

**BİLECİK
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
İL MÜDÜRLÜĞÜ**

**ALTYAPI VE KENTSEL DÖNÜŞÜM
HİZMETLERİ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**6306 sayılı AFET RİSKİ ALTINDAKİ
ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA
KANUN VE
2015
UYGULAMA YÖNETMELİĞİ**



RİSKLİ ALAN TESPİTLERİ



Riskli alan, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alanlardır.



Belediyeler veya şahıslar, hazırlayacakları riskli alan tespit dosyası ile Müdürlük aracılığıyla ya da doğrudan Bakanlığa başvurabilir.

Riskli alan olarak ilan edilen bir bölgede proje bütünlüğü açısından sağlam yapılar da kanun kapsamında değerlendirilebilecek olup Belediyelerin bu alanlarda tekrar riskli yapı tespiti yapmaları zorunlu değildir.

Maliklerin ve ilgili idarenin kendi aralarında anlaşmaları durumunda SAĞLAM yapılar proje kapsamı dışında da tutulabilir.



Riskli Yapı Tespiti



Yapı maliklerinden her hangi biri tarafından; tapu belgesi ve kimlik fotokopisi ile, masrafları kendine ait olmak üzere lisanslı firmalara yaptırılır.

Tespiti başka kimler yaptırabilir?

Bakanlık tarafından süre verilerek maliklerden riskli yapı tespiti istenebileceği gibi, İdareden de riskli yapı tespiti istenebilir.



İdareden istenildiği durumlarda, masraflar tapu kaydına arsa payları dikkate alınarak müşterek ipotek şeklinde işlenir.

Riskli Yapı Süreci

Malikler, risk tespiti için lisanslı kuruluşlara başvurur.



Firma, tespit raporunu en geç 7 gün içinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderir.

Riskli Yapı Süreci

Müdürlük, Eksiklikler varsa 30 gün içinde eksikliklerin giderilmesi istenir.



Eksiklik yoksa ya da eksiklikler tamamlandıktan sonra, Müdürlüğümüzce 15 gün içinde Tapu Müdürlüğüne bildirilir.

LİSANSLI
KURULUŞ



7 GÜN

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
İL MÜDÜRLÜĞÜ

RAPOR UYGUN
DEĞİLSE

RAPOR
UYGUNSA 15
GÜN İÇİNDE
GÖNDERİLİR

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ

Tapu kütüğüne **riskli yapı** belirtmesi işlenir ve durum hak sahiplerine tebliğ edilir. Yapılan tebligat İl Müdürlüğüne yazılı olarak bildirilir.

Tapu Müdürlüğü de hak sahiplerine ‘15 gün içerisinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’ne bir dilekçe ile itiraz edilebileceğini; aksi takdirde 60 günden az olmamak kaydıyla, verilecek süre içerisinde riskli yapının yıktırılması gerektiğini tebliğ eder.



İtiraz olursa, dosya Bakanlıkça oluşturulmuş teknik heyetçe incelenir. İtiraz uygun bulunursa tapuya konulan şerh kaldırılır. Uygun bulunmazsa kanunen yıkım süreci başlar.



Yıkım için verilen süre dolduğunda, yıkım gerçekleşmemiş ise 30 günden fazla olmamak kaydıyla ek süre verilir.

Yıkım kararı verilen riskli yapılar için geri dönüş söz konusu değildir.



Riskli bina üzerinde ipotek varsa?

Riskli bina yıkıldıktan sonra ipotek hisseler üzerinde devam edeceğinden dolayı, ipotek, riskli binanın yıktırılmasına engel değildir.



2/3 çoğunluk nerede gereklidir?

Riskli binanın yıktırılmasından sonra, maliklerin sayısının değil, 'hisselerin 3'te 2'sine sahip olanların vereceği ortak kararlar uygulanır.

**İSTEMEYENİN
EVİNİ
YIKMAYACAĞIZ**

2/3 çoğunluğa uymayan olursa?

Alınan karara uymayan hisse sahibi olursa, bu hisseler rayiç değerinden az olmamak kaydıyla diğer hisse sahiplerine açık artırma ile satılır.

Satın alan olmaz ise Bakanlık satın alacaktır.

2/3 çoğunluk ile anlaşma olmazsa?

2/3 çoğunluk oluşturulamazsa, Bakanlık, TOKİ ya da Belediyeler tarafından acele kamulaştırma yapılabilecektir.



Riskli yapının güçlendirme işlemlerinde,

Yıkım süresi içerisinde lisanslı kuruluş güçlendirmenin uygun olduğuna dair rapor hazırlayabilir. Riskli yapılar için güçlendirme yapılabilmesi için ya “bütün kat maliklerinin beşte dördünün (4/5) yazılı rızasının olması” yada “yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması” gereklidir.



6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA YAPILACAK YARDIMLAR



YAPILACAK MADDİ YARDIM VE DESTEKLER

1- Kira Yardımı veya Faiz Desteği

2- Harç ve Vergi Muafiyetleri



1- KİRA YARDIMI veya FAİZ DESTEĞİ



Riskli binalarda yaşayan vatandaşlarımıza talepleri doğrultusunda; ya 18 aya kadar kira yardımı, ya da bankalardan kullanılacak kredilerde faiz desteği sağlanacaktır.

Kimler Faydalanabilir?

Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan binaların malikleri, kiracıları ve sınırlı aynı hak sahibi olarak bu binaları kullananlar faydalanabilir.



Maliklerin aralarında anlaşma şartı aranır mı?

**MAĞDURİYET
YAŞANMAYACAK**

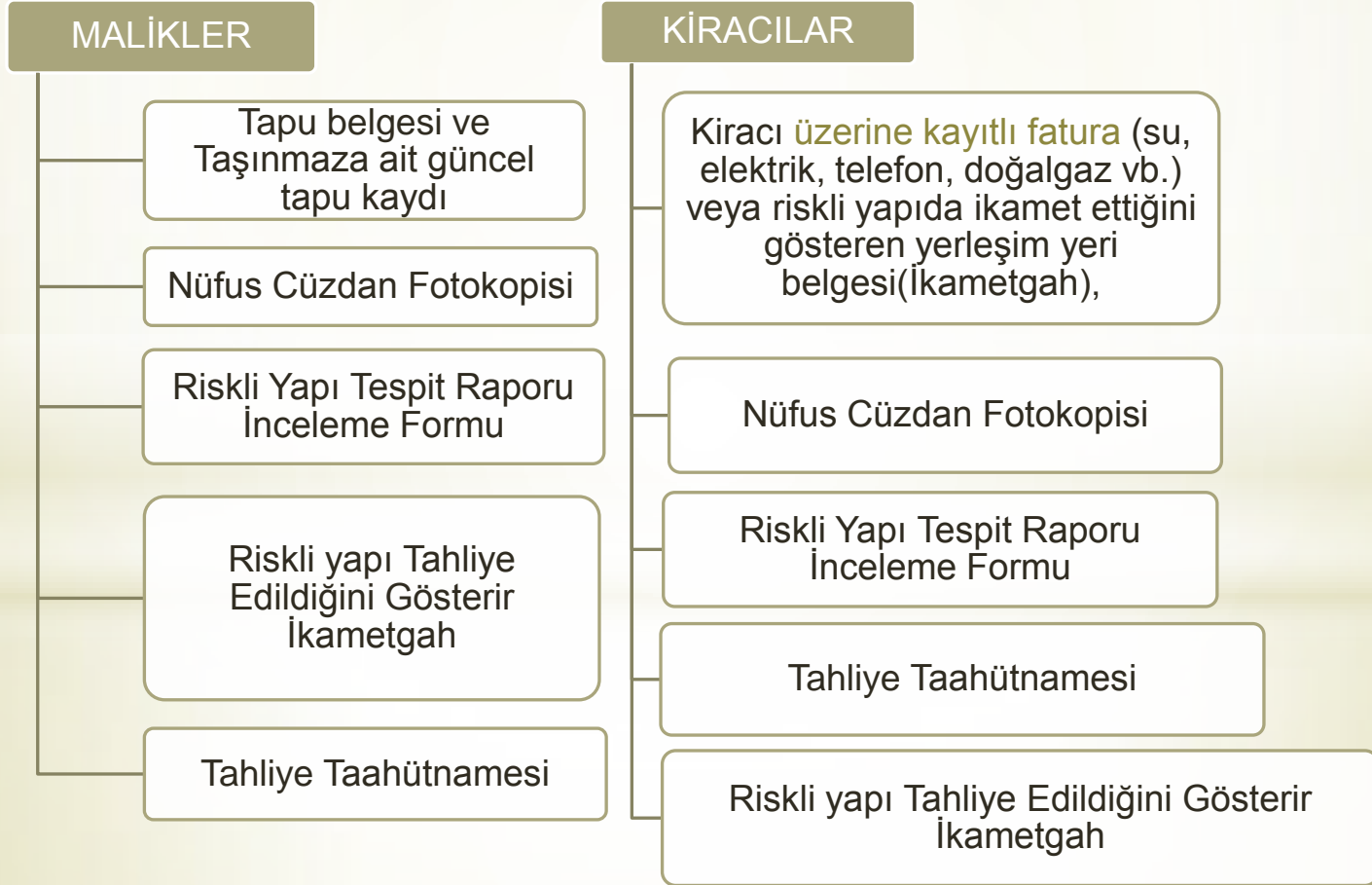
Kira yardımı almak veya faiz desteğinden yararlanmak için maliklerin kendi aralarında anlaşmaları gibi bir şart yoktur!

Kira Yardımı alabilmek için?

Tahliye tarihinden itibaren en geç 1 yıl içerisinde gerekli belgeler ile Müdürlüğümüze başvurulması gerekmektedir.

**Vatandaşa
karşılıksız
kira yardımı**

Kira Yardımı Talebinde Bulunacak Hak Sahiplerinden İstenecek Belgeler:



Kira Yardımları Ne Kadar? Ev veya İşyeri Sahibi iseniz;

Bilecik İçin Kira Yardımı

Tutarı: Aylık 455 TL

Süresi: 18 Ay

Kiracı iseniz;

'1' defaya mahsus 2 aylık kira bedeli tutarıdır olan 910 TL olarak belirlenmiştir.

Sınırlı Ayni Hak Sahibi iseniz;

Aylık kira bedelinin 5 katı kadar yani 2.275tl kira yardımı yapılabilir.

Faiz Desteği ne kadar?

100 bin lira kredi alırsanız 25 bin TL'sini devlet ödeyecek



Bu ücretleri devlet
karşılacak

**DEVLETTEN
MÜTHİŞ DESTEK!**

Konut ve iş yerleri için kredi desteği, bağımsız bölüm başına 100.000 TL olup maksimum 500.000 TL'ye kadardır.

Faiz Desteği ne kadar?



Bu kredilerde, kredi geri ödemeleri 2 yıl ana para geri ödemesiz; konut için 10 yıl vadeli; işyerleri için ise 7 yıl vadeli olabilecektir.

%4 Faiz desteği ne demek?

Konut için %4, işyerleri için %3 faiz desteği, bankaların kredilerinde hesapladıkları yıllık maliyet oranları üzerinden yapılacak destek rakamlarıdır.

Bunlar da örneđin 10 yıl vadeli bir kredi için toplamda %40'a varan indirim demektir.

Bu destek kredi süresince devam edecektir. Geri ödemesi yapılmayan kredi olursa, faiz desteği ödemeleri durdurulacaktır.

Faiz Desteği ne kadar?



Örneđin KONUT KREDİSİ OLARAK 100.000 TL, 10 yıl vadeli kredi kullandığınızda toplam geri ödemeniz **186.000 TL** olacaktır.

Faiz Desteği ne kadar?



Eđer 'KENTSEL DÖNÜŞÜM KREDİSİ' kullanırsanız, toplam geri ödemeniz 155.000 TL olacaktır. Yani aradaki **31.000 TL** BAKANLIĞIMIZ TARAFINDAN KARŞILANACAKTIR.

Bunun yanında evinizi yada işyerinizi güçlendirmek isterseniz ise?

Protokol imzaladığımız bankalardan % 4 faiz desteği 2 yıl geri ödemesiz 10 yıl vadeli olarak 50.000 TL'ye kadar güçlendirme kredisi de kullanılabilir.



Evim yada işyerim hisseli ise?

Her hissedar, hissesi oranında kira yardımı ya da faiz desteği alabilecektir.

Faiz desteği için tüm hissedarlar aynı bankayı seçmek zorunda mı?



Tabii ki hayır! Herkes hissesi oranında kredi kullanabileceği için Bakanlığımızın protokol imzaladığı istediği 17 bankadan birini seçmekte özgürdür.

Riskli çıkan binada kiracı iseniz?



Kiracılar da konut satın almak istemeleri halinde, aynen ev sahipleri gibi, bankalardan faiz desteği alabileceklerdir.

Bu sayede kiracılar da kira öder gibi ev sahibi olabileceklerdir.

2- HARÇ VE VERGİ MUAFİYETLERİ

6306 Sayılı Kanun Uyarınca muaf tutulacak harç ve vergiler şunlardır:

- ❑ yapılacak olan işlem, sözleşme,
- ❑ devir ve tesciller ile uygulamalar,



HARÇ VE VERGİ MUAFİYETLERİ

- tapu harcı,
- noter harcı,
- belediyelerce alınan her türlü harçlar,
- damga vergisi,
- veraset ve intikal vergisi,
- döner sermaye ücreti,
- banka kredilerinden alınan banka ve sigorta muamele vergileri
- diğer tüm ücretlerden muaf tutulur.

SONUÇ OLARAK;

Bu nedenle kat başına **10.000 TL**'yi bulan harç ve vergilerden muaf tuttuk.

Bu nedenle **8.190 TL** kira yardımı veriyoruz.

Bu nedenle bağımsız bölüm başına **31.000 TL**'yi bulan faiz desteği veriyoruz.

ÖNEMLİ OLAN...



**KENTSEL DÖNÜŞÜMDE
GÖNÜLLÜLÜK ESASTIR!**

SONUÇ OLARAK



**Yıkmıyoruz!
Yuva Yapıyoruz!**

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE 24 SAAT KESİNTİSİZ BİLGİ HATTI



**Alo 181 Çevre ve Şehircilik Hattından da
Sorularınıza cevap bulabilirsiniz.**

TEŞEKKÜRLER...

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü
Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri
Şube Müdürlüğü

2015