

ALMANYA'DA FEDERAL DEVLETE AİT TAŞINMAZLARIN YÖNETİMİNİN İNCELENMESİ VE TÜRKİYE'DE HAZİNE TAŞINMAZLARININ YÖNETİMİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI

Taner TURAN*

Pınar KIRAL**

Mustafa Sertaç SAÇLI***

ÖZET

Bu çalışmada Almanya'da federal devlete ait taşınmazların yönetimi detaylı bir şekilde incelenmekte ve Türkiye'de Hazine taşınmazlarının yönetimiyle karşılaştırılmaktadır. Almanya'da 2005 yılında devlete ait taşınmazların yönetimi konusunda son derece köklü bir anlayış ve yönetim sistemi değişikliğine gidilmiş, ormanlar dahil federal devlete ait taşınmazların yönetimi tek çatı altında toplanmış, klasik bir kamu idaresinden temelde daha özerk, esnek, hareket kabiliyeti yüksek, ticari esaslara göre çalışan, ekonomik etkinliğe önem veren, kendine has özellikleri olan bir idari yapılanmaya geçilmiştir. Bu kapsamda devlete ait taşınmazların kamu kurumları tarafından bedelsiz kullanımına son verilmiş, kamu ofis alanlarıyla ilgili bazı standartlar belirlenmiş, federal devlet hizmetleri için ihtiyaç duyulan taşınmazların edinimi ve kiralanması ile söz konusu taşınmazlarla ilgili bakım-onarım işleri konusunda tek bir birim yetkili hale gelmiştir. Türkiye'de Hazine taşınmazlarının yönetimiyle Almanya'da federal devlete ait taşınmazların yönetimi arasında, kurumsal yapı, yönetim sistemi ve çalışma prensipleri açısından çok ciddi farklılıklar bulunmaktadır. Ülkemizde Hazine taşınmazlarının daha iyi idare edilebilmesi ve değerlendirilebilmesi için Almanya'daki uygulamaların tartışılmasının yararlı olacağı düşünülmektedir.

Anahtar Kelimeler: Devlete Ait Taşınmazların Yönetimi, Almanya'da Federal Devlete Ait Taşınmazlar, Devlete Ait Taşınmazların Tek Elden Yönetimi, Kamu Ofis Alanı Standartları, Devlet Taşınmazlarının Yönetiminde Ekonomik Etkinlik

EXAMINATION OF THE MANAGEMENT OF REAL ESTATE OWNED BY FEDERAL STATE OF GERMANY AND COMPARISON TO THE MANAGEMENT OF REAL ESTATE OWNED BY THE TREASURY IN TURKEY

ABSTRACT

In this study, the management of real estate owned by Federal State of Germany is examined in detail and compared to the management of real estate of the Treasury in Turkey. In 2005, regarding the management of federal state's real estate, Germany underwent profoundly radical changes in management system, the management of federal state real estate including forests has been gathered under one roof, instead of a classic public

* Dr., Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Daire Başkanı

** Maliye Bakanlığı, Maliye Uzmanı

*** Maliye Bakanlığı, Maliye Uzmanı

administration a new administration structure has been adopted which is more autonomous, flexible, working on commercial principles, attaching importance to economic efficiency, having some specific features. In this context, unpaid use of state real estate by public institutions was ended, certain standards regarding public office use were determined and one institution was authorised concerning the acquisition and renting of real estate needed for federal state services and also their maintenance works. Regarding the management of real estate of the Treasury in Turkey and the management of federal state real estate in Germany, there are serious differences in organizational structure, management system and working principles. In order to have a better management and utilisation of the real estate of Treasury in our country, it is considered that it would be beneficial to discuss the related implementations in Germany.

Keywords: Management of The State's Real Estate, The Management of Real Estate Owned By Federal State of Germany, Management of The State's Real Estate Under One Roof, Public Office Standards, Economical Efficiency In Management of The State's Real Estate

GİRİŞ

Kamu hizmetlerinin sunulması, doğal yaşamın, tarihi ve kültürel mirasın korunması, ülke savunması gibi nedenlerle devletlerin bir şekilde taşınmaz mal varlığına sahip olmaları gerekmektedir. Bazı devletler çok sınırlı, bazıları ise çok büyük bir taşınmaz portföyüne sahiptir. Ülkemizde gerek yüzölçümü ve gerekse de adet olarak çok önemli miktarda Hazine (devlet) taşınmazı bulunmaktadır.¹ 2011 yılı sonu itibarıyla tapuda Hazine adına tescilli taşınmaz sayısı 3.679.061 olup bu taşınmazların toplam yüzölçümleri ise 207.087.675.747 m²'dir. Başka bir anlatımla ülkemizin toplam yüzölçümünün yaklaşık ¼'ü tapuda Hazine adına tescillidir. Buna devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler de eklendiğinde Hazine taşınmazlarının büyüklüğü ve önemi daha iyi anlaşılabilir. Özellikle devlete ait taşınmazların fazla olduğu ülkelerde söz konusu taşınmazların iyi şekilde yönetilmesi, aslında kamu kaynaklarının optimal biçimde kullanılması, kamu hizmetlerinin en iyi şekilde ve israfa yol açmadan sunulması, planlı ve düzenli kentleşmenin gerçekleştirilmesi, devlet bütçesine katkıda bulunulması, yatırımların ve istihdamın teşvik edilmesi, ekonomik kalkınmanın desteklenmesi gibi çok önemli konularla yakından ilgilidir.² Buna rağmen devlete ait taşınmazlar konusu genellikle ekonomik kriz veya kaynak paketlerine ihtiyaç duyulduğunda çok yoğun bir şekilde gündeme gelmekte, krizin atlatılmasından sonra ise daha geri planda kalmaktadır. Ülkemizde yaşanan ekonomik krizlerde de

1 Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğe göre Hazine, genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri açısından devlet tüzel kişiliğinin adını, Hazine taşınmazı ise Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri, Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmaz tapuda Hazine adına tescilli taşınmazları, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ise Türk Medeni Kanunu ile diğer kanunlarda Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilen yerleri ifade etmektedir. Ülkemizde uygulamada ve mevzuatta Hazine taşınmazı ve Devlet taşınmazı ifadeleri aynı anlamda kullanılabilir. Ülkemizde devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların yönetiminde devletin taşınmazları ile devletin taşınmazları arasında bir ayrım yapılmamıştır.

2 Ülkemizde devlet mallarının kamu finansmanı açısından değerlendirilmesi konusunda bkz. (Söyler, 2005).

başta kamu konutları olmak üzere Hazine taşınmazlarının satılması bütçeye ilave gelir sağlama yollarından birisi olarak görülmüştür. Benzer şekilde Giavazzi (2012) ciddi bir ekonomik kriz yaşayan ve yüksek kamu borcuna sahip İtalya'da çok fazla kamu taşınmazı bulunduğunu ve bunların satılabileceğini belirtirken Wall Street Journal gazetesi 1 Haziran 2011 tarihli haberinde Yunan hükümetinin borçlarını azaltmak için değeri yaklaşık 42.9 milyar Euro'ya kadar ulaşan kamu varlığı satmaya hazırlandığını bildirmektedir. Ancak devletin özel mülkiyetinde bulunan ve kamu hizmetleri için ihtiyaç duyulmayan taşınmazların kriz dönemlerinde acele bir şekilde satılması zor olduğu gibi aslında doğru da değildir. Çünkü ekonomik kriz dönemlerinde talep daralmakta ve taşınmaz fiyatları da düşmektedir. Devlete ait taşınmazların nasıl daha verimli değerlendirilebileceği ve ekonomiye kazandırılabilmesi konusunun acil kaynak arayışlarının olduğu kriz dönemlerinden ziyade normal dönemlerde tartışılması ve daha yapısal ve uzun vadeli bir şekilde ele alınması daha uygundur.

Çok sayıda ülkede devlete ait taşınmazların yönetimiyle ilgili bazı ortak sorun ve sıkıntıların yaşandığı, bu kapsamda yeni arayışlara girildiği bilinmektedir. Kaganova vd. (2006: 2) kamu varlıklarının yönetimiyle ilgili meselelerin farklı ülkelerde şaşırtıcı biçimde benzer olduğunu belirtmektedirler. Turan (2006)'nın da dikkat çektiği gibi taşınmaz mal yönetiminde tarihi, coğrafi, ekonomik koşullar önemli rol oynadığından devletler farklı politikalar uygulayabilseler de bu durum devlete ait taşınmazların yönetimi konusunda ülkeler arasında en azından bazı ortak noktaların ve çözümlerin bulunmadığı anlamına gelmemektedir. Devletin büyük miktarda taşınmaza sahip olduğu ülkemizde, gelişmiş ülkelerde söz konusu taşınmazların nasıl yönetildiğinin, hangi prensiplerin esas alındığının, zaman içinde hangi reformların hayata geçirildiğinin bilinmesi çok önemli olduğu halde, ilginç bir şekilde bu konuda çok sınırlı sayıdaki Türkçe çalışmaların (Ozansoy, 2009; Yamak, 2001; Turan, 2006) tamamı Amerika Birleşik Devletleri'yle ilgilidir. Aslında Avrupa Birliğine tam üyelik müzakereleri devam eden ülkemizde Avrupa ülkelerinde devlete ait taşınmazların nasıl yönetildiği konusunda kapsamlı ve detaylı bir çalışmanın olmaması önemli bir eksikliktir. 1990'lı yıllardan itibaren çok sayıda Avrupa ülkesinde kamu yönetimi anlayışındaki değişime paralel olarak devlete ait taşınmazların yönetiminde de son derece köklü bir yönetim biçimi ve anlayış değişikliğine gidilmiş, bu kapsamda hem yasal hem de idari bazı önemli düzenlemeler yapılmıştır. Konuyla ilgili Avrupa ülkelerindeki bilgi birikimi, düzenleme ve uygulamalar dikkate alınarak ülkemizde devlete ait taşınmazların daha etkin, rasyonel ve proaktif bir şekilde yönetilebilmesinin ve ekonomiye kazandırılabilmesinin mümkün olduğu düşünülmektedir.

Bu çalışmanın birinci bölümünde Almanya'da federal devlete ait taşınmazların yönetimi incelenmekte, ikinci bölümünde Almanya'da federal devlete ait taşınmazların yönetimi Türkiye'de Hazine taşınmazlarının yönetimiyle karşılaştırılmaktadır.

1. ALMANYA'DA FEDERAL DEVLETE AİT TAŞINMAZLARIN YÖNETİMİ

Almanya'da 2005 yılında federal devlete ait taşınmazların yönetiminin ve mülkiyetinin tek çatı altında toplanması amacıyla BlmA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben/Federal Taşınmaz Enstitüsü) kurulmuş ve söz konusu taşınmazların yönetimiyle ilgili önemli bir reform gerçekleştirilmiştir. Bu bölümde önce Almanya'da federal devlete ait taşınmazların yönetiminden sorumlu BlmA'nın organizasyon yapısı, taşınmaz portföyü ve personel durumu, daha sonra taşınmaz edinim, idare ve elden çıkarma işlemleri ele alınacaktır.

1.1. BlmA'nın Organizasyon Yapısı, Taşınmaz Portföyü ve Personel Durumu³

1 Ocak 2005 tarihine kadar, federal devletin taşınmazlarının yönetiminden sorumlu olan Federal Taşınmaz Yönetimi Kurumunun (Federal Property Management-Bundesvermögensverwaltung) görevi soğuk savaş öncesi dönemde devletin sahip olduğu taşınmazları kayıt altına almak ve bunların idaresini sağlamak iken, bu kurum soğuk savaş boyunca daha çok Alman silahlı kuvvetlerinin ve müttefik kuvvetlerin ihtiyaç duyduğu bina ve arazilerin teminini sağlamakla görevlendirilmiş, 1990 yılından sonra yabancı askeri güçlerin azalması nedeniyle bu kurumun görevi geçmişte askeri amaçla kullanılan alanlar için uygun kullanımlar bulunmasını da kapsamıştır (BlmA, 2011). Bu dönemde azaltılan askeri birliklerden Alman ordusuna devredilen taşınmazlar önemli bir sayıya ulaşmış, bunların bakım ve onarım masrafları federal devlet bütçesine ciddi bir yük oluşturmaya başlamış, söz konusu taşınmazların elde tutulması rasyonel ve mantıklı olmaktan çıkmıştır. Bu taşınmazların daha çabuk ve verimli bir şekilde elden çıkarılmak istenmesi, yeni bir kurumsal yapılanmaya gidilmesinin nedenlerinden birini oluşturmuştur.

Federal devlete ait taşınmazların tek bir birim tarafından ticari ilkelerle idare edilmesine karar verilmiş, bu doğrultuda 1 Ocak 2005 tarihinde yürürlüğe giren bir kanunla BlmA kurulmuştur. Devrim niteliğindeki bu karar ile uzun bir geçmişe sahip Federal Taşınmaz Yönetimi Kurumunun görevine son verilerek tüm personeli ve görevleri, ayrıca daha önce diğer birçok kamu kurum ve kuruluşunun idaresi ve yetkisi altında bulunan taşınmazlar BlmA'ya devredilmiştir. 2013 yılı itibarı ile federal devlet hizmetleri için kullanılan tüm taşınmazların mülkiyetinin BlmA'ya devri tamamlanacaktır. BlmA'nın portföyünde;

-44.000 konut,

-400.000 hektar arazi,

-49.000 hektar ticari alan

-360.000 hektar orman,

-Toplam kiralık alanı 15.8 milyon m² olan 3.500 taşınmaz,

3 Bu bölümde kısmen BlmA (2011)den yararlanılmıştır.

bulunmakta olup, 2013 itibariyle toplam kiralık alanın 37 milyon metrekareye, taşınmaz sayısının 4.700'e ulaşması beklenmektedir (BlmA, 2011). BlmA'nın portföyündeki taşınmazların toplam değeri 13,8 milyar € olarak hesaplanmaktadır (BlmA, 2011).

BlmA'nın kurulması aslında federal devlete ait taşınmazların yönetiminde köklü bir değişikliğe gitme iradesinin sonucudur. Bu durum enstitünün organizasyon yapısı, görevleri ve çalışma biçiminden kolaylıkla anlaşılabilir. BlmA, Federal Maliye Bakanlığının yasal ve yönetsel denetimine tabi, doğrudan federal devletin kontrolünde ve kamu hukukuna tabi bir kurumdur. BlmA'nın başında Maliye Bakanınca atanan üç kişilik bir Yönetim Kurulu (Board of Directors) bulunmaktadır. Ayrıca, politikacılar ve özel sektörden seçilen ve gerekli olması halinde tavsiyelerde bulunan on kişilik bir İdare Kurulu/Meclisi (Administrative Board) vardır (BlmA, 2011). Federal Ticaret Kanunu, Alman Medeni Kanunu ve Federal Devlet Bütçe Kanunu tabi olduğu başlıca kanunlardır. BlmA'nın kurulmasıyla, klasik bir kamu idaresinden, bağımsız karar alabilen, esnek, hareket kabiliyeti yüksek ve ticari prensiplere göre çalışan bir yönetim biçimine geçilmiştir. BlmA, her yıl Maliye Bakanı tarafından öngörülen bir geliri federal devlet bütçesine aktarmaktadır.

BlmA tarafından oluşturulan standart taşınmaz yönetimi sisteminin (S-REM) temel amacı, devlet kurumlarına en kaliteli çalışma alanını temin etmek ve aynı zamanda tasarruf sağlamaktır (BlmA, 2011). Bu kuruluşun diğer görevleri arasında;

- Federal devlet kurumlarının taşınmaz ihtiyaçlarını karşılamak,

- Ormanlar dahil federal devlete ait taşınmazları yönetmek ve yine federal devlete ait taşınmazlar üzerindeki doğal yapıyı korumak, kamusal alanda avlanma izni vermek,

- Almanya'da bulunan yabancı askeri güçlerin kullandığı taşınmazlara ait idari işleri ve federal kredilerle finanse edilen konut kiralama işlemlerini yürütmek,

bulunmaktadır (BlmA, 2011).

Yönetim merkezi Bonn'da bulunan BlmA farklı bölgelerde 9 müdürlük ve 120 büroya sahiptir. BlmA operasyonel olarak beş ana bölümden oluşmaktadır: Tesis Yönetimi, Satış, Federal Ormanlar, İdari Görevler ve Portföy Yönetimi. Ayrıca bu bölümlere destek olarak Bilgi Teknolojileri, Finans ve İdari Yapı/Personel bölümleri bulunmaktadır. Genel olarak;

Tesis Yönetimi bölümü, bina ve arazi yönetimi ile ilgili teknik ve ticari işlemlerden, işlemlerin faturalandırılmasından, inşaat projelerinin yürütülmesinden, taşınmaz ediniminden,

Satış bölümü, ihtiyaç duyulmayan taşınmazların elden çıkarılmasından,

Federal Ormanlar bölümü, federal devlete ve üçüncü kişilere ait ağaçlık alanlar ve kanallarla ilgili işlemlerin yürütülmesinden, federal devletin sahip olduğu alanlardaki doğal yaşamın korunmasından, tarımsal araziler ile ağaçlık alanların satışından,

İdari Görevler bölümü, yabancı ve federal askeri güçlere gerekli olan taşınmazların temin edilmesinden, devlet çalışanlarının konut edinmesi ile ilgili bazı çalışmaların yürütülmesinden, Almanya'nın birleşmesinden dolayı taşınmazlarla ilgili ortaya çıkan mülkiyet sorunlarının çözülmesinden,

Portföy Yönetimi bölümü, taşınmazların analiz edilmesinden ve kullanım amacı, ekonomik kapasite ve tahmini piyasa fiyatı olmak üzere sınıflandırılmasından, taşınmazların en iyi şekilde değerlendirilebilmesi için muhtemel senaryolar oluşturulmasından, gerektiğinde taşınmazların ticari anlamda yeniden yapılandırılmasından, ayrıca bir taşınmazın daha kolay elden çıkarılabilmesi için gerekli planlama izninin alınması, çevre iyileştirmesi gibi işlemlerin yürütülmesinden,

sorumludur (BlmA, 2011). Her bir bölümün kendine ait düzenlemeleri, çerçeve kuralları, rehberleri, intranet tabanları, şablonları bulunmakta ve işlemler bunlara uygun olarak gerçekleştirilmektedir.

Toplamda 6000 personeli bulunan BlmA'nın yaklaşık 1200 çalışanı devlet memuru statüsünde, geri kalan personeli ise sözleşmeli olarak istihdam edilmektedir. Tesis Yönetimi bölümünde 3000, Satış bölümünde 400, Federal Ormanlar bölümünde 1200, İdari Görevler bölümünde 490 civarında çalışan bulunmaktadır. BlmA'da ayrıca yaklaşık 15 iç denetçi görev yapmaktadır.

1.2. BlmA'nın Taşınmaz Edinim, Yönetim ve Elden Çıkarma İşlemleri

Bu bölümde BlmA'nın taşınmaz edinim, yönetim ve elden çıkarılma işlemleriyle ilgili temel hususlar ve prensipler üzerinde durulmakta, söz konusu işlemlerin nasıl yürütüldüğü açıklanmaktadır.

1.2.1. Edinim İşlemleri

BlmA federal devletin hizmetleri için gerekli taşınmazların edinimi konusundaki tek yetkili kuruluşudur. Ancak BlmA'nın esas yönetim stratejisi, ihtiyaç duyulmayan taşınmazların etkin bir şekilde elden çıkarılması olduğundan, taşınmaz edinimi zorunlu hallerde başvuru bir yoldur. Sadece Parlamento, Federal Mahkemeler ve Senatörler Konseyi gibi bazı istisnai kurumlar kendi ihtiyaç duydukları binaları edinebilmektedirler. Diğer federal kurumlar yeni bir taşınmaza ihtiyaç duyduklarında mutlaka BlmA'ya başvurmak zorundadırlar. Kamu kurumlarının taşınmaz ihtiyacını karşılamak için, BlmA kendi portföyünde uygun taşınmaz mal bulunmaması durumunda, temelde üç yöntem kullanmaktadır: Satın alma, yeni inşaat yaptırma ve kiralama. Kamulaştırma, taşınmaz edinimi için başvuru bir yol değildir. İstisnai olarak bazı durumlarda trampa da yapılabilmektedir.

BlmA portföyünde bulunan taşınmazların, federal kurumların ihtiyaçlarını karşılamakta yetersiz kalması durumunda ilgili kurumlar adına yeni taşınmaz satın alabilmektedir. Bu doğrultuda son 5 yılda sadece 10 adet taşınmaz edinilmiştir. Genelde bina alımından ziyade arazi satın alınması ve üzerine ihtiyacı karşılayacak binaların yaptırılması tercih edilmektedir. Taşınmaz ediniminde prensip olarak kamu kurumlarının ihtiyaçları ve ekonomik etkinlik ön planda tutulmakta, piyasa fiyatları dikkate alınmaktadır.

Federal devlet kurumlarının bina ihtiyaçlarını karşılamak için yeni inşaat projeleri yaptırmak BlmA'nın görevlerinden bir tanesidir. Halen devam etmekte olan birçok projesi bulunan kurum, yeni binaları prensip olarak kendi taşınmazları üzerine inşa ettirmektedir. BlmA yeni inşaat projelerini gerçekleştirmek için ya ihaleye çıkmakta ya da Public-Private Partnership (PPP, Kamu-Özel Ortaklığı) adı verilen sisteme başvurmaktadır. PPP dünyada birçok ülkede örneklerine rastlanan ve ülkemizde de giderek yaygınlaşan bir sistemdir. BlmA'nın kullandığı PPP modelinde, ihaleyi alan şirket, binanın mimari projesinden, müteahhitlik hizmetlerinden ve kullanım aşamasındaki ilk 25 yıl içerisinde oluşabilecek bakım-onarım işlerinin tümünden sorumludur. Bu sistemde tüm sorumluluk tek bir şirkete ait olduğu için mimarlık ve müteahhitlik projeleri için ayrı ayrı ihaleye gidilmemekte ve iki proje arasında oluşabilecek teknik sorunlar ve uyumsuzluklar da önlenmiş olmaktadır. Ayrıca inşaat teslim edildikten sonraki 25 yıllık kullanım süresince oluşabilecek sorunlar da aynı şirketçe giderileceğinden, hem firma projeyi titizlikle hazırlamakta, hem de devlet bütçesindeki bakım-onarım maliyetleri azaltılabilmektedir. İnşaat bedeli, BlmA tarafından 25 yıl boyunca inşaat firmasına 3'er aylık taksitler halinde ödenmekte ve 25 yılın sonunda binanın mülkiyeti BlmA'ya devredilmektedir. Ayrıca bakanlıklar şehir merkezinde bulunan ancak yetersiz ya da eskimiş haldeki binalarını satılmak üzere BlmA'ya devretmekte, BlmA da karşılığında biraz daha merkeze uzak bulunan taşınmazlar üzerine onlar için daha konforlu, yalıtımlı yeni binalar inşa ettirmektedir. BlmA kendisine devredilen merkezi konumdaki binaları yüksek fiyatlarla satarak elde ettiği gelir ile yeni binaların finansmanını sağlamaktadır.

Federal kurumların bir taşınmaza ihtiyaç duyması ve BlmA'nın portföyündeki taşınmazların yetersiz kalması halinde üçüncü kişilere ait taşınmazların kiralanması yoluna gidilebilmektedir. Bu durumda kamu kurumları adına kiralama konusunda tek yetkili kuruluş olan BlmA piyasaya bir kiracı gibi girerek taşınmazı kiralayıp sözleşmeyi imzalamakta ve sonrasında bu taşınmazı ilgili kuruma yeniden kiralamaktadır. Bu şekilde BlmA özel mülkiyet sahibi kişiler ve kurumlar karşısında federal devleti temsil etmiş olmaktadır (BlmA, 2011). Kiralama piyasa fiyatları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

1.2.2 Yönetim İşlemleri

BlmA'nın kurulmasından sonra federal devlete ait taşınmazların yönetiminde dikkat çekici ve önemli bazı uygulamalar gerçekleştirilmiş, daha esnek bir yönetim anlayışı benimsenmiştir.

Almanya'da önceden kamu kurumları devlete ait taşınmazları bir bedel veya karşılık ödemediği kullanırken, reform sürecinde devletin malının bedava olmadığı anlayışı hakim olmuş ve ilgili kurumlar tarafından söz konusu taşınmazların bedelsiz olarak kullanılmasına son verilmiştir. BlmA taşınmaz yönetiminde temelde evsahibi-kiracı (landlord-tenant) modelini esas almaktadır. Bu modele göre, kiracı konumunda olan kamu kurumlarının iki temel sorumluluğu vardır: Birincisi, binanın kullanımıyla ilgili masrafları en aza indirmek, ikincisi de belirlenen kirayı düzenli olarak ödemektir. Bunun karşılığında ev sahibi konumunda olan BlmA'nın sorumluluğu da binanın bakım-onarımını, yönetimini sağlamak ve ayrıca taşınmaz politikasını belirlemektir. Her kamu kurumu kullandığı taşınmazlar için bir kira bedeli ödemek zorundadır. Bu bedeller her yıl kurumların bütçelerine ödenek olarak konulmakta, daha sonra BlmA aracılığı ile Maliye Bakanlığına transfer edilmektedir. Ancak bu uygulama ilgili kurumların ihtiyaçlarından daha fazla taşınmazı atıl biçimde tutmalarını engelleyecek şekilde yürütülmekte, söz konusu ödenekler aşamalı biçimde düşürülebilmektedir. Söz konusu kira bedellerinin %2'si kadar bir tutar ile %15'i bakım-onarım masraflarında kullanılmak üzere BlmA'nın bütçesine aktarılmaktadır. Öncesinde binaların bakım-onarımı için her kurumun kendi bütçesine ödenek aktarılırken, BlmA'nın kurulmasıyla birlikte federal devlete ait binaların bakım-onarım hizmetlerinin BlmA tarafından karşılanması zorunlu hale gelmiştir. Bu durum hem bakım-onarım işlerinin daha programlı bir şekilde yapılmasını hem de bütçe üzerindeki yükün düşürülmesini sağlamaktadır.

BlmA kamu ofis alanlarının kullanımıyla ilgili bazı standartlar oluşturmuştur. Kullanım alanları ve personel sayısı dikkate alınarak hesaplamalar yapılmış ve bunun sonucunda aynı seviyedeki her çalışan için standart bir kullanım alanı belirlenmiştir. Buna göre; Almanya'da en alt düzey kamu görevlisi için hesaplanan ortalama çalışma alanı 9 m² olmak üzere, sonrasında kademeli olarak artarak memurlar için 12 m², daire/bölüm başkanları için 18 m², bakanlar için 42-48 m²'lik bir kullanım alanı öngörülmüştür. Toplantı salonlarını/odalarını da içeren bu rakamlar minimum ofis alanı büyüklüklerini göstermektedir. Belirtilen değerlere kantinler ve yemekhaneler gibi ortak kullanım alanları ayrıca ilave edilmektedir. Buna göre, her kurum kendi bina kullanım alanını sahip olduğu personel sayısı ile orantılı olarak bu sınırlara çekmek durumundadır. Kamu kurumları bu uygulama sonucunda boşalttıkları ihtiyaç fazlası taşınmazları BlmA'ya iade ederek bu yerlerin satışından belli bir oranda pay almaktadırlar. Kamu kurumlarının kullandıkları binaların kullanım bedellerini ödemeleri ve kullanım alanına bir standart getirilmesi, binaların tam kapasite ile

kullanılmasını sağlamakta, atıl kalmasını önlemekte, cari giderleri düşürmekte, kullanım alanları arasındaki dengesizliklerin giderilmesine yardımcı olmaktadır.

BlmA portföyündeki taşınmazları hem diğer kamu kurumlarına hem de özel sektöre kiralama yetkisine sahiptir. Özellikle özel sektöre yapılan kiralama büyük önem taşımaktadır. BlmA bir konutu kiralamak üzere piyasaya sunmadan önce 4 haftalık bir süre için kamu çalışanlarına duyurmaktadır. Taşınmazın kira bedeli piyasa fiyatı üzerinden belirlenmekte ve kamu çalışanlarına herhangi bir indirim yapılmamaktadır. Kamu çalışanlarından talep olmaması halinde taşınmaz piyasaya sunulmaktadır. BlmA, taşınmazlarını kiraya verirken başta kendi resmi internet sitesinde olmak üzere çeşitli yollarla ilan etmektedir. Söz konusu taşınmazların kira bedelleri ilan edilmekte, yazılı olarak başvuruda bulunanların öncelik sırasına göre kişilerin ödeme durumları da dikkate alınarak seçilecek kişi ile sözleşme imzalanmaktadır. İlan edilen kira bedelini ödemeyi kabul eden ilk kişiye kiralamanın yapılması temel prensiptir. Yıllık kira bedeli 3 milyon €'yu aşan taşınmazlar için genel merkezden izin alınması gerekmektedir. Taşınmazın durumuna göre bir kiralama işlemi 2 hafta ile 2 yıl arasında bir sürede tamamlanabilmektedir. BlmA kiralama konusunda da özel sektör anlayışı ile hareket etmekte, taşınmazlarını rekabet ortamı sağlayarak değerlendirmekte, hiçbir kurum ya da kişiye ayrıcalık tanımamaktadır. Kira gelirinin BlmA'nın toplam geliri içindeki payı %25'tir.

Almanya'da taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi federal devlete ait taşınmazların yönetiminde uygulanan bir yöntem değildir. Bu nedenle daha çok uzun süreli kiraya verme işlemleri yapılmaktadır. Minimum kiralama süresi müşterinin ihtiyaçlarına göre değişebilmekte, maksimum kiralama süresi ise 30 yılı aşmamaktadır.

Federal devlete ait taşınmazlarla ilgili elektrik, ısınma, su gibi cari giderlerin azaltılması, enerji tüketiminin düşürülmesi önemli hedeflerden biridir. Bunun için enerji sözleşmeleri tek bir havuzda toplanmaktadır (BlmA, 2011). Bu şekilde tasarruf sağlanması planlanmaktadır.

Federal devlete ait taşınmazların üçüncü kişiler tarafından izinsiz kullanımı, yani işgali Almanya'da istisnai bir durumdur. Böyle bir durumla karşılaşılmaması halinde ise işgale son verilmekte ve tazminata hükmedilmektedir.

1.2.3. Elden Çıkarma İşlemleri

Federal devlete ait taşınmazların yönetimi konusundaki temel prensiplerden biri kamu hizmetleri için ihtiyaç duyulmayan taşınmazların satılmasıdır. Bu nedenle zaman içinde BlmA'nın portföyünde bir azalma olması beklenmektedir. BlmA tarafından her yıl satış konusunda bazı hedefler belirlenmekte ve bu hedeflerin gerçekleştirilmesi için yerel birimlere talimat verilmektedir. BlmA'nın kısa, orta ve uzun dönemde satacağı taşınmazlar tespit edilmekte ve ilgililere duyurulmaktadır.

Satılabilecek taşınmazlar arasında şatolar, evler, arsalar, ormanlar, tarım arazileri ile önceden askeri amaçlı kullanılan bazı alanlar bulunmaktadır. Satış bölümünün üzerinde en çok durduğu nokta Alman silahlı kuvvetlerinden ve diğer yabancı askeri birliklerden boşalan alanların etkin bir şekilde elden çıkarılmasıdır (BlmA, 2011). Söz konusu taşınmazların yönetimi ve satışa hazır hale getirilmesi BlmA açısından son derece önemlidir. Bu taşınmazlardan bilhassa konutların bakım ve onarımı BlmA için ciddi bir mali yük oluşturmaktadır. Bu nedenle BlmA bu binaları elden çıkararak hem harcama yapmaktan kurtulmayı hem de önemli bir gelir elde etmeyi hedeflemektedir. Buna karşın öncesinde askeri amaçlarla kullanılan taşınmazlar belli bir ıslah çalışmasına ihtiyaç duyduğu için daha uzun sürede elden çıkarılabilmektedir. BlmA her yıl 2000-3000 satış işlemi gerçekleştirmektedir (BlmA, 2011). 2010 yılında konut, ticari ve tarımsal amaçlı taşınmazların elden çıkarılması sonucunda toplam 362 milyon € satış geliri elde edilmiştir (BlmA, 2011). Son üç yılın toplam satış geliri ise 1.5 milyar €'dur. Satış geliri BlmA'nın toplam gelirinin yaklaşık yarısını oluşturmaktadır.

Satış işlemlerinde rekabetin ve saydamlığın sağlanmasına özellikle dikkat edilmekte, resmi internet sitesi oldukça aktif bir şekilde kullanılmakta ve farklı yöntemler uygulanmaktadır. BlmA genel olarak taşınmazlarını ilan ederek satmaktadır. Özel sektördeki bir emlak şirketinin ilanlarıyla aynı formattaki satış ilanlarında, taşınmazların fiyatı dışındaki tüm bilgileri ve genellikle fotoğrafları yayımlanmaktadır. Satın alma talebinde bulunacak kişiler yazılı olarak belirledikleri fiyatı BlmA'ya bildirmektedirler. Kişilerin uyruklarının önemi olmayıp, önemli olan Avrupa'da bulunan bir banka kanalıyla ödeme vaaında bulunmuş olmalarıdır. BlmA başvuru tarihi bitiminde talepleri değerlendirerek en yüksek fiyatı veren ve ödeme kapasitesi yeterli olan kişiye taşınmazın satılmasına karar vermektedir. BlmA'nın daha önce satışa çıkardığı halde satamadığı taşınmazlar, belli bir komisyon karşılığında özel şirketler tarafından müzayedeler aracılığıyla elden çıkarılabilmektedir. Bu amaçla BlmA ilgili şirketlerle bir sözleşme imzalamaktadır. Bu sözleşmede söz konusu taşınmazların satılabileceği minimum bedel ve şirkete ödenecek komisyon oranı veya tutarı gibi hususlar düzenlenmektedir. Koşulların zorunlu kılması halinde doğrudan satış da tercih edilen bir yöntem olmaktadır. Ancak doğrudan satış yöntemi sadece çok değersiz, fazla rağbet görmeyen bazı taşınmazlar için istisnai olarak uygulanmaktadır. Satın alan kişinin üç ay boyunca sözleşmeden cayma hakkı saklıdır. Satış bedelinin ödenmesinde taksitlendirme yapılmamaktadır. Satış bedeli 5 milyon €'yu geçen taşınmazların satılabilmesi için Parlamento'nun onayı gerekmektedir.

Satılacak taşınmazların değerlendirme işlemleri BlmA'nın kendi personeli tarafından yapılmakta, bu konuda dışardan hizmet alınması yoluna çok nadir başvurulmaktadır.

Ayrıca, BlmA'nın portföyünde bulunan tüm taşınmazların değerlendirilmesi tamamlanmış olup SAP (BALIMA) adı verilen bir otomasyon programı aracılığıyla kayıt altında tutulmaktadır. Taşınmazların bedelleri her yıl güncellenmektedir.

BlmA'nın satış bölümü taşınmazların en iyi şekilde değerlendirilebilmesi için yerel yönetimler ve yatırımcılarla işbirliği içerisinde hareket ederek geleceğe dönük projelerin başlatılmasını ve uygulanmasını sağlamakta, yeni yerleşim alanları, rekreasyon alanları ile yerel firmalar için yeni yatırım sahaları oluşturulmakta, ayrıca şehrin merkezinde bulunan çevreye zararlı yapılar şehir dışına taşınarak yaşam alanlarının kalitesi artırılmaktadır (BlmA, 2011). Satılırken boş vaziyetteki bir taşınmaz üzerinde, satıldıktan sonraki 10 yıl içinde herhangi bir tesis ya da fabrika kurulması ya da gelir getirici bir faaliyette bulunulması halinde BlmA bu gelirden belli oranda bir pay alabilmektedir.

2. ALMANYA'DA FEDERAL DEVLETE AİT TAŞINMAZLARIN YÖNETİMİNİN TÜRKİYE'DE HAZİNE TAŞINMAZLARININ YÖNETİMİYLE KARŞILAŞTIRILMASI

Bu bölümde Almanya'da federal devlete ait taşınmazların yönetimi Türkiye'de Hazine (devlet) taşınmazlarının yönetimiyle kısaca karşılaştırılmaktadır. Ülkemizden farklı olarak Almanya'da federal bir sistem bulunmaktadır. Bu kapsamda kamu hizmetlerinin yürütülmesi görevi temel olarak federal devlet, eyaletler ve yerel yönetimler arasında paylaşılmıştır. Buna göre okullar, hastaneler, müzeler, kültürel mirasa ilişkin taşınmazlar ile üniversiteler yerel yönetimlerin yetki ve sorumluluğu altındadır. Ayrıca söz konusu iki ülkede devlete ait taşınmazların yönetimiyle ilgili öncelik ve sorunlar konusunda bazı farklılıklar bulunmaktadır. Örneğin BlmA için özellikle geçmişte askeri amaçlar için kullanılmış taşınmazların en iyi şekilde değerlendirilmesi ve elden çıkarılması çok önemli ve öncelikli bir konudur.

Ülkemizdeki Hazine taşınmazlarının sayısı ve yüzölçümü BlmA'nın mülkiyetinde ve yönetiminde bulunan taşınmazlardan çok daha fazladır. Tescil, imar ve kadastrо çalışmaları nedeniyle Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların sayısı ve yüzölçümü zaman içinde artmıştır. Almanya ve Türkiye'de söz konusu taşınmazların türlerine göre dağılımı da çok farklıdır.

Bu farklılık doğal olarak bazı konularda daha farklı uygulamalara gidilmesini gerektirmektedir. Ayrıca BlmA'nın portföyündeki tüm taşınmazların değerlendirme işlemleri tamamlanmış olup her yıl bu değerler güncellenmektedir. Aslında devlete ait taşınmazların değerlemesinin yapılması devlet muhasebesi açısından da çok önemlidir.

Tablo 1: Hazinesinin Özel Mülkiyetindeki Taşınmazların Cinslerine Göre Dağılımı (2011)

| Cins Adı | Adet | Oranı (%) | Yüzölçümü (m2) | Oranı (%) |
|----------------------------|------------------|---------------|------------------------|---------------|
| Bina | 151.093 | 4,11 | 583.432.721 | 0,28 |
| Arsa | 438.167 | 11,91 | 2.565.314.064 | 1,24 |
| Arazi | 840.701 | 22,85 | 30.161.563.809 | 14,56 |
| Bağ-Bahçe | 223.296 | 6,07 | 1.590.409.844 | 0,77 |
| Tarla | 1.362.099 | 37,02 | 19.120.435.203 | 9,23 |
| Orman | 374.353 | 10,18 | 149.910.030.004 | 72,39 |
| Orta Malları | 88.605 | 2,41 | 2.074.330.212 | 1,00 |
| Su ve Su Ürünü Alanları | 194.971 | 5,30 | 863.684.573 | 0,42 |
| Maden ve Ocak Alanları | 1.309 | 0,04 | 135.132.673 | 0,07 |
| Kıyı ve Dolgu Alanları | 609 | 0,02 | 5.271.992 | 0,00 |
| Tarihi ve Kültürel Alanlar | 3.858 | 0,10 | 78.070.651 | 0,04 |
| Toplam | 3.679.061 | 100,00 | 207.087.675.747 | 100,00 |

Kaynak: Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Ülkemizde Hazine taşınmazlarının yönetimi Almanya'dan farklı olarak tek bir çatı altında toplanmamıştır. Hazine taşınmazlarının idaresi konusunda genel yetili kuruluş Maliye Bakanlığının ana hizmet birimlerinden biri olan Milli Emlak Genel Müdürlüğüdür. İl/ilçelerde taşra birimleri de bulunan Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün toplam personel sayısı yaklaşık 4450'dir. Milli Emlak Genel Müdürlüğü dışında yaklaşık 20 kuruluş söz konusu taşınmazlarla ilgili çeşitli kanunlarla verilmiş bazı görev ve yetkilere sahiptir. Örneğin 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 11'nci maddesinde devlete ait ormanların tapuda Hazine adına tescil edileceği, 6'ncı maddesinde ise devlet ormanlarına ve devlet ormanı sayılan yerlere ait çeşitli işlerin Orman Genel Müdürlüğünce yapılacağı veya yaptırılacağı hükmü bulunmaktadır. Hazine taşınmazlarının yönetimiyle ilgili çok sayıda kuruluşun yetkili olması kaçınılmaz biçimde bazı koordinasyon problemlerine yol açma potansiyeline sahiptir.

Almanya'dan farklı olarak ülkemizde kamu kurum ve kuruluşları ihtiyaç duydukları taşınmazları, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün izni veya bilgisi olmadan, üçüncü gerçek veya tüzel kişilerden kiralama veya satın alma imkânına sahiptir.⁴ Bu anlamda ülkemizde genel bütçeli kuruluşlar için gerekli taşınmazların edinimi konusunda çok sayıda kuruluş yetkilidir. Ülkemizde genel bütçeli kuruluşlar tarafından her yıl çok sayıda taşınmaz edinilmesine karşın Almanya'da federal devletin taşınmaz edinimi sadece istisnai bazı durumlarla sınırlıdır. Yine de edinim işlerinde taşınmaz

4 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun 45'nci maddesine göre genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin edindiği taşınmazların tapu sicilinde hazine adına tescil edilmeleri gerekmektedir.

konusunda uzmanlaşmış tek bir birimin yetkili olması veya uygun görüş vermesi aslında üzerinde düşünülmesi gereken bir uygulamadır.

Almanya'da devlete ait taşınmazların idaresini ülkemizdeki Hazine taşınmazlarının idaresinden ayıran bir temel özellik de BlmA'nın tamamen ticari prensiplere göre çalışıyor olmasıdır. BlmA çalışanlarının sadece beşte birinin kamu görevlisi statüsünde olması, geri kalan personelin sözleşmeli olarak istihdam edilmesi, genel olarak satış ve kiraya verme işlemlerinde piyasa fiyatının esas alınması ve özel sektör anlayışıyla hareket edilmesi, ülkemizdekine benzer bir kamu konutları sisteminin bulunmaması bunun sonucudur.

Ülkemizde onlarca kanunda Hazine taşınmazlarını ilgilendiren hükümler bulunmaktadır.⁵ Bu durumun işlemlerin esnek ve daha hızlı biçimde yürütülmesini, Hazine taşınmazlarının daha iyi değerlendirilmesini zorlaştırdığı düşünülmektedir. Hazine taşınmazlarının satışı, kiraya verilmesi, irtifak hakkına konu edilmesi gibi işlemler başta 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu olmak üzere çeşitli kanunlarda detaylı biçimde düzenlenmiştir. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na göre yapılacak ihalelerde açıklık ve rekabetin sağlanması esastır. Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan ve ihtiyaç duyulmayan taşınmazların, satılmayacak taşınmazlardan olmamaları kaydıyla, doğrudan veya ihale yöntemiyle satılması mümkündür. Genel olarak 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na göre satışların ihale ile yapılması temel prensip iken, 2000 Kasım/2001 Şubat krizinin ardından kabul edilen ve Hazineye ait taşınmazların daha kısa sürede ekonomiye kazandırılmasını amaçlayan 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'a göre çok sayıda taşınmazın doğrudan satışı yapılabilmektedir. Satışların bazılarında rayiç bedel bazılarında ise harca esas değer dikkate alınmaktadır. 2011 yılında Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan yaklaşık 13.500 adedi satılmıştır. Hazine taşınmazlarının, bazı durumlarda pazarlık usulüyle kiraya verilebilmesi mümkündür. Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar irtifak hakkına, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ise kullanma iznine konu olmaktadır. Kira, irtifak hakkı ve kullanma izinlerinde farklı bedeller belirlenmesi mümkündür. Genel olarak irtifak hakkı ve kullanma izni süresi kira süresinden daha uzundur. 2011 yılında satış, kira, irtifak hakkı ve kullanma izinlerinden elde edilen toplam gelir yaklaşık 1.130.000.000 TL'dir. Ayrıca çeşitli kanunlara göre Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar trampa edilebilmektedir.

Hazine taşınmazları genel olarak 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu uyarınca kamu hizmetlerinin yürütülmesi için kamu kurum ve kuruluşlarına bedelsiz tahsis edilmektedir. Milli Emlak Genel Müdürlüğü verilerine

⁵ Türkiye'de milli emlak işlemleri konusunda çok kapsamlı ve detaylı bir çalışma için bkz. (Kardeş, 2010).

göre Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazlardan 03 Aralık 2012 tarihi itibarıyla tahsisli olanların sayısı 547.038, toplam yüzölçümleri ise 109.582.283.391 m²'dir. BlmA'nın kamu kurumlarından taşınmaz kullanımları karşılığında bir bedel alması, ilk bakışta gereksiz ve bürokratik işlemleri arttıran bir uygulama olarak değerlendirilebilir. Ancak böyle bir değerlendirme doğru değildir. Devlete ait taşınmazlar özel mülkiyet konusu diğer taşınmazlar gibi bir alternatif maliyete sahiptir. Kaganova vd. (2006: 12-13-16) kamu mallarıyla ilgili ekonomik etkisizliklerin, hükümetin kontrolündeki (held) taşınmazların bedava mal olduğu düşüncesinden kaynaklandığına dikkat çekmektedirler. Devlete ait taşınmazların bedava mal olarak görülmesi söz konusu kaynakların optimal kullanılmamasına neden olmaktadır. Kamu kurumlarının ihtiyaçlarının çok ötesinde taşınmaz kullanımları doğrudan hiçbir maliyete katlanmalarını gerektirmemekte, taşınmazlar ileride belki kullanılabilecekleri düşüncesiyle atıl biçimde bekletilebilmektedir. Dolayısıyla devlete ait taşınmazların kullanımında optimalden uzaklaşılması ve israf sorunu ortaya çıkmakta, söz konusu maliyet ise toplumun tümü tarafından ödenmektedir. Açıklanan nedenlerle kurumların taşınmaz kullanım kararlarında maliyet/fayda analizi yapmalarını sağlayacak bazı tedbirler alınması gereklidir. Kamu kurumlarının devlete ait taşınmaz malları ancak bedelini ödeyerek kullanabilmelerinin bu çerçevede doğru bir uygulama olduğu değerlendirilmektedir. Benzer şekilde federal binalarla ilgili bakım-onarım işlerinin söz konusu binaları kullanan kuruluşlar yerine BlmA tarafından yapılması, bu doğrultuda binaların kira bedelinin yüzde 15'inin bakım-onarım masrafları için BlmA'ya aktarılması dikkat çekicidir. Bu durum aslında federal devlete ait taşınmazlarla ilgili tüm işlemlerin, inşaat yaptırma dahil, tek bir birim tarafından yürütülmesi düşüncesinin doğal sonucu olarak görülebilir.

Almanya'da kamu ofis alanlarıyla ilgili bir skala oluşturulması, hem devlete ait taşınmazlarının etkin bir şekilde cari giderlerin azaltılarak yönetilebilmesi hem de kamu çalışanlarının rahat bir şekilde görevlerini yapabilmeleri açısından önemli bir adımdır. Bu şekilde hem kamu kaynaklarının kullanılmasında israfın önlenmesi hem de farklı birimlerde ofis alanı kullanımında görülen dengesizliklerin giderilmesi mümkün hale gelmektedir. Kamu ofis alanlarıyla ilgili standartlar belirlenmesi sadece Almanya'da değil, çok sayıda Avrupa ülkesinde görülen bir uygulamadır.

Almanya'dakinin aksine ülkemizde Hazine taşınmazlarının izinsiz kullanılması çok yaygındır. Bu izinsiz ve hukuki dayanağı olmayan kullanımlar karşılığında ilgili kişilerden bir bedel (ecrimisil) alınmaktadır. Ecrimisil gelirleri 2011 yılında yaklaşık 320.000.000 TL olmuştur.

Kısaca Almanya'da federal devlete ait taşınmazların yönetimiyle ülkemizde Hazine taşınmazlarının yönetimi karşılaştırıldığında, kurumsal yapı, yönetim sistemi ve çalışma prensipleri açısından çok ciddi farklılıklar olduğu anlaşılmaktadır.

SONUÇ

Almanya'da federal devlete ait tüm taşınmazların yönetimi ve mülkiyetinin tek bir çatı altında toplanması amacıyla 2005 yılında BImA kurulmuştur. Devlete ait taşınmazların yönetimi konusunda son derece köklü bir anlayış ve yönetim sistemi değişikliğine gidilmiş, klasik bir kamu idaresinden temelde daha özerk, esnek, hareket kabiliyeti yüksek, ticari esaslara göre çalışan, kendine has özellikleri olan bir idari yapılanmaya ve yönetim biçimine geçilmiştir.

BImA'nın federal devlet hizmetleri için gerekli taşınmaz ihtiyaçlarını kendi portföyündeki taşınmazlar arasından veya gerektiğinde özel sektörden taşınmaz satın alarak veya kiralayarak karşılama, ihtiyaç duyulmayan taşınmazları satma, kiraya verme, federal devlete ait ormanları yönetme ve söz konusu taşınmazlar üzerindeki doğal yapıyı koruma, Kamu-Özel Ortaklığı (PPP) modelinden de yararlanarak federal idarelerin ihtiyaç duydukları binaları yaptırma, federal devlet binalarıyla ilgili bakım-onarım işlerini yerine getirme gibi temel görevleri bulunmaktadır.

BImA'nın kurulmasından sonra kamu kurumlarının federal devlete ait taşınmazları bedelsiz kullanmalarına son verilmiş, mutlaka bir kira bedeli ödemeleri zorunlu hale getirilmiş, bu kapsamda ilgili kurumlarla BImA arasında sözleşmeler düzenlenmeye başlanmıştır. Bu uygulamayla aslında devlete ait taşınmazların diğer taşınmazlar gibi alternatif maliyetlerinin olduğu net bir şekilde kabul edilmiş, kamu kurumlarının ihtiyaçlarından daha fazla taşınmazı atıl bir biçimde ellerinde tutmalarının önüne geçilmesi ve bir anlamda kamu kaynaklarının kullanımında görülen verimsizlik ve israfın azaltılması mümkün hale gelmiştir.

Kamu kurumlarının kullandığı ofis alanları/çalışma yerleri konusunda bazı standartlar belirlenmiş, bu kapsamda görevler dikkate alınarak kişi başına ofis kullanım alanlarıyla ilgili bir skala (yaklaşık 9-48 m² arasında değişen) oluşturulmuştur. Bu şekilde hem görevlilerin rahat bir çalışma alanına sahip olmaları hem de ilgili maliyetlerin düşürülmesi ve tasarruf sağlanması amaçlanmıştır.

BImA'nın temel politikalarından biri federal devlet hizmetleri için ihtiyaç duyulmayan taşınmazların elden çıkarılmasıdır. Satış işlemlerinde bedel belirtilmeksizin ilana çıkılmakta, belirlenen bedelin altında olmamak kaydıyla ödeme gücünü kanıtlayan en yüksek teklif sahibine satış yapılmaktadır. İstisnai olarak değersiz, cazip olmayan bazı taşınmazlar doğrudan satılabilmektedir. BImA tarafından daha önce satışa çıkarıldığı halde satılmamış bazı taşınmazların şirketler tarafından müzayedeler aracılığıyla satılması için sözleşmeler düzenlenmektedir. Orman varlığı yönünden zengin Almanya'da BImA'nın sahip olduğu ormanlık alanların satışı konusunda bir engel bulunmamaktadır. Satışlarda rekabetin ve şeffaflığın sağlanmasına özellikle dikkat edilmekte, satış ve kiralama işlemlerinde taşınmazların piyasa fiyatı esas alınmakta, bu bedelin altında satış veya kiraya verme işlemi yapılmamaktadır. Hem satış hem de kiraya verme işlemlerinde internet yoğun ve başarılı bir şekilde kullanılmaktadır.

Almanya'da federal devlete ait taşınmazların yönetimiyle ülkemizde Hazine taşınmazlarının yönetimi arasında çok önemli farklılıklar bulunmaktadır. BlmA'nın klasik bir kamu idaresinden farklı bir organizasyon yapısına sahip olarak kurulmasının, federal devlete ait taşınmazların edinim, yönetim ve elden çıkarma işlemlerinin tek elde toplanmasının, ticari prensiplerin esas alınmasının, devlete ait taşınmazların kamu kurumları tarafından bedelsiz kullanımına son verilmesinin, ofis alanlarıyla ilgili standartlar oluşturulmasının söz konusu taşınmazların geçmişten daha iyi yönetilmesi ve değerlendirilmesine imkan veren, doğru yönde atılmış önemli adımlar olduğu düşünülmektedir. Ülkemizdeki Hazine taşınmazlarının daha iyi yönetilebilmesi ve değerlendirilebilmesi açısından söz konusu adımların dikkate alınması ve uygulanabilirliklerinin tartışılması yararlı olacaktır.

KAYNAKÇA

- BlmA (2011), Federal Real Estate, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Press and Communications Team , Bonn.
- Giavazzi, Francesco (2012) "Avoiding and Italian bailout: Why and How", <http://voxeu.org/article/avoiding-italian-bailout-why-and-how>, Erişim Tarihi: 05/11/2012
- Kaganova, Olga, James MCKELLAR, George PETERSON (2006), "Introduction", Managing Government Property Assets, Olga KAGANOVA ve James MCKELLAR (Editors), The Urban Enstitute Press, Washington DC
- Kardeş, Selâhaddin (2010) Milli Emlak, Milli Emlak Kontrolörleri Derneği, Ankara
- Milli Emlak Genel Müdürlüğü <http://www.milliemlak.gov.tr/web/guest/istatistiksel-bilgiler>, Erişim Tarihi: 03.12.2012
- Ozansoy, Ahmet (2009) Amerika Birleşik Devletlerinde Kamu Mallarının Yönetimi, Maliye Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı Yayın No: 2009/393, Ankara.
- Söyler, İlhami (2005), "Devlet Mallarının Kamu Finansmanı Açısından Değerlendirilmesi", Maliye Bakanlığı Araştırma Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanlığı Yayın No: 2005/368
- Wall Street Journal <http://online.wsj.com/article/SB10001424052702304563104576357240646607566.html> , Erişim Tarihi: 03.12.2012
- Turan, Taner (2006) "Amerika Birleşik Devletlerinde Federal Devlete Ait Taşınmazların Yönetimi", Sayıştay Dergisi, Sayı 63, (Ekim-Aralık)
- Yamak, Yalçın (2001) "Amerika Birleşik Devleti Federal Kamu Malları Yönetimi", Maliye Dergisi, Sayı 137, (Mayıs-Ağustos)