



T.C. SAYIŞTAY BAŞKANLIĞI

BURSA OSMANGAZİ BELEDİYESİ
2014 YILI
SAYIŞTAY DENETİM RAPORU

Ekim 2015

İÇİNDEKİLER

1.	KAMU İDARESİNİN MALİ YAPISI VE MALİ TABLOLARI HAKKINDA BİLGİ	1
2.	DENETLENEN KAMU İDARESİ YÖNETİMİNİN SORUMLULUĞU	3
3.	SAYIŞTAYIN SORUMLULUĞU.....	3
4.	DENETİMİN DAYANAĞI, AMACI, YÖNTEMİ VE KAPSAMI.....	3
5.	DENETİM GÖRÜŞÜNÜN DAYANAKLARI.....	5
6.	DENETİM GÖRÜŞÜ	6
7.	DENETİM GÖRÜŞÜNÜ ETKİLEMİYEN TESPİT VE DEĞERLENDİRMELER	7
8.	EKLER.....	16

1. KAMU İDARESİNİN MALİ YAPISI VE MALİ TABLOLARI HAKKINDA BİLGİ

Osmangazi Belediyesi, işlemlerini 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ile 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu hükümlerine uygun olarak yürüten kamu tüzel kişiliğine sahip bir kurumdur. Bütçesi 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'na göre mahalli idare bütçesi kapsamında değerlendirilmektedir.

2014 yılı bütçe geliri 261.315.631,81 TL, bütçe gideri ise 297.303.337,53 TL olarak gerçekleşmiştir.

Tablo 1: 2014 Mali Yılı Kesin Hesap Gider Bütçesi

2014 MALİ YILI KESİN HESAP GİDER BÜTÇESİ			
	Bütçesi TL	Gerçekleşme Miktarı TL	Gerçekleşme Oranı (%)
Personel Giderleri	50.521.600,00	42.249.203,60	83,63
SGK Dev. Prim. Giderleri	7.237.000,00	7.037.182,74	97,24
Mal ve Hizmet Alım Giderleri	93.388.070,00	80.558.508,18	86,26
Faiz Giderleri	100.000,00	184.800,00	184,80
Cari Transferler (Paylar)	11.425.200,00	9.905.232,75	86,69
Sermaye Giderleri (Yatırımlar)	174.388.130,00	157.368.410,26	90,24
Sermaye Transferleri	0	0	0
Borç Verme	0	0	0
Yedek Ödenek	17.740.000,00	0,00	0
Toplam	354.800.000,00	297.303.337,53	83,79

Tablo 2: 2014 Mali Yılı Kesin Hesap Gelir Bütçesi

2014 MALİ YILI KESİN HESAP GELİR BÜTÇESİ			
	Bütçesi TL	Gerçekleşme Miktarı TL	Gerçekleşme Oranı (%)
Vergi Gelirleri	157.602.000,00	100.892.271,95	64,02
Teşebbüs ve Mülkiyet Gelirleri	9.345.000,00	25.117.267,46	268,78
Alınan Bağış Ve Yardımlar	3.500.000,00	500.631,18	14,30
Diğer Gelirler	179.255.000,00	129.380.023,22	72,18
Sermaye Gelirleri	5.125.000,00	5.425.438,00	105,86
Red ve İadeler()	-27.000,00	0	0
Toplam	354.800.000,00	261.315.631,81	73,65

Kamu İdaresi Hesaplarının Sayıştaya Verilmesi ve Muhasebe Birimleri ile Muhasebe Yetkililerinin Bildirilmesi Hakkında Usul ve Esaslar” ın 5'inci maddesi gereğince hesap dönemi sonunda Sayıştaya gönderilmesi gereken defter, tablo ve belgelerden aşağıda yer alanlar denetime sunulmuş olup denetim bunlar ile usul ve esasların 8'inci maddesinde yer alan diğer belgeler dikkate alınarak yürütülüp sonuçlandırılmıştır.

Birleştirilmiş veriler defteri.
Geçici ve kesin mizan.
Bilanço.
Kasa sayım tutanağı,
Banka mevcudu tespit tutanağı,
Alınan çekler sayım tutanağı,
Menkul kıymet ve varlıklar sayım tutanağı,
Teminat mektupları sayım tutanağı,
Değerli kağıtlar sayım tutanağı,
Taşınır kesin hesap cetveli ile taşınır hesabı icmal cetveli,
Bütçe giderleri ve ödenekler tablosu,
Bütçe gelirleri ekonomik sınıflandırılması tablosu,
Faaliyet sonuçları tablosu.

Denetim görüşü, kamu idaresinin temel mali tabloları olan bilanço ve faaliyet sonuçları tablosu ile nakit akış tablosuna verilmiştir.

2. DENETLENEN KAMU İDARESİ YÖNETİMİNİN SORUMLULUĞU

Denetlenen kamu idaresinin yönetimi, tabi olduğu muhasebe standart ve ilkelerine uygun olarak hazırlanmış olan mali rapor ve tabloların doğru ve güvenilir bilgi içerecek şekilde zamanında Sayıştaya sunulmasından, bir bütün olarak sunulan bu mali tabloların kamu idaresinin faaliyet ve işlemlerinin sonucunu tüm önemli yönleriyle doğru ve güvenilir olarak yansıtmasından ve ister hata isterse yolsuzluktan kaynaklansın bu mali rapor ve tabloların önemli hata veya yanlış beyanlar içermemesinden; kamu idaresinin gelir, gider ve malları ile bunlara ilişkin hesap ve işlemlerinin kanunlara ve diğer hukuki düzenlemelere uygunluğundan; mali yönetim ve iç kontrol sistemlerinin amacına uygun olarak oluşturulmasından, etkin olarak işletilmesinden ve izlenmesinden, mali tabloların dayanağını oluşturan bilgi ve belgelerin denetime hazır hale getirilmesinden ve sunulmasından sorumludur.

3. SAYIŞTAYIN SORUMLULUĞU

Sayıştay, denetimlerinin sonucunda hazırladığı raporlarla denetlenen kamu idarelerinin gelir, gider ve malları ile bunlara ilişkin hesap ve işlemlerinin kanunlara ve diğer hukuki düzenlemelere uygunluğunu tespit etmek, mali rapor ve tablolarının güvenilirliğine ve doğruluğuna ilişkin görüş bildirmek, mali yönetim ve iç kontrol sistemlerini değerlendirmekle sorumludur.

4. DENETİMİN DAYANAĞI, AMACI, YÖNTEMİ VE KAPSAMI

Denetimlerin dayanağı; 6085 sayılı Sayıştay Kanunu, genel kabul görmüş uluslararası denetim standartları, Sayıştay ikincil mevzuatı ve denetim rehberleridir.

Denetimler, kamu idaresinin hesap ve işlemlerinin kanunlara ve diğer hukuki düzenlemelere uygunluğunu tespit etmek ve mali rapor ve tablolarının kamu idaresinin tüm faaliyet ve işlemlerinin sonucunu doğru ve güvenilir olarak yansıttığına ilişkin makul güvence elde etmek ve mali yönetim ve iç kontrol sistemlerini değerlendirmek amacıyla yürütülmüştür.

Kamu idaresinin mali tabloları ile bunları oluşturan hesap ve işlemlerinin doğruluğu, güvenilirliği ve uygunluğuna ilişkin denetim kanıtı elde etmek üzere yürütülen denetimler; uygun denetim prosedürleri ve tekniklerinin uygulanması ile risk değerlendirmesi yöntemiyle

gerçekleştirilmiştir. Risk değerlendirmesi sırasında, uygulanacak denetim prosedürünün belirlenmesine esas olmak üzere, mali tabloların üretildiği mali yönetim ve iç kontrol sistemleri de değerlendirilmiştir.

Denetimin kapsamını, kamu idaresinin mali rapor ve tabloları ile gelir, gider ve mallarına ilişkin tüm mali faaliyet, karar ve işlemleri ve bunlara ilişkin kayıt, defter, bilgi, belge ve verileri (elektronik olanlar dâhil) ile mali yönetim ve iç kontrol sistemleri oluşturmaktadır.

Bu hususlarla ilgili denetim sonucunda denetim görüşü oluşturmak üzere yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmiştir.

5. DENETİM GÖRÜŞÜNÜN DAYANAKLARI

BULGU 1: Yapı Denetim Hizmet Bedellerinin 333 Emanetler Hesabında İzlenmemesi Ve 102 Banka Hesabında Takip Edilmemesi

Kurumda, Yapı Denetimi Hakkında Kanun gereğince yapı sahiplerinden yapı denetim şirketlerine ödenmek üzere alınan yapı denetim hizmet bedellerinin emanet hesaplarına kaydedilmediği tespit edilmiştir.

Mahalli İdareler Bütçe ve Muhasebe Yönetmeliği'nin 333 Emanetler Hesabının işleyişini düzenleyen 229'uncu maddesinde;

“(1) Emanetler hesabına ilişkin alacak ve borç kayıtları aşağıda gösterilmiştir.

a) Alacak

1 - Emanet olarak nakden tahsil edilen tutarlar bu hesaba alacak, 100-Kasa Hesabı, 102-Banka Hesabı veya ilgili diğer hesaplara borç kaydedilir...

b) Borç

1 - Bu hesapta kayıtlı tutarlardan nakden yapılan ödeme ve göndermeler bu hesaba borç, 100-Kasa Hesabı veya 103-Verilen Çekler ve Gönderme Emirleri Hesabı ya da ilgili diğer hesaplara alacak kaydedilir.”

denilmektedir.

4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun gereğince alınan ve emanet niteliğinde olan yapı denetim hizmet bedelinin 333 nolu emanetler hesabının 02.99 kişilere ait diğer emanetler alt kodunda izlenmesi bunun karşılığı olarak da bankaya yatan tutarın 102 Banka Hesabının bu iş için açılan Banka Hesabını temsil eden alt koduna kaydedilmesi gerekmektedir.

Buna göre, 333 Emanetler Hesabının işleyişi, emanet nitelikli paraların alınmasında, 333 Emanetler Hesabı alacak, diğer taraftan 102-Bankalar Hesabı borç kaydı; emanet nitelikli paraların hak sahiplerine ödenmesinde, 333 Emanetler Hesabı borç, diğer taraftan 103 Verilen Çekler ve Gönderme Emirleri Hesabı alacak kaydı yapılması şeklindedir. Söz Konusu hesabın, 102 Bankalar Hesabı ile karşılıklı çalışması gerekmektedir.

Ancak Kurumun yapı denetim hizmet bedellerinin emanet ve banka kayıtlarına alınmadığı görülmüştür. Yapılan incelemede Vakıfbank TR 5600 0150 0158 0072 9250 7046 iban numaralı 31.12.2014 tarihi itibarıyla 1.889.040,14 TL bakiyesi olan hesaba rastlanmıştır.

Yapı denetim hizmet bedellerinin emanet ve banka hesaplarında izlenmesi gerektiği

düşünülmektedir.

Kamu idaresi cevabında; Yapı Denetim Hizmet Bedellerinin kayıtları muhasebe programına aktarılarak takip edilmeye başlandığını ifade etmiştir.

Sonuç olarak Kurum tarafından bulgumuza verilen cevapta; Yapı Denetim Hizmet Bedellerinin kayıtlarının muhasebe programına aktarılarak takip edilmeye başlandığı, ifade edilmiştir. 2015 yılı denetimlerinde bu hususun dikkate alınması ve izlenmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

6. DENETİM GÖRÜŞÜ

Bursa Osmangazi Belediyesi 2014 yılına ilişkin yukarıda belirtilen ve ekte yer alan mali rapor ve tablolarının, “Denetim Görüşünün Dayanakları” bölümünde açıklanan nedenlerden dolayı nakit hareketleri ile emanet yabancı kaynak ve ödenecek kesintiler hesap alanları hariç tüm önemli yönleriyle doğru ve güvenilir bilgi içerdiği kanaatine varılmıştır.

7. DENETİM GÖRÜŞÜNÜ ETKİLEMEYEN TESPİT VE DEĞERLENDİRMELER

BULGU 1: Taşınmazların Kiralanmasında Tahmini Kira Bedelinin Düşük Belirlenmesi

Osmangazi Belediyesine ait taşınmaz kiralamalarına ait tahmini kira bedelleri incelendiğinde söz konusu tutarların mevzuata uygun belirlenmediği tespit edilmiştir.

300 sıra nolu Milli Emlak Genel Tebliği'nin "V. Kira Bedelinin Tespiti" başlıklı maddesinde;

"Tahmini kira bedeli, idarece tespit edilir veya ettirilir. Tespitte rayiç bedel esas alınır.

Bu bedel;

Tespit genel beyan yılında yapılacaksa bu yılda, genel beyan yılından sonraki bir yılda yapılacak ise o yılda, aynı veya benzer vasıfta emsal taşınmaz için emlak vergisi beyannamesinde gösterilen değer %5 (yüzdebeş)'inden az olmamak üzere idarece doğrudan,

Tespit, beyan yılından sonraki bir yılda yapılacak ve o yılda da aynı veya benzer vasıfta taşınmaz için beyanda bulunulmamış ise bedel, ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturularak,

Tespit ve hesap edilir.

Bedelin idarece doğrudan tespit edilmesi halinde de, ilgili kuruluş veya bilirkişilerden yararlanılabilir.

Tespit ve hesaplamalar Yönetmelik eki "Tahmin Edilen Kira Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağında" gösterilir, tutanak asıl evrak arasında saklanır. Bu bedel, gerektiğinde ihale komisyonunca tahkik ettirilir.

İşletme hakkı verilen büfe, kantin, çayocağı gibi yerlerin işletme hakkına ait tahmini bedel, Yönetmeliğin 8 inci maddesinde sayılan kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmadan bünyesinde büfe, kantin, çayocağı gibi yerler açılacak idarenin yetkililerinden alınacak bilgiler de gözönünde tutularak idarece tespit edilir. Bu bedel, Yönetmelik eki "İşletme Hakkı Verilecek Büfe, Kantin, Çayocağı Gibi Yerlere Ait Tesbit ve Tahmin Edilen İşletme Hakkı Bedeli Hesap Tutanağı" nda gösterilir."

Ayrıca; 4706 Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 7'nci maddesine 5228 sayılı Kanunla eklenen son fıkrasında; "2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tâbi ekspertiz

şirketlerince ve Bakanlık merkez denetim elemanlarınca tespit edilen rayiç bedelin, tahmin edilen bedel olarak dikkate alınacağı öngörüldüğünden, bu yolla değer takdir edilen taşınmazlar için ayrıca kıymet takdir kararı alınmayacaktır.” denilmektedir.

Mevzuat hükümlerinden anlaşıldığı üzere taşınmazın tahmini kira bedeli emlak vergisi beyannamesinde gösterilen değer %5 (yüzdebeş)'inden az olmamalıdır.

Ancak yapılan incelemede tahmini kira bedellerinin taşınmaz emlak değerinin %5 (yüzdebeş)'inden düşük belirlendiği tespit edilmiştir.

Kamu idaresi cevabında; "Emlak ve İstimlak Müdürlüğü olarak taşınmazların kiralanmasında tahmini kira bedeli Belediyemiz Kira Tespit Komisyonu ile tespit edilmekte olup; Belediye Encümeni tarafından karar alınmaktadır.

Kira tespit Komisyonu 5 kişiden oluşmaktadır. Konularında deneyimli memurlardan oluşmaktadır. Kiraya çıkarılan yerin durumuna, büyüklüğüne, mevkiine göre kira tespitleri yapılmaktadır. Bundan sonra kira tespit komisyonu olarak dikkat edilecektir." denilmektedir.

Sonuç olarak Kurum tarafından bulgumuza verilen cevapta; kira tespit komisyonunun bundan sonra yapılacak kira tespitlerinde söz konusu hususa dikkat edeceği ifade edilmiştir.

2015 yılı denetimlerinde bu hususun dikkate alınması ve izlenmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

BULGU 2: Bazı Taşınmazların Kira Sözleşme Sürelerinin Mevzuata Aykırı Olarak Uzatılması

Kurumun mülkiyetinde bulunan ve ihale ile kiraya verdiği 181 taşınmazın, kira süresi sonunda yeniden ihale düzenlemeden encümen kararıyla sözleşme süresi uzatılarak aynı kişilere kiraya verildiği tespit edilmiştir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 'Kapsam' başlıklı 1'inci maddesinde yer alan *“Genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve taşıma işleri bu Kanunda yazılı hükümlere göre yürütülür.”* hükmü ile Belediye taşınmazlarının bu Kanuna göre kiraya verilebileceği belirlenmiştir.

Aynı Kanunun *“Kiralarda sözleşme süresi”* başlıklı 64'üncü maddesinde *“Kiraya verilecek taşınır ve taşınmaz malların kira süresi, on yıldan çok olamaz. Turistik tesis kurulacak yerlerin ve turistik tesislerin ve doğal gaz iletim, dağıtım ve depolama tesis ve*

şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin ve enerji üretimi tesisleri ile iletim ve dağıtım tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin on yıldan fazla süre ile kiraya verilmesi mümkündür.” hükmü ile kiralama süresinin 10 yıldan fazla olamayacağı ve bu durumun istisnaları belirlenmiştir.

Kurum mülkiyetindeki taşınmaz malları kiraya verme işleri 2886 sayılı Devlet İhale Kanunundaki ihale usullerine göre yapılacak; yapılan ihale sonucu düzenlenen kira sözleşmeleri en fazla on yıl olabilecek; sözleşme süresi bitiminde ise aynı taşınmaz malın kiraya verilebilmesi için yeniden 2886 sayılı Kanundaki usullerden biriyle ihaleye çıkılacaktır. Kira süresi dolan belediyeye ait gayrimenkullerin 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine uygun olarak ihale yapılmaksızın tekrar kira sözleşmelerinin yenilenmemesi veya uzatılmaması gerekmektedir.

Diğer yandan, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15'inci maddesinde; 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75'inci maddesi hükümlerinin belediye taşınmazları hakkında da uygulanacağı belirtilmiştir.

2886 sayılı Kanunun 'Ecrimisil ve tahliye' başlıklı 75'inci maddesinde;

“Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malları ve Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmaz(1) malların, gerçek ve tüzelkişilerce işgali üzerine, fuzuli şağilden, bu Kanunun 9 uncu maddesindeki yerlerden sorulmak suretiyle, idareden taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı üç kişiden oluşan komisyonca tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere tespit ve takdir edilecek ecrimisil istenir. Ecrimisil talep edilebilmesi için, Hazinesin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez ve fuzuli şağilin kusuru aranmaz.

...

Kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren, işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edilir. Aksi halde ecrimisil alınır.

İşgal edilen taşınmaz mal, idarenin talebi üzerine, bulunduğu yer mülkiye amirince en geç 15 gün içinde tahliye ettirilerek, idareye teslim edilir.” hükümleri yer almaktadır.

Buna göre kurum taşınmazları hakkında da 2886 sayılı Kanunun 75'inci maddesi uygulanacak; kira süresi sonunda işgal devam ederse, sözleşmede aksine hüküm yoksa ecrimisil alınacak; ecrimisil, rızaen ödenmez ise, işgal edilen mal, bulunduğu yer mülki amirince 15 gün içinde tahliye ettirilecektir.

Kurumun 2886 sayılı Kanuna göre ihale ederek kiraya verdiği gayrimenkullerin kiracıları, kira süresi sonunda fuzuli şağil durumuna düşmüşlerdir. Belediyenin 2886 sayılı Kanununun 75'inci maddesinde göre; bu kişilerden ecrimisil alması ve tahliye için mülki amirliğe başvurması gerekir.

Kurumun, Devlet İhale Kanunu'na aykırı söz konusu uygulamaları sonlandırması ve taşınmazlarını mevzuatta öngörülen sürelerle riayet edilerek ihale yapılmak suretiyle kiraya vermesi gerektiği düşünülmektedir.

Kamu idaresi cevabında; "Emlak ve İstimlak Müdürlüğü olarak 2886 Sayılı Kanununun 75. Maddesinin son fıkrasında; "Kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren, işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edilir. Aksi halde ecrimisil alınır." denilmektedir. Belediyemiz Taşınmaz Mal Kira Sözleşmelerinin 2. maddesinde; "2886 Sayılı Kanununun 75'inci ve 5393 Sayılı Kanununun 15'inci maddelerine göre işlem yapılır." denilmektedir. Buna göre kira sözleşmeleri uzatılmıştır. **(Ek-2)**" denilmiştir.

Sonuç olarak Kurum tarafından bulgumuza verilen cevapta; Taşınmaz Mal Kira Sözleşmelerinin 2'inci maddesinde yer alan "2886 Sayılı Kanununun 75'inci ve 5393 Sayılı Kanununun 15'inci maddelerine göre işlem yapılır." hükmüne göre kira sözleşmelerinin uzatıldığı ifade edilmiştir. Kira sözleşmesinin "Süresi" başlıklı 2'inci maddesinde sözleşme sonunda işletme hakkının Encümen kararı ile 1-3 yıl arası aynı işletmeciye verilebileceği belirtilmiştir.

Kurum mülkiyetindeki taşınmaz malların kiraya verilme işleri 2886 sayılı Devlet İhale Kanunundaki ihale usullerine göre yapılmalıdır. Yapılan ihale sonucu düzenlenen kira sözleşmeleri en fazla on yıl olabilecek; sözleşme süresi bitiminde ise aynı taşınmaz malın kiraya verilebilmesi için yeniden 2886 sayılı Kanundaki usullerden biriyle ihaleye çıkılacaktır.

Kira sözleşmesine sözleşme süresi sonunda kira süresinin encümen kararıyla uzatılabileceğine dair hüküm konulması da mümkün değildir. 2886 sayılı Kanununun 75 inci maddesinin son fıkrasında yer alan "*Kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren, işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edilir. Aksi halde ecrimisil alınır.*" ibaresi sözleşmeye istenilen hükümün (süre uzatımı gibi) konulmasına cevaz vermemiş olup, sözleşme süresi sonunda işgalci duruma düşen kiracıdan tahsil edilecek olan bedele ilişkin sözleşmeye hüküm konulabileceğini kast etmektedir. Bu hükme istinaden sadece ecrimisil yerine bir bedel belirlemek mümkün olup süre uzatımına ilişkin bir ibare

konulamaz. Bu nedenle, Kurumun kira sözleşme süresi dolan gayrimenkulleri 2886 sayılı Kanuna göre ihale ederek kiraya vermesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

BULGU 3: Taşınmazların Kira Sözleşmelerinde Belirlenen Kira Artış Oranının Mevzuata Uygun Şekilde Düzenlenmemesi

Osmangazi Belediyesine ait taşınmaz kiralamalarına ait sözleşmeler incelendiğinde kira artış oranlarının mevzuata uygun belirlenmediği tespit edilmiştir.

300 sıra nolu Milli Emlak Genel Tebliğinin “VIII. Kira Artış Oranları” başlıklı maddesinde;

“İkinci ve müteakip yıllar kira bedelleri, cari yıl kira bedelinin Devlet İstatistik Enstitüsünce artışın yapılacağı ayda yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (bir önceki yılın aynı ayına göre % değişim oranı) oranında artırılması suretiyle hesaplanacaktır.

Bu Genel Tebliğin yürürlüğünden önce ihalesi veya sözleşmesi yapılan ve kira artış oranı olarak Devlet İstatistik Enstitüsünce yayımlanan Toptan Eşya Fiyatları Endeksi kullanılan sözleşmelerde, ikinci ve müteakip yıl kira bedelleri Devlet İstatistik Enstitüsünce yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (bir önceki yılın aynı ayına göre % değişim oranı) oranı kullanılarak hesaplanacaktır.

Sözleşmelerinde kira artışlarına ilişkin, yeniden değerlendirme oranı veya Devlet İhalelerinde belirtilen kira artış oranı bulunan kiracıların talep etmesi durumunda, kira artışlarının Devlet İstatistik Enstitüsünce yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (bir önceki yılın aynı ayına göre % değişim oranı) oranında artırılması yönünde sözleşme tadilatı yapılabilecektir. Bu suretle yapılacak tadilatlar yeni kira döneminden itibaren geçerli olacaktır. Kiracının başvurmaması halinde kira bedeli artışları sözleşmelerdeki hükümlere göre yapılacaktır.” denilmektedir.

Mevzuat hükümlerinden anlaşıldığı üzere kiralama sözleşmesi yapılırken kira artış oranının Üretici Fiyatları Endeksi (bir önceki yılın aynı ayına göre % değişim oranı) oranında belirlenmesi gerekmektedir.

Ancak belediyenin imzalamış olduğu kiralama sözleşmeleri incelendiğinde kira artış oranının güncel olarak yayınlanmamasına rağmen “Yılı içinde yayınlanan Devlet İhale Genelgesinde” belirlenen artış oranından düşük olmamak üzere Belediye Encümenince günün rayicine göre belirlenecek bedel üzerinden tahsil edileceğinin hüküm altına alındığı tespit edilmiştir.

Kira sözleşmelerinde yer alan kira artış oranlarının belirlenmesine ilişkin ifadenin mevzuata uygun hale getirilmesinin sağlanması gerektiği düşünülmektedir.

Kamu idaresi cevabında; "Emlak İstimlak Müdürlüğü olarak Kira Sözleşmeleri uygulamadan kaldırılmış olan “Devlet İhale Genelgelerinde belirlenen kira artış oranından az olmamak üzere Encümen’e günün rayicine göre belirlenir.” ibaresi yerine yeni kira şartnameleri ve sözleşmelerine “*Üretici Fiyat Endeksindeki (ÜFE) artış oranını geçmeyecek şekilde Belediye Encümen’ince belirlenecek bedel üzerinden tahsil edilir.*” ibaresi konulmuştur.(Ek-9)" denilmektedir.

Sonuç olarak Kurum tarafından bulgumuza verilen cevapta; yeni kira şartnameleri ve sözleşmelerine “*Üretici Fiyat Endeksindeki (ÜFE) artış oranını geçmeyecek şekilde Belediye Encümen’ince belirlenecek bedel üzerinden tahsil edilir.*” ibaresinin konulduğu, ifade edilmiştir.

Ancak bulguda açıkça belirtildiği üzere kira artışının Üretici Fiyat Endeksindeki (ÜFE) artış oranında yapılması gerekmektedir. Belediye Encümenine kira artış oranını belirleme yetkisi vermek mümkün değildir. Mevcut durumun mevzuata uygun olarak düzeltilmesi gerekmektedir.

2015 yılı denetimlerinde bu hususun dikkate alınması ve izlenmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

BULGU 4: Mevzuata Aykırı Taşınmaz Tahsisi Yapılması

Taşınmazların tahsisiyle ilgili olarak yapılan denetimlerde, Belediyeye ait bazı taşınmazların tahsisinin mevzuata aykırı yapıldığı görülmüştür.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun “Diğer kuruluşlarla ilişkiler” başlıklı 75'inci maddesinde,

“Belediye, belediye meclisinin kararı üzerine yapacağı anlaşmaya uygun olarak görev ve sorumluluk alanlarına giren konularda;

...

d) Kendilerine ait taşınmazları, aslî görev ve hizmetlerinde kullanılmak üzere bedelli veya bedelsiz olarak mahallî idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına devredebilir veya süresi yirmibeş yılı geçmemek üzere tahsis edebilir. Bu taşınmazlar aynı kuruluşlara kiraya da verilebilir. Bu taşınmazların, tahsis amacı dışında kullanılması hâlinde, tahsis işlemi iptal edilir. Tahsis süresi sonunda, aynı esaslara göre yeniden tahsis mümkündür.

Kamu kurum ve kuruluşlarına belediyeler, bağlı kuruluşları ve belediye şirketlerince devir veya tahsis edilen taşınmazlar, kamu konutu ve sosyal tesis olarak kullanılamaz.

...”

denilmektedir.

Belediyenin tahsisleri düzenleyen diğer maddesinde ise,

“Belediyenin yetkileri ve imtiyazları

Madde 15- Belediyenin yetkileri ve imtiyazları şunlardır:

İl sınırları içinde büyükşehir belediyeleri, belediye ve mücavir alan sınırları içinde il belediyeleri ile nüfusu 10.000'i geçen belediyeler, meclis kararıyla; turizm, sağlık, sanayi ve ticaret yatırımlarının ve eğitim kurumlarının su, termal su, kanalizasyon, doğal gaz, yol ve aydınlatma gibi alt yapı çalışmalarını faiz almaksızın on yıla kadar geri ödemeli veya ücretsiz olarak yapabilir veya yaptırabilir, bunun karşılığında yapılan tesislere ortak olabilir; sağlık, eğitim, sosyal hizmet ve turizmi geliştirecek projelere İçişleri Bakanlığının onayı ile ücretsiz veya düşük bir bedelle amacı dışında kullanılmamak kaydıyla arsa tahsis edebilir. (Ek cümle: 12/11/2012-6360/18 md.) Belediye ve bağlı idareler, meclis kararıyla mabetlere indirimli bedelle ya da ücretsiz olarak içme ve kullanma suyu verebilirler.” denilerek hangi durumlarda tahsis yapılabileceği belirtilmiştir.

Söz konusu hükme göre belediyeler, kendilerine ait taşınmazları asli görev ve hizmetlerde kullanılmak üzere bedelli veya bedelsiz olarak belediye meclis kararı üzerine mahalli idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edebileceklerinden, bu idareler dışında kalan kuruluşlarına süresi her ne olursa olsun belediye taşınmazlarını tahsis etmeleri mümkün değildir.

Ancak yapılan incelemede ayrıntısı aşağıdaki tabloda gösterilen taşınmazların mahalli idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşları tanımı dışında kalan kuruluşlara tahsis edildiği görülmüştür.

Tablo 5: Tahsis Edilen Yerler

Tahsis Edilen Yer	Tahsis Yapılan Kuruluş
Hürriyet H22d01d1a Pafta 510 Ada 1 Parsel Üzerinde Yer Alan Binanın 1. Katı	Balkan Göçmenleri Kültür ve Dayanışma Derneği

Dereçavuş Mahallesi 4969 Ada 187 Parsel	Ziraat Odası
Adalet Mahallesi Aydın Caddesi No 1 (Bir kısmı Lojman olarak)	Bulgaristan Konsolosluk Birimi

Mevzuata aykırı yapılan tahsislerin kaldırılmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

Kamu idaresi cevabında; "Emlak ve İstimlak Müdürlüğü olarak tahsis edilen yerler hakkında:

a-Hürriyet H22d01d1a Pafta 510 ada 1 parsel üzerinde yer alan binanın 1. Katı= Belediye Meclis'i tarafından 07/11/2012 tarih 2012/376-982 karar no ile "...*imar planında Hizmet Alanı alanında kalan Hürriyet Mahallesi 510 ada 1 parsel üzerinde bulunan iki katlı binanın, muhtarlık yeri hariç olmak üzere Bal-Göç Derneği Bursa Şubesine 5393 sayılı kanununun 18/e maddesine istinaden 10 yıl süre ile bedelsiz olarak tahsisine...*" karar verilmiş ve bu karar ile Başkanlık Makamı tarafından Balkan Göçmenleri Kültür ve Dayanışma Derneği ile 02/01/2013 tarihinde Tahsis Protokolü imzalanmıştır. Bu yerin tahsis işlemi Belediye Meclisi tarafından yapılmış olup; yapılan tahsis işlemlerinin iptali yönünde işlemler başlatılacaktır.

b-Dereçavuş Mahallesi 4969 ada 187 parsel= Belediye Meclis'i tarafından 03/04/2013 tarih 2013/63-290 karar no ile "...*1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında tarımsal niteliği korunacak alanda kalmakta olan Dereçavuş Mahallesi, 4969 ada 187 parsel sayılı taşınmazın 3. Şahıslara kiraya verilmemesi ve amacına uygun kullanılması kaydı ile 5393 sayılı kanununun 18/e maddesine istinaden 10 yıl süre ile bedelsiz olarak tahsisine...*" karar verilmiş ve bu karar ile Başkanlık Makamı tarafından Ziraat Odası Başkanlığı ile 02/05/2013 tarihinde Tahsis Protokolü imzalanmıştır. Bu yerin tahsis işlemi Belediye Meclisi tarafından yapılmış olup; yapılan tahsis işlemlerinin iptali yönünde işlemler başlatılacaktır.

c-Adalet Mahallesi Aydın Caddesi No:1= Belediye Meclis'i tarafından 04/02/2009 tarih 2009/34-127 karar no ile "...*Binanın Bodrum katı tamamı, Zemin Katının Konsolosluk kısmı ve 1. Katın Tamamının 1901 ve 5393 sayılı Kanun uyarınca Bulgaristan Büyükelçiliğine, Bursa Bulgaristan Konsolosluk Birimi olarak kullanılmak üzere, belirtilen amaçla kullanıldığı sürece bedelsiz ve süresiz olarak tahsisine...*" karar verilmiş ve bu karar ile Başkanlık Makamı tarafından Bulgaristan Cumhuriyeti Büyükelçiliği ile 25/03/2009 tarihinde Tahsis Protokolü imzalanmıştır. Bu yerin tahsis işlemi Belediye Meclisi tarafından

yapılmış olup; yapılan tahsis işlemlerinin iptali yönünde Haziran 2015 Meclis'ine yazışmalar yapılmıştır." demektedir.

Sonuç olarak Kurum tarafından bulgumuza verilen cevapta; söz konusu taşınmazların tahsisinin belediye meclisi tarafından yapıldığı ve yapılan tahsis işlemlerinin iptali yönünde işlemler başlatılacağı ifade edilmiştir. 2015 yılı denetimlerinde bu hususun dikkate alınması ve izlenmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

8. EKLER**Ek 1: Kamu İdaresi Mali Tabloları****BİLANÇO**

Aktif	2012 Yılı	2013 Yılı	Cari Yıl (2014)	Pasif	2012 Yılı	2013 Yılı	Cari Yıl (2014)		
	TL	TL	TL		TL	TL	TL		
1	DÖNEN VARLIKLAR	133.266.522,89	137.957.843,60	124.628.659,94	3	KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	15.981.323,56	22.828.497,20	28.274.073,91
10	HAZIR DEĞERLER	8.358.118,72	5.068.575,04	3.082.448,59	32	FAALİYET BORÇLARI	4.327.637,30	6.551.732,61	6.715.406,50
102	BANKA HESABI	7.399.568,58	4.362.322,60	1.130.589,01	320	BÜTÇE EMANETLERİ HESABI	4.327.637,30	6.551.732,61	6.715.406,50
105	DÖVİZ HESABI	315,00	315,00	289,80	33	EMANET YABANCI KAYNAKLAR	8.654.350,32	13.086.502,33	17.314.292,96
109	BANKA KREDİ KARTLARINDAN ALACAKLAR HESABI	958.235,14	705.937,44	1.951.569,78	330	ALINAN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR HESABI	2.143.550,05	2.970.497,32	4.388.238,94
12	FAALİYET ALACAKLARI	122.683.078,24	130.627.457,71	119.705.349,75	333	EMANETLER HESABI	6.510.800,27	10.116.005,01	12.926.054,02
120	GELİRLERDEN ALACAKLAR HESABI	23.752.490,03	0,00	0,00	36	ÖDENECEK DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	2.999.335,94	3.190.262,26	4.244.374,45
121	GELİRLERDEN TAKİPLİ ALACAKLAR HESABI	96.943.006,67	125.246.331,12	117.607.018,24	360	ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HESABI	980.873,27	1.258.447,25	1.461.392,08
122	GELİRLERDEN TECİLLİ VE TEHİRLİ ALACAKLAR HESABI	1.984.221,48	5.377.766,53	2.077.041,58	361	ÖDENECEK SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLERİ HESABI	928.343,75	749.800,59	781.654,16
126	VERİLEN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR HESABI	3.360,06	3.360,06	21.289,93	362	FONLAR VEYA DİĞER KAMU İDARELERİ ADINA YAPILAN TAHSİLAT HESABI	688.134,78	1.025.318,27	1.492.477,64
14	DİĞER ALACAKLAR	590.872,12	444.045,44	80.256,38	363	KAMU İDARELERİ PAYLARI HESABI	63.015,21	151.871,88	504.026,30
140	KİŞİLERDEN ALACAKLAR HESABI	590.872,12	444.045,44	80.256,38	368	VADESİ GEÇMİŞ, ERTELENMİŞ VEYA TAKSİTLENDİRİLMİŞ VERGİ VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER HESABI	338.968,93	4.824,27	4.824,27

T.C. Sayıştay Başkanlığı

15	STOKLAR	949.230,16	941.733,80	785.263,33	4	UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	4.321.535,51	0,00	19.529.194,02
150	İLK MADDE VE MALZEME HESABI	654.683,05	647.186,69	490.716,22	40	UZUN VADELİ İÇ MALİ BORÇLAR	4.321.535,51	0,00	19.529.194,02
157	DİĞER STOKLAR HESABI	294.547,11	294.547,11	294.547,11	400	BANKA KREDİLERİ HESABI	4.321.535,51	0,00	19.529.194,02
16	ÖN ÖDEMELER	685.223,65	876.031,61	975.341,88	5	ÖZ KAYNAKLAR	502.598.345,34	568.717.628,56	693.603.113,73
162	BÜTÇE DIŞI AVANS VE KREDİLER HESABI	685.223,65	876.031,61	975.341,88	50	NET DEĞER	27.979.882,37	149.069.704,86	273.553.619,20
2	DURAN VARLIKLAR	389.634.681,52	453.588.282,16	616.777.721,73	500	NET DEĞER HESABI	27.979.882,37	149.069.704,86	273.553.619,20
22	FAALİYET ALACAKLARI	4.628.879,15	0,00	12.897.316,00	52	YENİDEN DEĞERLEME FARKLARI	115.673,00	115.673,00	115.673,00
222	GELİRLERDEN TECİLLİ VE TEHİRLİ ALACAKLAR HESABI	4.628.879,15	0,00	12.897.316,00	522	YENİDEN DEĞERLEME FARKLARI HESABI	115.673,00	115.673,00	115.673,00
24	MALİ DURAN VARLIKLAR	16.340.012,08	18.405.554,31	21.429.067,66	57	GEÇMİŞ YILLAR OLUMLU FAALİYET SONUÇLARI	407.766.065,34	353.819.462,09	296.293.702,85
240	MALİ KURULUŞLARA YATIRILAN SERMAYELER HESABI	16.216.278,03	18.281.820,26	21.305.333,61	570	GEÇMİŞ YILLAR OLUMLU FAALİYET SONUÇLARI HESABI	407.766.065,34	353.819.462,09	296.293.702,85
241	MAL VE HİZMET ÜRETEK KURULUŞLARA YATIRILAN SERMAYELER HESABI	123.734,05	123.734,05	123.734,05	59	DÖNEM FAALİYET SONUÇLARI	66.736.724,63	65.712.788,61	123.640.118,68
25	MADDİ DURAN VARLIKLAR	364.025.471,38	431.906.472,73	579.131.754,22	590	DÖNEM OLUMLU FAALİYET SONUCU HESABI	66.736.724,63	65.712.788,61	123.640.118,68
250	ARAZİ VE ARSALAR HESABI	33.109.781,51	34.615.223,51	84.422.739,57	9	NAZIM HESAPLAR	43.044.327,05	86.353.458,65	87.228.076,34
251	YERALTI VE YERÜSTÜ DÜZENLERİ HESABI	218.236.936,97	284.488.747,46	340.366.940,84	91	NAKİT DIŞI TEMİNAT VE KİŞİLERE AIT MENKUL KIYMET HESAPLARI	11.917.535,48	18.711.993,48	21.816.723,90
252	BİNALAR HESABI	78.112.714,53	88.209.870,01	101.103.252,98	911	ALINAN TEMİNAT MEKTUPLARI EMANETLERİ HESABI	11.917.535,48	18.711.993,48	21.816.723,90
253	TESİS, MAKİNE VE CİHAZLAR HESABI	1.128.452,18	2.539.576,51	4.200.012,54	92	TAAHHÜT HESAPLARI	31.126.791,57	67.641.465,17	65.411.352,44
254	TAŞITLAR HESABI	2.266.978,42	3.686.162,68	5.225.128,15	921	GİDER TAAHHÜTLERİ KARŞILIĞI HESABI	31.126.791,57	67.641.465,17	65.411.352,44
255	DEMİRBAŞLAR HESABI	3.000.172,65	3.709.106,51	4.190.891,74			0,00	0,00	0,00

T.C. Sayıştay Başkanlığı

256	HİZMET İMTİYAZ VARLIKLARI HESABI	635.707,69	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00
257	BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HESABI (-)	60.512.452,67	103.670.798,66	107.371.000,58			0,00	0,00	0,00
258	YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR HESABI	88.047.180,10	118.328.584,71	146.993.788,98			0,00	0,00	0,00
26	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	627.593,30	2.004.528,21	2.004.528,21			0,00	0,00	0,00
260	HAKLAR HESABI	1.553.846,41	2.369.932,61	3.823.986,61			0,00	0,00	0,00
268	BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HESABI (-)	2.181.439,71	4.374.460,82	5.828.514,82			0,00	0,00	0,00
29	DİĞER DURAN VARLIKLAR	5.267.912,21	5.280.783,33	5.324.112,06			0,00	0,00	0,00
294	ELDEN ÇIKARILACAK STOKLAR VE MADDİ DURAN VARLIKLAR HESABI	5.271.698,47	5.284.569,59	5.327.898,32			0,00	0,00	0,00
299	BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HESABI (-)	3.786,26	3.786,26	3.786,26			0,00	0,00	0,00
9	NAZIM HESAPLAR	43.044.327,05	86.353.458,65	87.228.076,34			0,00	0,00	0,00
91	NAKİT DIŞI TEMİNAT VE KİŞİLERE AİT MENKUL KIYMET HESAPLARI	11.917.535,48	18.711.993,48	21.816.723,90			0,00	0,00	0,00
910	ALINAN TEMİNAT MEKTUPLARI HESABI	11.917.535,48	18.711.993,48	21.816.723,90			0,00	0,00	0,00
92	TAAHHÜT HESAPLARI	31.126.791,57	67.641.465,17	65.411.352,44			0,00	0,00	0,00
920	GİDER TAAHHÜTLERİ HESABI	31.126.791,57	67.641.465,17	65.411.352,44			0,00	0,00	0,00
Aktif Toplam		565.945.531,46	677.899.584,41	828.634.458,00	Pasif Toplam		565.945.531,46	677.899.584,41	828.634.458,00

FAALİYET SONUÇLARI TABLOSU

Hesap Kodu	Yardımcı Hesap Kod1	Giderin Türü	2012 Yılı	2013 Yılı	Cari Yıl (2014)
			TL	TL	TL
630	01	Personel Giderleri	36.603.321,81	40.009.499,99	42.249.203,60
630	02	Sosyal Güvenlik Kurumlarına Devlet Primi Giderleri	6.525.509,59	6.889.197,60	7.037.182,74
630	03	Mal Ve Hizmet Alım Giderleri	46.983.348,95	64.446.934,53	75.489.051,84
630	04	Faiz Giderleri	311.401,43	220.488,20	184.800,00
630	05	Cari Transferler	9.240.124,26	6.171.979,04	6.857.780,12
630	11	Değer Ve Miktar Değişimleri Giderleri	0,00	0,00	36.655,64
630	12	Gelirlerin Ret Ve İadesinden Kaynaklanan Giderler	5.538.176,47	6.938.477,47	25.339.571,71
630	13	Amortisman Giderleri	26.079.451,55	45.528.278,60	5.154.255,92
630	14	İlk Madde ve Malzeme Giderleri	6.344.971,72	6.136.694,15	5.430.836,93
630	20	Silinen Alacaklardan Kaynaklanan Giderler	0,00	3.442,56	343.578,19
Toplam			137.626.305,78	176.344.992,14	168.122.916,69

Hesap Kodu	Yardımcı Hesap Kod1	Gelirin Türü	2012	2013 Yılı	Cari Yıl (2014)
			TL	TL	TL
600	01	Vergi Gelirleri	83.297.642,53	93.380.473,51	120.621.924,80
600	03	Teşebbüs ve Mülkiyet Gelirleri	7.998.474,20	19.866.141,70	24.678.409,83
600	04	Alınan Bağış ve Yardımlar ile Özel Gelirler	237.854,93	57.725,08	500.631,18
600	05	Diğer Gelirler	112.698.451,46	128.753.440,46	145.959.536,58
600	11	Değer ve Miktar Değişimleri Gelirleri	0,00	0,00	2.532,99
Toplam			204.232.423,12	242.057.780,75	291.763.035,38
Faaliyet Toplam			66.606.117,34	65.712.788,61	123.640.118,68

NAKİT AKIM TABLOSU

Nakit Akımları	2012 Yılı	2013 Yılı	Cari Yıl (2014)
	TL	TL	TL
102.03 - VAKIFBANK FAİZ HESABI	2.530.000,00	2.300.000,00	600.000,00
102.11 - VAKIFBANK CUMH. FAİZ HES.	4.649.723,88	1.680.978,10	351.477,87
102.14 - ZİRAAT BANKASI BURSA ŞB.	489,80	445,80	445,80
102.17 - VAKIFBANK BURSA (00158007260519970)	207.408,52	291.464,07	86.755,07
102.18 - VAKIF CUMH. (00158007281692543)	0,00	0,00	81,00
102.20 - HALK BANKASI ULUDAĞ ŞB.(Maaş 04000021)	3.149,94	892,69	2.430,33
102.34 - VAKIF CUMH. OTOYOL BANKOMAT	0,00	78.552,00	79.409,00
102.35 - VAKIFBANK BURSA (AĞAÇ KAMP. TAHS.)	40,00	8.790,00	8.790,00
102.38 - VAKIF CUMHURİYET (00158007299869956)PROJE	8.756,44	1.199,94	1.199,94
109 - BANKA KREDİ KARTLARINDAN ALACAKLAR HESABI	958.235,14	705.937,44	1.951.569,78
Sayfa Toplamı	8.357.803,72	5.068.260,04	3.082.158,79
Toplam	8.357.803,72	5.068.260,04	3.082.158,79

T.C. SAYIŞTAY BAŞKANLIĞI
06520 Balgat / ANKARA
Tel: 0 312 295 30 00; Faks: 0 312 295 48 00
e-posta: sayistay@sayistay.gov.tr
<http://www.sayistay.gov.tr>