

RİSKLİ BİNALARA İLİŞKİN SORU VE CEVAPLAR

#dayanıklıistanbul



Daha fazla bilgi için **Beyaz Masa**'yı,
Kentsel Dönüşüm Masamızı arayabilir,
Katılım ve Çözüm Ofislerimize gelebilirsiniz.
Uzman ekibimizle sizinleyiz.

**Dayanıklı bir İstanbul için
HEP BİRLİKTE**

İLETİŞİM:
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı,
Osmaniye Mahallesi,
Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı, No:5
Bakırköy/İstanbul
T: 0(212) 449 48 21

17 - Gecekondu sahipleri kira yardımından faydalanabilir mi?

Gecekondu sahiplerine;

- Riskli yapılarda, hak sahipleri için Bakanlıkça belirlenen aylık kira bedelinin iki katı kadar,
- Riskli alanlarda hak sahipleri için belirlenen süre ve miktarın üçte ikisini geçmemek üzere ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda, Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratabilecek şekilde bozulduğu yerlerde; planlama ya da altyapı hizmetleri yetersiz olan veya imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan yahut yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanların riskli olarak belirlendiği alanlarda ise 48 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda, kira yardımı yapılabilir.

18- Riskli olarak tespit edilen binanın yıktırılması yerine güçlendirilmesi yoluna gidilebilir miyim?

Riskli yapının yıktırılması için maliklere verilen, 10. sorunun cevap kısmında belirtilen süreler içerisinde; maliklerce, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi ve güçlendirme kararı alınması, güçlendirme projesinin hazırlanması ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekir. Ayrıca, yapılacak güçlendirmenin mahiyetine göre ruhsatı veren belediye tarafından belirlenecek süre içerisinde güçlendirme işi tamamlandıktan sonra, tapu kaydındaki riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için ilgili Müdürlüğe başvurulması gerekmektedir.

19- Güçlendirme uygulaması yaptırmak için belli bir çoğunluk olması gerekir mi?

Güçlendirme uygulaması yaptırmak için maliklerin 4/5 çoğunluğu ile güçlendirme kararı alınması gerekmektedir.

20- Bina güçlendirme durumunda kanun kapsamında yapılacak yardım, muafiyet ve destekler nelerdir?

Riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında kalan ve güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için, Cumhurbaşkanınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Bakanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilebilir.



1 - Riskli yapı nedir?

Ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı bilimsel verilerle tespit edilen yapıyı ifade eder.

2 - Riskli yapı nasıl tespit edilir?

Binanızın riskli olup olmadığını Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından lisanslandırılmış kuruluşlarca tespit edilmesi gerekir. Riskli yapıların tespiti, yapı maliklerinden herhangi biri veya kanuni temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılır. Riskli yapı tespiti talebi, e-devlet uzantısıyla elektronik yazılım sistemi üzerinden veya yazılı olarak yapılabilir.

3 - Riskli yapı tespitini yaptırmak için belli bir çoğunluk olması gerekir mi?

Riskli yapı tespitini yaptırmak için herhangi bir kat malikinin başvurusu yeterlidir.

4 - Riskli yapı raporu alındıktan sonra süreç nasıl işler?

Risk tespitine ilişkin rapor örneği, 10 gün içinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın İl Müdürlüğü'ne veya varsa Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne veya ilçe belediyelerine gönderilir. Raporla bir eksiklik yoksa en geç 10 iş günü içinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir.

5 - Riskli yapı raporuna itiraz edilebilir mi?

Riskli yapı tespit raporuna karşı yapı maliklerince on beş gün içinde itiraz edilebilir. İtirazlar dilekçe ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın İl Müdürlüğüne veya varsa Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne veya yetki verilmişse ilgili belediyeye yapılır. İtiraz üzerine teknik heyet itirazları inceleyerek karara bağlar. İtirazın reddedilmesi halinde rapor kesinleşir.

6 - Maliklerce anlaşma nasıl sağlanır? (2/3 çoğunluk)

Riskli yapının ne şekilde değerlendirileceği konusunda binada bulunan bağımsız bölümlerin maliklerinin anlaşması esastır. Öncelikle maliklerin binayı para karşılığı mı, bağımsız bölüm karşılığı mı yapacakları konusunda bir karar vermeleri gerekir. İmar durumu açısından kimin hangi bağımsız bölümü alacağı ve metrekare büyüklükleri konusunda bir ön çalışma yapılması gerekir. Sonrasında 2/3 çoğunluk maliklerin paylaşım planında veya inşaat bedelinde anlaştığı inşaatçı veya müteahhit firma ile uzman hukukçu yardımıyla inşaat sözleşmesi görüşmeleri yapılır. Bu görüşmelerde, iş programı, teminat, inşaat gecikirse rayıç kiranın ödenmesi, teslim ve iskan koşulları, fesih hallerinde işin tasfiyesi gibi konular tartışılır. İnşaat sözleşmesinde apartmandaki maliklerin arsa payı açısından 2/3 uzlaşma oluşturursa malikler 6306 sayılı Yasaya göre karar almak üzere usulüne uygun toplanırlar; üzerinde anlaşılan inşaat sözleşmesini ve paylaşım planını da ekleyerek ortak karar protokolünü ü imza altına alırlar.

7 - Müteahhit ile ne şekilde sözleşme imzalanır?

Sözleşme müzakerelerinin sonucunda anlaşan bağımsız bölüm malikleri müteahhit ile noterde veya tapuda sözleşme imzalarlar.

8 - 2/3'lik çoğunluk ile alınan karara katılmayanların hisseleri ne olur?

Hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları; arsa payı değeri üzerinden anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında rayıç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve en az üçte iki çoğunluk ile alınan karar çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya ilgili belediyeye devredilir. Riskli yapılarda ise, anlaşma sağlayan paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılınca kadar satış işlemi tekrarlanır.

9 - 2/3 çoğunluk sağlanamaz ise ne yapılır?

Anlaşma sağlanamaması halinde Bakanlık, TOKİ veya Belediyeler tarafından kamulaştırma yapılabilir.

10 - Riskli binanın yıktırılması süreci nasıl işler?

Riskli yapı tespitine itiraz edilmez veya yapılan itiraz ret olursa tespit kesinleşir ve sonrasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, gerekli tebligatların yapılmasını ve riskli yapının yıktırılmasını ilgili belediyeden ister. İdarece; altmış günden az olmamak üzere süre verilerek riskli yapıların tahliyesi ve yıktırılması maliklerden istenir. Verilen bu altmış günlük süre içerisinde riskli yapıların yıktırılıp yıktırılmadığı kontrol edilir ve riskli yapılar yıktırılmamış ise, yapının idarî makamlarca yıktırılacağı belirtilerek otuz günden fazla olmayacak şekilde ek süre verilir. Yukarıda belirtilen şekilde verilen süreler içinde riskli yapıların maliklerce yıktırılmaması durumunda, hak sahiplerinin de görüşü alınarak riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenir. İdarenin talebi üzerine, ilgili kurum ve kuruluşların riskli yapılara verilen elektrik, su ve doğal gaz gibi hizmetlerini durdurması zorunludur. Verilen süreler içerisinde yıktırılmayan riskli yapılar valiliğe/kaymakamlığa bildirilir ve bu yapıların tahliyesi ve yıktırma işlemleri, valilik/kaymakamlık tarafından sağlanacak kolluk kuvveti desteği ile ilgili belediye tarafından yapılır veya yaptırılır.

11 - Kanun kapsamında yapılacak yardım, muafiyet ve destekler nelerdir?

Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine veya ilgili kurumca belirlenecek tarihe kadar, mümkün olması hâlinde geçici konut veya işyeri tahsisi, mümkün olmaması hâlinde ise, Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Kira yardımından

faydalanmayacak vatandaşlarımıza talepleri doğrultusunda bankalardan kullanılacak kredilerde faiz desteği sağlanabilir. Aynı kişiye hem kira yardımı hem de faiz desteği yapılamaz. 6306 sayılı Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden muaftır. Ayrıca kullanılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralardan da banka ve sigorta muameleleri vergisi alınmaz.

12 - Kiracı olanlara yardım edilebilir mi?

Uygulama alanındaki taşınmazların maliklerine konut veya işyeri verilmesinden sonra, arta kalan konut veya işyerlerinin bulunması halinde, belirtilen yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak, en az bir yıldır ikamet edenler veya işyeri işletenler ile Kanun uyarınca taşınmazları kamulaştırılanlara bu konut veya işyerlerinden verilmek üzere sözleşme yapılabilir. Konut/işyerinde kiracı olarak ikamet edenlere, yapının bulunduğu ilde malikler için belirlenen aylık kira yardımı tutarı esas alınarak, iki aylık kira yardımı tek seferde ödenir.

13 - Ruhsatsız yapılar 6306 sayılı kanundan faydalanabilir mi?

6306 sayılı kanundan faydalanmak, risk tespiti yaptırmak için binanın ruhsatlı olması zorunluluğu bulunmamaktadır. Binanın yıkılıp yeniden yapılması durumunda mevcut plan şartları ve imar mevzuatı hükümleri geçerlidir.

14 - Kanun kapsamında hangi bankalardan kredi alınabilir?

Kanun kapsamında protokol yapılmış bankaların listesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın resmi internet sitesinde yayınlanmaktadır.

15 - Kanun kapsamında yer alan kira yardımının süresi ne kadardır?

Yardım süresi riskli alan dışındaki riskli yapılarda 18 aydır. Riskli ve rezerv yapı alanlarında kira yardımı süresi 48 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenir.

16 - Riskli bina üzerinde ipotek var ise bina yıktırılabilir mi ve ipotegin durumu ne olur?

Kanun kapsamındaki yapıların yıktırılmasından sonra bu taşınmazların üzerinde bulunan ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh (örneğin ipotekler, üçüncü kişi yararına konulan oturma hakkı, kullanma hakkı vs. gibi) hisseler üzerinde devam eder. Bu haklar ve şerhler, tapuda, tevhit, ifraz, taksim, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerde muvafakat aranmaz. Yeni kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi safhasında belirlenen haklar ve şerhler, muvafakat aranmaksızın sadece söz konusu haklar ve şerhlerden yükümlü olan malike düşecek bağımsız bölümler üzerinde devam ettirilir.