

KENTSEL DÖNÜŞÜM YÖNETMELİĞİNDE ZAMAN ZAMAN BAZI MADDELERİN DEĞİŞTİĞİ ŞÖYLE AÇIKLANMIŞTIR;

Kentsel dönüşümde uygulamadan kaynaklanan duraksamaların önlenmesi için Uygulama Yönetmeliğinin bazı maddeleri değişti. Kentsel Dönüşüm ve Hukuk Platformu Başkanı Prof. Dr. Gürsel Öngören yeniden düzenlenen Uygulama Yönetmeliği ile getirilen değişikliklerle ilgili değerlendirmelerini paylaştı.

Prof. Dr. Gürsel Öngören yapılan değişikliklerle, uygulamadan kaynaklanan aksaklık ve duraksamaların giderildiğini, “kervan yolda düzelir” ilkesi doğrultusunda kentsel dönüşümde küçük ayarlamaların bundan sonra da süreceğini belirtti. Öngören Uygulama Yönetmeliği ile getirilen değişiklikleri şöyle özetledi:

Değişiklikler kapsamında, öncelikle riskli yapı tespiti yapan lisanslı kuruluşlarda çalışacak personel ile ilgili yeterlilik ve **eğitim** şartları arttırıldı. Artık daha nitelikli ve özel eğitim almış mühendisler bu tespitleri yapabilecek.

Riskli yapı tespiti yapan kuruluşlar; eğer gerçeğe aykırı olarak, risksiz bir yapının riskli veya riskli bir yapının risksiz olarak tespit edilmesi veyahut mevcut olmayan bir yapı hakkında riskli yapı tespit raporu hazırlanması yada yapıya ilişkin verilerin eksik ve yanlış alınarak hesaplama yapılması sebebiyle daha önce yazılı olarak uyarılmış iseler lisansları iptal edilecek. Böylece riskli yapı tespiti yapan lisanslı kuruluşlara çeki düzen verildi.

Artık inşaat halinde olup ikamet edilmeyen, metruk, yıkık ve yapı bütünlüğü bozulmuş binalara risk raporu düzenlenmeyecek. Bu yapılar %17 KDV muafiyeti ve tapu ve inşaat harcı muafiyeti şeklindeki toplamda yaklaşık %23’e varan kentsel dönüşüm teşviklerinden yararlanamayacak. Bazı kişiler kentsel dönüşüm fırsatçılığı yapıp, yeni inşaatlarda devleti %23 gelir kaybına uğrattıyordu. Bu **Kaçak** önlendi.

Kiracıların risk tespit raporlarından haberdar edilmesi sistemi getirildi. Yönetmelik değişikliği ile mal sahiplerine risk tespit raporu ile ilgili durumu kiracılarına da bildirmek yükümlülüğü getirildi. Böylece kiracılar da 60 ve 30 günlük yapıyı boşaltma sürelerinden haberdar olduğundan hazırlıklarını yapabilecek.

Riskli alanlarda yapılacak kentsel dönüşümde birden fazla **konut** ve işyeri alacak olanlar, katkı payı ödenmesi halinde bu bedeli devlete taksit ile ödeyebilecek. Eski düzenlemede vatandaşın alacağı mülke katkı payı peşin olarak devlete ödeniyordu.

Apartman ve sitelerde çoğunluk 2/3 ile yıkıp yapmaya veya müteahhide karar alınması aşamasındaki noter tebligatıyla diğer mülk sahiplerini toplantıya davet etme zorunluluğu kaldırıldı. Bu tip toplantılar iadeli taahhütlü posta ile çağrı gönderilerek veya elden imza ile davet yazısı verilerek yapılabilecek. Böylece halkımız gereksiz masraftan ve zaman kaybindan kurtuldu.

Tapunun elinde olan, kentsel dönüşümde ifraz, terk ve tevhid işlemleri yapma yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığının il müdürlüklerine verildi.

Zemini riskli alanlarda inşaat yasağı sebebiyle, buradaki arsalarda bulunan imar haklarının başka arsalarla transferine olanak tanındı. Arsa sahibi buradaki imar hakkını başka bir yerdeki arsada kullanabilecek.

Daha önce vatandaşlarla tapu idarelerini karşı karşıya bırakan, kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yeni dairelerin ve işyerlerinin ilgililere tapudan devri esnasında tapu harçlarının ödenip ödenmeyeceği tartışması çözüldü. Kentsel dönüşüm kapsamında yeniden yapılan daire ve dükkanların, sahiplerine veya müteahhide devri esnasında tapu harcı ve belediyedeki diğer harçlar alınmayacak.

Prof.Dr.Gürsel Öngören yapılan bu değişikliklerle, uygulamadan kaynaklanan aksaklık ve duraksamaların giderildiğini, “Kervan Yolda Düzelir” ilkesi doğrultusunda kentsel dönüşümde küçük ayarlamaların bundan sonra da süreceğini belirtti.

KENTSEL dönüşüm yasası yönetmeliğinde yapılan değişiklikler Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girdi. Yönetmelikle kentsel dönüşüm sürecinin seyrini değiştirecek düzenlemeler yapıldı. İnşaat şirketleri ve riskli bina tespiti yapan kuruluşlar disiplin altına alınırken, binasını yıkmak istemeyen vatandaşa güçlendirme imkânı verilecek. Kentsel dönüşüm yasası kapsamında inşaat şirketlerine vergi muafiyeti sağlanıyor. Yeni projeye başlayacak bir firma, söz konusu alanda riskli yapı tespiti yapınca noter masrafını, tapu harcını, belediyelere ödenen harçları ödemiyor ve konutları yüzde 1 KDV ile satıyor. Dönüşüm kapsamında yeni proje yapacak ‘uyanık müteahhitlerin’ alandaki metruk bir bina için rapor olarak tüm projede vergi ödemediği iddia ediliyordu. Yeni düzenleme ile bu uygulamaların önüne geçildi. Yeni yönetmeliğe göre riskli yapı tespiti; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri yapılar hakkında yapılacak. İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile bir kısmının yıkılması sebepleriyle yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilemeyecek. Kentsel dönüşümde mal sahiplerine yıkım yerine ‘güçlendirme’ alternatifi sunulacak. Gayrimenkul Hukuku Derneği Başkanı Avukat Ali Güvenç Kiraz’ın verdiği bilgiye göre riskli yapı tespiti yapılan bir yapıda hak sahiplerinin 5’te 4’ü kabul ederse güçlendirme yapılacak.

YENİ YÖNETMELİK NEDİYOR?

Kira yardımı yapılan taşınmazlarda kamulaştırma halinde kira yardım süresi 5 ay olarak belirlendi. Yine malikler veya sınırlı yani hak sahipleri sahip oldukları taşınmaz kadar kira yardımı alacak. Riskli yapı tespitine yapılan itirazı inceleyen komisyon raporun itiraz edilen kısmını değil tamamını inceleyecek. Tapu müdürlüklerine veraset belgesi çıkarma yetkisi verilerek süreç hızlandırılacak. Kat mülkiyeti olmayan taşınmazlar için de hem arsa payı sahibi hem de bina ve arsa farklı kişilere ait ise tapuda şerh olması kaydıyla şerh sahibi de riskli yapı tespiti isteyebilecek. Mal sahipleri riskli yapı tahliyesini kendi kiracılarına ve varsa intifa hakkı sahiplerine bildirecek. Maliklerin yapacakları toplantılarda SPK lisanslı değerlendirme şirketi raporu alınması ve toplantı daveti zorunluluğunda noter şartı kaldırıldı. Riskli alanlarda zemin yapısı nedeniyle bina yapımı mümkün değilse mevcut yapı bir başka parsele kaydırılarak yapılabilecek.

ŞEREFİYE UNUTULDU

KENTSEL dönüşüm yasasını değerlendiren Gayrimenkul Hukuku Derneği Başkanı Avukat Ali Güvenç Kiraz, şerefiye değerleri (Aynı çatı altındaki dairelerde cephe, manzara, kat durumu gibi kriterler nedeniyle oluşan değer farkı) konusunda bir düzenleme yapılmamasını eleştirdi. Kiraz, “Maliklerin en önemli sorunlarından birisi giderilemedi. Şerefiye değerleri dikkate alınmadan 3’te 2 çoğunluğu ne derse ona razı olunuyor. Karara katılmayan 3’te 1’lik kesimin şerefiye davaları olacak” dedi.

RİSKLİ YAPI NEDİR?

6306 sayılı kentsel dönüşüm kanun kapsamında binadan 1 kat malikinın Bakanlık Yetkili Kuruluşuna başvuruda bulunarak binasına Deprem Risk raporu alması ve bu raporun kuruluş tarafından Bakanlıktan tescil edilen yapı RİSKLİ YAPIDIR. RİSKLİ YAPILAR vatandaş talebi ile kentsel dönüşüm kanunu kapsamında; bağlı olduğu belediyenin verdiği imara göre yeniden inşaa edilecektir. Bu aşamada kentsel dönüşüm kredisi, kira yardımı, vergi, noter harç muafiyetleri ile belediye harç muafiyetleri ve teşviklerinden de yararlanacaklardır. Tüm bu süreçte size hizmet vermektedir.

BİR BİNANIN RİSKLİ OLUP OLMADIĞI NASIL ANLARIZ?

Binanızda aşağıda belirtilen hususlar var ise binanız Riskli olabilir. Kesin sonuç için Teknik çalışmalar yapılmalıdır. Bakanlık Yetkili Kuruluşu Kentsel Dönüşüm Bilgi amaçlı binayı kentsel dönüşme kapsamına sokmadan binaların risk tespiti yapmakta ve Bina Risk Analiz Raporuhazırlanmaktadır

- Binanız 2000 yılında önce yapılmış ise
- Binanızın yapımında hazır beton kullanılmamış ise
- Binanız kolonlarından karot ile beton örneği alınmış ve Beton Dayanımı C10 ve daha az ise
- Bina bodrum katında rutubet, kolon, kiriş demirlerinde paslanma var ise
- Bina bodrum katında su izolasyonu yok ise
- Bina herhangi bir katındaki kolon, kirişlerde çatlaklıklar var ise
- Bina herhangi bir katında yapılan tadilat sırasında taşıyıcı kolon, kiriş kesilmiş ise
- Binanız zemininde oturma ve buna bağlı temelde farklı oturma, bina kolon kirişlerinde çatlaklıklar var ise