**ADIM ADIM KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ**

**1.** Yapılması gereken ilk şey, yapının deprem açısından risk taşıyıp taşımadığının tespit edilmesidir. Bu tespit işlemi “Risk Tespit Raporu” ile yapılır. Bu raporu almak için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü’ne veya bakanlıkça yetkilendirilmiş kuruluşlara başvuru yapılabilir. (Yetkilendirilmiş kuruluşların listesine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na bağlı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü’ne ait “<http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/>” adresli internet sitesinden ulaşılabilir). Ayrıca vatandaşlar yapılarını belediyelere, il özel idarelerine, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerine, büyükşehir ilçe belediyelerine de 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 gereklidir. Riskli yapılar, 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre tespit edilir.

Yapının riskli olup olmadığının tespiti aşamasında Bakanlık “Tespit Kredisi” imkanı da sunmaktadır. Kredi tutarının hak sahibinin hesabına aktarıldığı tarihten itibaren üç ay içerisinde tespitin yaptırılması ve Bakanlığa gönderilmesi zorunludur.

* Tespit Kredisi 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.

**2.** Bakanlık ya da başvurduğunuz yetkili kuruluş, binanızda yaptığı gerekli inceleme, tespit ve çalışmalar sonucu binanız için Risk Tespit Raporunu hazırlar.

**3.** Eğer yapınız riskli olarak tespit edilmemişse yapılması gereken başka herhangi bir işlem yoktur.

**4.** Yapılan tespitler neticesinde riskli olduğu tespit edilen yapılar, tespiti yapanlar tarafından Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne bildirilir. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri raporları inceler, raporlarda eksik veyahut yanlış hususların bulunması halinde raporlar ilgilisine iade edilir, diğer raporlar ise ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.Eğer yapınız riskli olarak tespit edilmişse, Bakanlık bu durumu yapınızın kayıtlı bulunduğu tapu sicil müdürlüğüne bildirir ve yapınızın tapu sicil kaydı üzerine riskli yapı olduğuna dair şerh konulur.

**6.** İlgili tapu müdürlüğünce, tapu kütüğüne işlenen belirtmeler, riskli yapı tespitine karşı tebligat tarihinden itibaren onbeş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe dilekçe ile itiraz edilebileceği, aksi takdirde tebligat tarihinden itibaren İdarece altmış günden az olmamak üzere belirlenen süre içinde yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, aynî ve şahsî hak sahiplerine tebliğ edilir ve yapılan bu tebligat Müdürlüğe bildirilir.

**7.** Itirazlari inceleyecek olan teknik heyet, üniversitelerden bildirilen dört üye ile en az ikisi inşaat mühendisi olmak üzere, Bakanlik teşkilâtinda görev yapan üç üyenin istiraki ile teşkil edilir. Riskli yapı tespitinin, itiraz üzerine değişmesi halinde, durum aynı şekilde ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

**8.** Onay yazısının size tebliğinden sonra yapınızın yenilenmesi gerekiyor ise (yapınız riskli olarak tespit edilmişse), 60 gün içinde bina maliklerinin en az 2/3 (tapu hisse) çoğunluğu ile Bina Ortak Karar Protokolü imza altına alınır. Bu protokolün hazırlanma sürecinde bina kat malikleri arasında karşılıklı görüşülerek bir sonuca varılamamışsa, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinin üçte birinin istemi 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, Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerleme kuruluşlarına tespit ettirilir ve bu değer gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılır,  anlaşma sağlanamaması durumunda, yapılacak uygulamaya sahip oldukları hisseleri 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 ve bu tebliğde, onbeş gün içinde bu kararın kabul edilmemesi halinde bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının, Bakanlıkça tesbit edilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği bildirilir

En az üçte iki çoğunluk ile alınacak kararlar ve anlaşma şartları Müdürlüğe bildirilir. Anlaşmaya katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları; Bakanlıkça tespit ettirilen arsa payı değeri üzerinden anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır.

**9.** En az üçte iki çoğunluk ile alınacak kararlar ve anlaşma şartları (Bina Ortak Karar Protokolü) bağlı bulunduğunuz Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm İl Müdürlüğü’ne bir dilekçe ile sunulur. Anlaşmaya katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları; Bakanlıkça tespit ettirilen arsa payı değeri üzerinden anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır.

**10.** Riskli yapıların altmış günlük süre içinde maliklerince yıktırılıp yıktırılmadığı, Müdürlükçe mahallinde kontrol edilir ve riskli yapı, malik tarafından yıktırılmamış ise, yapının idarî 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; yıktırma masrafı öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.

**11.** Riskli yapının yine de yıktırılmadığı tespit durumlarda Bakanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir. Buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır. Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıktırmanın masrafları, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, yıkılan binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın aynî ve şahsî hak sahiplerine bilgi verir.

**12.** Bakanlık riskli olarak tespit edilen yapıda ikamet eden malik ya da kiracılara kira yardımı yapabilir. Kira yardımı yapı malikleri için aylık olarak ödenecek olup 18 ay ile sınırlıdır. Kiracılar içinse Bakanlıkça tespit edilen yardım miktarı tek seferde ödenir.

**13.** Riskli yapı sahibinin Bakanlık ile anlaşma yapan bankalardan kredi kullanması halinde Bakanlık kredi faiz desteği sağlar. Hak sahibi hem kira yardımı hem faiz desteği alamaz. Bir başka ifadeyle, kira yardımı alan kişi faiz desteği; faiz desteği alan kişi ise kira yardımı alamaz.

**14.** Riskli yapının yenilenmesi için yıkılması, yeniden inşaatı veya güçlendirmesi amacıyla Bakanlık aracılığı ile kredi olanaklarından yararlanmak isteyen hak sahipleri Bakanlığa talepte bulunabilirler. Bu kredilerle ilgili detaylı bilgilere ise şu internet adresinden ulaşılabilir: <http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/finansman_destegi.html>

**15.** Riskli yapının yeniden inşaatı veya güçlendirmesinin yapılması için tüm projeler hazırlatılır ve ilgili belediyeden ruhsat alınır.

**16.** Yapının yeniden inşaat ve güçlendirme uygulaması için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Müteahhitlik Lisansı’na sahip şirketler ile sözleşme yapılabilir. Yapı maliki dilerse bu uygulamaları bizzat da yürütebilir.

**17.** Yapımı tamamlanan bina-yapı için bağlı bulunulan Belediyeden (Depreme dayanıklı, projesine uygun yapılmış, eksiksiz bina) İSKANLI TAPULARINIZ alınır.