

Tebliğ

Maliye Bakanlığı'ndan:

Millî Emlâk Genel Tebliği

(Sıra No: 294)

Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki 178 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 543 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameyle değişik 13'üncü maddesinin (e) bendi gereğince, Devlete ait konutları yönetmek ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait konutların yönetimi konusundaki politikaları belirlemek ve her yıl yurt içindeki ve yurt dışındaki kamu konutlarının kira ve yakıt bedelleri ile işletme, bakım ve onarım esaslarını tespit etmek görevi Maliye Bakanlığına verilmiştir.

Bu yetkiye dayanılarak, 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu kapsamındaki kamu kurum ve kuruluşlarının yurt içinde ve yurt dışında bulunan kamu konutları ile ilgili olarak aşağıda belirtilen esaslar çerçevesinde işlem yapılması uygun görülmüştür.

1 - KİRA BEDELİ

1.1. Konut Alanlarının Hesaplanması

Konutların aylık kira bedeli, konutun brüt inşaat alanı esas alınarak hesaplanır. Brüt inşaat alanı, müstakil bir evin veya apartman dairesinin dış duvarlar dahil olmak üzere, bu duvarlar içinde kalan metrekare cinsinden toplam alanıdır. Brüt inşaat alanının tespitinde ölçüler dıştan alınır. Balkon alanlarının 1/2'si brüt inşaat alanına eklenir. Merdiven, asansör, havalandırma ve aydınlık boşlukları ile ortak kullanılan benzeri alanlar hesaplamada dikkate alınmaz. Metrekarenin kesirleri tama iblağ edilir.

1.2. Meskende Korunmaları Mutlak Surette Zorunlu Bulunanlardan Alınacak Kira Bedeli

3713 sayılı Terörle Mücadele Kanununun 10.03.1993 tarih ve 3871 sayılı Kanunla değişik 20'nci maddesi gereğince, korunmaya alınmış emekli personelden, meskende korunmaları mutlak surette zorunlu bulunanların konut kira bedellerini belirleme yetkisi Maliye Bakanlığına verilmiştir.

Bu yetkiye dayanarak, söz konusu personelin yararlandığı konutlardan alınacak kira bedeli, konutların yakıt bedelleri ile tüm giderlerinin emekli personel tarafından karşılanması kaydıyla, yürürlükte bulunan aylık kira birim bedellerini belirleyen Genel Tebliğlerdeki bedellerin iki katı olarak tespit edilmiştir.

1.3. Kurum ve Kuruluşların Bedel Artırma Yetkisi

Yürürlükteki Milli Emlak Genel Tebliğinde belirtilen şekilde hesaplanan kira bedelleri asgari olup, kurumlar konutların nitelik ve özelliklerini de dikkate alarak gerektiğinde daha yüksek kira bedeli belirleyebilirler.

1.4. Kira Bedelinden Yapılacak İndirimler

1.4.1. Bodrum Katlara İlişkin Kira Bedellerinde Uygulanacak İndirim Oranları

Bodrum katlarda oturanlardan, hesaplanan aylık kira bedelinin %50'si indirilir. Zemin katın altındaki bölümler bodrum kat sayılır. Ancak, zemin kattan aşağıda birden fazla kat varsa, bu indirim yalnız en alttaki bir kat için uygulanır.

1.4.2. Bazı Yörelere İlişkin Kira Bedellerinde Uygulanacak İndirim Oranları

2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu kapsamındaki konutların aylık kira bedellerinin tespitine yönelik yürürlükteki Milli Emlak Genel Tebliğinde belirtilen "Yurtiçinde bulunan kamu konutlarının aylık her bir metrekare için" kira bedelleri, bu Genel Tebliğin 1.2. ve 1.4.1. bölümleri dikkate alınarak hesaplanan aylık kira bedelleri toplamından;

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 oranında indirim yapılır.	% 70,

1.4.3. Kira Bedelinden Yapılacak İndirim Sayısı

Konutun bulunduğu yer de dikkate alınarak bu tebliğin 1.4.2 bölümündeki indirimlerden sadece birisi uygulanır.

1.4.4. İndirime Tabi Olmayan Kira Bedelleri

Yürürlükteki Milli Emlak Genel Tebliği ile belirlenen ilave kira bedelleri indirime tabi değildir.

1.4.5. Fazlası Dikkate Alınmayacak Kira Bedelleri

Kira bedelinin hesaplanmasında, konutların toplam brüt inşaat alanının 120 metrekareden fazlası dikkate alınmaz.

1.4.6. Yurt Dışındaki Konutların Aylık Kira Birim Bedellerinin Tespiti

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 - YAKIT GİDERLERİ

2.1. Kamu konutlarının yakıtının konutlarda oturanlar tarafından tedariki ve bedellerinin konutlarda oturanlarca karşılanması esastır.

Ancak, tamamı kamu kurum ve kuruluşlarının (634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olanlar hariç) mülkiyetinde bulunan veya tamamı kiralanan konutların tahsisli olduğu idarenin gerek görmesi halinde, idarece yakıt temin edilebilir. İdarece temin edilecek yakıt, Kamu Konutları Kanunu ile Kamu Konutları Yönetmeliğine göre hesaplanan kontenjan için geçerlidir. Bu halde, bütçe imkânları ve tasarruf tedbirleri göz önünde bulundurulur. Doğal gazla ısıtılan kamu konutlarında yakıtın tedarikinde bir güçlük söz konusu olmadığından (Devlet mahalleleri ve hizmet binası gibi aynı kazandan ısıtılan konutlar hariç) bu konutların yakıt giderleri idarelerce kesinlikle karşılanmayacak ve oturanlarca karşılanmaya devam edilecektir.

2.2. Kamu Konutları Yönetmeliğine ekli (1) sayılı Cetvelin (A) bölümünde yer alan ve temsil özelliği nedeniyle kira bedeli alınmayanlar ile söz konusu cetvelin (B-C) bölümünde belirtilen, Kamu Konutları Yönetmeliği gereği kira bedeli alınan makam ve rütbe sahiplerinin oturmakta oldukları kamu konutlarının yakıtı kurumlarınca tedarik edilecek ve anılan makam ve rütbe sahiplerinden yakıt bedeli tahsil edilmemesi uygulamasına devam edilecektir.

2.3. Metrekare yakıt bedeli, Kamu Konutları Yönetmeliğinin 29 ve 30 uncu maddeleri ile bu Yönetmeliğe ekli yıllık yakıt miktarlarını gösteren 9 ve 10 sayılı cetvellere göre hesaplanan kontenjan yakıt miktarı için geçerlidir.

2.4. Kamu kurum ve kuruluşlarının tesisleri ile fabrika binalarından çıkan atık buhar, sıcak su gibi diğer enerji kaynakları ile ısıtılan konutlarda yeni tesis kurulmaması ve maliyet artırıcı herhangi bir harcama yapılmaması kaydıyla, bu konutlarda oturanlardan da kira bedeline ilave olarak yürürlükteki Genel Tebliğin ilgili bölümünde belirtilen yakıt bedeli %50 indirimli olarak tahsil edilir.

2.5. Yakıt bedellerinin hesaplanmasında konutlardan toplam brüt inşaat alanının 120 metrekareden fazla olan kısmı dikkate alınmaz.

2.6. Konutların boş kaldığı süreler için yakıt giderleri ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca karşılanır.

2.7. 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, Kamu Konutları Yönetmeliğine ekli (9) ve (10) sayılı cetvellerde gösterilen esaslara göre belirlenecek olup, bu miktar zorunlu nedenlerle ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca azami % 100 arttırılabilir. Arttırılan bu miktarın bedeli, gerçek miktarı üzerinden konutta oturanlardan, konut yüzölçümleri dikkate alınarak tahsil edilir. Bu tahsilat, yılı temmuz ayından itibaren yapılır.

3 - İŞLETME, BAKIM VE ONARIM GİDERLERİ

3.1. Yönetim ve Ortak Giderlerin Karşılanması

Konut blok veya gruplarının müşterek hizmet ve giderleriyle ilgili yönetimi, Kamu Konutları Yönetmeliğinde belirtilen esaslara göre konut tahsis edilenlerin aralarında seçecekleri yönetici tarafından yürütülecektir.

Hizmet binalarındaki konutların elektrik, su, doğalgaz ve havagazı sayaçlarının ayrılmasının mümkün olmaması halinde, tüketimin gerçek miktarı kurumlarca teknik elemanlar vasıtasıyla hesaplanır ve tüketim bedelleri ilgililerden tahsil edilir.

3.2. Konutta Oturanlar Tarafından Karşılancak Giderler

Oturulan süre içinde;

- a) Millî Emlak Genel Tebliğlerinde belirtilen istisnalar dışında, konutların ısınma giderleri,
- b) Deprem nedeniyle güçlendirme çalışması yapılanlar ile uzun süreden beri onarım yapılamadığından boş bulunanlar hariç olmak üzere kamu konutlarının küçük bakım ve onarım giderleri, (EK:4)
- c) Konutların aydınlatma, elektrik, su ve gaz giderleri,
- d) Millî Emlak Genel Tebliğlerinde belirtilen istisnalar dışında, ortak kullanım alanlarındaki aydınlatma, elektrik, su, gaz, otomat ve benzeri giderler,
- e) Ortak kullanım alanlarının küçük bakım ve onarımları,
- f) Konutun boşaltılması nedeniyle teslim sırasında konutta bulunan demirbaş eşya ve mefruşat listesinde idarece görülen eksikliklerin karşılanması veya kötü kullanılmasından doğan onarımlar,
- g) Konutlarda istihdam edilen kapıcı, bahçıvan, kaloriferci, elektrikçi ve benzerleri ile çeşitli ihtiyaçların karşılanması için gerekli olan giderler,

konutta oturanlar tarafından karşılanır.

3.3 . Kamu Kurum ve Kuruluşları Tarafından Karşılancak Giderler

Kamu konutu olarak tahsis tarihinden itibaren;

- 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,(EK:5)
- d) İdarelerce 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, bu Genel Tebliğin 3.2. bölümünde belirtilen hükümlere uyulmadan, söz konusu konutların kullanıma uygun duruma getirilmesi için yapılması gereken onarım giderleri,
- e) Konutların boş kaldığı süreler için ortak kullanım alanlarına ait giderler, kamu kurum ve kuruluşları tarafından karşılanır.

4. KALDIRILAN HÜKÜMLER

14.10.1999 tarih ve 242 sayılı Millî Emlak Genel Tebliği ile diğer Milli Emlak Genel Tebliğlerinin bu tebliğe aykırı hükümleri yürürlükten kaldırılmıştır.

5. YÜRÜRLÜK

Bu Genel Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Tebliğ olunur.

EK:1

- 1 - Ağrı
- 2 - Aksaray
- 3 - Ardahan
- 4 - Artvin
- 5 - Batman
- 6 - Bayburt
- 7 - Bingöl
- 8 - Bitlis
- 9 - Çanakkale (Bozcaada ve Gökçeada ilçeleri)

- 10 - Çankırı
- 11 - Erzincan
- 12 - Giresun
- 13 - Gümüşhane
- 14-Hakkari
- 15 - Iğdır
- 16 - Kars
- 17 - Kırşehir
- 18 - Muş
- 19 - Siirt
- 20 - Sinop
- 21 - Şırnak
- 22 - Tunceli

EK:2

- 1 - Adıyaman
- 2 - Amasya
- 3 - Bartın
- 4 - Çorum
- 5 - Diyarbakır
- 6 - Elazığ
- 7 - Erzurum
- 8 - Kahramanmaraş
- 9 - Karabük
- 10 - Karaman
- 11 - Kastamonu
- 12 - Kırıkkale
- 13 - Malatya
- 14 - Mardin
- 15 - Nevşehir
- 16 - Niğde
- 17 - Ordu
- 18 - Rize
- 19 - Samsun
- 20 - Sivas
- 21 - Şanlıurfa
- 22 - Tokat
- 23 - Trabzon
- 24 - Van
- 25 - Yozgat
- 26 - Zonguldak

EK.3

- 1 - Adana
- 2 - Afyonkarahisar
- 3 - Ankara

- 4 - Antalya
- 5 - Aydın
- 6 - Balıkesir
- 7 - Bilecik
- 8 - Bolu
- 9 - Burdur
- 10 - Bursa
- 11 - Çanakkale (Bozcaada ve Gökçeada dışındaki ilçeleri)
- 12 - Denizli
- 13 - Düzce
- 14 - Edirne
- 15 - Eskişehir
- 16 - Gaziantep
- 17 - Hatay
- 18 - Isparta
- 19 - Mersin
- 20 - İstanbul
- 21 - İzmir
- 22 - Kayseri
- 23 - Kırklareli
- 24 - Kilis
- 25 - Kocaeli
- 26 - Konya
- 27 - Kütahya
- 28 - Manisa
- 29 - Muğla
- 30 - Sakarya
- 31 - Tekirdağ
- 32 - Uşak
- 33 - Yalova
- 34 - Osmaniye

(EK:4)

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	Gömme 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,
16	Duş teknesi ve küvet onarımı,
17	Duşakabin bakım, onarım ve yenilenmesi,
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	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 açtırılması,
31	Hidrofor ve tesisatının bakım ve onarımları,
32	Asansör bakımı (periyodik bakım giderleri) ve küçük onarımı
33	Konutun boşaltılması nedeniyle teslim sırasında konutta bulunan demirbaş eşya ve mefruşat listesinde idarece görülen eksiklerin karşılanması veya kötü kullanılmasından doğan onarımlar,
34	Sığınak ve eşya depolarının bakım ve onarımları,
35	Çatı arası temizliklerinin yapılması,
36	Baca temizliği yapılması.

(EK:5)

KAMU KURUM VE KURULUŞLARINCA KARŞILANACAK GİDERLER

Sıra No	Gider	Kullanım Ömrü
1	Kullanım ömrünü tamamlamış kapı ve pencere doğramalarının değiştirilmesi a. Ahşap Kapı b. PVC Kapı c. Ahşap Pencere ç. PVC Pencere d. Alüminyum Kapı ve Pencere	25 yıl 30 yıl 20 yıl 30 yıl 25 yıl
2	Kullanım ömrünü tamamlamış gömme dolap-vestiyer-elbise/yük dolaplarının yenilenmesi	25 yıl

3	Kullanım ömrünü tamamlamış mutfak dolaplarının, tezgahının ve evyenin yenilenmesi a. Mutfak Dolabı b. Mutfak Tezgahı (mermer) c. Mutfak Tezgahı (laminat) ç. Seramik evye d. Çelik evye	10 yıl 15 yıl 10 yıl 25 yıl 30 yıl
4	Kullanım ömrünü tamamlamış zemin ve duvar seramik kaplamalarının yenilenmesi	25 yıl
5	Kullanım ömrünü tamamlamış zemin döşemeleri ve süpürgeliklerin yenilenmesi a. Ahşap b. Marley c. Karo Mozaik	20 yıl 15 yıl 30 yıl
6	Kullanım ömrünü tamamlamış tuvalet taşının (Alafranga-Alaturka) yenilenmesi	25 yıl
7	Esaslı pis su gider tesisatı arızalarının onarımı ve yenilenmesi	-
8	Esaslı temiz su tesisatı arızalarının onarımı ve yenilenmesi	-
9	Kalorifer tesisatı arızalarının onarımı ve yenilenmesi (ısıtma sistemlerini oluşturan ana ve arızalı parçaların değiştirilmesi)	-
10	Kullanım ömrünü tamamlamış lavabonun yenilenmesi	25 yıl
11	Kullanım ömrünü tamamlamış duş teknesi ve küvet yenilenmesi a. Duş Teknesi b. Banyo Küveti	15 yıl 20 yıl
12	Kullanım ömrünü tamamlamış banyo-lavabo/evye bataryası yenilenmesi	15 yıl
13	Kullanım ömrünü tamamlamış termosifon-şofben, kombi ve banyo kazanı yenilenmesi	15 yıl
14	Esaslı Elektrik tesisatı arızalarının onarımı ve yenilenmesi	-
15	Kullanım ömrünü tamamlamış fırın üstü aspiratörün yenilenmesi	15 yıl
16	Dairelerin personele ilk tahsis edildiğinde boya ve badanasının standarda göre ve 3 yılda bir badana, 5 yılda bir boya (yağlı-plastik gibi) yapılması	-
17	Binalara ait çatı onarımları (izolasyon dahil)	10 yıl
18	Binaların mevcut durumuna uygun dış cephe onarımları ve boyası	10 yıl
19	Kanalizasyon hatlarının onarımları ve yenilenmesi	-
20	Kullanım ömrünü tamamlamış hidrofor ve tesisatının bakımı, onarımı ve yenilenmesi	25 yıl
21	Asansörün Kumanda Panosu, Makine Motor Grubu, Taşıma Sistemi, Kabin Tesisatı ile Kuyu İçi Tesisatı gibi ana parçalarının değiştirilmesi	-
22	Daire duvarlarına içten ve dıştan ısı yalıtımının yapılması	Bir defaya mahsus yapılacaktır
23	Eşanjörlerin bakımı, onarımı ve yenilenmesi	-
24	Kalorifer kazanları ve ısıtma sistemlerinin tüm müştemilatının bakımı, onarımı ve yenilenmesi	-
25	Esaslı onarımlar esnasında oluşan hasarların giderilmesi	-

NOT

1 - Kullanıcı hatası olmayıp kullanım ömrünü tamamlamış malzemelerden kaynaklananlar yetkili personel tarafından teknik rapor düzenlenmesi şartı ile boş daire bakımları kapsamında Kamu Kurum ve Kuruluşları sorumluluğunda onarılır veya değiştirilir.

2 - Malzemeler kullanım ömürleri sonunda yapılacak incelemeler neticesinde teknik personel tarafından tanzim edilecek rapora göre değiştirilir veya kullanıma devam edilir.

3 - Değiştirilecek ya da kullanılacak malzemenin yerine aynı malzemenin kullanılması esastır. Malzemenin üretimden kalkması ve maliyet etkinlik açısından uygun olması durumunda teknik raporda belirtilen malzeme kullanılır.

4 -Listede bulunmayan ancak, aynı maksatla kullanılan farklı özellikteki malzemelerin kullanım ömürleri, listede belirtilen malzemeler baz alınarak belirlenir.

5 - Doğal afetler sonucunda (deprem, sel, fırtına vb.) veya kullanıcı hatası olmayan başka sebeplerle oluşan malzeme hasarları teknik personelin tanzim edeceği rapora göre değiştirilir.

6 - EK:5 listede yer almayan bakım, onarım ve yenileme giderleri konutlarda oturanlarca karşılanır.