis talebinde bulunan personelin aylık ve özlük hakları hariç, diğer aylık veya yıllık gelirleri (TL) :

.....
.....
.....

23 - Konut tahsis talebinde bulunan personelin kanunen bakmakla mükellef bulunduğu ve konutta birlikte oturacağı aile fertlerinin aylık veya yıllık gelirlerinin (Maaş, ücret, ikramiye, emekli maaşı, konut kirası, v.b.) bir yıllık toplamı (TL) :

.....

24 - Halen oturduğu konutun :
Kime Ait Olduğu Semti (Yeri) Aylık Kirası TL. Oda Sayısı

25 - Tahsisini İstedığı Konutun :
Semi (Yeri) Brüt Yüzölçümü (Alanı) m2 Oda Sayısı

Bu beyannamenin tarafından düzenlendiğini ve içindeki bilgilerin doğru olduğunu, yanlış ve noksanlıktan doğacak sorumluluğu kabul ettiğimi, durumumda değişiklik olduğunda bildireceğimi, beyan ve taahhüt ederim.

Adı ve Soyadı
Tarih ve İmza

Tasdik eden Amirin
Adı Soyadı
İmzası

KAMU KONUTLARI GİRİŞ TUTANAĞI:

1 - Konut tahsis edilen personelin;

- Adı ve Soyadı :
- 2 - Görevi :
- 3 - Konut tahsis tarihi :
- 4 - Konut tahsis kararının sayısı :
- 5 - Konutun teslim ve konuta giriş tarihi :
- 6 - Konutun bulunduğu İli :
- 7 - İlçesi :
- 8 - Mahallesi :
- 9 - Cadde veya Sokak Adı :
- 10 - Konutun Kapı No. su :
- 11 - Daire No. su :
- 12 - Konutun bir metrekarelik alanı :
- için tespit edilen;
- a) Aylık kira birim bedeli (m²/TL.).
- b) Kaloriferli ise, aylık ortalama yakıt gideri (m²/TL.)
- c) Aylık Toplam kira birim bedeli (m²/TL.) (a+b=c)
- 13 - Konutun brüt inşaat alanı (Metrekare)
- 14 - Kaloriferli konutun aylık kira bedeli (TL.)
- (Aylık toplam kira birim bedeli çarpı Konutun brüt inşaat alanı)
- 15 - Kalorifersiz konutun aylık kira bedeli (TL.)
- Aylık kira birim bedeli çarpı Konutun brüt inşaat alanı)

Yukarıda özellikleri belirtilen kamu konutunu (7) sayılı cetvelde ya-

zılı demirbaş eşya ve mefruşat ile birlikte aşağıdaki şartlarla tes-

lim aldım.

1 - Kiraladığım konutu "Kamu Konutları Yönetmeliği" hükümlerine göre kul-

lanmayı ve bu Yönetmelik hükümlerine riayet etmeyi,

2 - Konutu teslim aldığı şekil ve özellikte teslim etmeyi,

3 - Konutun boşaltılması sırasında tanzim edilecek "Kamu konutları çıkış

tutanağı" ile bu giriş tutanağı ve eki demirbaş eşya ve mefruşat listesinde bir fark ve noksanlık tespit edilirse, bunların değerini itiraz etmeden ödeyeceğim,

4 - Konutta oturduğum süre içinde yaptığım zarar ve hasarın bedelini aynen

karşılacağımı,

5 - Konutun içinin ve dışının, teslim aldığı andaki mimari durumunu değiş-

tirmeyeceğimi,

Taahhüt ve yukarıda belirtilen hükümleri aynen kabul ettiğimi şimdiden

beyan ederim.

Personelin Adı ve Soyadı,

Görevi, İmzası

Yukarıdaki, imzanın, adı ve soyadı ile görevi yazılı Dairemiz personeli

.....'e/a ait olduğu tasdik olunur.

.../.../.....

Daire Amiri

.....İli,.....İlçesi.....Mahallesi

.....Sokağında/Caddesinde bulunan.....Kapı No. lu

Konutun.....daresinin yukarıda belirtilen özellikleriyle.../.../.....

tarihinde teslim edildiğini gösteren tutanaktır./.../.....

Konutu Teslim Edenin

Konutu Teslim Alan Kiracının

Adı ve Soyadı, Görevi

Adı ve Soyadı, Görevi

KONUTTA BULUNAN DEMİRBAŞ EŞYA VE MEFRUŞATIN LİSTESİ:

Tarihi:.....

Konut kapı Nosu:.....

Daire Nosu :.....

Konutta Bulunan Demirbaş Eşya ve Mefruşatın Listesi:

S. No	Cinsi	Adedi
-----

Teslim Eden Personelin:

Adı ve Soyadı	Görevi	İmzası	Tarihi
---------------	--------	--------	--------

Teslim Alanın

Adı ve Soyadı Görevi İmzası Tarihi



KAMU KONUTLARI GERİ ALMA TUTANAĞI

- 1 - Konut Tahsis edilen personelin
Adı ve Soyadı :
- 2 - Görevi :
- 3 - Konuttan Çıkış Tarihi :
- 4 - Konutun bulunduğu ili :
- 5 - İlçesi :
- 6 - Mahallesi :
- 7 - Cadde veya Sokak adı :
- 8 - Konutun Kapı No. su :
- 9 - Daire No. su :
- 10 - Teslim edilen demirbaş eşya veya mefruşatta fark ve noksanlıklar ve değerleri:

.....
.....

- 11 - Konutta meydana gelen zarar ve ziyanlar ve bedelleri:

.....
.....
.....

- 12 - Konutun mimari durumunda bir değişiklik yapıp yapılmadığı:

.....
.....
.....

Yukarıda belirtilen konutun mahsus hanelerinde açıklanan durumu ile teslim alındığını gösterir tutanaktır./....../.....

Konutu Teslim Alanın

Konutu Teslim Eden

Adı ve Soyadı, Görevi

Kiracının Adı ve Soyadı Görevi

KAMU KONUTLARI TADİLAT TALEP FORMU

Tadilat Talep Edilen Konut Kapı Numarası:

Talep Tarihi :

Talep Mahiyeti :

Tadilat Talep Eden

Adı ve Soyadı, Görevi, İmza :

Talebi İnceleyen Birim:

Talep İncelenme Tarihi:

Talebin Değerlendirmesi :

Yapılan İş Açıklaması:

Tadilat Talebini Değerlendiren/Yerine Getiren

Birim Sorumlusu

Adı ve Soyadı, Görevi, İmza

KAMU KURUM VE KURULUŞLARINCA KARŞILANACAK GİDERLER

Sıra No	Gider	Kullanım Ömrü
1	Kullanım ömrünü tamamlamış kapı ve pencere doğramalarının değiştirilmesi	
	a . Ahşap kapı	20 yıl
	b . PVC kapı	25 yıl
	c . Ahşap pencere	20 yıl
	ç . PVC pencere	25 yıl
	d . Alüminyum kapı ve pencere	20 yıl
e . Çelik kapı (dış kapı)	25 yıl	
2	Kullanım ömrünü tamamlamış gömme dolap-vestiyer-elbise/yük dolaplarının yenilenmesi	20 yıl
3	Kullanım ömrünü tamamlamış mutfak dolaplarının, tezgahının ve evyenin yenilenmesi	

	a . Mutfak dolabı	10 yıl
	b . Mutfak tezgahı (mermer)	10 yıl
	c . Mutfak tezgahı (laminat)	10 yıl
	ç . Seramik evye	10 yıl
	d . Çelik evye	10 yıl
	e . Mutfak tezgahı (mermerit)	10 yıl
4	Kullanım ömrünü tamamlamış zemin ve duvar seramik kaplamalarının yenilenmesi	20 yıl
	Kullanım ömrünü tamamlamış zemin döşemeleri ve süpürelüklerin yenilenmesi	
5	a . Ahşap (rabıta, masif, lamine)	20 yıl
	b . Marley	15 yıl
	c . PVC esash laminat	15 yıl

6	Kullanım ömrünü tamamlamış tuvalet taşının (alafranga-aturka) yenilenmesi	20 yıl
7	Esaslı pis su gider tesisatı arızalarının onarımı ve yenilenmesi	-
8	Esaslı temiz su tesisatı arızalarının onarımı ve yenilenmesi	-
9	Kullanım ömrünü tamamlamış lavabonun yenilenmesi	20 yıl
10	Kullanım ömrünü tamamlamış duş teknesi ve küvet yenilenmesi	
	a . Duş teknesi	15 yıl
	b . Banyo küveti	15 yıl
	c . Duşa kabin	15 yıl
	ç . Banyo dolabı	10 yıl
11	Kullanım ömrünü tamamlamış banyo-lavabo/evye bataryası yenilenmesi	15 yıl

12	Kullanım ömrünü tamamlamış termosifon-şofben, kombi ve banyo kazanı yenilenmesi a . Termosifon b . Şofben c . Banyo kazanı d . Kombi	10 yıl 10 yıl 10 yıl 15 yıl
13	Esaslı elektrik tesisatı arızalarının onarımı ve yenilenmesi	-
14	Kullanım ömrünü tamamlamış fırın üstü aspiratörün yenilenmesi	10 yıl
15	Konutların her personele ilk tahsis edildiğinde boya ve badanasının standarda göre ve 3 yılda bir kireç badana, 5 yılda bir boya (yağlı boya, plastik boya gibi) yapılması	-
16	Binalara ait çatı onarımları (izolasyon ve oluklar dahil)	10 yıl
17	Binaların mevcut durumuna uygun dış cephe onarımları ve boyası	10 yıl
18	Kanalizasyon hatlarının onarımları ve	-

	yenilenmesi	
19	Kullanım ömrünü tamamlamış hidrofor ve tesisatının yenilenmesi	20 yıl
20	Daire duvarlarına dıştan veya içten ısı yalıtımının yapılması	Bir defaya mahsus yapılacaktır
21	Kullanım özelliğini kaybetmiş elektrik, doğalgaz ve su sayaçlarının yenilenmesi	10 yıl
22	Güvenliğin sağlanmasının zaruri olduğu çevre emniyeti kamera sisteminin yenilenmesi,	7 yıl
24	Esaslı onarımlar esnasında oluşan hasarların giderilmesi	-

KONUTLARDA OTURANLARCA KARŞILANACAK GİDERLER

Sıra No	Gider
1	Kırılan camların yenilenmesi,
2	Kapı, pencere ve camların bakım ve onarımı (kapı ve pencere kolları, fitilleri ve kilitlerinin bakımı, onarımı yenilenmesi),
3	Süpürgelik ve alınlıkların onarımı,
4	Gömme dolap-vestiyer-elbise/yük dolabı türü ahşap malzemelerin onarımı,
5	Mutfak dolaplarının, tezgahının ve evyenin bakım ve onarımı,
6	Kornerlerin bakım, onarım ve yenilenmesi,
7	Zemin ve duvar seramik kaplamalarının onarımı,
8	PVC ve ahşap zemin döşemelerinin bakım ve onarımı,
9	Tuvalet taşının (alaturka ve alafranga) onarımı,

10	Taharet musluğu ve borusunun bakım, onarım ve yenilenmesi,
11	Klozet kapağının bakım, onarım ve yenilenmesi,
12	Rezervuar-sifon bakım, onarım ve yenilenmesi,
13	Su tesisatının bakımı,
14	Lavabo onarımı,açılması.
15	Lavabo sifonlarının bakım, onarım ve yenilenmesi,
16	Duş teknesi ve küvet onarımı,
17	Duşa kabin bakım ve onarımı,
18	Banyo-lavabo/evye bataryalarının bakımı, onarımı ve arızalı olanların değiştirilmesi,
19	Çamaşır-bulaşık makinesi muslukları ve tekli muslukların bakımı-onarımı ve değiştirilmesi,
20	Duş spirali ve duş ahizesinin bakım, onarım ve yenilenmesi,

21	Kombi, termosifon, şofben, banyo kazanı bakım ve onarımı,
22	Elektrik tesisatının bakımı,
23	Lamba anahtarları, priz grupları, sigorta ve lamba duylarının bakım, onarım ve yenilenmesi,
24	Kapı zili bakım, onarım ve yenilenmesi,
25	Aspiratör bakım ve onarımı,
26	Boya ve badana yapılması (kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılanlar hariç olmak üzere),
27	Konutların aydınlatma, elektrik, su ve gaz giderleri,
28	Binalara ait ortak kullanım alanlarının aydınlatma, elektrik, su ve gaz, otomat vb. giderleri,
29	Binalara ait ortak kullanım alanlarının ve malzemelerinin bakım ve onarım giderleri,
30	Sığınak ve eşya depolarının bakım ve onarımları,
31	Çatı arası temizliklerinin yapılması,

32	Konutun boşaltılması nedeniyle teslim sırasında konutta bulunan demirbaş eşya ve mefruşat listesinde idarece görülen eksiklerin karşılanması veya kötü kullanılmasından doğan onarımlar,
34	Elektrik, doğalgaz ve su sayaçlarının bakım ve onarımları,



EK 4 T. C. Milli Eğitim Bakanlığı Personel Genel Müdürlüğünden Konut Dağıtım ve Yönetim Özel Yönergesi

AMAÇ:

Madde 1-Bu yönergenin amacı, Milli Eğitim Bakanlığınca kullanılan konutların dağıtım ve yönetimiyle ilgili esasları düzenlenmektedir.

KAPSAM:

Madde 2-Bu yönerge, Bakanlığa bağlı her derecedeki okul ve kurumlarda mevcut ya da aynı amaçla yaptırılacak, satın alınacak, kiralanacak her çeşit konutun dağıtım ve yönetiminde uygulanacak esaslar ile buralardan kimlerin ne şekilde yararlanacaklarını ve müeyyidelerini kapsar.

KONUT DAĞITIM KURULLARI:

Madde 3-Konutu bulunan okul ve kurumlarda Başkan hariç iki asil iki yedek üyeden oluşan Konut Dağıtım Kurulları kurulur. Kurul Başkanı; okul müdürü ya da kurum amiridir. Personel mevcudu 10 ve 10'dan az olan okul ve kurumlarda Kurul; okul müdürü ya da kurum amiri ile bunların görevlendireceği iki yardımcıdan oluşur. Asil ve yedek üyeler, okul ya da kurumda görevli yardımcı hizmetler sınıfı dışındaki personelden oluşan genel kurulca, Eylül ayı içinde bir yıl için seçilirler.

KONUT DAĞITIM KURULUNUN TOPLANMASI VE ÇALIŞMASI:

Madde 4-Kurul, Ekim ayı başında, konut için başvuran personelin durumunu değerlendirmek üzere Başkanın davetiyle toplanıp bu yönergede açıklanan tahsise ait hükümleri dikkate alarak KONUTA GİRME SIRA ÇİZELGESİ (Ek:1)'deki örneğe göre; eğitim ve öğretim hizmetleri personeli için bir, diğer bütün hizmet sınıfları içinde bir olmak üzere ayrı ayrı düzenlenir.

KONUTA GİRME SIRA ÇİZELGESİ, İl Milli Eğitim Müdürlüğü tarafından onaylanarak yürürlüğe girer. Çizelge onaylanarak yürürlüğe girer. Çizelgenin onaylanmasından sonra okul ya da kuruma, KONUT PUAN BELGESİ ile katılıp konut için başvuran personelin bu çizelgedeki yerini alışı, yine onay ile olur.

Çizelgenin onaylanmayarak geri çevrilmesi halinde,geri çevrilme gerekçeleri göz önüne alınarak düzenlenecek çizelge tekrar onaya sunulur.Onaydan sonra yürürlüğe girerek personele duyurulur.

KONUTLARDAN YARARLANACAKLAR:

Madde 5- Milli Eğitim Bakanlığına bağlı okul ve kurum konutlarından,konutun ait olduğu okul ya da kurumda görevli personelden 6 ncı madde kapsamı dışında kalanlar yararlanırlar.

KONUTTAN YARARLANAMAYACAKLAR:

Madde 6-Okul ya da kurum konutlarından aşağıda yazılı olanlar yararlanamazlar.

a)Konutun bulunduğu yerde (Belediye hudutları ve belediyenin araçlarının işletildiği alanlar içinde) kendisine, eşine ya da birlikte oturanlardan birine ait konutu olanlar.

(Ancak özel bir kanun, kararname ya da görevleri gereği resmi daire ve kurumlarda oturmalarına izin verilenler hakkında bu fıkra uygulanmaz)

b)Aynı yerde eşine ya da birlikte oturanlardan herhangi birine ,diğer kurumlarca konut tahsisi yapılanlar,

c)Bu yönerge ve bundan önceki Yönetmelik ve Yönergelere aykırı davranışları nedeniyle konuttan çıkarılmış olanlar

KONUT TAHSİS İSTEĞİ:

Madde 7- Kendilerine konut tahsis edilmesini isteyenler (Ek-2)deki KONUT TAHSİS İSTEK FORMU'nu doldurarak bağlı bulunduğu müdürlüğe ya da amirliğe verirler.Başvurular,konut defterine işlenerek hepsine ayrı ayrı bir sıra numarası verilir.Kurul,ilk toplantıda görüşmek ve karara bağlamak üzere bunları bir dosyada saklar.

Başvurudan sonra durumlarında değişiklik olan personel, yeni bir form doldurarak tekrar başvuruda bulunabilir. Formlardaki bilgilerin doğruluğundan beyan sahibi sorumludur. Gerçek dışı beyanların tespiti halinde ilgili personel hakkında yasal işlem yapılır. Konut tahsis edildikten sonra yanlış beyan edildiği kesinleştiği takdirde de tahsis kararı iptal edilerek yasal kovuşturma yapılır.

KONUTLARIN TAHSİSİ:

Madde 8-Konutlar, genel olarak ait oldukları okul ve kurum personeline tahsis edilirler.

Görevlerinin önem ve sorumluluğu nedeniyle konut tahsisi yapıldıktan sonra kalan konutlar, o okul ve kurumda görevli eğitim ve öğretim hizmetleri sınıfı personeline tahsis edilir.

Eğitim ve öğretim hizmetleri sınıfı personeline tahsisten sonra boş kalan konutlar, o okul ve kurumdaki diğer hizmet sınıfı personeline SIRA ÇİZELGESİ'ne göre tahsis edilir.

Yukarıda sayılan tahsislerde doldurulamayan konutların boş bırakılmaması için, aynı yerleşim merkezindeki diğer okul ve kurumlarda görev yapan ve konuta giremeyen eğitim ve öğretim hizmetleri sınıfı personelinden başvuranlara, bu yönergede belirtilen puanlama sistemine uygun olarak yapılacak SIRA ÇİZELGESİ'ne göre, geçici olarak tahsis yapılabilir. Konutun ait olduğu okul ve personel atandığında, atandığında, geçici olarak tahsis edilen konutlar 25 inci maddenin (i) fıkrasına göre boşaltılır.

GÖREVLERİN ÖNEM VE SORUMLULUĞU NEDENİYLE KONUT TAHSİSİ

Madde 9-a) Milli Eğitim Müdürleri, Okul Müdürleri, Müdür Başyardımcıları ile kurum amirleri,

b) Yatılı okullarda görevli sağlık ekibinin başkanı ile ambulans şoförü, ambulans şoförü yoksa makam şoförü, kaloriferci;

c) Bakanlık makamınca konutta oturması emredilenler puanlamaya tabi tutulmazlar. Bunlar 6ncı maddenin de kapsamı dışındadırlar.

Görev ve sorumlulukları nedeniyle kendilerine konut tahsis edilenler, konuta girmek istemedikleri takdirde, konut, okul müdürü ya da kurum amirinin önerisi ve Milli Eğitim Müdürünün onayı ile, mesai saatleri dışında sorumluluk yüklenebilecek diğer yardımcılarından birine tahsis edilebilir. Sorumluluk yüklenecek yardımcıları birden fazla olursa, PUANLAMA SIRA ÇİZELGESİ'nde sırası olana tahsis edilir.

PUANLAMA İLE KONUT TAHSİSİ:

Madde 10- Konut talep eden personelin puanı aşağıda belirtilen şekilde tespit edilir:

a) Devlet memurluğunda geçirdiği sürenin konutta oturmadığı her yıl için (1) puan,

b) Bakmakla yükümlü olduğu ve devamlı yanında bulunduğu her şahıs (Çocuklar hariç) için (1) puan,

c) Bakmakla yükümlü olduğu her çocuk için (2) puan,

d) Kendisinin ya da bakmakla yükümlü olduğu aile fertlerinden hiç geliri olmayanlara (Taşınmaz mal geliri ya da aylık gibi) (2) puan,

e) Müdür Yardımcılarına (4) Puan

Bölüm Şeflerine (3) Puan

Atölye Şeflerine (2) Puan, verilir.

f) İsteklinin daha önceki yıllarda Bakanlığa bağlı okul ya da kurumlara ait konutta oturduğu her yıl için puan toplamından (1) puan düşürülür.

g) Karı-koca her ikisi de M.E.B. personeli ise konuta girmek için, ayrı ayrı başvuruda bulunabilirler. Bunların puan tespitlerinde; b,c,d, fıkraları öğretmen olan eşin puanının hesaplanmasında, her ikisi de öğretmense bu fıkralar meslekteki kıdemi fazla olan eşin puanının hesaplanmasında dikkate alınır.

Puanlama sonucunda toplam puanları eşit olanların sıralarının belirlenmesinde:

1-Memuriyet giriş tarihi evvel olana,

2-Memuriyet girişte eşitlik varsa,konut tahsis edilecek okul ya da kurumdaki hizmet süresi fazla olana öncelik tanınır.Bu durum da da eşitlik görülürse ad çekme ile tespit yapılır.

Başka bir yere atanarlara ayrıldığı yerin amiri tarafından hesaplanan bir puan belgesi verilir.Personel, eski görev yerinden almış olduğu bu puan belgesini yeni atandığı yerin amirine konut istek formu ile birlikte verir.Personelin getirdiği puanlar,yeni görev yerindeki değerlendirmede dikkate alınır.

Madde 11-Mülkiyeti Hazineye ait ya da Hazinece kiralanmış resmi daire, okul, hastane ve benzeri binalarda özel kanun, kararname ile ya da Bakanlık makamınca oturmalarına izin verilenler için tahsis kararı aranmaz; o göreve atanma emri ya da Bakanlığın oturma izni tahsis kararı yerine geçer.

Madde 12- Konut durumu elverişli ve yerleşim merkezlerinden uzak olan okullarda görevli bekar öğretmenler kol müdürünün teklifi ve Milli Eğitim Müdürünün izni ile, okul konutlarından yararlanabilirler(bir kaç bekar öğretmene bir konut tahsisi suretiyle)

TAHSİSİN BİLDİRİLMESİ

Madde 13-Boşalan konutlara, KONUTA GİRME SIRA ÇİZELGESİ' ne uygun olarak kurulca tahsis kararı çıkarılır ve ilgiliye derhal tebliğ edilir. Tebliği izleyen ay içinde kendisine konut tahsis edilen kişi konuta girmezse (Kurulca veya amirce kabul edilecek özürler dışında)tahsis işlemi iptal edilir. Ve konut, kendisinden sonraki sırada olana verilir.

Konut tahsis edilen kişiye tebliğ edildikten sonra 3 gün içinde adı,soyadı,görevi,aylığı ile ve ilçelerdeki yetkili makamlara bildirilir.(İlkokul konutlar hariç.)

KONUTLARIN TESLİM EDİLMESİ:

Madde 14-Konut tahsis edilenlere,Tahsis Kurulundan bir üye ile okul müdürü ve Milli Emlak Müdürlüğüne karşı sorumlu okul personelinden oluşan kurul tarafından konutun o andaki durumu tespit edilmek suretiyle, konutlara giriş tutanağından (Ek-3) üç suret düzenlenerek teslim edilir.Bu tutanağın bir sureti konuta girene verilir,bir sureti tahsis kurulundaki dosyasına konur,bir sureti de Mahallin Emlak Müdürlüğüne ilgili servisine verilir.

KONUTLARDA OTURMA SÜRESİ:

Madde 15- Görevlilerin önem ve sorumluluğu nedeniyle (Madde 9) kendisine konut tahsisi yapılanlar, tahsise neden olan görevlerinden ayrılıncaya kadar;puan sırasına göre konut tahsisi yapılanlar ise 5 yıl süreyle konutlarda oturabilirler.

Konut tahsis edilen eşin Bakanlıktan ayrılması halinde;göreve devam eden eşin konuta girme sıra çizelgesindeki durumu kendisine hemen konut tahsisini gerektiriyorsa,eşinin ayrılış tarihinden itibaren,tahsisle ilgili işlemler yapılmak şartıyla,5 yıl süre ile yeniden oturma hakkı doğar.

8 inci madde esaslarına göre ayrılmış olan konutlara girecek istekli personel bulunmadığı ya da konut mevcutları personel mevcudundan fazla olduğu yerlerde "5 yıllık oturma süresi"hükmü uygulanmaz.

KONUTLARDA BİRLİKTE OTURABİLECEKLER:

Madde 16-Konutlarda oturanlar,ancak kendisinin ya da eşinin usul ve furuğu ile 3üncü,dereceye (3nci derece dahil) kadar akrabaları örf,adet ve ahlak kurallarını korumak amacıyla bakmakla yükümlü buldukları kimseleri,karşılığında kira almamak şartı ile yanlarına alabilirler,başkalarını alamazlar.

KİRA BEDELLERİ:

Madde 17- Kira bedelleri aşağıda yazılı şekildedir.

a)Köy ve köy sayılan yerlerde ilkokul öğretmenlerinin oturması için yapılmış ve yapılacak konutlarla Yatılı Bölge Okulları konutlarından kira alınmaz;ancak su ve elektrik parası alınır.Bu konutlar başka bir hizmet için kullanılamaz.

b) (a) Fıkrası dışında kalan konutlardan betonarme,kargir ve benzerleri (prefabrik gibi) için:

(1)İl ve İlçe Belediye hudutları dışındaki kalorifersizlerin her m² sinden 5 Tl.sı, kaloriferlilerin her m² sinden 25 Tl.sı;

(2)İl ve İlçe Belediye hudutları içindekilerden kalorifersizlerin her m² sinden 15 Tl.sı; kalo riferlilerin her m² sinden 35 Tl.sı alınır.

c) (a) Fıkrası dışında olan konutlardan ahşap,kerpiç ve baraka olanlar için:

(1) İl ve İlçe Belediye hudutları dışındakilerden,kalorifersizlerin her m² sinden 2 Tl. sı, kaloriferlilerin m² sinden 22 Tl. sı,

(2) İl ve İlçe Belediye hudutları içindeki kalorifersizlerin her m² sinden 7 Tl.sı,kaloriferlilerin her m² sinden 27 Tl.sı,aylık kira alınır.

Yukarıda belirtilmiş olan kira bedelleri,Memur Konutları Yönetmeliğinde değişiklik yapıldığı takdirde bu yönergedeki kira bedelleri de ona paralel olarak değiştirilir.

(m² nin anlamı:Apartmentlarda dairenin,bağımsız tek katlı evlerin balkonları dahil,yapının oturduğu brüt alandır.Ölçüler dışarıdan alınır.Beraberce kullanılan teraslar,daire dışında kalan merdiven boşlukları hesaba katılmaz, m² nin kesirleri m² ye tamamlanır.) .

Bir kattan fazla olan konutların her katı ayrı ayrı ölçülür.Bir bina 150 m² den fazla olsa dahi,aylık kira bedeli 150 m² olarak kabul edilir.

Sıcak su verilen konutlardan ayrıca 200 Tl.sı alınır.Yaz aylarında haftada kaç defa sıcak su verileceği yönetim kurullarınca tespit edilir.

Bahçe ve avlular m² nin hesabına katılmaz

Bodrum katları kira bedellerinden %50 indirim yapılır (Döşeme seviyesi binanın kot aldığı noktadan 70 cm. aşağı seviyede olan katlar bodrum sayılır.)

Yakıt bedeli kiracıya ait olmak şartıyla kiralanmış konutlar ile kat mülkiyeti kanunu'na göre sahip olunan konutlarda oturan personelden;kalorifersiz olarak hesaplanacak kira bedeli alınır.Yakıt ve benzeri genel giderler,konut tahsis edilen personel tarafından apartman yöneticisi ya da mal sahibine ödenir

RESMİ DAİREDE OTURANLAR:

Madde 18- Resmi daire ve kurumlarda yalnız ya da ailece oturanların işgalindeki kısmın su, elektrik ve havagazı sayaçları ayrı ise; aylık giderleri 17 nci maddedeki esaslara göre tespit edilir ve bedelleri kiracılar tarafından ödenir. Sayaçlar ortaksa 17 nci maddeye göre belirlenen kira bedeline ek olarak kalorifersiz gibi hesaplanacak kira bedellerinin %10 u oranında su bedeli % 20 oranında elektrik bedeli % 20 si oranında da havagazı bedeli alınır.

Bu tesislerden birinin sayacı ayrı ise ortak olan için ilave yapılır.

KİRALARIN TAHSİLİ:

Madde 19-Konut kirası konutun ilgiliye tahsis edildiği günden itibaren başlar.Konut kirası konut tahsis edilen personelin aylığının ödenmesi sırasında,maaş bordrosunda gösterilmek suretiyle peşin olarak tahsil edilir.Bunun için kendilerine konut tahsis edilen görevlilerin adları,unvanları ve kira bedellerini gösterir cetvellerin onaylı bir örneği okul ya da kurum amirliğince maaş mutemetliğine ve mahallin Milli Emlak Müdürlüğü ne verilir.Mutemet,görevlinin aylığından kira bedelini kesmek zorundadır.Kesmediği takdirde Saymanlıkça Mutemede zimmet çıkarılır.

Kiracıların aylıklarından kira karşılığını kesen Saymanlık,tahsil ettiği paraların dökümünü gösterir ve Saymanlıkça onaylanmış listeyi,her ayın onuncu gününe kadar mahallin Mal müdürlüğündeki Milli Emlak Servisine verilir.Bu makamlar da listelerde gösterilen tahsilatı,kira defterlerindeki kiracıların hesaplarına işlerler (Kiralardan aylık bordrolardan kesilmesine imkan olmayan durumlarda her ne sebeple olursa olsun 2 ay kirayı peşin ödemeyenler hakkında bu yönergenin 26ncı maddesinde açıklanmış bulunan konutun zorla boşaltılması hükümleri uygulanır.)

KONUTTA OTURANLARIN UYMAK ZORUNDA BULUNDUĞU KURALLAR:

Madde 10-Kendilerine konut verilen personel aşağıda belirlenen kurallara uymak zorundadırlar.

- a)Konutlarda bulunan demirbaş eşya ve döşemeyi iyi bir şekilde korumak ve kullanmak,
- b)Bakım ve onarımı gerektiren hususları en kısa zamanda ilgililere bildirmek,
- c)Bakanlığın onayı alınmadıkça konutlarda hiç bir değişiklik yapmamak.
- d)Büyük çaptaki bakım ve onarım gerektirdiği durumlarda,başka bir konut verilmesi şartıyla,belirlenen süre içinde konutu geçici olarak boşaltmak.
- e)Isıtma araçlarını yangına yol açmayacak biçimde kullanmak;elektrik arızası yaratacak elektrikli ev aletleri kullanmamak;varsa bahçe sınırlarını değiştirmemek;
- f)İlgisizlik,dikkatsizlik ve kötü kullanma sonucunda ortaya çıkan her türlü hasar ve zararı ödemek;
- g)Konut komşularının birlik ve düzenliğini bozacak her türlü tutum ve davranışlardan sakınmak,çevreyi rahatsız edici ortam yaratmamak.
- h)Konutun içinde ve balkonunda komşusunu rahatsız edecek şekilde hayvan beslemek (Bu hususta yapılacak en küçük bir şikayet yetkililerce dikkate alınır ve (g) fıkrasına uyularak konutta oturan hakkında işlem yapılır.)
- ı)Üst kat balkonlarından aşağıdaki daire sakinini rahatsız edecek şekilde çiçek sulama,halı ve kilim silkeleme,balkon yıkama gibi işleri yapmamak,
- i)Konutların ön cephelerine çamaşır asmamak ve Konut Yönetimince kabul edilenin dışında çamaşırılık kurmamak,

j)Konut bahçesinin ortak kullanımında anlaşmazlık çıkarmamak,

k)Konutun bir kısmında ya da tamamında;paralı ya da parasız olarak,bildiriminde gösterdiği aile kişilerinden başkalarının sürekli oturmalarına izin vermemek,kuşku uyandıran kişileri barındırmamak ve konuk etmemek,

l)Konutu başka bir amaçla kullanmamak,

m)Konut apartman tipi ise,yöneticileri seçmek,kapıcı için belirlenmiş kurallara uymak,

n)Konutun düzen ve yönetimiyle ilgili olarak yetkililer tarafından duyurulan sözlü ya da yazılı öneri ve bildirimlere uymak.

o)Konutun durumunu incelemek için gelen sorumlulara gereken kolaylığı göstermek,

ö)Konutun boşaltılması gerektiğinde verilen süre içinde boşaltıp,anahtarlarıyla birlikte konutu teslim aldığı durumda sorumlulara teslim etmek.

KONUTLARIN ONARIMI:

Madde 21-Konutların kullanılmasından doğan küçük nitelikli onarımlar (Kırılan camların takılması, bozulan muslukların değiştirilmesi ve konutun iç kısmının badana ve boyası gibi onarımlar) konutu kullanana aittir.Bunların dışında kalan onarımlar yönetime ait olup,yapılacak onarıma konutta oturan engel olamaz.

BAKANLIĞA TAHSİSLİ DEVLET MEMURLARI KONUTLARI:

Madde 22-4626 sayılı Memur Meskenleri İnşası hakkındaki kanun hükümlerine göre yapılmış olup, Maliye Bakanlığınca yönetilen ve Bakanlığımız Merkez Teşkilatında görevli personelin yararlanabildiği Ankara Namık Kemal Mahallesindeki konutların ve Milli Eğitim Bakanlığınca ileride tahsisi yapılacak bu statüdeki konutların dağıtım ve kullanımıyla ilgili her türlü işlemleri,4.5.1981 tarih ve 17330 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Memur Konutları Yönetmeliği hükümlerine

göre, Bakanlık Personel Genel Müdürlüğünde oluşturulan Konut Dağıtım Kurulu tarafından yürütülür.

OKUL VE KURUM DIŞINDA BULUNAN VE APARTMAN OLAN KONUTLARIN YÖNETİMİ

Madde 23- Apartman olan konutlarda kendilerine konut tahsis edilen kişilerin tümü, apartman genel kurulunu oluşturur. Bu kurul, her yıl Aralık ayı sonunda:

a) Bir Başkan, bir Başkan Yardımcısı, bir Muhasebeciden oluşan Yönetim Kurulunu,

b) Bir Başkan, bir üyeden oluşan Denetleme Kurulunu seçer,

Bu Kurulların genel olarak görevleri aşağıdadır:

a) GENEL KURULUN GÖREVLERİ

1- Yönetim Kurulu ve Denetleme Kurulunu seçmek,

2- Yönetim Kurulu ve Denetleme Kurulunu aklamak,

3- Konutlardaki ortak yerlerin ve malzemelerin, korunması ile ortak hizmetlerin yönetimi, yürütülmesi ve bunlardan doğacak harcamalara kiracıların katılmalarını karara bağlamak, ya da bu hususta Yönetim Kuruluna yetki vermektir.

b) YÖNETİM KURULUNUN GÖREVLERİ

1- Apartmanın konut tahsis kurulu ve Milli Emlak Servisi ile olan ilişkilerini düzenlemek,

2- Apartman sakinlerinin iyi komşuluk ilişkilerini düzenlemek,

3-Yönetim giderleri için daire ya da dairelerde oturanlardan,Genel Kurulca saptanan aidatları toplamak

4-Apartman yönetimi ile ilgili kararları uygulamak,

5-Kapıcı ve kalorifercinin görevlerini belirlenmiş kurallara göre yapmalarını sağlamak, denetlemek ve aksaklıkları gidermek.

6-Kapıcı ve kalorifercinin sigorta işlerini yapmak,

7-Bir karar defteri ile gelir ve giderlerin hesabı için muhasebe defteri tutmak,

8-Genel Kurulu gerektiğinde toplantıya çağırarak toplantı yer,gün ve saatini,en az 15 gün önceden, Genel Kurul üyelerine duyurmak,

9-Lojman yönetim ve işletmesiyle ilgili verilen ya da verilecek emir ve kararları yerine getirmek,

10-Bunlardan başka çıkabilecek apartman sorunlarını çözümlmek,

11-Yangına karşı önlemler almak.

c)DENETLEME KURULUNUN GÖREVLERİ

Yönetim Kurulunun yönetim durumunu ve hesaplarını denetlemek,Genel Kurul kararlarına uymayanlar için Yönetim Kuruluna uyarıda bulunmak.

Yönetim ve Denetleme Kurulları bir yıl süre ile seçilirler.Bilhassa mali konularda doğacak aksaklıklar için müteselsilen sorumludurlar.

Apartman Daire sayısı,yukarıda sayılan personelin seçilmesi için yeterli değilse bu kurullardaki üye sayısı azaltılabilir

Denetim Kurulu,gerek gördüğü zamanlarda Genel Kurulu toplantıya çağırabilir.

OKUL VEYA KURUM HUDUTLARI İÇİNDE OLAN KONUTLARIN YÖNETİMİ:

Madde 24-Okul ya da kurum hudutları içinde kalan konutlarda yönetim ve denetleme kurulları bulunmaz.Bunların görevleri,okul ya da kurum yönetimince gerçekleştirilir.

KONUTLARDAN ÇIKMA VE ÇIKARILMA NEDENLERİ İLE KONUTU BOŞALTMA SÜRELERİ VE BOŞALTILMASI

Madde 25 Konutlarda oturanlar aşağıda yazılı durumlarda konutu boşaltırlar:

a)Yönerge hükümlerine uymayanlar,yönergede belirtilen nitelikleri kaybedenler,bu yönergenin 6.maddesi kapsamına girenler,durumun kendilerine tebliğ tarihinden itibaren 1 ay içinde;

b)Görevinden ayrılan,emekli olan,genel veya özel hükümlere göre Devlet Memurluğundan çıkarılmalarına karar verilen ya da başka bir yere atanalar,bu işlemlerin kendilerine tebliğ tarihinden itibaren 1 ay içinde;

c)Konut tahsis edilen kişinin ölümü halinde,ailesinin bireyleri ölüm tarihini izleyen ay başından itibaren 3 ay içinde;

d)Görevin önem ve sorumluluğu nedeniyle kendilerine puan sırasına bakılmaksızın konut tahsis edilenlerden;görevi değişip de yeni görev unvanları bu yönergenin 9.maddesinde sayılmayanlar 2 ay içinde;

e)Puan sistemine göre konut tahsis edilenler 5 yıllık oturma süresinin sonunda;

f)Yazılı duyuruya karşın,iyi komşuluk ilişkilerine uymayarak aynı binada bulunanları rahatsız edenler, Mülki Amirlikçe konuttan çıkarılmaları için verilen emrin kendilerine tebliğ tarihinden itibaren 1 ay içinde;

g)Tahsis yapıldıktan sonra konutta oturma koşullarını taşımadıkları anlaşılmalr 1 ay içinde;

h)Tahsis makamlarının izni olmadan konutu işgal edenler derhal;

ı)Konutları oturma amacı dışında kullananlar tebliğ tarihinden itibaren 1 hafta içinde konutları boşaltırlar

i)Bu yönergenin 8.maddesi uyarınca geçici olarak konuta girenler konutun ait olduğu okul ve kuruma personel atanmışsa ve bu konuta da ihtiyaç duyuluyorsa öğretim yılı sonunda konutları boşaltırlar.Konutları boşaltanlar,Konut Teslim Alma Kuruluna (Ek-4) çizelgesi düzenleyerek üç örnek KONUTLARI GERİ ALMA TUTANAĞI ile teslim ederler.Belgenin bir örneğini konuttan çıkan alır,bir örneği mahallin Milli Emlak Servis Müdürlüğüne verilir,bir örneği de LOJMAN TAHSİS KURULU dosyasında saklanır (Köy okul konutları hariç)

Konutun normal teslim işlemi yapılmadan boşaltılıp gidilmesi durumunda,Konutu Teslim Alma Kurulu (Ek-4) deki konut teslim alma formlarına göre konutu teslim alırlar ve ayrıca 3 örnek de tutanak düzenlerler;bunları ilgili yerlere gönderirler.

KONUTLARIN ZORLA BOŞALTILMASI:

Madde 26-Yetkililer tarafından kendilerine konut tahsis edilmeden bu konutları işgal edenler ile 25. maddede süreler içinde konutu boşaltmayanlar hakkında 6126 sayılı Kanunun 1. maddesine göre,başkaca duyuruya gerek kalmadan,bu konutlar İllerde Valilerin,İlçe,Bucak ve Köylerde Kaymakamların kararı ile 1 hafta içinde zorla boşaltılır.Bu kararlara karşı idare ve yargı makamlarına yapılan itirazlar uygulamayı durduramaz

Geçici Madde: Dördüncü madde gereğince Ekim ayında kurulması öngörülen Konut Dağıtım Kurulları bu yönergenin yürürlüğe girdiği tarihten başlamak üzere 30 gün içinde oluşturulur.Kurullar Konuta girme sıra çizelgelerini düzenlerler,yürürlüğe koyarlar.

YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILAN YÖNERGELER:

Madde 27- Aşağıda yazılı konutlarla ilgili mevzuat yürürlükten kaldırılmıştır.

a)Ticaret ve Turizm Öğretim Genel Müdürlüğünün 17 Ekim 1979 tarih ve 2741sayılı Konut Dağıtım Yönergesi

b)Erkek Teknik Öğretim Genel Müdürlüğünün 17 Kasım 1981 tarih ve 26414 sayılı Konut Dağıtım Yönergesi

c)İç Yönetmelik adı altında yürürlükte olan mevzuatların konutları ilgilendiren hususlar.

MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞINCA KULLANILAN KONUTLARA AİT PUAN SİSTEMİ İLE KONUTA GİRİŞ SIRA CETVELİ

Ek-1

KURUMUN ADI							KURUMUN YERİ		
S.No	Adı Soyadı	10/a	10/b	10/c	10/d	10/e	Toplam	10/f	Tahsis Esas Puan

Bu çizelgede Kurulumuz tarafından başvuranların verdikleri konut tahsis istek formuna göre ve Milli Eğitim Bakanlığınca kullanılan konutların yönetim ve dağıtımına ait özel yönerge esaslarına uygun şekilde 3 suret olarak düzenlenmiştir.

Kurul Başkanı

ÜYE

ÜYE

EK 5 Emniyet Genel Müdürlüğü Lojman Yönergesi

Onay Tarihi : 09/11/2012

Onay Makamı :Emniyet Genel Müdürü

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Yönerge ile; Kamu Konutları Yönetmeliği esas alınarak, Emniyet Genel Müdürlüğünce satın alınan, kiralanın, kamulaştırılan, inşa edilen veya başka kamu kurumuna ait olup, lojman amacıyla tahsis edilen ülke çapındaki konutların personele lojman olarak tahsis, teslim, kullanım, bakım ve onarım, çevre düzenlemelerinin sağlıklı ve kalıcı bir şekilde yürütülmesi ile konutların yönetimi, tahliye ve teslim alma iş ve işlemlerinin düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönerge; Emniyet Genel Müdürlüğü, İl Emniyet Müdürlükleri, Emniyet Teşkilatına bağlı eğitim-öğretim kurumları ile Emniyet Teşkilatının ülke çapındaki en küçük birimlerinde görevli personelin yararlandığı lojman, sosyal konut, kiralık konut, binalar ve barakalar ile bu amaçla ayrılan tüm prefabrik yapıların, her derecede ve sınıftaki personele Kamu Konutları Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda konut tahsis ve tahliyesinde yapılacak iş ve işlemler ile yakıt temini, bakımı, onarımı, çevre düzenlemeleri ve belli bir düzen içerisinde denetimini, yönetimini ve organizasyonun teşkilini kapsar.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Yönerge, 16/7/1984 tarihli ve 84/8345 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Kamu Konutları Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönergenin uygulanmasında;

Bakan : İçişleri Bakanını,

b) Birim : Genel Müdürlüğün merkez ve taşra teşkilatında yer alan; Teftiş Kurulunu, Özel Güvenlik Denetleme Başkanlığını, Polis Akademisi Başkanlığını, Hukuk Müşavirliğini, Daire Başkanlıklarını, İl Emniyet Müdürlüklerini, Polis Koleji, Polis Meslek Yüksekokulu, Polis Meslek Eğitim Merkezi, Polis Eğitim Merkezi, Polis Moral Eğitim Merkezi, Kriminal Polis Laboratuvarı, Trafik Araştırma Merkezi, Basın ve Halkla İlişkiler Müdürlüklerini, Özel Kalem Müdürlüğünü ve merkez ilçeler dahil İlçe Emniyet Müdürlüklerini/Amirliklerini, yurt dışında; yurt dışı birimlerini,

c) Birim amiri : Birimin en üst dereceli amirini,

ç) Blok Yönetim Kurulu : Bloкта oturanların aralarında en geç iki yılda bir seçtiği, bir başkan, bir yardımcı ve muhasip üyeden oluşan kurulu,

d) Diğer hizmet sınıfları : Emniyet Teşkilatında görevli emniyet hizmetleri sınıfı dışında

kalan genel idari hizmetler sınıfı, teknik hizmetler sınıfı, sağlık hizmetleri sınıfı, eğitim ve öğretim hizmetleri sınıfı, yardımcı hizmetler sınıfı, avukatlık hizmetleri sınıfı ve 14/7/1965 tarihli ve 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun 4 üncü maddesinin (B) ve (D) fıkralarına göre çalıştırılan sözleşmeli personel ve işçileri,

e) Diğer Birimler Konut Tahsis Komisyonu: Merkez ve İl Emniyet Müdürlükleri Konut Tahsis Komisyonlarınca kendilerine kontenjanlar ölçüsünde lojman tahsis edilen birimlerin yöneticilerinden oluşan ve lojman dağıtımını yapan komisyonu,

f) Emniyet hizmetleri sınıfı : 4/6/1937 tarihli ve 3201 sayılı Emniyet Teşkilatı Kanununun 13 üncü maddesine göre; emniyet müdürü, emniyet amiri, başkomiser, komiser, komiser yardımcısı, kıdemli başpolis memuru, başpolis memuru, polis memuru ile çarşı ve mahalle bekçilerini,

g) Feragatli lojman : Otuz (30) günlük süre zarfında iki (2) den az olmamak şartıyla, tahsis komisyonunca belirlenecek sayıda görev, sıra ya da hizmet tahsisli olarak tahsis edilmesine rağmen herhangi bir sebeple personel tarafından istenilmediğinden dolayı boş kalan daireleri,

ğ) Genel Müdür : Emniyet Genel Müdürünü,

h) Genel Müdürlük : Emniyet Genel Müdürlüğünü,

ı) Grup Yönetim Kurulu : Tüm blok yöneticilerinin bir araya gelerek aralarında en geç iki yılda bir seçtiği, bir başkan, bir yardımcı ve muhasip üyeden oluşan kurulu,

i) İl ve İlçe Konut Dağıtım ve Tahsis Komisyonu: Sosyal Hizmetler Şube Müdürlüğü kuruluşu bulunan illerde sosyal hizmetlerden sorumlu İl Emniyet Müdür Yardımcısı başkanlığında oluşturulan Sosyal Hizmetler Şube Müdürü ve İnşaat Emlak Şube Müdüründen; kuruluşu bulunmayan illerde ise personelden sorumlu İl Emniyet Müdür Yardımcısı başkanlığında oluşturulan, Personel Şube Müdürü ile varsa İnşaat Emlak Şube Müdürü yoksa Lojistik Şube Müdürlerinden; ilçelerde İlçe Emniyet Müdürü veya Amiri başkanlığında oluşturulan, İlçe Emniyet Müdürü veya Amiri Yardımcıları ile ilgili büro amirinden oluşan komisyonu,

j) Kiracı : Kendisine lojman tahsis edilen her rütbe ve unvandaki personeli,

k) Konut : Emniyet Teşkilatı mensuplarının yararlanması için yaptırılan, kamulaştırılan, satın alınan, kiralanan, bağışlanan veya bakanlıklar, belediye ve il özel idarelerince tahsis edilen, daire, bağımsız blok ya da gruplar halindeki yapılar veya bu yapılardaki bir ailenin barınabileceği müstakil bölümleri,

l) Lojman İdare Amirliği : Lojman sayısının fazla olması, birbirine uzak mesafedeki lojmanların idaresinin ve takibinin zor olduğu durumlar ve benzeri hallerde ihtiyaç duyulan yerlerde yetkili makamın onayı ile mahallinde kurulabilen, merkezde Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, taşrada, kuruluşu bulunan illerde Sosyal Hizmetler Şube Müdürlükleri, kuruluşu bulunmayan illerde ve ilçelerde bu birimin görevini yürüten şube müdürlüğü kadrosunda görevli bir idareci rütbeli personel ve yeteri kadar memurdan oluşan birimi,

m) Lojmanlar Genel Yönetim Kurulu: Toplu polis sitesinde grup yönetim kurulları başkanlarının da içinde olduğu ve kendi aralarından en geç iki yılda bir seçtiği, bir başkan, bir yardımcı ve muhasip üyeden oluşan kurulu,

n) Lojman modülü : Pol-Net Personel Bilgi Sistemi üzerinde bulunan lojmana müracaat, tahsis ve tahliye işlemlerinin elektronik ortamda yürütüldüğü modülü,

o) Merkez Konut Dağıtım ve Tahsis Komisyonu: Merkezde; personelden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı başkanlığında oluşturulan, Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanı ile İnşaat Emlak Dairesi Başkanının katıldığı, yedek üyeleri; Sosyal Hizmetler Dairesi Başkan Yardımcısı ile İnşaat Emlak Dairesi Başkan Yardımcısı olan komisyonu,

ö) Sakin : Lojman tahsis edilen her sınıf ve rütbedeki personel ve bakmakla yükümlü olduğu eş ve çocukları ile anne, baba ve kardeşlerini,

p) Şartlı tahsis : Halen oturmakta olan personelin yönetmelikte belirtilen süreler sonunda boşaltması gerektiği ancak tahliye edildiğinde boş kalacağı durumlarda şartlı olarak bir (1) yıllığına yapılan tahsis şeklini,

r) Yetkili makam : Lojman olarak kullanılacak konutu tahsise yetkili en üst rütbeli amir veya yetki devrettiği makam ve rütbe sahibini,

s) Yönetmelik : Kamu Konutları Yönetmeliğini

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Konutların Dağıtımı, Tahsis Usul ve Esasları

Dağıtıma ve tahsise yetkili makamlar

MADDE 5 – (1) Dağıtıma ve tahsise yetkili makamlar; Merkez Konut Dağıtım ve Tahsis Komisyonu, İl ve İlçe Konut Tahsis Komisyonu ile Diğer Birimler Konut ve Tahsis Komisyonudur.

(2) Komisyonlar üye tam sayısı ile toplanır ve konut tahsis isteğinde bulunanların durumunu tetkik eder. Komisyonca, konut tahsisine hak kazananlar için gerekçeli bir karar alınır. Konut tahsis kararları çoğunlukla verilir. Tahsis kararları dijital ortamda saklanır. İmzalı karar dosyasında muhafaza edilir.

(3) Dağıtım ve tahsise yetkili komisyonların sekretarya hizmetleri; merkezde, Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı; il/ilçelerde, Sosyal Hizmetler Şube Müdürlükleri/Büro Amirlikleri, kuruluşu bulunmayan il/ilçelerde ve diğer birimlerde ise bu işi yapan birim tarafından yürütülür.

(4) Genel Müdürlüğe tahsisli lojmanların merkezde ve illerde personel sayısı lojman sayısı ve birimlere hangi oranda dağıtılacağı yetkisi Merkez Tahsis ve Dağıtım Komisyonuna aittir. Beş yılda bir genel değerlendirme, birimler tarafından talep edilmesi halinde ise her yıl ocak ayı içerisinde birimlere tahsis edilecek lojman oranları belirlenir ve Genel Müdürün onayı ile yürürlüğe girer.

Kamu konutlarının türleri

MADDE 6 – (1) Kamu konutları tahsis esasına göre aşağıda belirtilen dört gruba ayrılır:

a) Özel tahsisli konutlar.

b) Görev tahsisli konutlar.

c) Sıra tahsisli konutlar.

ç) Hizmet tahsisli konutlar.

Özel tahsisli konutlar

MADDE 7 – (1) Yönetmeliğe ekli (1) sayılı cetvelde gösterilen ve temsil özelliği olan makam ve rütbe sahiplerine tahsis edilen özel nitelikteki konutlardır.

Görev tahsisli konutlar

MADDE 8 – (1) Yönetmeliğin ekinde yer alan (2) sayılı cetvelin II nci Grup (7A-B) bölümünde sayılanlar ile bu Yönergenin ekinde yer alan Ek-1 sayılı cetvelde sayılanlara görev tahsisli konut tahsis edilir.

(2) Yeteri kadar görev tahsisli konutun olmaması halinde konut talep eden personel, Yönetmeliğin ekinde yer alan (4) sayılı cetveldeki esaslara göre, kendi aralarında puanlamaya tabi tutulur. Bu şekilde konut tahsisi halinde de bu Yönergenin ekinde yer alan Ek-2'deki örneğe uygun şekilde karar alınır.

(3) Yönetmeliğin ekinde yer alan (2) sayılı cetvelin II nci Grup (7A-B) bölümünde sayılanlar ile bu Yönergenin ekinde yer alan Ek-1 sayılı cetvelde sayılan unvanların görevlerini asaleten yürütecek personel olmaması kaydıyla; bu görevleri merkezde Genel Müdür, illerde validen alınacak onaya istinaden vekâleten yürütecek bir alt rütbedeki personele, görevin devamı müddetince görev tahsisli konut tahsis edilebilir.

(4) İl Emniyet Müdürlerinin oturduğu görev tahsisli konutlarda, bütçe dışı imkânlarla edinilen eşyaların demirbaş kayıtları ildeki lojistik/ikmal, takibi ise sosyal hizmetler birimlerince yürütülür.

Eşyalı görev tahsisli konutlar

MADDE 9 – (1) Yönetmeliğin ekinde yer alan (3) sayılı cetvelde sayılan ve temsil özelliği olan makam ve rütbe sahiplerine tahsis edilen özel nitelikteki konutlardır.

Sıra tahsisli konutlar

MADDE 10 – (1) Yönetmeliğin ekinde yer alan (4) sayılı cetveldeki esaslara göre konut dağıtım ve tahsis komisyonunca hak sahiplerine sıra tahsisli konut tahsis edilir. Hak sahiplerinin puanlarının eşit olması halinde, hizmet süresi fazla olana, hizmet süresi de eşit ise lojman modülü tarafından memuriyet sicil numarasına göre sırası gelenlere konut tahsis edilir. Sıra tahsisli konut tahsis kararı Ek-2'deki örneğe uygun olarak alınır.

Hizmet tahsisli konutlar

MADDE 11 - (1) Yönetmeliğin 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde belirtilen hizmetlerde görevlendirilen personele, tahsise esas görevinin devamı süresince hizmet tahsisli konut tahsis edilir. Bu şekilde konut tahsisinde bu Yönergenin ekinde yer alan Ek-2'deki örnek kullanılır.

(2) Koruma Hizmetleri Yönetmeliğinin 7 nci maddesinde sayılanların koruma veya şoförlük görevini yürütmekte olan personele, fiilen görevli buldukları Bakanlık veya birimlere ait lojmanlardan hizmet tahsisli konut tahsis edilir. Bakanlık ve birimlerde yeterli sayıda lojmanın olmaması halinde Başbakanlık Koruma Dairesi Başkanlığına ait lojmanlardan hizmet tahsisli olarak görev süresince tahsis yapılır.

Rütbelere ve unvanlara göre konut tahsis oranları

MADDE 12 - (1) Konut tahsis komisyonlarınca; yeteri kadar görev tahsisli lojman ayrıldıktan sonra geriye kalan diğer konutlar, rütbe ve hizmet sınıflarındaki personel sayısının toplam personel sayısına bölünmesi ile elde edilecek yüzde oranının toplam konut sayısı ile çarpımından elde edilecek miktarda konut, emniyet müdürü, emniyet amiri, başkomiser-komiser-komiser yardımcısı, başpolis-polis memuru, çarşı ve mahalle bekçisi, avukatlık hizmetleri, genel idari hizmetler, sağlık hizmetleri, eğitim ve öğretim hizmetleri, teknik hizmetler, yardımcı hizmetler ve işçi sınıfındaki personele sıra tahsisli olarak tahsis edilir. Konut tahsis oranlarının hesaplanmasını gösteren örnek çizelge bu Yönergenin ekinde yer alan Ek-3'de gösterilmiştir.

Konut tahsis başvuruları ve yapılacak işlemler

MADDE 13 - (1) Lojmanda oturmak isteyen personel her yıl aralık ayında, Personel Bilgi Sistemi üzerinde bulunan lojman modülünde, müracaat işlemleri ile ilgili istenilen bilgileri doğru ve eksiksiz şekilde doldurarak müracaatını yapar. Müracaat formu tasdiklendikten sonra lojman dağıtım ve tahsis komisyonunun 5 inci maddeye göre sekreteryaya görevini yürüten birime gönderilir. İhtiyaç duyulması halinde konut dağıtım ve tahsis komisyonlarınca mal beyanı ile ilgili bilgilerin doğruluğu araştırılır.

(2) Müracaatları kabul edilenler için rütbe ve unvan sınıflarına göre ayrı ayrı puan sıralaması yapılır. Konut puan sıralama listesi, konut dağıtım veya tahsis komisyonunun 5 inci maddeye göre sekreteryaya görevini yürüten birim tarafından tasdik edilir ve dosyasında saklanır. Sonuç ocak ayında personele duyurulmak üzere yayınlanır.

(3) Personelin naklen ya da terfien atama nedeni ile yer değiştirmesi halinde, atandığı tarihten itibaren lojman modülünden müracaatı yapıldığında atandığı birimce kabul edilir. Atandığı birimin lojman talep listesinde puanına göre dâhil edilir. Personele atandığı birimde göreve başlamadan lojman tahsis edilmez, başlama yapmadığında sırası gelmesi halinde, sırası kaydırılır.

(4) İlişik kestiği birimde müracaat yapmayanlar, göreve başladığı yerde (1) ay içerisinde yapacağı lojman müracaatları kabul edilir. Puanlaması yapılarak o yılın lojman talep listesinde gösterilir. Atama haricindeki personelin yapacağı lojman müracaatları kabul edilmez.

(5) Lojman müracaat formunu eksik veya yanlış doldurduğu tespit edilenler hakkında adli ve idari soruşturma yapılır ve bu personele konut tahsisi yapılmaz. Bu durumda konutta oturmakta olanların tahsis kararı konut tahsis komisyonunca iptal edilir ve haklarında Yönetmeliğin 34 üncü maddesi hükümleri uygulanır.

(6) Personelin askerlikte geçen süresi fiilen çalışılmış gibi değerlendirilerek süreye tekabül eden oranda (+) puan verilir. Bu işlem modül tarafından yapılır.

(7) Eşlerden birinin Emniyet Teşkilatına ait lojmanlarda oturmakta iken aynı il sınırları içerisinde lojmanı tahliye etmeden, diğer eş lojman müracaatında bulunamaz. Bu durumda olanların müracaatı genel müracaat döneminde kabul edilir.

(8) Eşlerden birinin kamu konutlarında oturma hakkını kullanması halinde diğeri de lojmandan faydalanmak için müracaat ettiğinde kamu konutlarından yararlandığı her yıl için (-3) puan düşölerek lojman sıralamasına alınır.

(9) Lojmandan hiç faydalanmamış veya eksik oturan eşlerden her ikisi de aynı dönemde ayrı ayrı puanlamaya tabi tutulup lojman talebinde bulunabilirler, puanı tutan eşe lojman tahsis edilip lojmana giriş yapıldığında diğer eş puanlama listesinden düşölölür.

(10) Kendisine lojman tahsis edilen veya tahsis edilmeden sıralamadan kendi isteği ile feragat eden personele o tahsis dönemi içinde lojman tahsis edilmez. Ancak sırada bekleyen personel olmaması ve boş lojman bulunması halinde personelin lojman müracaatı tekrar değerlendirmeye alınabilir.

(11) Görev, hizmet veya sıra tahsisli olarak lojmanda oturmakta iken başka bir lojmana aktarılmasını talep eden personel; kendisinde veya konutta birlikte oturacağı aile bireylerinden birinde sağlık sebepleri veya hastalığının, tam teşekkölölü bir

hastaneden alınacak sağlık kurulu raporu ile tespit edilmiş olması halinde müracaatta bulunabilir. Tahsis komisyonunca lojman değişikliğini gerektirdiğinin uygun bulunması ve ihtiyaca uygun boş lojman bulunması halinde aktarma işlemleri yapılabilir.

(12) Lojman tahsis sırası gelen personele, talep formunda belirttiği tercihlerinden tercih sırasına göre lojman tahsisi yapılır. Sırası geldiğinde tercih ettiği yerde boş lojman bulunmaması halinde komisyonca başka bir yerden lojman tahsis edilir.

(13) Aynı yerde lojmanda oturmakta iken oturma süresini doldurmadan kendi rızası ile lojmanı boşaltan personelin lojman talebi, Yönetmeliğin ekinde yer alan (4) sayılı cetveldeki esaslara göre alınır. Mevcut konut puan listesinin sonundan sıralamaya dâhil edilir.

(14) Aynı yerde lojmanda oturmakta iken oturma süresini doldurmadan deprem, yangın, sel, doğal afetler ve terör saldırıları gibi kişinin kendinden kaynaklanmayan sebeplerle oturulamaz raporu verilen lojmanı tahliye eden personel, mevcut bulunan boş lojmanlara müracaat etmeleri halinde, lojmana giriş tarihleri esas alınarak kalan sürelerini tamamlamak üzere öncelikli tahsis yapılır.

Beyannamedeki değişiklikler

MADDE 14 - (1) Konut tahsis talebinde bulunan personelin durumunda bir değişiklik olduğu takdirde bu değişiklik tarihinden itibaren en geç bir ay içinde, değişikliği gösteren belgeler ile birlikte ek bir beyanname ile lojman dağıtım ve tahsis komisyonunun 5 inci maddeye göre sekreteryaya görevini yürüten birime bildirilir ve sıralaması güncellenir.

Özel durumları nedeniyle lojman tahsis edilecek personel ve lojmanlar

MADDE 15 - (1) Merkez, bölge, il ve ilçe teşkilatlarında mesai saatine bağlı kalmaksızın, devletin bütünlüğünü, anayasal düzenini, genel güvenliğini ve toplum huzurunu hedef alan yıkıcı ve bölücü örgütlere karşı mücadele eden teşkilat mensuplarından;

a) Bu görevi ifa ederken hedef haline gelen ve bu durumunun belgelenmesi halinde; bağlı oldukları birimlerin talebi, merkezde konut dağıtım ve tahsis komisyonunun uygunluk kararı ve Genel Müdürün onayı; il ve ilçelerde konut tahsis komisyonunun uygunluk kararı, il emniyet müdürünün onayı; diğer birimler için ilgili komisyonun

uygunluk kararı ve birim amirinin onayı ile bir yıl müddetle, konut puan listesi haricinde konut tahsis edilebilir. Genel gerekçeler ile hiçbir personele bu şekilde lojman tahsis edilemez.

b) Bu şekilde yapılan tahsislerde; tahsise ilişkin sebebin varlığı devam ediyor ise alınan onaylar her yıl için yenilenir. Oturduğu süreler beş (5) yıllık sıra tahsis süresinden düşülmez. Bu şekilde konut tahsis edilenler özel durumlarının sona ermesi halinde oturma süresinin sonunda onbeş (15) gün içinde tebligata gerek olmaksızın lojmanı tahliye etmek zorundadır. Bu şekilde lojman tahsis kararları tahsis tarihinden itibaren en geç bir (1) ay içerisinde Genel Müdürlüğe bildirilir. Gerekli görülmesi halinde, tahsis kararının gerekçelerinin uygunluğu Genel Müdürlükçe görevlendirilecek müfettişler tarafından incelenerek makama rapor olarak sunulur.

(2) Personelin toplu halde barınmaları amacıyla tahsis komisyonlarınca yeteri kadar lojman ayrılabilir.

a) Bekâr personel görev, hizmet, sıra tahsisli olarak kamu konutlarından tek başına faydalanabileceği gibi, bu personelin toplu halde barındırılabilmesi için yetkili makam tarafından ayrılan lojmanlarda da oturabilirler.

b) Personelin, toplu halde barınmaları amacıyla ayrılmış lojmanlardan faydalanabilmesi için; memuriyet sicil numaraları ve kıdemlerine göre kendi aralarında sıralamaya tabi tutulmak suretiyle, mevcut konutun fiziki durumu değerlendirilerek her konuta iki (2) kişiden az olmamak kaydıyla lojman tahsisi yapılır. Bu personelin lojmanda oturma süresi beş (5) yıldır.

c) Personelin toplu halde lojmandan yararlandığı süreler, daha sonra yapacakları lojman başvurularından (-) puan olarak düşülmez.

ç) Konuttaki rütbece en yüksek, rütbelerin eşitliği halinde kıdemli olan personel idareye karşı sorumludur. Bu tür lojmanda oturan ve idareye karşı sorumlu olan personelin lojmanı tahliye etmesi halinde, yine oturanlardan rütbe ve kıdem üstünlüğü olan bu görevi yürütür.

(3) Emniyet Teşkilatına ait konutlardan, personelin talep etmediği veya kendisine konut tahsis edilen personelin herhangi bir nedenle lojmana girmemesi sebebiyle bir ay boş kalan konutlar, öncelikle istekli ve ilgili konut tahsis komisyonunca uygun görülen teşkilat mensuplarına beş (5) yıllığına; bulunmaması halinde diğer kamu kurum ve kuruluşlarında görevli personelden durumu uygun görülenlere, takip eden yılın atama dönemine kadar şartlı olarak tahsis edilebilir. Atama döneminde lojman talep eden

teşkilat mensubu personel bulunması halinde en uzun süre konutta oturandan başlamak suretiyle idarenin yapacağı tebligata istinaden, lojmanın bir (1) ay içinde boşaltılması sağlanır.

(4) Kendisi, eş ve çocukları ile bakmakla yükümlü oldukları aile fertlerinden 14/01/2012 tarihli ve 28173 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Özürlülük Ölçütü, Sınıflandırması ve Özürlülere Verilecek Sağlık Kurulu Raporları Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine göre yüzde elli (%50) ve üzeri özürlülük oranı mevcut olanlara, feragatli lojmanlardan yararlanmak istemeleri halinde öncelik tanınır.

(5) 12/04/1991 tarihli ve 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanununun 21 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi gereği kamu konutlarından yararlanmakta iken malul olanların kendileri, şehit olanların aylığa müstahak dul ve yetimleri, 09/11/1983 tarihli ve 2946 sayılı Kamu Konutları Kanununda gösterilen özel tahsisli konutlarda oturanlar hariç olmak üzere, bir yıl süreyle kamu konutlarından yararlanmaya devam ederler.

Sıra tahsisli konutlar için puanlama

MADDE 16 - (1) Sıra tahsisli konutlar için puanlama aşağıdaki esaslara göre yapılır:

Lojman talebinde bulunan personelden performans puanı çok iyi olan tüm personel için (+10) puan,

b) Personelin 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu kapsamına giren kurum ve kuruluşlarda geçen hizmet süresinin her yılı için (+5) puan,

c) Personelin eşi için (+6) puan,

ç) Personelin kanunen bakmakla yükümlü olduğu çocuklarının her biri için (+ 3) puan (yalnız iki çocuğa kadar),

d) Personelin, eşi ve çocukları dışında, kanunen bakmakla mükellef bulunduğu ve konutta birlikte oturacağı her aile ferdi için (+1) puan,

e) Personelin 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu kapsamına giren kurum ve kuruluşlarda, konut tahsisi için beklediği her yıl için (+1) puan,

f) Kendisi, eş ve çocukları ile bakmakla yükümlü oldukları aile fertlerinden Özürlülük Ölçütü, Sınıflandırması ve Özürlülere Verilecek Sağlık Kurulu Raporları Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine göre yüzde elli (%50) ve üzeri özürlülük oranı mevcut her bir birey için (+10) puan,

g) Personelin, 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu kapsamında olan kurum ve kuruluşlarda, daha önce konuttan yararlandığı her yıl için (-3) puan,

ğ) Personelin kendisinin, eşinin, çocuğunun ve kanunen bakmakla mükellef bulunduğu ve konutta birlikte oturacağı aile fertlerinden, konutun bulunduğu il veya ilçenin belediye ve mücavir alan sınırları içinde oturmaya elverişli konutu olanların her bir konutu için (-15) puan,

h) Personelin kendisinin, eşinin, çocuğunun ve kanunen bakmakla mükellef bulunduğu ve konutta birlikte oturacağı aile fertlerinden, aynı il veya ilçede (g) bendi kapsamı dışında kalan yerler ile başka il veya ilçelerde oturmaya elverişli konutu olanların her bir konutu için (-10) puan,

ı) Personelin, aylık ve özlük hakları hariç olmak üzere, kendisinin ve kanunen bakmakla mükellef bulunduğu ve konutta birlikte oturacağı aile fertlerinin konut kira gelirleri dışındaki diğer tüm sürekli gelirlerinin yıllık toplamının, 15.000 gösterge rakamının memur maaş katsayısı ile çarpımı sonucu bulunacak miktarı geçmesi halinde (-1) puan,

(2) Birinci fıkrada belirtilen beyan bilgilerinin uygunluğu Personel Dairesi Başkanlığı tarafından teyit edilir.

(3) Birinci fıkranın (b), (e) ve (g) bentlerindeki yılların ay ve gün olarak tespit edilen bakiyelerinin puan değeri, lojman modülü tarafından oranlama yoluyla hesaplanarak, toplam puanlamada dikkate alınır.

(4) Konut tahsis talebinde bulunan personelin, kanunen bakmakla mükellef olduğu ve konutta birlikte oturacağı aile fertlerinin, beyan tarihinde yıllık gelirleri toplamının tespiti mümkün değilse bir önceki yılın gelirleri toplamı esas alınır.

(5) Yıllık gelirler toplamı, beyan tarihindeki aylık net gelirlerin oniki (12) ile çarpılması suretiyle bulunur.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Konutlara Giriş, Konutların Kullanımı İle

Tahliye Usul ve Esasları

Konuta giriş

MADDE 17 - (1) Konut dağıtım ve tahsis komisyonlarınca kendilerine konut tahsis edilenler, lojmanın tahsis edildiğini bildiren tebliğ tarihinden itibaren onbeş (15) gün içerisinde lojmana girip girmeyeceğini bildirir. Aksi takdirde lojmanın tahsis edildiği tarihten, tahsisin iptal edildiği tarihe kadar geçen süre için lojman kira bedeli ile ortak kullanım giderleri alınır.

(2) Konuta giriş sırasında tutulan konut giriş tutanağı kira sözleşmesi olarak işlem görür. Çıkışta ise geri alma ve bütün borçlardan ve dava haklarından kurtulmada delil yerine geçer.

(3) Lojman tahsis edilen personele, Lojman İdare Amirliği veya aynı işlemi yürüten birim tarafından düzenlenen bu Yönergenin ekinde yer alan Ek-4 ve Ek 5'in ilgili bölümleri imza ve tasdik ettirildikten sonra anahtar teslim edilir. Konuta girecek personel beş (5) gün içinde elektrik, su ve doğalgaza ilişkin abone işlemlerini yaptırır. Giriş tutanağının bir nüshası kira kesintisinin yapılabilmesi için konuta giren tarafından maaş mutemedine teslim edilir.

Oturma süreleri

MADDE 18 - (1) Özel, görev ve hizmet tahsisli konutlarda, tahsise esas olan görev veya hizmetin devamı süresince oturulabilir. Sıra tahsisli konutlarda ise oturma süresi beş (5) yıldır. Ancak, bu sürenin tamamlanmasından sonra konuttan yararlanacak başka personelin olmaması halinde, bir (1) yıl süre ile şartlı olarak konutta oturmaya devam edilmesine, gerekçeli karar alınmak suretiyle ilgili konut dağıtım ve tahsis komisyonunca izin verilebilir. Lojman talebi olmaması halinde ise alınan onaylar her yıl için yenilenir.

(2) Bulunduğu ülke, merkez, bölge, il veya ilçe ayrımı yapılmaksızın daha önce Yönetmelikte belirtilen oturma süresince veya daha fazla süre konutta oturanlara konut tahsis edilmez. Bu durumda olanlara, mevcut talepler karşılandıktan sonra, boş konut kalırsa bu Yönergenin 16 ncı maddesi esaslarına göre yapılan puanlama neticesi oturma hakkı kazanması halinde tekrar beş (5) yıllığına konut tahsis edilir.

(3) Büyükşehir belediyesi/belediye sınırları içerisinde sıra tahsisli olarak lojmanda ikamet etmekte olan personel, naklen veya terfien İl Emniyet Müdürlüklerinden merkeze doğrudan bağlı taşra birimlerine veya bu birimlerin kendi aralarındaki yer değiştirmelerinde, beş (5) yıllık süre sonuna kadar oturma hakkını kullanır.

(4) Büyükşehir belediyesi/belediye sınırları içerisinde görev tahsisli olarak lojmanda ikamet etmekte iken, naklen veya terfien İl Emniyet Müdürlüklerinden Genel Müdürlük merkez ve merkeze doğrudan bağlı taşra birimlerine, yine bu birimlerin kendi aralarındaki atama işlemleri ile tahsis komisyonu bulunan birimden başka bir tahsis komisyonu bulunan birime naklen veya terfien atamalarda, oturduğu lojmanı iki (2) ay içerisinde boşaltır. Atandığı yerde lojman müracaatı alınır ve Yönetmelik hükümlerine göre lojman tahsis edilir. Bu hükme aykırı hareket edenler hakkında Yönetmeliğin 34 üncü maddesi uygulanır.

Konuttan Çıkma

MADDE 19 – (1) Bu Yönerge kapsamına giren;

a) Özel, görev, hizmet ve sıra tahsisli konutlarda oturanlardan naklen veya terfien konutun bulunduğu ilden bir başka ile, il merkezinden belediye mücavir alanı dışında kalan ilçeye, ilçeden diğer bir ilçeye, ilçeden il merkezine veya tahsis komisyonu bulunan birimden başka bir tahsis komisyonu bulunan birime atandığı ve ilişik kestiği tarihten itibaren iki (2) ay içinde,

b) Başka kurumda aynı veya eşdeğer bir göreve nakledilenler en geç altı (6) ay içinde,

c) Sıra tahsisli konutlarda oturanlar, beş (5) yıllık oturma süresi bitiminde onbeş (15) gün, bu sürenin tamamlanmasından sonra konuttan yararlanacak başka personelin olmaması halinde bir (1) yıl süre ile şartlı olarak konutta oturmaya devam edenler ise bu sürenin bitiminde çıkması için kendilerine yapılan tebligat tarihinden itibaren bir ay içinde,

ç) Konutlarda oturmakta iken ölenlerin aileleri, ölüm tarihinden itibaren iki (2) ay içinde,

d) Emeklilik, istifa, başka bir yere nakil ve her ne şekilde olursa olsun memuriyet veya işçi sıfatı kalkanlar ilişkilerinin kesildiği tarihten itibaren iki (2) ay içinde,

e) Bu Yönergenin 15 inci maddesinin beşinci fıkrası hükmüne göre lojmanlarda ikamet edenler oturma süresi sonunda onbeş (15) gün içinde,

f) Tahsis yapıldıktan sonra konutta oturma şartlarını taşımadıkları anlaşılanlar, kendilerine yapılan tebligat tarihinden itibaren iki (2) ay içinde,

g) Staj, kurs, tedavi amacıyla görevlerinden geçici olarak ayrılanların aileleri, normal oturma süresini tamamladıkları tarihte,

ğ) Geçici veya sürekli olarak yurt içi veya yurt dışı göreve atanarlardan, ailesini beraberlerinde götürmesinde siyasi, askeri veya emniyet mülhazası ile sakınca görülenlerin aileleri, görevlinin bu görevi sona erdiği tarihte

lojmanı tahliye etmek zorundadırlar.

(2) Genel Müdürlük merkez teşkilatı kontenjanına ait; Emniyet Genel Müdür Yardımcıları, Teftiş Kurulu Başkanı, Polis Akademisi Başkanı ve Özel Güvenlik Denetleme Başkanına tahsisli lojmanlarda, görev tahsisli olarak halen oturanlara bu görevleri sona erdikten sonra yukarıda görev unvanları sayılanların lojmana müracaatı bulunması halinde çıkması gerekenlerden en uzun süre oturandan başlamak üzere tahliye işlemleri başlatılır. Bu lojmanlarda oturanlar, idarece yapılacak tebligattan itibaren bir (1) ay içerisinde lojmanı tahliye etmek zorundadırlar.

(3) Bu madde kapsamında lojmanı tahliye etmeyenler hakkında Kamu Konutları Yönetmeliğinin 34 üncü maddesi hükümleri uygulanır.

Konuttan çıkarılma

MADDE 20 - (1) Yönetmeliğin 20 nci ve 33 üncü maddeleri ile bu Yönergenin 18 ve 19 uncu maddelerinde belirtilen süreler sonunda lojmanı boşaltmayanlar hakkında;

a) Zorla tahliye edileceği ve işgaliye bedeli uygulanacağına ilişkin olarak idarece yapılacak tebligata rağmen konutu tahliye ederek boşaltmayanlardan; yeni bir tebligata gerek olmaksızın, konutun tahliye tarihine kadar geçecek süreler için ödenmesi gereken kira bedeli yerine işgaliye bedeli tahsil edilir. Bu bedel; konutun tahliye edilmesi gereken tarihten sonraki üç ay için, ödenmesi gereken kira bedelinin (yakıt, elektrik, su vb. hariç) iki katı, daha sonraki aylar için ise dört katı olarak uygulanır. Ancak bu şekilde oturlan süreler Yönetmeliğin 33 üncü maddesi ile belirlenmiş olan sürelerin uzatılması sonucunu doğurmaz ve oturanlar yönünden bir hak teşkil etmez.

b) Yönetmelikte belirtilen süreler sonunda konutu tahliye etmeyen personel, yürütmenin durdurulması şeklindeki yargı kararını idareye bildirmedikçe zorla tahliye işlemi devam eder, aksi halde kira bedeli alınır. Ancak işgaliye bedeli ve zorla tahliye işlemi mahkeme sonuçlanıncaya kadar durdurulur.

c) Yargı tarafından idare lehine karar verilmesi durumunda, işgaliye bedeli hesaplanarak toplu olarak maaşından kesilmesi sağlanır.

ç) Tahsise yetkili makam tarafından ilgili mülki makamlara başvurulur. Bu başvuru üzerine konut, başka bir bildirim gerek kalmaksızın, kolluk kuvveti kullanılarak zorla tahliye edilir. Zorla tahliye işlemine karşı, idareye ve yargı mercilerine yapılacak başvuru, tahliye işleminin icra ve infazını durdurmaz.

d) Konutun tahsisine yetkili makam tarafından kendilerine tahsis yapılmadan konutları işgal edenler veya tahsis yapıldıktan sonra gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu anlaşılmal ile konut blok veya gruplarındaki diğer konut sakinlerinin huzur ve sükûnunu bozucu, genel ahlak değerlerini zedeleyici tutum ve davranışlarda bulunanlar, yönetici ve idare tarafından alınan kararlara uymayanlar ve kendisine yapılan yazılı uyarılara rağmen bu davranışlarında ısrar ettiği tespit edilenler hakkında lojman tahsis kararı konut tahsis komisyonunca iptal edilir. Bu kişiler hakkında Yönetmeliğin 34 üncü maddesi hükümleri uygulanır.

e) Zorla tahliye işlemleri için; merkezde Genel Müdürden, taşrada mülki amirden zorla tahliye kararı alınır. Zorla tahliye işlemleri esnasında gerçekleşen tüm masraflar (nakliye, hamaliye, çilingir, depolama vb.) konutta bulunan hasarların bedelleri ve boşaltma tarihine kadar ki kira alacakları da dâhil olmak üzere zorla tahliye edilen

personelden bağılı oldukları birimlerce alınır. Personelin zorla tahliye işlemi masraflarını rızası ile ödememesi durumunda ise konutun bulunduğu İl/İlçe Defterdarlık Muhakemat Müdürlüğünce icra yoluyla alınması sağlanır.

Konutun teslim alınmasında yapılacak işlemler

MADDE 21 – (1) Lojmanlar, oturma süreleri sonunda teslim alındığı haliyle tam ve sağlam olarak teslim edilmek zorundadır.

(2) Kendilerine lojman tahsis edilenlerden;

a) Konutu tahliye eden personel, idarece düzenlenen ve bu Yönergenin ekinde yer alan Ek-6 Kamu Konutları Geri Alma Tutanağını imzalayarak konutun anahtarını Lojman İdare Amirliğine veya lojman bürolarına teslim etmedikçe konuttan çıkmış sayılmaz.

b) Lojmanı tahliye edecek personel; elektrik, su, doğalgaz, kira ve aidat borçlarını kapatarak, lojmanın kendisine teslim edildiği haliyle tahliye günü eksiksiz olarak teslim etmek zorundadır. Eksiklikler, Kamu Konutları Geri Alma Tutanağında belirtilir. Borçlarını ödemeyen veya eksik ödeyen personelin en yakın birim amiri vasıtasıyla on (10) gün içinde borçlarını ödemesi için personele tebligat yapılır. On (10) gün içinde ödenmeyen borçlar, personelin maaşından kesilmek suretiyle veya icra yolu ile tahsil edilir.

c) Merkezde Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığının koordinesinde; İnşaat Emlak ve İdari Mali İşler Dairesi Başkanlıklarının teknik personeline, taşrada ise ilgili birimlerce, lojmanın tam ve sağlam haliyle teslim alınması için gerekli tespitler yapılır. Çıkışta, lojmanı boşaltacak personel tarafından eksiklikler tamamlandıktan sonra lojman teslim alınır. Eksikliklerin oturanlarca tamamlanmadığı durumlarda, bu hasarların tespit edilmesinde lojmanın bulunduğu yerde teknik bir personelin bulunmaması durumunda temin edilecek teknik personel ile birlikte bu işlemler yapılır. Teknik heyetçe tespit edilen zarar miktarı idare tarafından yaptırılarak tutar kişiden tahsil edilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Konutların İşletme, Bakım, Onarım Giderleri, Statü Değişikliği ve Kiracıların Sorumlulukları

Konut tahsis edilenler tarafından karşılanacak giderler

MADDE 22 – (1) Konut tahsis edilenler tarafından karşılanacak giderler şunlardır:

a) Konutların ısınma giderleri.

b) Lojmanlarda kaloriferci, kapıcı, bahçıvan olarak çalıştırılanların giderleri.

c) Bu Yönergenin ekinde yer alan Ek-7 sayılı cetvelde belirtilen hususlar.

ç) Yönetim kurullarınca kiracılardan toplanan yönetim gideri aidatına ilave olarak, lojmanların güvenliği ve yaşanabilir mekânlar haline getirilebilmesi için, bütçe imkânlarının yetersiz kaldığı durumlarda, yürürlükteki Milli Emlak Genel Tebliğinde yer alan ve kiracılar tarafından karşılanacak giderler başlığı altında belirtilen, ortak kullanım alanlarının bakım onarım ve tadilatlarında harcanmak koşuluyla yönetim kurulu adına açılacak ayrı bir hesapta tutulmak üzere her ay kira miktarının %10'u.

(2) Kurum ve kuruluşlarca karşılanacak işletme, bakım ve onarım giderleri şunlardır:

a) Özel tahsisli konutların ısınma, işletme, bakım ve onarım giderleri ile demirbaş eşya ve mefruşat giderleri ve konutun aydınlatma, elektrik, su, gaz, temizlik, telefon, kapıcı, aşçı, kaloriferci, bahçıvan ve benzeri giderleri.

b) Eşyalı görev tahsisli konutların demirbaş eşya ve mefruşat giderleri.

c) Konutların, tahsis edilenlerce karşılanacak giderleri dışındaki esaslı bakım ve onarım giderleri.

ç) Bu Yönergenin ekinde yer alan Ek-8 sayılı cetvelde belirtilen hususlar.

d) İdarece inşa ve satın alma yoluyla edinilenler hariç olmak üzere; diğer yollarla edinilen kullanılmış konutlardan ilk defa kamu konutu olarak kullanılacak olanlardan onarıma ihtiyaç duyulan kamu konutlarının, Milli Emlak Genel Müdürlüğüne her yıl yayınlanan Milli Emlak Genel Tebliğinin ilgili bölümünde belirtilen hükümlere uyulmadan, konutların kullanıma uygun duruma getirilmesi için yapılması gereken onarım giderleri.

(3) Bakım, onarım ve tadilat giderleri, mahallinde ilgili inşaat birimince tespit ve rapor edilerek İnşaat Emlak Daire Başkanlığına gönderilir. Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığının görüşü alındıktan sonra öncelikler belirlenerek hazırlanacak yatırım programı dâhilinde ödenek planlaması yapılır.

Statü değişikliği

MADDE 23 – (1) Statü değişikliği, kamu konutlarının birleştirilmesi, bölünmesi ve başka bir amaçla kullanılmak üzere konut kapsamından çıkartılması Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı ile İnşaat Emlak Dairesi Başkanlığının müştereken vereceği izine bağlıdır.

Kiracıların sorumlulukları

MADDE 24 - (1) Kiracıların sorumlulukları ile uymakla yükümlü olduğu kurallar aşağıda belirtilmiştir:

- a) Konutlar hakkında ilgili mevzuat hükümlerini ve yönetim kurulu kararlarını aynen kabul etmek ve uymak.
- b) Lojman İdare Amirliğinin veya Lojman Büro Amirliğinin, Blok Yönetim Kurulunun, Grup Yönetim Kurulunun ve Lojmanlar Genel Yönetim Kurulunun aldığı kararları yerine getirmek.
- c) Olağan ve olağanüstü konut toplantılarına katılmak,
- ç) Diğer konut sakinlerinin huzur ve sükûnunu bozucu davranışlarda bulunmamak.
- d) Blokların giriş koridorlarında ve kapı önlerinde paspas hariç eşya, ayakkabı, paket, koli ve çöp bırakmamak.
- e) Yardımcı teknik personelle ilgili sorunlar hakkında yöneticiler aracılığı ile hiyerarşik düzeni takip ederek Lojman İdare Amirliğine veya Lojman Büro Amirliğine yazılı olarak müracaat etmek.

f) Lojman ve ortak kullanım alanlarında ihmal ve dikkatsizlik sonucu sebep olduğu hasarı gidermek.

g) Çevre düzenine, temizliğine dikkat etmek, ev ve blok önlerindeki düzensizliği gidermek.

ğ) Konutların bir bölümünde veya ortak kullanım alanlarında hayvan beslememek ve bulundurmamak.

h) Blok Yönetim Kurulu, Grup Yönetim Kurulu, Lojmanlar Genel Yönetim Kuruluna aday bulunmadığı takdirde rütbe ve kıdem sırasına göre görev almak.

Kiracı ve sakinlerin uyarılmasına yol açabilecek davranış ve tutumlar

MADDE 25 - (1) Lojmanlarda oturanlar, oturmalarına ayrılan daire ve bölümlerde başkalarının huzur, sükûn ve rahatını kaçırarak, genel temizlik kurallarını ve sağlığı bozacak davranışlardan sakınmakla yükümlüdürler. Ayrıca;

a) Genel düzen ve denetim ile ilgili yönergelere, genelgelere ve emirlere uymayanlar ve uyulmamasına yönlendirenler,

b) Genel ahlak ve değerleri zedeleyici tutum ve davranış içinde bulunanlar,

c) Kat ve blok komşularını rahatsız ve huzursuz edecek şekilde hareket edenler,

ç) Balkonların ve merdiven başlarının her ne sebep ve surette olursa olsun görünümünü bozanlar, bu yerlere çuval, teneke, sandık, oto lastiği gibi araç ve gereçler koyarak işgal edenler ve bu yerlerde çeşitli maddeleri bulundurarak sıvaların kirlenmesine neden olanlar,

d) Komşularının maksatlı olarak sularını kesenler, komşularının dairelerine su girmesine sebep olanlar, başkalarının kalorifer vanalarını kapatanlar, elektrik sigortalarını açanlar, bozanlar ve kaybolmasına neden olanlar,

e) Balkonlardan, merdiven başlarından ve pencerelerden sofa, bulaşık artığı, süprüntü ve atık malzeme dökenler,

f) Balkonları işlevi dışında ve çirkin bir görünüm oluşacak şekilde kullanmakta ısrar edenler,

g) Daire, kat ve bloklarda akvaryum ve ev kuşları dışında hayvan besleyenler, barındıranlar bu amaçla lojmanların içinde veya dışında kümes garaj ve baraka yapanlar veya benzeri yapı oluşturanlar,

ğ) Başka yerde ikamet ettiği tespit edilenler,

h) Kendilerine tahsis edilen lojmanı başkalarına devredenler veya kendisi oturmayarak bakmakla yükümlü olduğu kişiler ile başkalarının oturmasına göz yumarak idareye yanlış beyanda bulunanlar,

ı) Lojman bölgesinde ve ortak kullanım alanları içerisinde herhangi bir siyasi parti ve düşünceyi temsil eder nitelikte faaliyetlerde bulunanlar ya da aracılık edenler,

i) Yönetici ve idare tarafından alınan kararlara uymayanlar,

hakkında 26 ncı madde hükümleri uygulanır.

Kurallara uymayanlar hakkında yapılacak işlemler

MADDE 26 - (1) İlgili mevzuatta belirtilen hükümler ve bu Yönergenin 22 nci, 24 üncü, 25 inci maddelerinde belirtilen esaslar ile yönetim kurulunun kararlarına uymayanlara, Lojman İdare Amirliği veya Lojman Büro Amirliği tarafından yazılı tebligat yapılır ve gereği için onbeş (15) gün süre verilir. Kiracının bu davranışlarında, verilen süre içinde rahatsızlığa konu olan durumunda herhangi bir düzelme olmadığı veya tebligat konusunun yerine getirilmediğinin tespit edildiği durumlarda Lojman İdare Amirliğince ve/veya Lojman Büro Amirliğince ilgili konut tahsis komisyonuna yazılı olarak bildirilir. Konut tahsis komisyonunca alınacak karar ile kiracının konut tahsisi iptal edilerek konuttan çıkarılır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Konutların Yönetim ve Denetimi

Konutların yönetimi

MADDE 27 - (1) Konutların yönetimi; Blok Yönetim Kurulu, Grup Yönetim Kurulu, Lojmanlar Genel Yönetim Kurulu ile Lojman İdare Amirliğince yürütülür. Diğer yönetim birimleri Lojman İdare Amirliğine karşı, Lojman İdare Amirliği ise konut dağıtım ve tahsis komisyonunun sekretarya görevini yürüten birime karşı sorumludur.

(2) Lojman İdare Amirliği merkezde; Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, İnşaat Emlak Dairesi Başkanlığı, İdari ve Mali İşler Dairesi Başkanlığı ve İkmal Bakım Dairesi Başkanlığı ile koordineli olarak görev yapar. İllerde ise anılan dairelerin ilgili şube ve birimleri ile koordine kurularak işlemler yürütülür. Lojman İdare Amirliğinin kurulmadığı durumlarda aynı görevler Lojman Büro Amirliğince yürütülür.

Lojman İdare Amirliği kuruluşu

MADDE 28 - (1) Lojman sayısının fazla olması, birbirine uzak mesafedeki lojmanların idaresinin ve takibinin zor olduğu durumlar ve benzeri hallerde ihtiyaç duyulan yerlerde Lojman İdare Amirliği kurulabilir. Merkezde, Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı; taşrada, kuruluşu bulunan illerde Sosyal Hizmetler Şube Müdürlükleri, kuruluşu bulunmayan illerde ve ilçelerde bu birimin görevini yürüten şube müdürlüğü/büro Amirliği kadrosunda görevli bir rütbeli personel ve yeteri kadar memurdan oluşur.

(2) Lojmanlarda en üst düzey yönetim Lojman İdare Amirliğidir ve diğer yönetim birimleri Lojman İdare Amirliğine karşı sorumludur.

(3) Lojman İdare Amirliği; merkezde, Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığına; illerde, Sosyal Hizmetler Şube Müdürlüğüne, kuruluşu bulunmayan illerde ve ilçelerde bu birimin görevini yürüten şube müdürlüğü/büro Amirliğine karşı sorumludur.

Lojman İdare Amirliğinin görev ve sorumlulukları

MADDE 29 - (1) Lojman İdare Amirliği; ilgili mevzuatın aksamadan yürütülmesinden sorumludur.

(2) Lojman İdare Amirliği;

a) Konut dağıtım komisyonu kararlarını uygulamak,

b) Mevzuat gereği oturanlara yapılacak olan tebligatları yapmak,

c) Lojman tahsis edilen personele, konutu teslim etmeden yeteri kadar konut giriş tutanaklarını düzenlemek ve tasdikini sağlamak,

ç) Düzenlenen giriş tutanaklarının yeteri kadar nüshasını elektrik, su ve doğalgaz aboneliği için konut tahsis edilen personele vermek, birer nüshasını Lojman İdare Amirliği ve konut dağıtım komisyonu sekretaryasında muhafaza edilmek üzere göndermek, bir nüshasını ise lojmanda ikamet eden personelin bağlı olduğu birim mutemetlerine göndermek suretiyle kiranın tahsil edilmesini sağlamak,

d) Lojman tahsis edilen personelin oturdukları grup ve blok lojmanlarının yönetim kurullarının oluşturulmasını sağlamak, oturanlar ve yönetim kurulları arasında koordineyi sağlamak,

e) Lojman Yönetim Kurulu başkanlarının lojman içi ve çevre problemleri ile ilgili şikâyetlerine çözüm bulmak için gerekli girişimlerde bulunmak,

f) Yönetim kurullarının talepleri doğrultusunda lojmanların bulunduğu semtlerde yol, toplu taşıma, ulaşım, çocuk parkı, çevre aydınlatması ve güvenlik gibi sosyal ve toplumsal ihtiyaçların karşılanmasını sağlamak için yerel yönetimlerle irtibata geçmek,

g) Yönetim kurullarınca bildirilen, lojmanlardaki kanalizasyon, çatı, trafo, kazan dairesi ve kalorifercilerle ilgili problemlerin çözümünde etkin şekilde çaba göstermek, ilgili kurumlar ve birimlerle koordine kurmak,

ğ) Yönetmeliğin ilgili hükümleri uyarınca lojmanı tahliye eden personelin dairesini eksiksiz teslim almak ve yeniden tahsisi için ilgili komisyona bildirmek,

h) Lojmanı tahliye eden personelin elektrik, su, doğalgaz ve daire ile ilgili borçlarını kapatırmak, varsa kira borçlarının tahsil edilmesi için gerekli işlemleri takip etmek,

ı) Yeniden tahsis edilen dairenin yeni hak sahibine anahtarını teslim etmek, giriş tutanağını hazırlamak, abonelik gerektiren hizmetlerin abonelik işlemlerini yaptırılmasını sağlamak,

i) Merdiven boşlukları, merdiven korkuluk demir ve tırabzanları ile kalorifer dairelerinin, toplanan aidatlarla yağlı boya ve badanasının yönetim kurulları vasıtasıyla yaptırılmasını sağlamak,

j) Lojmanların bakım, onarım, tadilat, bahçe düzenlemesi gibi iş ve işlemlerinde yönetim kurullarına yardımcı olmak,

k) Lojman tahsis edilen personelden; tahsis edilen konutun yağlı boya ve badanasını yaptıracığına, çevre düzenlemesi ile ortak giderlerin karşılanması için toplanacak katılım paylarını aksatmadan ödeyeceğine dair giriş tutanağındaki bölümün imzalanmasını sağlamak,

l) Yönetmeliğin 28 inci maddesine göre konut ve ortak kullanım alanlarında yapılacak bakım ve onarım giderleri ve kötü kullanımdan dolayı meydana gelen zarar ve ziyanlar ile elektrik, su ve doğalgaz giderlerinin oturanlarca ödenmesi için yönetim kurulları ile koordine kurmak,

m) Lojmanların bakım, onarım ve tadilat işleri için Lojman Yönetim Kurullarınca gönderilen teklif ve raporların değerlendirilmek üzere ilgili birime göndermek

ile sorumludur.

Yönetim kurulları seçimi usul ve esasları

MADDE 30 - (1) Yönetim kurullarının teşkili aşağıdaki şekildedir:

a) Blok Yönetim Kurulları; aynı blokta oturanların kendi aralarından seçilen bir başkan, bir yardımcı ve bir muhasip üyeden oluşur. Bloğun sekiz veya daha fazla dairesi varsa, yönetici atanması mecburidir.

b) Grup Yönetim Kurulları; aynı yerde bulunan birden fazla bloktan oluşan konutlarda oturanların kendi aralarından seçilen bir başkan, bir yardımcı ve bir muhasip üyeden oluşur. Bu gibi durumlarda blok yönetimi oluşturulmaz.

c) Lojmanlar Genel Yönetim Kurulu; aynı yerde bulunan birden fazla grup yönetiminin bulunduğu yerlerde Grup Yönetim Kurulu üyelerinden oluşur. Üyeler, kendi aralarında bir başkan, bir yardımcı ve bir muhasip üye seçerler.

(2) Yönetim kurullarının seçim usul ve esasları aşağıdaki şekildedir:

a) Mevcut yönetim kurulu tarafından yapılacak genel kurul toplantısının yer, gün ve saati ile gündemi en az onbeş (15) gün önceden yazılı olarak kiracılara bildirilir. İlk toplantıda çoğunluk sağlanamadığı takdirde, yedi (7) gün sonra aynı yer ve saatte ikinci toplantı yapılır. İkinci toplantı çağrı yazısında, çoğunluk sağlanamasa dahi katılanlarla görüşmelere devam edileceği ve karar alınacağı kiracılara bildirilir. Katılanların sayısına bakılmaksızın gündem konuları görüşülür ve karara bağlanır.

b) Lojman Yönetim Kurullarının seçimi amacıyla yapılacak toplantılar, blok veya grupta oturan kiracılar tam sayısının yarısından bir fazlasıyla gerçekleştirilir ve toplantıya katılanların çoğunluğu ile karar verilir. Kiracı oyunu bizzat veya vekil olarak atadığı diğer bir konut sahibi vasıtasıyla kullanır. Bu takdirde, vekil olarak oyunu kullanma yetkisi verdiği konut sahibinin ismini, seçimin yapıldığı genel kurul toplantısındaki Divan Kurulu Başkanına bildirir.

c) Yönetim kurullarına gönüllü yönetici bulunamadığı takdirde, lojman tahsis komisyonu tarafından oturanlar arasından rütbece en yüksek, rütbelerin eşitliği halinde kıdemli olanlar yönetici olarak atanır. Atanan yönetici kendi yönetim kurulunu oluşturur.

ç) Lojmanda oturanlar arasından atanmış/seçilmiş yöneticilerin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa, ne oranda katılacağı kararlaştırılır. Bu yolda, bir karar alınmamış ise, yönetici yönetim süresince kendisine düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaz.

d) Tek blok bulunan yerlerde Blok Yönetim Kurulu üyelerine, Grup Yönetim Kurulu üyelerine ve atanmış yönetim kurulu üyelerine görev yaptığı sürece genel kurul toplantısında belirlenecek miktarda ücret ödenebilir.

Yönetim kurullarının görev ve sorumlulukları

MADDE 31 - (1) Yönetmelik ve bu Yönerge hükümleri uyarınca oluşturulan yönetim kurullarında görev alan yöneticiler;

a) Blok/Grup Yönetim Kurulları yakıt ve yönetim giderleri için kullanılacak paranın tahsili, yakıt alımlarının yapılması, mevsim şartlarına göre kaloriferin yakıtlanması, gruptaki blokların çevre düzenlemelerinin yaptırılması,

b) Lojmanda oturanlardan tahsil edilecek yakıt parası miktarını tespit etmek ve tahsil edilmesini sağlamak,

c) Konutların kapıcı, bahçıvan, kaloriferci, elektrikçi, marangoz, brülörcü, tesisatçı gibi personel ile ortak kullanım alanlarının aydınlatma, elektrik, tesisat, su, gaz, otomat, badana, boya, kırılan camın takılması gibi giderlerini konutta oturanlardan tahsil etmek,

ç) Lojmanların güvenliği ve yaşanabilir mekânlar haline getirilebilmesi için, çevre düzenlemesi ile ortak kullanım alanlarının bakım ve onarım giderlerinde kullanılmak üzere görev, hizmet ve sıra tahsisli ayrımı yapılmaksızın lojmanlarda oturan tüm personelden, yönetim kurulunun uygun göreceği miktarda aidat toplanması için karar almak ve bu kararların bir suretinin lojmanda ikamet eden personelin bağlı olduğu birim mutemetlerine göndermek suretiyle maaşlarından kesilmesini sağlamak,

d) Blok ortak su ve benzeri borçlarını oturanlardan makbuz karşılığı tahsil ederek ilgili kurumlara zamanında ödemek,

e) Bloкта ihtiyaç duyulan malzeme alımı ile onarımlarını zamanında yaptırmak ve takip etmek,

f) Bloкта oturanların huzur ve sükûnunu sağlayıcı tedbirler almak,

g) Yönetmelik ile bu Yönerge hükümlerine aykırı davranışta bulunanları usulüne uygun olarak uyarmak,

ğ) Konutların işletme bakım ve onarım işleri için yıllık programlar hazırlamak ve Lojman İdare Amirliğine teklifte bulunmak,

h) Bahçe, otopark düzenlenmesi, balkon, çatı, aydınlık gibi ortak kullanım alanlarının korunması ve örnek bir biçimde kullanımını sağlamak, eksik ve kusurlu görünümleri düzeltmek ve düzelttirmek,

ı) Blok sakinlerinin görüşünü alarak yönetim kurullarına ve Lojman İdare Amirliğine çevreyi koruma ve güzelleştirme yönünde çabalar oluşturmak ve öneri getirmek,

i) Bloktaki ortak yerler ile merkezi ısıtılarda su, elektrik, gaz ve fueloil, kömür, odun gibi ihtiyaçların temini için ilgililere rapor vermek, gerektiğinde idareye yardımcı olmak,

j) Lojman İdare Amirliğinin bilgisi dâhilinde yardımcı personele destek vermek, gerektiğinde denetlemek ve yardımcı personelin düzenli ve temiz bir biçimde çalışmasına yardımcı olmak,

k) Yardımcı personelin sağlığı ile ilgili ihtiyacının karşılanmasında öncü olmak,

l) İlgili mevzuatta yazılı olmayan gereksinimlerde idareye yardımcı olmak ve olumlu tekliflerde bulunmak,

m) Binaların geçici kabulden sonraki balkon ve dış görünümünde projenin bütünlüğünü bozucu biçimde farklı renklerde boyanmasını, farklı görünümde görülmesini önlemek,

n) Lojmanların gerek iç ve gerekse dış düzeniyle ilgili kararları hazırlayarak blok panosuna asmak ve uyulmasını sağlamak,

o) Bloкта kapıcı tutulmasını sağlayarak temizlik, çöp ve diğer artıkların düzenli toplanmasını sağlamak,

ö) 22/05/2003 tarihli ve 4857 sayılı İş Kanunu hükümlerine uygun olarak kapıcı, kaloriferci, temizlik işçisi tutmak ve bunların sigorta ve her türlü özlük işlerini yürütmek,

p) Kalorifer kazanlarını, hava ısısına ve mahalli belediye nizamına, yönerge ve emirlere göre yaktırmak, kontrolünü yapmak, yakma mevsiminden önce bacalarını temizletmek,

r) Hizmet binaları üzerinde bulunan lojmanlar haricinde kalan diğer lojmanların tespit edilen yakıt bedellerinin kesilmesini sağlamak,

s) İhtiyaç halinde Lojman Yönetim Kurulunun toplanmasını sağlamak,

ş) Lojmanlarda güvenlik tedbirleri alınmasına yönelik (çevre duvarı, güvenlik kamerası, kontrollü giriş, özel güvenlik personeli istihdamı vb.) giderler ile ilgili bütçe imkânlarının yetersiz olduğu durumlarda kiracılar tarafından karşılanması ile ilgili genel kurul toplantısında karar almak ve bu giderleri oturanlardan toplamak,

t) Genel kurul öncesinde üyelere dönem faaliyetlerine ilişkin hesap ve bilgileri kat maliklerine yazılı olarak bildirmek,

u) Bu Yönergenin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirtilen miktarın kiracıdan tahsil edilerek yönetim adına açılacak ayrı bir hesapta tutmak ve amacına uygun olarak harcamak,

ile görevlidir.

Tutulacak defterler

MADDE 32 - (1) Blok Yönetim Kurulu, Grup Yönetim Kurulu ve Lojmanlar Genel Yönetim Kurullarınca aşağıdaki defterler tutulur:

a) Karar defteri; yönetim kurulu kararlarının işlendiği defterdir.

b) Gelir ve gider defteri; bütün gelir ve giderlerin işlendiği ve sene sonunda bilançonun gösterildiği defterdir.

(2) Yönetim Kurulu tarafından yapılan her türlü harcama ve hizmetler ile ilgili alınan kararlar ve sene sonunda düzenlenen bilanço yönetim kurulu başkan ve üyeleri tarafından imzalanır.

(3) Karar defteri ile gelir ve gider defteri lojman tahsis işlemlerini yapan birime tasdik ettirilir.

(4) Yönetim kurulları, gelir ve gider kayıtlarını muhasebeci eliyle tutulmasını sağlayabilir.

Defter, kayıt ve belgelerin korunması

MADDE 33 – (1) Yönetim kurulları tarafından tutulan defter, fatura, tutanak ve her türlü belgeler yapılacak denetimlere esas olmak üzere beş (5) yıl süreyle muhafaza edilir.

ALTINCI BÖLÜM

Konutların Kira, Yakıt ve Abone İşlemleri

Konutların kiralari

MADDE 34 – (1) Konut kiralari, 13/12/1983 tarihli ve 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi hükmüne göre her yıl Maliye Bakanlıği Milli Emlak Genel Müdürlüğünce tespit edilir ve Genel Tebliğ ile duyurulur.

(2) Konutların aylık kira bedeli, brüt inşaat alanı esas alınarak hesaplanır. Brüt inşaat alanı müstakil bir evin veya apartman dairesinin dış duvarlar dâhil olmak üzere bu duvarlar içinde kalan metrekare cinsinden toplam alandır. Balkonların yarısı bu alana eklenir. Bodrum kat (-1.50 kotu altında) konumunda olan dairelerin de kira bedelinin yarısı hesaplanır. Bu hesaba merdiven, asansör, havalandırma ve aydınlatma boşlukları ile depolar dâhil edilmez.

(3) 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanununun 20 nci maddesi hükmü gereğince korunmaya alınmış emekli personelden haklarında özel koruma kararı alınanların oturdukları konutlardan alınacak kira bedeli ve yakıt bedelleri ile tüm giderleri emekli personel tarafından karşılanır. Bu statüdeki personelin kira bedelleri Maliye Bakanlıği Milli Emlak Genel Müdürlüğünce her yıl yayınlanan Milli Emlak Genel Tebliği hükümlerine göre kira birim bedellerinin iki katı olarak tahsil edilir.

(4) Aylık kira ve işgaliye bedelini kesmeyen tahakkuk memuru ve saymanlar, kesmedikleri kira karşılıklarından sorumludurlar.

Kira hesap cetvelleri ve abone işleri

MADDE 35 – (1) İnşaat Emlak Dairesi Başkanlığı; yatırım programında yer alan, satın alınan ve kiralanan lojmanların ilk tahsislerinde ve lojmanların kullanımında etkin bir rol üstlenerek, aşağıdaki işlemlerin gerçekleşmesinde illerde İl Emniyet Müdürlükleri, merkezde Sosyal Hizmetler, İdari ve Mali İşler, İkmal ve Bakım Dairesi Başkanlıklarıyla koordine kurarak daha düzenli sağlıklı ve kalıcı bir idare ve sosyal yapının oluşmasını sağlamaya çalışacaktır.

(2) Ülke çapında;

a) İnşa edilen, kamulaştırılan, satın alınan veya tahsis edilen müstakil lojmanlar ile hizmet binası üstündeki lojmanların farklı konumdaki dairelerin kiraya esas metrekare alanlarının hesap cetvelinin düzenlenmesini sağlamak,

b) Hizmete açılan lojmanların yıllık yakıt hesabının yapılarak cetvel halinde İdari ve Mali İşler Dairesi Başkanlığı, İkmal ve Bakım Dairesi Başkanlığı ile ilgili valiliğe gönderilmesini sağlamak,

c) Lojmanların iyi kullanımını sağlamak, bakım onarımını yapmak, yapım sırasında denetlemek, örnek siteler oluşmasına katkıda bulunmak

ile görevlidir.

(3) Merkezde;

a) Hizmete açılacak lojmanların demirbaş ve müştemilatıyla eksiksiz olarak işin müteahhidinden teslim alınması, işin geçici kabul ve kesin kabullerde müşahit üye bulundurulması konusunda gerekli titizliği sağlamak,

b) Geçici kabul sonunda belediyece, oturacak personelin abonelik hizmet alımlarının ilk abone işlemlerinin yapılmasını sağlamak,

c) İlgili elektrik kurumu ve belediyece yapılacak tesisat muayene, tespit ve keşiflerini sağlayarak düzenlenen hat iştirak ve keşif bedellerinin İkmal ve Bakım Dairesi

Başkanlığı aracılığıyla saymanlığına aktarmak, ilgili elektrik kurumu ve belediyeye tahsil ettirmek,

ç) Kazan dairelerinin su ve elektrik abone işlemlerini tamamlamak, oturacak personelin kaçak elektrik ve su tüketimini önlemek için abone olmalarını sağlamak

ile yükümlü ve sorumludur.

Lojmanların yakıt temini

MADDE 36 - (1) Kamu konutlarının yakıtının kiracılar tarafından tedariki ve bedellerinin konutlarda oturanlarca karşılanması esastır. Ancak, devlet mahalleleri ve hizmet binası gibi aynı kazandan ısıtılan konutların yakıt ve malzeme temini merkezde, İkmal ve Bakım Dairesi Başkanlığı, illerde ve ilçelerde bu birimin uzantısı olan veya bu görevi yürüten şube müdürlükleri/büro amirlikleri tarafından yapılacaktır.

(2) Lojmanların yakıt miktarları İnşaat Emlak Dairesi Başkanlığınca hesaplanır ve yakıt temini için gerekli ödenek zamanında ilgili birimlerce talep edilir.

Lojmanların denetimi

MADDE 37 - (1) Emniyet teşkilatına ait ülke çapındaki lojmanlar; Yönetmelik ve bu Yönerge hükümleri doğrultusunda yönetim, bakım ve onarımlar, ortak kullanım alanlarının temizliği, bakım ve onarımı, çevre düzenlemesi ve diğer hizmetlerinin kurallara ve emirlere uygun yapılıp yapılmadığının tespiti, aksayan yönlerin düzeltilmesi için kamu konutlarının bağlı olduğu dağıtım ve tahsis komisyonlarınca ihtiyaç duyulduğu zamanlarda denetim yapılabilir.

a) İdari denetim: İhtiyaç duyulması halinde, lojmanların idari denetimi ilgili konut dağıtım ve tahsis komisyonunun başkanı tarafından, rütbeli personel başkanlığında en az üç kişiden oluşturulan komisyonca lojmanların genel yönetimi, ortak kullanım alanlarının durumu vb. konular denetlenir. Bu denetlemede teknik personel de görevlendirilebilir.

b) Özel denetim: Genel Müdür tarafından görevlendirilecek müfettiş veya incelenecek konuları bilen diğer personelce yapılan denetlemedir. Genel Müdür gerekli gördüğü durumlarda her zaman denetleme emri verebilir. Bu denetleme, idari denetleme konularında veya aydınlatılması gereken başka konularda da yapılır.

c) Hesap denetimi: Hesap denetimi genel kurulda seçilecek denetçi tarafından, aksi karar alınmadığı müddetçe yılda bir (1) kez yapılır. Hesap denetimi ile ilgili hususlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.

(2) Lojmanların idari ve özel denetlemeleri sonucunda adli ve idari soruşturmayı gerektiren bir durum tespit edilmiş ise, sorumlular hakkında gerekli yasal işlemler yapılır.

YEDİNCİ BÖLÜM

Genel Hükümler

Yönergede düzenlenmeyen hususlar

MADDE 38 – (1) Bu Yönergede düzenlenmeyen hususlarda; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, Yönetmelik ve Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Tebliği hükümleri uygulanır.

Yürürlükten kaldırılan yönerge

MADDE 39 – (1) 05/03/2002 tarihli ve Emniyet Genel Müdürünün onayı ile yürürlüğe giren Emniyet Genel Müdürlüğü Lojmanlarında Uygulacak Esaslar Hakkında Yönerge yürürlükten kaldırılmıştır.

Yürürlük

MADDE 40 – (1) Bu Yönerge onaylandığı tarihte yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 41 – (1) Bu Yönerge hükümlerini Emniyet Genel Müdürü yürütür.

OLUR
09/11/2012

Mehmet KILIÇLAR
Vali
Emniyet Genel Müdürü



**EK-1 GÖREV UNVANLARI
(GÖREV TAHSİSLİ)****MERKEZ TEŞKİLATI**

- 1- Emniyet Genel Müdür Yardımcıları
- 2- Polis Akademisi Başkanı
- 3- Polis Akademisi Başkan Yardımcısı
- 4- Teftiş Kurulu Başkanı
- 5- Teftiş Kurulu Başkan Yardımcısı
- 6- Özel Güvenlik Denetleme Başkanı
- 7- Özel Güvenlik Denetleme Başkan Yardımcısı
- 8- 1.Hukuk Müşaviri
- 9- Daire Başkanları
- 10- Teftiş Kurulu Bölge Başkanı
- 11- Merkez Emniyet Müdürleri Bölge Çalışma Merkezi Başkanı
- 12- Polis Meslek Yüksek Okulu- Polis Meslek Eğitim Merkezi Müdürü
- 13- Polis Meslek Yüksek Okulu- Polis Meslek Eğitim Merkezi Müdür Yardımcısı
- 14- Polis Koleji Müdürü
- 15- Polis Koleji Müdür Yardımcısı
- 16- Polis Eğitim Merkezi Müdürü
- 17- Polis Eğitim Merkezi Müdür Yardımcısı
- 18- Moral Eğitim Merkezi Müdürü
- 19- Moral Eğitim Merkezi Müdür Yardımcısı
- 20- Kriminal Polis Laboratuvarları Bölge Müdürü
- 21- Daire Başkan Yardımcıları
- 22- Polis Akademisi Bölüm Başkanı
- 23- Şube Müdürü (Şube Müdürlüğü görevini fiilen yürüten müdür)

TAŞRA TEŞKİLATI

- 1- İl Emniyet Müdürü
- 2- İl Emniyet Müdür Yardımcısı.
- 3- Şube Müdürü (Şube Müdürlüğü görevini fiilen yürüten müdür)
- 4- İlçe Emniyet Müdürü
- 5- İlçe Emniyet Amiri
- 6- İlçe Çevik Kuvvet Grup Amiri



ÖRNEKTİR

EK -2

T.C.
KARAMAN VALİLİĞİ
Emniyet Müdürlüğü
Konut Tahsis Komisyonu

Karar No : 2013 / 01
Karar Tarihi : 16.01.2013
Karar Konusu : Karaman İl Emniyet Müdürlüğüne tahsis edilen (9) adet boş lojmanın tahsis kararıdır.

KONUT TAHSİS KARARI

- 1- Doğukuşla- Toki 4 A Blok 13 nolu daire; İl Emniyet Müdür Yardımcılığı görevini yürüten 70037 sicil sayılı 2. Sınıf Emniyet Müdürü Güven ÇOPUR'a,
- 2- Doğukuşla- Toki 6 B Blok 3 nolu daire; İl Emniyet Müdür Yardımcılığı görevini vekaleten yürüten 37070 sicil sayılı 3. Sınıf Emniyet Müdürü Ferudun KARAKOÇ'a
- 3- Çarşı Polis Merkezi üzeri, 4 nolu daire; Asayiş Şube Müdürü olarak görev yapan 17017 sicil sayılı 3. Sınıf Emniyet Müdürü Murat TERZİ'ye
- 4- Çarşı Polis Merkezi üzeri ,7 nolu daire; Trafik Tescil ve Denetleme Şube Müdürü olarak görev yapan 40120 sicil sayılı 4. Sınıf Emniyet Müdürü Ahmet İLHAN'a

Kamu Konutları Yönetmeliğinin 8 nci maddesi gereğince tahsise esas görevi süresince GÖREV TAHSİSLİ olarak tahsisine;

- 5- Doğukuşla-Toki 2A Blok 7 nolu daire; 2013 yılı, 4. Sınıf Emniyet Müdürleri konut puan sıralamasında 1. Sırada bulunan Asayiş Şube Müdür Yardımcılığı görevini yürüten 11111 sicil sayılı 4. Sınıf Emniyet Müdürü Hakkı TERZİ'ye
- 6- Cumhuriyet Mahallesi 10 Kath 20 nolu daire; 2013 yılı, Başpolis Memuru konut puan listesinde 1. Sırada bulunan Çarşı Polis Merkezi Amirliğinde görevli 169484 sicil sayılı Polis Memuru Haşim İNAN'a
- 7- Seyran, 5 nolu daire; 2013 yılı Emniyet Amirleri Puan sıralamasında 1. Sırada bulunan, Çarşı Polis Merkezi Amiri olarak görev yapan 30070 sicil sayılı Emniyet Amiri Ayşegül YIRTAR'a

Kamu konutları Yönetmeliğinin 9 uncu maddesi gereğince SIRA TAHSİSLİ olarak tahsisine;

- 8- Seyran, 7 nolu daire; Sayın Valimizin koruma görevini yürütmekte olan Koruma Şube Müdürlüğü kadrosunda görevli 746474 sicil sayılı Polis Memuru Önder ÇİFTÇİ'ye
- 9- Seyran, 1 nolu kalorifer dairesi; Seyran Polis lojmanlarında kaloriferci olarak görevlendirilen, Lojistik Şube Müdürlüğü kadrosunda görevli, 999654 sicil sayılı Teknisyen Yardımcısı Eyüp ŞAHAN'a

Kamu Konutları Yönetmeliğinin 5 inci maddesi gereğince görevleri süresince HİZMET TAHSİSLİ olarak tahsisine;

Alınan kararın İl Emniyet Müdürlüğü onayına sunulmasına oy birliği ile karar verildi;

Adı Soyadı
Görev Ünvanı
Rütbesi
ÜYE

Adı Soyadı
Görev Ünvanı
Rütbesi
ÜYE

Konut Dağıtım Komisyonunca alınan karar uygun görülmüştür.

OLUR
...../01/2013

Adı Soyadı
Görev Ünvanı
Rütbesi

2



**EMNİYET GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PERSONELİNE, RÜTBE VE UNVANLARINA GÖRE
SIRA TAHSİSLİ OLARAK TAHSİS EDİLMESİ GEREKEN LOJMAN SAYILARINI**

İLİŞKİN ÖRNEK ÇİZELGE

TOPLAM LOJMAN SAYISI : 751
AYRILAN GÖREV TAHSİSLİ LOJMAN SAYISI : 260
ÇİZELGEYE GÖRE TAHSİS EDİLECEK LOJ. SAYISI : 491

Gen.Müd. Toplam Per. Sayısı		9791	
Tahsis Edilecek Lojman Sayısı		491	
	Personel Sayısı	Yüzdesi	Düşen Lojman Miktarı
1.Sınıf Em.Md.	1183	0,120	59,3 = 59
2.Sınıf Em.Md.	81	0,008	4,06 = 4
Şube Müdürü (3 ve 4. Sınıf Em.Md.)	230	0,023	11,5 = 12
Emniyet Amiri	395	0,040	19,8 = 20
Komiser Grubu (Bşk. -Komiser-K. Yrd)	912	0,093	45,7 = 46
Polis Memuru Grubu (Kıd.Başpolis-Başpolis Me.-Polis Me.)	5922	0,604	296,9 = 297
Çarşı ve Mah. Bekçisi	-	-	-
Sağlık Hizmetleri Personeli	57	0,005	2,8 = 3
Eğitim Hizmetleri Personeli	355	0,036	17,8 = 18
Teknik Hizmetleri Personeli	126	0,012	6,3 = 6
GİH Personeli	305	0,031	15,2 = 15
Yardımcı Hizmetleri Personeli	225	0,022	11,2 = 11
TOPLAM		% 100	491

Hesaplamalarda grup başına düşen lojman miktarı kesirli çıktığı zaman matematiksel olarak aşağı ve yukarı yuvarlamalar yapılır. Grup başına düşen lojman miktarı 1 değerinden az ise çıkan sonuç 1'e tamamlanabilir.

ÖRNEK : $1183:9791 = \% 12 \times 491 = 56.8 = 59,3 = 59$ Lojman



(6) SAYILI CETVEL

Kamu Konutları Giriş Tutanağı:

- 1 - Konut tahsis edilen personelin Adı ve Soyadı :
 2 - Görevi :
 3 - Konut tahsis tarihi :
 4 - Konut tahsis kararının sayısı :
 5 - Konutun teslim ve konuta giriş tarihi :
 6 - Konutun bulunduğu İli :
 7 - İlçesi :
 8 - Mahallesi :
 9 - Cadde veya Sokak Adı :
 10 - Konutun Kapı No. Su :
 11 - Daire No. Su :
 12 - Konutun bir metrekarelik alanı için tespit edilen :
 a) Aylık kira birim bedeli (m2/TL.) :
 b) Kaloriferli ise, aylık ortalama yakıt gideri (m2/TL..) :
 c) Aylık Toplam kira birim bedeli (m2/TL.) (a+b=c) :
 13 - Konutun brüt inşaat alanı (Metrekare) :
 14 - Kaloriferli konutun aylık kira bedeli (TL.) :
 (Aylık toplam kira birim bedeli çarpı Konutun brüt inşaat alanı)
 15 - Kalorifersiz konutun aylık kira bedeli (TL.) :
 (Aylık kira birim bedeli çarpı Konutun brüt inşaat alanı)

Yukarıda özellikleri belirtilen kamu konutunu (EK-5) sayılı cctvelde yazılı demirbaş eşya ve mefruşat ile birlikte aşağıdaki şartlarla teslim aldım.

- 1 - Kiraladığım konutu "Kamu Konutları Yönetmeliği" hükümlerine göre kullanmayı ve bu Yönetmelik hükümlerine riayet etmeyi,
 2 - Konutu teslim aldığıım şekil ve özellikte teslim etmeyi,
 3 - Konutun boşaltılması sırasında tanzim edilecek "Kamu konutları çıkış tutanağı" ile bu giriş tutanağı ve eki demirbaş eşya ve mefruşat listesinde bir fark ve noksanlık tespit edilirse, bunların değerini itiraz etmeden ödeyeceğim,
 4 - Konutta oturduğum süre içinde yaptığım zarar ve hasarın bedelini aynen karşılayacağımı,
 5 - Konutun içinin ve dışının, teslim aldığıım andaki mimari durumunu değiştirmeyeceğimi, Taahhüt ve yukarıda belirtilen hükümleri aynen kabul ettiğimi şimdiden beyan ederim.

**Personelin Adı ve Soyadı,
Görevi, İmzası**

Yukarıdaki, imzanın, adı ve soyadı ile görevi yazılı Dairemiz personeli.....'e/a ait olduğu tasdik olunur.

Daire Amiri

.....İli,.....İlçesi.....Mahallesi.....Sokağında/Caddesinde bulunan.....Kapı No. lu Konutun.....dairesinin yukarıda belirtilen özellikleriyle.....tarikhinde teslim edildiğini gösteren tutanaktır.

**Konutu Teslim Edenin
Adı ve Soyadı, Görevi**

**Konutu Teslim Alan Kiracının
Adı ve Soyadı, Görevi**



**(8) SAYILI CETVEL
KAMU KONUTLARI GERİ ALMA TUTANAĞI**

- 1 - Konut Tahsis edilen personelin Adı ve Soyadı :
 2 - Görevi :
 3 - Konuttan Çıkış Tarihi :
 4 - Konutun bulunduğu ili :
 5 - İlçesi :
 6 - Mahallesi :
 7 - Cadde veya Sokak adı :
 8 - Konutun Kapı No. su :
 9 - Daire No. su :
 10 - Teslim edilen demirbaş eşya veya mefruşatta fark ve noksanlıklar ve değerleri:

.....

- 11 - Konutta meydana gelen zarar ve ziyanlar ve bedelleri:

.....

- 12 - Konutun mimari durumunda bir değişiklik yapıp yapılmadığı:

.....

Yukarıda belirtilen konutun mahsus hanelerinde açıklanan durumu ile teslim alındığını gösterir tutanaktır. / /

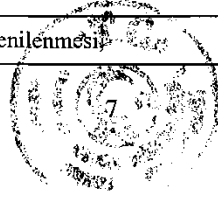
Konutu teslim alanın
Adı ve Soyadı,

Görevi Konutu teslim eden
Kiracının Adı ve Soyadı
Görevi



KONUTLARDA OTURANLARCA KARŞILANACAK GİDERLER

Sıra No	Gider
1	Kırılan camların yenilenmesi,
2	Kapı, pencere ve camların bakım ve onarımı (kapı ve pencere kolları, fitilleri ve kilitlerinin bakımı, onarımı ve yenilenmesi),
3	Süpürgelik ve alınlıkların onarımı,
4	Gömmme dolap-vestiyer-elbise/yük dolabı türü ahşap malzemelerin onarımı,
5	Mutfak dolaplarının, tezgahının ve evyenin bakım ve onarımı,
6	Kornejlerin bakım, onarım ve yenilenmesi,
7	Zemin ve duvar seramik kaplamalarının onarımı,
8	PVC ve ahşap zemin döşemelerinin bakım ve onarımı,
9	Tuvalet taşının (alaturka ve alafranga) onarımı,
10	Taharet musluğu ve borusunun bakım, onarım ve yenilenmesi,
11	Klozet kapağının bakım, onarım ve yenilenmesi,
12	Rezervuar-sifon bakım, onarım ve yenilenmesi,
13	Su tesisatının bakımı,
14	Lavabo onarımı,
15	Lavabo sifonlarının bakım, onarım ve yenilenmesi,
6	Duş teknesi ve küvet onarımı,
17	Duşakabin bakım ve onarımı,
18	Banyo-lavabo/evye bataryalarının bakımı, onarımı ve arızalı olanların değiştirilmesi,
19	Çamaşır-bulaşık makinesi muslukları ve tekli muslukların bakımı-onarımı ve değiştirilmesi,
20	Duş spirali ve duş ahizesinin bakım, onarım ve yenilenmesi,
21	Kombi, termosifon, şofben, banyo kazanı bakım ve onarımı,
22	Elektrik tesisatının bakımı,
23	Lamba anahtarları, priz grupları, sigorta ve lamba duylarının bakım, onarım ve yenilenmesi,
24	Kapı zili bakım, onarım ve yenilenmesi

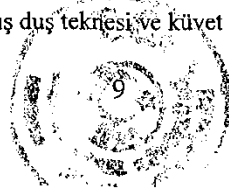


25	Aspiratör bakım ve onarımı,
26	Boya ve badana yapılması (kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılanlar hariç olmak üzere),
27	Konutların aydınlatma, elektrik, su ve gaz giderleri,
28	Binalara ait ortak kullanım alanlarının aydınlatma, elektrik, su ve gaz, otomat vb. giderleri,
29	Binalara ait ortak kullanım alanlarının ve malzemelerinin bakım ve onarım giderleri,
30	Binaların kanalizasyon hatlarının bakımı ve tıkalı hatların açılması,
31	Hidrofor ve tesisatının bakım ve onarımları,
32	Asansör bakımı (periyodik bakım giderleri) ve küçük onarım,
33	Konutun boşaltılması nedeniyle teslim sırasında konutta bulunan demirbaş eşya ve mefruşat listesinde idarece görülen eksiklerin karşılanması veya kötü kullanılmasından doğan onarımlar,
34	Elektrik, doğalgaz ve su sayaçlarının bakım ve onarımları,
35	Kalorifer kazanları ve ısıtma sistemlerinin; basınç testleri, baca gazı analizleri, küçük onarımları ile brülör bakım ve onarımları,
36	Kalorifer kazanları ve ısıtma sistemlerinin ömrünün uzatılması ve korunması maksadıyla kimyasal ve koruyucu malzemenin temini,
37	Boyerlerin bakım ve onarımları,
38	Sığınak ve eşya depolarının bakım ve onarımları,
39	Güvenliğinin sağlanmasının zaruri olduğu Türk Silahlı Kuvvetleri ve emniyet güçlerine ait konutlarda bulunan çevre emniyeti kamera sisteminin bakım ve onarımı,
40	Çatı arası temizliklerinin yapılması,
41	Baca temizliği yapılması.



KAMU KURUM VE KURULUŞLARINCA KARŞILANACAK GİDERLER

Sıra No	Gider	Kullanım Ömrü
1	Kullanım ömrünü tamamlamış kapı ve pencere doğramalarının değiştirilmesi	
	a. Ahşap kapı	20 yıl
	b. PVC kapı	25 yıl
	c. Ahşap pencere	20 yıl
	ç. PVC pencere	25 yıl
	d. Alüminyum kapı ve pencere	20 yıl
2	e. Çelik kapı (dış kapı)	25 yıl
	Kullanım ömrünü tamamlamış gömme dolap-vestiyer-elbise/yük dolaplarının yenilenmesi	20 yıl
3	Kullanım ömrünü tamamlamış mutfak dolaplarının, tezgahının ve evyenin yenilenmesi	
	a. Mutfak dolabı	10 yıl
	b. Mutfak tezgahı (mermer)	10 yıl
	c. Mutfak tezgahı (laminat)	10 yıl
	ç. Seramik evye	10 yıl
	d. Çelik evye	10 yıl
4	e. Mutfak tezgahı (mermerit)	10 yıl
	Kullanım ömrünü tamamlamış zemin ve duvar seramik kaplamalarının yenilenmesi	20 yıl
5	Kullanım ömrünü tamamlamış zemin döşemeleri ve süpürgeliklerin yenilenmesi	
	a. Ahşap (rabita, masif, lamine)	20 yıl
	b. Marley	15 yıl
	c. PVC esaslı laminat	15 yıl
6	Kullanım ömrünü tamamlamış tuvalet taşının (alafranga-aturka) yenilenmesi	20 yıl
7	Esaslı pis su gider tesisatı arızalarının onarımı ve yenilenmesi	--
8	Esaslı temiz su tesisatı arızalarının onarımı ve yenilenmesi	--
9	Kullanım ömrünü tamamlamış lavabonun yenilenmesi	20 yıl
10	Kullanım ömrünü tamamlamış duş tekeresi ve küvet yenilenmesi	



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Gül Melek BOZKURT

Doğum Yeri : Kars/Kağızman

Doğum Tarihi : 14.05.1984

Medeni Hali : Bekar

Yabancı Dili : İngilizce, Almanca

Eğitim Durumu (Kurum ve Yıl)

Lise : Esenevler Süper Lisesi (2001)

Ön Lisans : Anadolu Üniversitesi Adalet Bölümü (2014)

Lisans : Hacettepe Üniversitesi Fizik Öğretmenliği Bölümü(Almanca) (2006)

Lisans : Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi (2010)

Yüksek Lisans : Hacettepe Üniversitesi Fizik Öğretmenliği Tezsiz Yüksek Lisans (2007)

Yüksek Lisans : Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (Ocak 2017)

Çalıştığı Kurumlar ve Yıl

Stajyer Öğretmen: 2007 - 2008 Atek Koleji Fizik öğretmenliği

Program sunucusu ve spiker: Ocak 2008- Mayıs 2008 Ankara Dünya Ticaret Merkezi'nde ekonomi haberleri hazırlama ve sunma.

Memur: 2011 - 2012 Kırıkkale Defterdarlığı muhasebat birimi.

Uzman: 2012 - 2014 Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu Yozgat İl Koordinatörlüğü ödeme uzmanı.

Uzman: 2014 - 2016 Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu Konya İl Koordinatörlüğü yerinde kontrol uzmanı - iletişim uzmanı

Uzman: 2017 - Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu Çanakkale İl Koordinatörlüğü iletişim uzmanı.