

HAYATINIZI DEPREM ŞEKİLLENDİRMESİN!



RİSKLİ YAPILARIN TESPİTİ

RİSKLİ YAPI
TESPİT EDİLDİKTEN
SONRA YAPILACAKLAR

FİNANSAL DESTEKLER

KENTSEL
DÖNÜŞÜM ŞİMDİ...



içindekiler

BÖLÜM 1 RİSKLİ YAPILARIN TESPİTİ

BÖLÜM 2 RİSKLİ YAPI TESPİT EDİLDİKTEN SONRA YAPILACAKLAR

BÖLÜM 3 FİNANSAL DESTEKLER



RİSKLİ YAPILARIN TESPİTİ

Binaların riskli olup olmadığının tespiti masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlığa lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır.



KENTSEL DÖNÜŞÜM ŞİMDİ...



1 RISKLI YAPININ
TESPİTİ
Raporun Müdürlükçe incelenmesi



2 MALIKLERE
TEBLİGAT
15 Günlük itiraz süresi



3 RISKLI YAPI
TESPİTİNE İTIRAZ



4 RISKLI
YAPININ
YIKTIRILMASI

1. RİSKLİ YAPILARIN TESPİTİ

- Vatandaşlarımız yapılarını Bakanlıkça tısanlandırılmış kurum ve kuruluşlara tespit ettirebilirler.
- Bu aşamada herhangi bir çoğunluk aranmaz. Maliklerden birinin veya kanuni temsilcisinin müracaatı ile bu tespit yapılabilir.
- Müracaat için tapu belgesinin ve kimlik belgesinin fotokopisi gerekir.
- Riskli yapıların tespiti, mevzuat çerçevesinde belirlenmiş kurallara göre yapılmalıdır.
- Yapılan tespitler neticesinde riskli olduğu tespit edilen yapılar, tespiti yapanlar tarafından Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne bildirilir.
- Müdürlük; raporları inceler, raporlarda eksik veya yanlış hususlarının bulunması halinde raporları ilgisine iade eder.
- Uygun bulunan raporlar ilgili Tapu Müdürlüğü'ne bildirilir.

2. MALİKLERE TEBLİGAT

- İlgili Tapu Müdürlüğü'nce, riskli yapı olma durumu tapu kütüğüne işlenir ve maliklere Tapu Müdürlüğü'nce bildirim yapılır.
- Riskli yapı tespitine karşı bildirim tarihinden itibaren onbeş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe dilekçe ile itiraz edilebilir.

3. RİSKLİ YAPI TESPİTİNE İTİRAZ

- İtirazları üniversitelerden bildirilen dört üye ile en az ikisi inşaat mühendisi olmak üzere, Bakanlık teşkilatında görev yapan üç üyenin katılımı ile oluşan teknik heyet inceler.
- Riskli yapı tespitinin, itiraz üzerine değişmesi halinde durum aynı şekilde ilgili Tapu Müdürlüğü'ne bildirilir.

4. RİSKLİ YAPININ YIKTIRILMASI

- Riskli yapı olarak tapu kütüğüne kaydedilen taşınmazların maliklerine, altmış günden az olmamak üzere süre verilerek, riskli yapıların yıktırılması istenilir.



BÖLÜM 2

RİSKLİ YAPI TESPİT EDİLDİKTEN SONRA YAPILACAKLAR

Uygulamalar yıkım sonrası, maliklerin en az 2/3 çoğunluğunun anlaşması yoluyla yapılabilir.

Eskişehir'deki **çalışmalar** hakkında detaylı bilgi için;



www.csb.gov.tr





1 YIKIM SÜRECİ
60 günden az olmayan süre içinde
*Müdürlükçe Kontrol: Verilen süre içinde
yıkıldı mı?*
30 gün ek süre



2 BAKANLIKÇA YIKIM
KARARI
Verilen 30 günlük ek süre
içerisinde



3 YIKIM SONRASI
UYGULAMA
Noter il tebligat



4 NİTELİKLİ ÇOĞUNLUĞUN
SAĞLANMASI
En az 2/3 çoğunluk



5 SATIŞ VE TAHSİS
İŞLEMLERİ





1. YIKIM SÜRECİ

- Riskli yapıların verilen süre içinde maliklerince yıktırılıp yıktırılmadığı, Müdürlükçe mahallinde kontrol edilir.
- Riskli yapı, malik tarafından yıktırılmış ise yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve otuz günden az olmak üzere ek süre verilerek tebligatta bulunulur.
- Bu süre sonunda da riskli yapıların maliklerince yıktırılmaması halinde, riskli yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri; masrafı yıkılan binanın paydaşlarının arsa payları üzerine masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak idari makamlarca yapılacağı bildirilir.

2. BAKANLIKÇA YIKIM KARARI

- Riskli yapının yine de yıktırılmadığı durumlarda Bakanlıkça yazılı olarak İdareye (Belediye) bildirilir. Buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır.
- Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıktırmanın masrafları, ilgili Tapu Müdürlüğü'ne bildirilir. Tapu müdürlüğü, yıkılan binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine masraf tutarından müşterek ipotek bildirmesinde bulunur.

3. YIKIM SONRASI UYGULAMA

- Yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinin üçte birinin istemine üzerine, **noter vasıtası ile yapılacak tebligat** ile kat malikleri kurulu toplantıya çağrılır. Bu toplantıda yürütülecek uygulamalar konusunda bütün maliklerce oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde, öncelikle riskli yapının değeri, SPK lisanlı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir. Bu değer gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılır. anlaşma sağlanmaması durumunda, yapılacak uygulamaya sahip oldukları hisseleri (arsa payı) oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karar tutanağa bağlanır ve toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır.

- En az üçte iki çoğunluk ile alınan karar, karara katılmayanlara ve kat malikleri kurulu toplantısına iştirak etmeyenlere **noter vasıtasıyla tebliğ edilir**. Bu tebliğde, on beş gün içinde bu kararın kabul edilmemesi halinde bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, satılmaması durumunda bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resmen tescil edileceği bildirilir.

4. NİTELİKLİ ÇOĞUNLUĞUN SAĞLANMASI

- En az üçte iki çoğunluk ile alınacak kararlar ve anlaşma şartları Müdürlüğe bildirilir.

5. SATIŞ ve TAHSİS İŞLEMELERİ

- Satış ve tahsis işlemleri sonlanınca uygulamaya geçilir.

BÖLÜM 3

Eskişehir'deki **finansal destekler** hakkında detaylı bilgi için;



www.csb.gov.tr

FİNANSAL DESTEKLER

Riskli yapıların yıkılarak güvenli yapıların yapılmasını sağlamak için finansal destekler ve kolaylıklar sağlanmış, dönüşüm için finansal araçlar oluşturulmuştur.

1 Bakanlıkça tespit
kredisi verilebilir.



RİSKLİ
YAPI
TESPİTİ

YAPI
RİSKLİ Mİ?

H

E

KAT
MALİKLERİ
KARARI

YIKIM

YAPIM

GÜVENLİ
YAPI

3 Bakanlıkça kira
yardımı verilebilir.



5 3 bankadan kredi
kullanamazsa Bakanlık
kredi verebilir.



2 Bakanlıkça yapım
kredisi verilebilir.



KREDİ
İHTİYACI VAR
MI?

H

E

KREDİ
İÇİN
BANKAYA
BAŞVURU

4 Bakanlıkça
faiz desteği verilebilir.



1. TESPİT KREDİSİ

- Riskli yapı tespitleri için, özel hesaptan tespit kredisi verilebilir.
- Kredi tutarının hak sahibinin hesabına aktarıldığı tarihten itibaren üç ay içerisinde tespitin yaptırılması ve Bakanlığa gönderilmesi zorunludur.
- Özel hesaptan kredi kullanmak isteyen hak sahiplerince, bulundukları yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvurulur.
- Kredinin geri ödeme süresi 24 aydır.
- Geri ödemeler kredinin verildiği tarihi takip eden ay başlar.
- 100 m² daire için azami 600,00 TL'dir.

2. YIKIM KREDİSİ

- Riskli alanda yer alan veya riskli olduğu tespit edilen yapılar için, Bakanlıkça özel hesaptan yıkım kredisi verilebilir. Kredi tutarının hak sahibinin hesabına aktarıldığı tarihten itibaren altı ay içerisinde **yıkım işleminin yaptırılarak enkazının kaldırılması** ve Bakanlığa bilgi verilmesi zorunludur.
- Kredi kullanmak isteyen hak sahiplerince bulundukları yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvurulur.
- Kredinin geri ödeme süresi 24 aydır.
- Geri ödemeler kredinin verildiği tarihi takip eden ay başlar.
- 1000 m² yapı için 6.000,00 TL'dir.

3. KİRA YARDIMI

Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapılar ile uygulama alanı dışındaki riskli yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine veya ilgili kurumca belirlenecek tarihe kadar, mümkün olması halinde geçici konut veya işyeri tahsisi, mümkün olmaması halinde ise Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir.

- Kira yardımı aylık 600 TL, yardım süresi ise 18 ayı geçemez.
- Aylık kira bedeli, her yıl TÜİK tarafından yayımlanan TÜFE oranında güncellenir.
- Yapılacak kira yardımının ilk 5 aya kadar olan kısmı, taşınma masrafları da dikkate alınarak peşin olarak ödenebilir.
- Yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere, Bakanlıkça belirlenecek oranda defaten kira yardımı yapılabilir.

Kira Yardımı Başvuruları;

- Uygulama alanındaki riskli alan veya rezerv alanı belirlenmesine ilişkin karar ve tapu belgesine istinaden ilgili kuruma,
- Uygulama alanı dışındaki riskli yapılarda, riskli yapı tespitine ilişkin rapor ve tapu belgesine istinaden Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğe yapılır.

Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından yapılacak kira yardımları;

- Uygulama alanında kira yardımı talebinin uygulamayı yapan idare (Belediye) veya TOKİ'ce uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmesi üzerine, ilgililerine ödenmek üzere İdare (Belediye) veya TOKİ'nin hesabına,
- Uygulama alanı dışındaki riskli yapılarda kira yardım talebinin müdürlükçe uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmesi üzerine, doğrudan riskli yapı maliklerinin hesap numaralarına yapılır.

Dönüşüm projeleri özel hesabından aynı kişiye hem kira yardımı hem de faiz desteği yapılamaz.

- Kira yardımından faydalananlar faiz desteğinden, faiz desteğinden faydalananlar kira yardımından faydalanamaz.
- Bu destekten 2/3 oranında anlaşma yapanlar dışındakiler faydalanamaz.

4. FAİZ DESTEĞİ

- 6306 sayılı kanun kapsamında kredi kullanacak gerçek veya tüzel kişilerin bankalardan kullanacağı kredilere; Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir.
- Bakanlık kendisine başvuran bankalarda protokol imzalar.
- Banka, kredi başvurularını protokol hükümleri ve bankanın kredilendirme usul, esas ve mevzuatı çerçevesinde değerlendirir.
- Banka kredi vermeyi uygun gördüğü hak sahiplerinin listesini Bakanlığa bildirir. Bakanlıkça başvuru kanun kapsamında değerlendirilir.
- Faiz desteğinden yararlanılacaklar bankaya bildirilir.
- Faiz desteği sağlanacak krediler için bankalar tarafından talep edilecek ücret, sigorta ve benzeri giderler hak sahipleri tarafından ödenir.

Faiz Desteği Ödemesi

Bankalar tarafından sağlanacak kredilere verilecek faiz desteği ödemeleri, bankanın kullandırılan kredilere ilişkin taksit vadesi sonuna kadar hesaplanan ve her ay kendi kayıtlarına göre kesinleşmiş aylık faiz desteği tutarlarını Bakanlığa bildirmesini takiben Bakanlıkça hesaptan gerçekleştirilir.

- Hak sahipleri tarafından geri ödemesi gerçekleştirilmeyen krediler için faiz desteği ödemeleri durdurulur.
- Hak sahiplerinin bankalar ile yapılacak olan protokoller kapsamında kullanacakları kredinin anapara riski ile faiz ödemelerinde doğan risk tamamen bankaya aittir.
- Faiz desteği oranları; güclendirme ve konut yapım kredilerinde %4 işyeri yapım kredilerinde ise %3'tür.

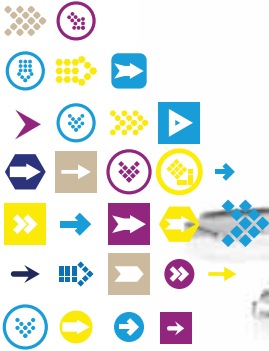
5. BAKANLIKÇA VERİLECEK YAPIM KREDİSİ

Özel hesaptan kredi kullanmak isteyen hak sahiplerinin anlaşmalı bankalarca kredi kullanım talepleri olumsuz değerlendirildiği takdirde TÜFE endeksli dönüşüm projeleri özel hesabından kullanmak üzere bulundukları yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvurması gerekir. Kredi kullananlar ile Bakanlık arasında borçlanma sözleşmesi düzenlenir. Gerekli ipotek tesis ve tescil işlemleri yapılır.

6. FİNANSAL KOLAYLIKLAR

Kanun kapsamında yapılacak konutlarda KDV oranı %1 dir.

Bu kanun uyarınca yapılacak 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; kullandırılan krediler sebebi ile lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır.



Afet riski altındaki alanların
dönüştürülmesi,
can ve mal güvenlięinin
sağlanmasını hedeflemektedir.
**Çocuklarımızın ve
geleceğimizin
güvenlięi için;**



KENTSEL
DÖNÜŞÜM
ŞİMDİ...



Detaylı bilgi için:

www.escs.gov.tr

Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Ertuğrulgazi Mah. Şahin Cad. No:2 Tepebaşı/ESKİŞEHİR

T: 0.222. 335 35 74 E-mail: eskisehir@csb.gov.tr