

EMLAK VE İSTİMLAK HİZMETLERİ

Belediyemiz gayrimenkullerinin tasarrufu, geliştirilmesi, değerlendirilmesi ve kayıtlarının düzenli bir şekilde tutarak Taşınmaz Bilgi Sistemi (TBS) aracılığı ile yönetilmesi, takip ve kontrolünü sağlanması, taşınmazların kullanım şekillerini tespit ederek önerilerde bulunmak sureti ile değerlendirilmelerinin sağlanması ve ihtiyaca göre kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi Emlak İstimlak Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır.

Emlak İstimlak Müdürlüğü Bütçe Giderleri		2022 Başlangıç Ödeneği	2022 Gerçekleşme	Gerçekleşme (%)	Bütçe İçinde (%)
01	Personel Giderleri	522.000,00	1.178.770,20	225,82%	23,58%
02	SGK Devlet Primi Giderleri	58.000,00	117.532,46	202,64%	2,35%
03	Mal ve Hizmet Alım Giderleri	155.000,00	2.793.129,99	1802,02%	55,86%
06	Sermaye Giderleri	4.265.000,00	1.200.000,00	28,14%	24,00%
Toplam		5.000.000,00	5.289.432,65	105,79%	

A1.H11. STRATEJİK HEDEF	Belediyemiz gayrimenkullerinin tasarrufu, geliştirilmesi ve değerlendirilmesi süreçlerini yürütmek ayrıca ihtiyaca göre kamulaştırma yapmak.
--------------------------------	---

Gayrimenkul Envanteri

Belediyemize ait tüm gayrimenkullerin verileri kayıt altında tutulmakta olup, bu verilerin Belediyemiz Kent Bilgi Sistemine entegre edilmesi için çalışmalar yapılmış ve bu kapsamda tüm güncel tapu kayıtları taranarak sayısal veri tabanında Belediyemiz Güncel Mülkiyet Haritası oluşturulmuştur.

Güncel Mülkiyet Haritalarının oluşturulmasından sonra gayrimenkul gelirlerimiz ile ilgili detaylı veriler konularına göre (İhdas, Devir, Kira, Ecrimisil, Tahsis, Trampa) tasnif edilerek Taşınmaz Bilgi Sistemimize aktarılmış olup, 2022 yılı aralık ayı itibari ile mülkiyetimizde 1789 adet taşınmaz bulunmaktadır.

Gayrimenkul Tablosu

2022 Yılı	Kira	Ecrimisil	İhdas	Tapu Tahsis	Taşınmaz Satışı ve Devirleri
Ocak	59.253,42	190.313,89	60,680.00	-	-
Şubat		386.692,45	83,680.00	-	-
Mart	112.253,42	1.527.023,94	-	-	-
Nisan	514.833,00	483.122,15	20,515.00	69,190.00	-
Mayıs	145.345,00	1.170.499,65	-	-	-
Haziran	714.812,73	1.780.601,15	101,940.00	-	-
Temmuz	201.778,38	2.039.154,10	38,700.00	-	-
Ağustos	272.868,96	458.932,48	-	-	127,665,220.00
Eylül	138.095,00	81.200,00	59,880.00	-	-
Ekim	370.974,99	459.004,00	167,200.00	-	-
Kasım	138.095,00	97.515,00	490,570.00	-	-
Aralık	146.594,98	2.045.850,20	124,200.00	-	-
Toplam	3.269.904,88	10.719.909,01	1,147,365.00	69,190.00	127,665,220.00
Genel Tahsilat Toplamı: 142,871,588.89TL					

İhdas İşlemleri

Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından incelenip uygun bulunan ihdas, terk, tevhid işlemlerini içeren Belediye Encümenine Teklif Belgeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce onaylandıktan sonra nihai işlem için Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne gelmektedir. Birim fiyatı belirlenmek üzere Belediyemiz Kıymet Takdir Komisyonuna gönderilen ve akabinde çıkan bedel üzerinden 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 11, 14, 15. 16. ve 17. maddelerine göre incelenen Encümen Teklif Belgeleri karar alınmak üzere Belediye Encümenine sunulmaktadır.

Encümen Kararının alınmasından sonra; önce Ümraniye Kadastro Birimine kontrol ettirilmekte ve ilgilisi tarafından ödemesi yapıldıktan sonra tapu tescili yapılarak, ihdas, terk ve tevhid işlemi sonuçlandırılmaktadır.

2022 yılı içerisinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17. Maddesine göre **12** adet ihdas müracaatı sonuçlandırılmış olup; Belediyemiz bütçesine toplam **1,147,365,00 TL** gelir sağlanmıştır.

2022 yılı içinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. 16. ve 17. maddelerine göre Belediyemiz adına 5 adet müstakil mülkiyetli taşınmaz ihdas edilmiş olup söz konusu taşınmazların yüzölçümü toplamda 4,813,99 m² dir.

Kamulaştırma İşlemleri

4650 sayılı yasa ve değişik 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 8. Maddesine göre Kamulaştırma işlemleri yapılmaktadır. İmar planında yol, park ile yeşil alanda kalan ve ilgili müdürlüklerin (Fen İşleri Müdürlüğü, Park ve Bahçeler Müdürlüğü, vb.) teklifi ya da vatandaşların müracaatı doğrultusunda tapu bilgileri ve imar durumu sorgulandıktan sonra Başkanlık OLUR'u alınarak işlemlere başlanılmaktadır. Kıymet Takdir Komisyonu'nun yaptığı incelemeler neticesinde gayrimenkulün fiyatı belirlenmekte ve uzlaşma sağlandıktan sonra Belediye Encümen kararı alınarak gerekli işlemlerin tamamlanması için Tapu Müdürlüğüne gönderilmektedir. Son olarak Mali Hizmetler Müdürlüğü'nde ödemenin yapılması ile işlemler sonuçlandırılmaktadır. 2022 yılı içerisinde, **33 adet** kamulaştırma işlemi sonuçlandırılmış ve tapu tescil işlemleri yapılmıştır.

Tapu Tahsis İşlemleri

Tapu tahsis belgesinin tapuya dönüştürülmesi işlemleri, hazırlanan ıslah imar planları doğrultusunda 2981-3290-3366 sayılı yasalara göre yapılmaktadır. Milli Emlak Müdürlüğü'nden Belediyemize devri yapılan taşınmazlara hak sahiplerinin talebi doğrultusunda, gerekli olan evrakların kontrolü ve yerinde yapılan tespitlerden sonra kıymet takdir komisyonu tarafından fiyatı belirlenerek ilgisine tebliğ edilmektedir. Yapılan ödemelerden sonra Belediye Encümeninden devir kararı alınarak Tapu Müdürlüğü'nde işlemler tamamlanmaktadır. Bu kapsamda 2022 yılı içinde **3** adet devir işlemi gerçekleştirilmiştir.

Taşınmaz Tahsis İşlemleri

İlçemizin ihtiyaçlarına göre yapılması planlanan kamu kullanımına haiz yatırımlar için ilgili kamu kurum ve kuruluşları ile yürütülen çalışmalar sonucu 2022 yılı içerisinde Belediyemiz mülkiyetindeki **3 adet aile sağlığı merkezi, 2 adet okul yeri, 1 adet okul öncesi eğitim yeri, 1 adet askerlik şubesi hizmet yeri olmak üzere 7 adet taşınmazın** tahsis işlemi tamamlanmıştır.

Taşınmaz Satışı ve Devir İşlemleri

Belediyemiz mülkiyetindeki taşınmazların satış işlemleri Belediye Meclis Kararı alınarak 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na göre yapılmaktadır. Ancak imar planı gereği tevhid şartı olan Belediyemize ait parsellerin satış işlemleri 3194 sayılı kanunun 17. maddesine göre Belediyemiz Kıymet Takdir Komisyonu tarafından belirlenen bedel üzerinden yapılmaktadır.

2022 yılında 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na göre mülkiyeti belediyemize ait olan **5 adet** taşınmazın satışı ve devri yapılmış olup; bu taşınmazdan Belediye bütçesine toplam **127,832,420.00 TL** gelir sağlanmıştır. Mülkiyeti Belediyemize ait 4 adet Eğitim Alanı lejantlı taşınmazlar mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 187 Ada, 6 parsel (27.916,96 m²) sayılı taşınmaz ile trampaya konu edilmiş olup, **8.154.370,00 TL fazla tutar Belediyemiz vergi borçlarına mahsup edilmiştir.**

Kira İşlemleri

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na göre ihalesi yapılan veya daha önce işlemleri yapıp kiraya bağlanan Belediye gayrimenkullerinin kira takibi ve artış işlemleri Müdürlüğümüzce yürütülmektedir. Kirasını ödemeyenler için; Mali Hizmetler ve Hukuk İşleri Müdürlükleri ile koordineli yasal işlemlerin takibi yapılmaktadır. 2022 yılında kiralama işlemi neticesinde Belediye bütçesine toplam **3.269.904,88 TL** tahsilat yapılmıştır.

Ecrimisil İşlemleri

Belediye mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile hüküm ve tasarrufu Belediyeye ait olan alanların fuzuli işgallerinin tespiti Zabıta Müdürlüğü ile koordineli olarak yapılmaktadır. Tespit edilen bu işgallere 2886 sayılı yasanın 75.maddesine göre ecrimisil işlemi uygulanmaktadır. Öncelikle rutin arazi tespitleri ile bu alanlar belirlenerek raporlanmakta, sonra Belediye Kıymet Takdir Komisyonu tarafından bedeli belirlenerek karar alınmak üzere Belediye Encümenine sunulmaktadır. 2022 yılında **275 Adet** Ecrimisil işlemi yapılmış olup **10.719.909,01 TL** tahsilat yapılmıştır.

Trafo Yeri Tesisi

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün uygun bulunduğu trafo alanı taleplerine ilişkin teklif belgeleri Belediye Meclisimizce onaylandıktan sonra karar alınmak üzere Belediye Encümenine sunulmaktadır. İrtifak hakkına ilişkin alınan Encümen Kararı teknik kontroller için Ümraniye Kadastro Birimine gönderilmekte olup daha sonra Tapu Müdürlüğünde tescil edilerek işlem tamamlanmaktadır. Müdürlüğümüzde 2022 yılında **4 adet** Trafo Yeri için irtifak hakkı tesis edilmiştir.

Hibe İşlemleri

Meri imar planları doğrultusunda yapılan uygulamalarda taşınmazların ruhsata uygun hale getirilmesi amacıyla yapılan sınır düzeltmesi işlemleri ile bu kısımlar ifraz edilerek ayrı bir parsel olarak tescili yapılmaktadır. Sonrasında ifraz sonucu oluşan bu parsel ilgisi tarafından Ümraniye Belediyesine hibe edilmektedir. 2022 yılında **23 adet** Hibe İşlemi yapılmıştır.

Müdürlük Evrak İşlemleri

2019 yılı Kasım ayı itibari ile dijital arşiv sistemi Moreum uygulamasına geçiş için; dosyaların ilçemiz sınırlarında kalanlarının ayrıştırılması akabinde tasnifi, ifraz – tevhid, güncel ada - parseller değişikliklerinin kontrolleri vb. uygulamalardan geçirilerek fiziki arşiv sistemine dosyaların açılması, taranması ve dijital arşivde muhafaza işlemlerine başlanılmıştır. Müdürlüğümüzün **toplamda 4.478 adet** dosyası sisteme aktarılırken bu çalışmanın **%79,58 lük kısmı 2022 yılı içerisinde tamamlanmıştır.**

Ayrıca 2022 yılı boyunca Müdürlüğümüze **2897 adet** resmi evrak gelmiş dosyalama ve çıkış işlemleri tamamlanarak, taranmak üzere dijital arşive gönderilmiştir. Bunun yanı sıra **Çözüm Merkezinden 43 adet** ve **CİMER sistemi üzerinden gelen 16 adet** talep veya şikâyet kayda alınmış cevaplanarak Çözüm Merkezine ve CİMER'e ulaşması sağlanmıştır.