

RİSKLİ YAPILAR

SORU-1 :Ruhsatsız binaların 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün müdür?

CEVAP-1: Herhangi bir bina için 6306 sayılı Kanun kapsamında risk tespiti yapılabilmesi ve Kanun kapsamındaki haklardan yararlanılabilmesi için, binanın ruhsatlı olması gibi bir zorunluluk bulunmamaktadır.

SORU-2 :Metruk ve Natamam yapıların 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün müdür?

CEVAP-2 : Uygulama Yönetmeliği MADDE 7 – (1) (Değişik:RG-25/7/2014-29071) : "...Riskli Yapı Tespiti; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır. İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metruk olması veya bir kısmının yıkılması sebepleriyle yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez."

SORU-3 :Kamu binalarının 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli olarak tespit edilmesi mümkün müdür?

CEVAP-3: 6306 sayılı Kanun kapsamında kamu binalarına da risk tespiti yapılması ve yapının riskli çıkması halinde ilgili tapuya risk şerhi düşülmesi ve akabinde ilgili mevzuatı çerçevesinde yıkılması mümkün olup, söz konusu binaların lojman türü yapılar olması halinde lojmanda oturan kiracıların Kanun kapsamındaki yardım ve desteklerden yararlanması mümkündür.

SORU-4 :Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapılardan bir kısmının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde, risk tespiti yaptırılmayan diğer yapılar Kanun kapsamında yıktırılabilir mi?

CEVAP-4 :İlgili tapu müdürlüğüne, parsel üzerinde bulunan bütün yapılar için değil, sadece riskli olarak tespit edilen yapılar için tapu kütüğüne 'riskli yapıdır' belirtmesi işlenir. Tapuda bağımsız bölümlerin belli olmadığı bu gibi durumlarda, fiilen arsa üzerinde mevcut olan yapıların riskli yapı tespitinin bu yapıların maliklerince yaptırılması gerekmektedir. Yani, arsa paylı tapunun söz konusu olduğu hallerde arsa hissedarlarından herhangi birinin arsa üzerinde bulunan yapıların tamamının riskli yapı tespitini yaptırarak yıktırması söz konusu değildir.

SORU-5 :Riskli olarak tespit edilen yapıların yıktırılması yerine güçlendirilmesi tercih edilebilir mi?

CEVAP-5 :Riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda, riskli yapının yıktırılması için maliklere verilen süreler içerisinde; maliklerce, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde (4/5 çoğunluk ile) güçlendirme kararı alınması, güçlendirme projesinin hazırlanması ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekir. Ayrıca, yapılacak güçlendirmenin mahiyetine göre ruhsatı veren idare tarafından belirlenecek süre içerisinde güçlendirme işi tamamlandıktan sonra, tapu kaydındaki riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için ilgili Müdürlüğe başvurulması gerekmektedir.

SORU-6 :Deprem sonrası orta hasarlı olarak tespit edilerek yıkılan bir binanın 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmesi ve haklarından yararlanması mümkün müdür?

CEVAP-6 :Herhangi bir binanın 6306 sayılı Kanun kapsamındaki haklardan yararlanabilmesi için, yıkılmadan önce bu Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edilmiş olması gerekmektedir. 6306 sayılı Kanun kapsamı dışında herhangi bir sebeple hasarlı olduğu tespit edilerek yıkılan bir binanın bu Kanun kapsamındaki haklardan yararlanması söz konusu değildir.

SORU-7 :7269 sayılı Afet Kanunu kapsamında verilen haklardan yararlanan bir vatandaş, aynı bina için 6306 sayılı Kanun kapsamındaki haklardan yararlanabilir mi?

CEVAP-7: 6306 sayılı Kanun'da; 7269 sayılı Kanun kapsamındaki haklardan faydalananların 6306 sayılı Kanun'dan faydalanmasına engel bir hüküm bulunmamakta olup, herhangi bir binanın 6306 sayılı Kanun kapsamındaki haklardan yararlanabilmesi için, yıkılmadan önce bu Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edilmiş olması yeterlidir.

SORU-8 :6306 sayılı Kanun kapsamında “riskli yapı” olarak tespit edilen “tescilli yapılar” hakkında nasıl bir uygulama yapılmaktadır?

CEVAP-8 :6306 sayılı Kanun'un 9 uncu maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan; “2863 sayılı Kanun ve 5366 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda uygulamada bulunulması hâlinde alanın sit statüsü de gözetilerek Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın görüşü alınır.” hükmüne istinaden, riskli olarak tespit edilen ve itiraz süreci de tamamlanarak riskli olduğu kesinleşen 2863 sayılı Kanun kapsamındaki yapılar hakkında ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun görüşünün alınması ve bu kurulun alacağı karara göre işlem tesis edilmesi gerekmektedir.

SORU-9 : Bina ile üzerinde bulunduğu arsa farklı kişilere ait ise, bu bina için 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespitine müracaat hakkı kime aittir?

CEVAP-9: Arsa üzerinde yer alan yapının arsa malikleri dışında, tapu kaydındaki muhdesat bilgileri kısmında lehine şerh konulmuş bir başka kişiye ait olması halinde, riskli yapı tespitinin lehine şerh bulunan kişi tarafından yaptırılması gerekmektedir.

SORU-10 : 6306 sayılı Kanun kapsamında tespit edilen riskli bir yapı yıkıldıktan sonra, yerine yapılacak olan yeni yapının mevcut parsel dışında başka bir parselde yapılması ve Kanun kapsamındaki imkânlardan yararlanılması mümkün mü?

CEVAP-10: Zeminden kaynaklanan sebeplerle veya herhangi bir afet riskinden dolayı veyahutta mevzuata göre yapılaşma hakkının olmaması hallerinde; riskli yapıların yerine yapılacak yeni yapıların, bulunduğu parseller dışındaki başka parseller üzerine yapılması ve Kanun kapsamındaki hak ve desteklerden yararlanılması mümkündür. Bu durumda, belirtilen sebebe göre; zemin etüd raporunun veya imar planının veyahutta ilgili idareden alınacak yazı vb. belgelerin istenilerek, söz konusu talebin uygun olduğuna dair yazının verilmesi gerekmektedir.

SORU-11 :Malikler tarafından 6306 sayılı Kanun kapsamında “riskli yapı tespit işlemi”ne, “yıkım kararı”na karşı yürütmenin durdurulması ve iptali talebiyle dava açılması halinde süreç nasıl işleyecektir?

CEVAP-11 :Riskli olarak tespit edilen bir yapı ile ilgili olarak açılmış herhangi bir dava bulunması durumunda; bu davalarda verilmiş yürütmenin durdurulması veya iptali kararı verilmediği sürece, sadece dava açılmış olması idarece yapılan işlemlerin yürütülmesine engel teşkil etmeyecektir.

SORU-12 : Riskli yapı tespit raporlarının incelenmesi safhasında tespit edilen eksik belgelerin temin edilemediği veya malikin başvurusundan vazgeçtiği gerekçesiyle söz konusu yapıların ARAAD.net sisteminden silinmesi ve riskli yapı tespit sürecinin sonuçlandırılmadan bırakılması mümkün müdür?

CEVAP-12: Riskli yapı tespitinin yapıлып hazırlanan raporun Müdürlüğe sunulmasından sonra, riskli yapıların takip edildiği ARAAD.net sisteminde o yapıya ait kayıtların silinmesi ve riskli yapı tespit işleminin sonuçlandırılmadan bırakılması söz konusu değildir.

SORU-13 :6306 sayılı Kanun'un uygulanması aşamasında Mernis sisteminde ölü olarak görünen ve tapuda intikali yapılmamış olan varislere tebligat yapılmalı mıdır, yapılmalı ise bu kişilerin itiraz hakkı var mıdır?

CEVAP-13: Riskli yapı olarak tespit edilen bir binanın maliklerden birinin Mernis sisteminde ölü olarak görünmesi halinde, varisler belli ise tebligatın bu varislere yapılması ve dolayısı ile varislere riskli yapı tespiti işlemine itiraz hakkı tanınması gerekmektedir. Varisler belli değil ise,

Uygulama Yönetmeliği'nin 7 nci maddesinin beşinci fıkrası uyarınca mirasçılık belgesi Müdürlükçe herhangi bir notere başvurularak çıkartılabilir.

SORU-14 :6306 sayılı Kanun kapsamında yürütülecek itiraz, yıkım vb. süreçlerin hak sahiplerine tebellüğ edildiği tarihten mi yoksa tapu müdürlükleri tarafından tebligatın postaya verildiği tarih üzerinden mi başlatılacaktır?

CEVAP-14 : Tebligat tarihi olarak tebligatın postaya verildiği tarih değil, Tebligat Kanunu kapsamında tebellüğ edildiği tarih esas alınmakta olup, tüm tebligatların tamamlanmasından itibaren 15 gün içerisinde ilgili Müdürlüğe ulaşan ve yapı malikince veya kanunî temsilcilerince verilen itiraz dilekçeleri dikkate alınır.

SORU-15 : 6306 sayılı Kanun kapsamında risksiz olarak tespit edilen bir yapının tespit işlemine itiraz edilebilir mi?

CEVAP-15: Söz konusu yapının maliki olduğuna dair belgelerle birlikte ilgili İl Müdürlüğüne itiraz dilekçesinin verilmesi halinde söz konusu itiraz 6306 sayılı Kanun kapsamında Teknik Heyetçe incelenerek karar verilebilecektir.

SORU-16 :Riskli yapı tespit raporunun incelenmesi sonucunda belirlenen eksikliklerin Müdürlükçe ARAAD.net sistemi üzerinden geri bildirim yapıldıktan sonra, 30 günlük yasal süre dolar dolmaz eksikliklerin giderilmediği gerekçesiyle, ilgili firmanın lisans iptali derhal talep edilmeli midir?

CEVAP-16 : Lisans iptal gerekçesi, Uygulama Yönetmeliği'nin 6 ncı maddesinin üçüncü fıkrasının (d) bendinde; "... Riskli yapı tespitini sürüncemede bırakacak şekilde, 7 nci maddenin dördüncü fıkrasındaki otuz günlük süre içinde, riskli yapı tespit raporundaki eksikliklerin düzeltilerek raporun Müdürlüğe sunulmaması," şeklinde ifade edilmekte olup, aslolan riskli yapı tespitini "sürüncemede bırakmak" fiilinin vuku bulmasıdır.

SORU-17 :Riskli yapı tespit çalışmaları sırasında malzeme tespitlerinin yapılması için kullanılan laboratuvarların, Bakanlıkça yetkilendirilmiş olma zorunluluğu var mıdır?

CEVAP-17: 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nde riskli yapı tespitlerinin Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre yapılması gerektiği belirtilmekle olup, ne Uygulama Yönetmeliği'nde ne de eki Esaslar'da riskli yapı tespiti için malzeme incelenmesinin yapılacağı laboratuvarların Bakanlıkça yetkilendirilmiş olması gerektiğine dair herhangi bir hüküm yer almamaktadır.

KİRA YARDIMI

SORU-1 : Riskli olarak tespit edilen yapıda ikamet şartını sağlamak için riskli yapı onay tarihinden ne kadar süre önce oturulması gerekmektedir?

CEVAP-1 : Kira yardımı başvurusunda bulunmak için hak sahiplerinin riskli yapı onay tarihinden önce riskli yapıda oturuyor olması gerekmektedir. Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzunda hak sahiplerinden alınması gereken son üç aya ait fatura, riskli yapıyı tahliye tarihinden üç ay öncesini kapsamaktadır.

SORU-2 : 2015 yılından önce riskli yapı tespiti müracaatı yapılan binalardan, riskli olarak tespit edilenlerin maliklerince İl Müdürlüğüne yapılan kira yardımı talepleri (bir yıllık başvuru süresi de dikkate alındığında) hangi yılın Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzuna göre değerlendirilecektir?

CEVAP-2 : Bir yıllık başvuru süresi hak sahiplerinin kira yardımı talepleri için belirlenmiş olup, 2015 yılında yapılacak tüm yeni başvurular 2015 yılı Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzuna göre değerlendirilmelidir.

SORU-3 : 2014 yılında kira yardımı başvurusunda bulunmuş ancak çeşitli sebeplerle (İl Müdürlüğünde yaşanan yoğunluk, belgelerdeki eksiklik vb) ödemesi başlamayan hak sahiplerinin başvurusu hangi kılavuz dikkate alınarak değerlendirilecektir?

CEVAP-3 : 2014 yılı ve öncesinde kira yardımı başvurusunda bulunmuş ancak kira yardımına ilişkin işlemleri tamamlanmayan hak sahiplerinin başvuruları, müracaat tarihinde geçerli olan kılavuz dikkate alınarak değerlendirilmelidir.

SORU-4 : Bazı yapıların bağımsız bölüm numaraları (Binaların bodrum katında dairesi olanlar gibi) tapuda/riskli yapı tespit raporunda farklı faturada farklı gösterilmiştir. Bu durumda bağımsız bölüm numarası tespiti nasıl yapılacaktır?

CEVAP-4 : Riskli Yapı Tespit Raporuna ve tapuda belirtilen adres bilgilerine uygun olacak şekilde ilgili belediyeden alınacak onaylı numarataj belgesi ile işlem yapılacaktır.

SORU-5 : Ailesi ile ikamet eden fakat hak sahibi olmayan çocuk adına kayıtlı fatura olması durumunda hak sahibi anne/babanın kira yardımı başvuru evraklarında olması gereken fatura şartı nasıl sağlanacaktır?

CEVAP-5 : Hak sahibinin adı ile bağımsız bölüme ait faturada geçen isim birbirinden farklı ise (malikin/kiracının/sınırlı aynı hak sahibinin anne-baba, faturanın çocukları adına olması veya eşlerden birinin hak sahibi diğer eşin üzerine kayıtlı fatura olması vb) aile bireylerinin Adres Bilgileri Raporunda yer alan bilgileri ile riskli yapıda birlikte ikamet ettiklerini ispat etmeleri halinde başvuru evrakı geçerli olacaktır.

SORU-6 : Belediyelere İstanbul Ç.Ş.İ.M. tarafından gönderilen eski başvuruların değerlendirilmesinde hangi Kılavuz dikkate alınmalıdır?

CEVAP-6 : 2014 yılı ve öncesinde kira yardımı başvurusunda bulunmuş ancak kira yardımına ilişkin işlemleri tamamlanmayan hak sahiplerinin başvuruları, müracaat tarihinde geçerli olan kılavuz dikkate alınarak değerlendirilmelidir.

SORU-7 : Yapısı riskli olarak tespit edilen ve onaylanan hak sahibinin vefatı halinde varisleri kira yardımı başvurusu yapabilir mi?

CEVAP-7 : Riskli yapı malikinin kira yardımı başvurusundan önce vefat etmesi halinde mirasçıları ikamet şartını sağlayamadıkları için kira yardımı başvuruları değerlendirmeye alınmayacaktır. Ancak daha önce kira yardımı ödemesi almaya başlamış hak sahibinin vefatı halinde varisleri mirasçılık belgesine göre hisseleri oranında kira yardımı ödemesi alabilirler.

SORU-8 : Yurtdışında ikamet eden vatandaşlar Türkiye’de bulunan taşınmazları için kira yardımı başvurusunda bulunabilirler mi?

CEVAP-8 : Yurtdışında ikamet eden kişiler, Türkiye’de bulunan riskli yapıları için ikamet şartını sağlayamadıklarından kira yardımı başvurusunda bulunamazlar.

SORU-9 : Elektrik, su, doğalgaz abone bilgileri ile Nüfus Müdürlüğünden alınan ikamet bilgilerinin uyuşmaması halinde kira yardımı ödemesi yapılacak mıdır?

CEVAP-9 : Riskli Yapı Tespit Raporundaki adres bilgileri ile uyumlu olacak şekilde ilgili belediyeden alınacak onaylı numarataj belgesi ile işlem yapılacaktır.

SORU-10 : Şirket üzerinde bulunan konutlarda ikamet durumu nasıl tespit edilecektir ve bu taşınmazlara kira yardımı ödemesi yapılacak mıdır?

CEVAP-10 : Şirket konutunu işyeri olarak kullanıyor ise Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzunda belirtilen belgeleri sağlaması halinde kira yardımı ödemesi alabilir ancak ikamet etmiyor ise şirket üzerinde bulunan konutta ikamet edenler yalnızca kiracılara ait haktan yararlanabilir.

SORU-11 : Riskli yapı kapsamına alındıktan sonra tevhit olan parsellerde maliklerin bina hisse oranları değişebilmekte ve güncel tapu kaydında da bu yeni oranlar görülmektedir. Tevhit olan parsellerdeki maliklere kira yardımı yapılırken hangi hisse oranı dikkate alınmalıdır?

CEVAP-11 : Riskli yapı onay tarihinde mevcut olan hisse oranları dikkate alınarak ödeme yapılacaktır.

SORU-12 : Malik aynı yapı kimlik numarasındaki bir bağımsız bölümden kira yardımı alırken riskli yapı onay tarihinden önce ikamet ettiği diğer bağımsız bölüm için 2015 yılında kira yardımı başvurusunda bulunduğu ve adres bilgileri raporunu yeni başvurduğu bölüme uygun bir biçimde getirdiğinde bu başvuru değerlendirilir mi?

CEVAP-12 : İkamet şartını sağlıyorsa kira yardımı başvurusu değerlendirilir.

SORU-13 : 2014 yılında malik 3 bağımsız bölümü için kira yardımı ödemesi almakta iken bu bağımsız bölümlerde oturan kiracılar başvuruları halinde kira yardımı ödemesi alabilirler mi?

CEVAP-13 : İkamet şartını sağlamaları halinde 6306 sayılı Kanun kapsamında kiracılara defaten kira yardımı ödemesi yapılabilir.

SORU-14 : Hisseli tapularda tüm hissedarların hissesi oranında kira yardımı alabilmesi için hepsinin riskli yapıda oturma şartı mı aranmalıdır? Hisseli tapularda sadece bir hissedar ikamet ediyorsa yada hissedarların hiçbiri ikamet etmiyorsa kira yardımı başvurusu nasıl değerlendirilmelidir?

CEVAP-14 : Hisseli tapularda (kat mülkiyetli-irtifaklı yada arsa paylı tapu) ikamet eden hissedar hissesi oranında kira yardımı alabilir. Hissedarların hiç biri ikamet etmiyorsa kira yardımı başvuruları değerlendirilemez.

SORU-15 : Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzu (ikamet şartı uygulaması) hangi tarihten itibaren geçerlidir?

CEVAP-15 : Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzu 01.01.2015 tarihinden itibaren geçerlidir.

SORU-16 : 2015 yılı Bakan Oluru öncesinde kira yardımı ödemesi alan hak sahiplerinin kira yardımı ödemeleri devam edecek midir?

CEVAP-16 : 2015 yılı öncesinde kira yardımı ödemeleri başlamış olan hak sahiplerinin ödemeleri aynı şekilde devam edecektir.

SORU-17 : Riskli olarak tespit edilen bina yıkıldıktan sonra Adres Bilgileri Raporunda eski adres silinmektedir. Bu durumda ikamet şartı nasıl tespit edilecektir?

CEVAP-17 : Riskli olarak tespit edilen taşınmazın tahliyesinde alınması gereken Adres Bilgileri Raporu, taşınmazın yıkılmasından sonra alındığında eski adres Rapordan silinmektedir. Bu durumda 2015 yılı Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzunda yer alan eski adresi gösteren fatura (Riskli yapı onay tarihi itibari ile 3 ay öncesine ait) ve yıkılan yapılar formundaki adres belirtmesi ile eski adresin tespiti mümkün olmaktadır.

SORU-18 : 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde riskli olarak tespit edilebileceği belirtilen ahır, depo vb taşınmazlar için kira yardımı başvuruları nasıl değerlendirilecektir?

CEVAP-18 : Riskli yapı olarak tespit edilen depo vb. gibi yapılar için kira yardımı ödemelerinde; ikamet edilen riskli yapının yahut işletilen iş yerinin eklentisi olmaksızın mevcut yapıdan farklı bir mahalde olması ve depo/ahır olarak kullanıldığının resmi kurumlarca (Vergi Dairesi ile bağlı bulunulan oda yada kurumun) onaylı yazısı ile tespit edilmesi halinde ikamet şartı yerine getirilmiş olacaktır. Bu başvurular işyeri olarak değerlendirilecektir.

SORU-19 : Kira yardımı ödemelerinde riskli yapıdan tahliye şartı mı yoksa riskli yapının yıktırılması şartı mı dikkate alınacaktır?

CEVAP-19 : Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzunda istenen bütün belgelerin ibrazı halinde ödeme yapılabilecektir. Dolayısıyla tahliye ve yıkıma ilişkin şartların sağlanması gerekmektedir.

SORU-20 : Muvafakatname ile kira yardımı başvurusu kabul edilecek midir?

CEVAP-20 : 2015 yılı kira yardımı başvurularında aynı riskli yapıda ikamet eden hak sahiplerinin ayrı ayrı başvuruda bulunması gerekmektedir.

SORU-21 : Yanan/Yıkılan Yapılar Formunun yapı yıkılmadan önce de düzenlenebildiği tespit edilmiş olup, bu durumda ilaveten yıkım tutanaklarının alınması halinde yıkım şartı sağlanmış olacak mıdır?

CEVAP-21 : Böylebir durumun tespiti halinde ilgili belediyenin uyarılması, düzeltilmemesi halinde ise Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulması gerekmektedir.

SORU-22 : Başvurusu sisteme eklenmiş, Şubat ayında ödemeleri başlayacak olan kira yardımı başvurularında yeni kılavuz hükümleri geçerli midir?

CEVAP-22 : 2015 yılında yapılan tüm başvurular 2015 yılı için hazırlanan kılavuza göre değerlendirilmelidir.

SORU-23 : Aynı taşınmazda hem konutu hem de işyeri bulunan hak sahibi 2 adet kira yardımı ödemesi alabilir mi?

CEVAP-23 : Hem evi hem de işyeri için ikamet şartını sağlayan hak sahibi kira yardımı başvurusunda bulunabilir.

SORU-24 : Hak sahibinin kira yardımı ödemeleri devam ederken riskli olarak tespit edilmiş yapıyı/arsayı satması durumunda yeni malik kira yardımı başvurusunda bulunabilir mi? Eski malikin kira yardımı ödemeleri durdurulur mu?

CEVAP-24 : Yeni malik 2015 yılı Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzuna göre ikamet şartını sağlamadığı için kira yardımı başvurusunda bulunamaz. Eski malike yapılan kira yardımı ödemeleri ise devam eder.