

2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu ve Kamu Taşınmazları Yönetmeliği, idarelerin mülklerini yönetirken uyması gereken katı kuralları belirler. Birçok idareci, "Kurumun malı, istediğimiz gibi tahsis ederiz veya kiralarız" yanlışlığıyla hareket etmektedir. Oysa Sayıştay denetimlerinde ve idari yargıda; usulsüz yapılan bir tahsis, hatalı bir ihale veya zaman aşımına uğratılan bir ecrimisil alacağı, doğrudan "Görevi Kötüye Kullanma" ve milyonlarca liralık "Kamu Zararı" (Zimmet) olarak yöneticilere rücu edilmektedir.

Kurumunuz taşınmaz yönetiminde aşağıdaki ölümcül hukuki ve mali tuzaklara düşmediğine emin mi?

1. ECRİMİSİL (HAKSIZ İŞGAL) Mİ, KİRA SÖZLEŞMESİ Mİ?

- Soru:** Belediyenizin mülkiyetindeki bir dükkanı veya araziye ihalesiz şekilde kullanan (işgal eden) kişiye her ay veya her yıl düzenli olarak "Ecrimisil İhbarnamesi" kesip tahsilat yapıyor musunuz? Bu faturayı keserken aslında o kişiyi yasal "kiracı" konumuna soktuğunuzun farkında mısınız?
- Gizli Risk:** Ecrimisil bir kira bedeli değil, haksız işgal tazminatıdır. İdareler, işgalciyi tahliye etmek yerine ondan düzenli ecrimisil tahsil ettiklerinde, Yargıtay kararlarına göre aralarında "zımni (örtülü) bir kira sözleşmesi" kurulmuş sayılır. Böylece kişiyi o mülkten çıkarmak veya o mülkü 2886 Sayılı Kanun'a göre yeniden ihaleye çıkmak imkansız hale gelir. Kurum kendi malı üzerinde tasarruf yetkisini kaybederek ağır bir idari kusur işler. Bu tuzağa düşmeden işgalcileri yasal olarak nasıl tahliye etmelisiniz?

2. TAHSİS İŞLEMLERİNDE YETKİ GASPI VE SAYIŞTAY ZİMMETİ

- Soru:** Kurumunuza ait bir binayı veya arsayı; bir derneğe, vakfa veya spor kulübüne "kamu yararı var" diyerek, Belediye Meclisi kararı olmadan sadece Encümen veya Başkanlık onayıyla bedelsiz tahsis ediyor musunuz?
- Gizli Risk:** 5393 Sayılı Kanun gereği, belediye taşınmazlarının tahsisi sadece asli görevli kamu kurumlarına yapılabilir. Dernek veya vakıflara tahsis yapılamaz; ancak "ortak hizmet projesi" kapsamında ve mutlaka Meclis Kararı ile kullanılabilir. Meclis kararı olmadan veya kanuna aykırı kurumlara yapılan bedelsiz tahsisler açık bir "Yetki Gaspı"dır. Sayıştay denetçileri bu durumu tespit ettiğinde, o binadan elde edilebilecek tahmini kira bedelini hesaplar ve bu devasa tutarı, tahsis kararına imza atan Encümen üyelerine ve Belediye Başkanına "Kamu Zararı" olarak zimmet çıkarır.

3. TAŞINMAZ ENVANTERİ VE MUHASEBE KAYITLARININ UYUMSUZLUĞU

- Soru:** Belediyenizin sahip olduğu tüm arsaları, binaları ve parkları güncel değerlendirme (kıymet takdiri) yaparak muhasebe sistemindeki "Maddi Duran Varlıklar" hesaplarına eksiksiz kaydettiniz mi?
- Gizli Risk:** Kamu idarelerinin en çok ceza yediği alan taşınmaz kayıtlarıdır. Kurumun sahip olduğu bir arsanın muhasebe kayıtlarında (aktifte) görünmemesi, o kurumun varlıklarının gizlenmesi demektir. Ayrıca bu varlıklara her yıl "Amortisman (Yıpranma Payı)" ayrılmaması bilançonun sahte çıkmasına yol açar. Sayıştay, kayıt dışı bırakılan bu varlıkları tespit ettiğinde, "Mali tablolar gerçeği yansıtmamaktadır" raporu tutar ve Emlak İstimlak Müdürü ile Mali Hizmetler Müdürünü doğrudan sorumlu tutar.

ŞAHSİ İFLASTAN VE ZİMMETTEN KORUNMAK İÇİN BİLGİ YATIRIMI

Eğer yukarıdaki soruların çözüm yollarını ve yasal prosedürlerini tereddütsüz bir şekilde bilmiyorsanız, şahsi malvarlığınız her an devasa bir risk altındadır. Bu krizleri Sayıştay sorgularına cevap yazarken veya mahkeme salonlarında değil, uzmanlardan öğrenmek zorundasınız.

Kurumunuzun Emlak İstimlak, Mali Hizmetler ve Encümen kadrolarının bu keskin prosedürlere kusursuz uyum sağlaması ve şahsi risklerini sıfırlaması için gereken tüm yasal stratejiler, Vizyonder ***"Taşınmaz Mal Yönetimi ve 2886 Sayılı Kanun Eğitimi"***nde emsal Sayıştay kararları ile uygulamalı olarak öğretilmektedir. Hukuki risklerinizi bitirmek ve kurumunuza özel eğitim planlaması yapmak için Vizyonder mevzuat uzmanlarına hemen ulaşın.

VIZYONDER EĞİTİM DANIŞMANLIK VE TEKNOLOJİ A.Ş.

İSTANBUL	:	Meşrutiyet Mahallesi, Kodaman Sokak, Bahar Apartmanı No:6 Daire:7 Nişantaşı - Şişli / İSTANBUL
ANTALYA	:	Etiler Mah. Evliya Çelebi Cad. No:23 /106 Muratpaşa / Antalya
MERSİS NO	:	0925131571200001
İLETİŞİM	:	0.212 232 2016
GSM	:	0.545 335 2016
Eposta	:	bilgi@vizyonder.org.tr
TİCARET SİCİL NO	:	142629
KURUMLAR V.D.:	:	9251315712
Faks:	:	0.850 811 2016
	:	0.545 332 2016