

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından:**6306 SAYILI KANUNUN UYGULAMA YÖNETMELİĞİNDE
DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK**

MADDE 1- 15/12/2012 tarihli ve 28498 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan “Bakanlığı,” ibaresi “Kentsel Dönüşüm Başkanlığını,” şeklinde değiştirilmiş, aynı fıkranın (d) bendi aşığıdaki şekilde değiştirilmiş, aynı fıkranın (e) bendinde yer alan “yeni yerleşim alanı olarak” ibaresi yürürlükten kaldırılmış ve aynı fıkraya aşığıdaki bent eklenmiştir.

“d) Müdürlük: Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünü,”

“j) Başkanlık: Kentsel Dönüşüm Başkanlığını,”

MADDE 2- Aynı Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci ve ikinci fıkraları aşığıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı maddenin üçüncü fıkrası aşığıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

“(1) Rezerv yapı alanı;

a) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı hâlihazır haritasını,

b) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

c) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

ç) Yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere belirlenecek rezerv yapı alanlarında, alanda yapılacak inceleme neticesinde gözlemsel verilere dayanılarak hazırlanacak gerekçe raporunu,

d) Alanın özelliğine göre Başkanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri,

ihativa eden dosyaya istinaden, Başkanlığın teklifi üzerine Bakanlıkça belirlenir.

(2) TOKİ veya İdare, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Başkanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir.”

“(3) Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya hazırlanarak Başkanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir. Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluşları ve bunların iştirakleri hariç olmak üzere, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetlerindeki taşınmazların rezerv yapı alanı olarak belirlenebilmesi için; bu taşınmazların yapılaşmaya esas arsa metrekaresinin yüzde otuzunun mülkiyetinin Başkanlığa devrine muvafakat edilmesi veya aynı miktarın değerinin dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere Başkanlığa verilmesi gerekir.”

MADDE 3- Aynı Yönetmeliğin 5 inci maddesi aşığıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 5- (1) Riskli alan;

a) Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik raporu,

b) Alan sınırları içerisinde 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanuna göre afete maruz bölge olarak kararlaştırılan alan olup olmadığına dair bilgi ve belgeyi,

c) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı sınırlandırma haritasını, varsa uygulama imar planını,

ç) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

d) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

e) Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilmesi halinde yerbilimsel etüd raporunu,

f) Bu fıkra uyarınca belirlenecek riskli alanlar için Ek-2’de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esasların EK-A bölümüne göre hazırlanan analiz ve raporu,

g) Alanın özelliğine göre Başkanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri,

ihativa edecek şekilde hazırlanmış olan dosyaya istinaden Başkanlıkça belirlenir ve karar alınmak üzere Cumhurbaşkanına sunulur.

(2) Başkanlıkça;

a) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratabilecek şekilde bozulduğu yerlerde;

1) Planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması,

2) İmar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması,

3) Altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiş olması,

sebeplerinden birinin veya bir kaçının bir arada bulunması halinde,

b) Üzerindeki toplam yapı sayısının en az % 65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlarda,

uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenen alanlar, riskli alan olarak belirlenmek üzere Cumhurbaşkanına sunulur. (b) bendi kapsamında riskli alan belirlenirken, alanda bulunan yapıların ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri ile imar mevzuatına uygunluk durumlarını gösteren bilgileri ihtiva eden Ek-4'te yer alan Yapı Değerlendirme Formunun doldurulması gerekir.

(3) TOKİ veya İdare, riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Başkanlıktan riskli alan tespit talebinde bulunabilir. Başkanlıkça, uygun görülen talepler, Cumhurbaşkanına sunulur.

(4) Riskli alan belirlenmesi için alanda taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri, riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya ile birlikte Başkanlık veya İdareden riskli alan tespit talebinde bulunabilir. İdareye yapılacak talepler Başkanlığa iletilir. Başkanlıkça uygun görülen talepler, Cumhurbaşkanına sunulur.”

MADDE 4- Aynı Yönetmeliğin 6 ncı maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan “Bakanlıkça” ibaresi “Başkanlıkça” şeklinde, aynı fıkranın (c) bendinde yer alan “Bakanlıkça” ibaresi “Başkanlıkça” şeklinde, aynı maddenin ikinci fıkrasında yer alan “Bakanlıkça veya Bakanlıkça uygun görülen” ibaresi “Başkanlıkça veya Başkanlıkça uygun görülen” şeklinde, aynı maddenin dördüncü fıkrasında yer alan “Bakanlığa müracaatta” ibaresi “Başkanlığa müracaatta” şeklinde, aynı fıkranın son cümlesinde yer alan “Bakanlıkça” ibaresi “Başkanlıkça” şeklinde, aynı maddenin altıncı fıkrasında yer alan “Bakanlığa” ibaresi “Başkanlığa” şeklinde, aynı maddenin yedinci fıkrasında yer alan “Bakanlık” ibaresi “Başkanlık” şeklinde, aynı maddenin sekizinci fıkrasının (b) bendinde yer alan “Bakanlığa” ibaresi “Başkanlığa” şeklinde değiştirilmiş, aynı fıkraya aşağıdaki bent eklenmiş, aynı maddenin on üçüncü fıkrasında yer alan “Bakanlığın” ibaresi “Başkanlığın” şeklinde ve “Bakanlıkça” ibaresi “Başkanlıkça” şeklinde, aynı maddenin on dördüncü fıkrasında yer alan “Bakanlıkça” ibaresi “Başkanlıkça” şeklinde değiştirilmiştir.

“e) Lisanslı kurum ve kuruluşlar UETS’ye kayıtlı etkinleştirilmiş elektronik tebligat adresini bildirinceye kadar.”

MADDE 5- Aynı Yönetmeliğin 7 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 7- (1) Riskli yapılar, Ek-2’de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre ve Başkanlıkça geliştirilen/belirlenen elektronik yazılım programı kullanılarak tespit edilir. 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 metrukluk veya başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez.

(2) Riskli yapıların tespiti;

a) Öncelikle yapı malikleri veya kanunî temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılır. Riskli yapı tespiti talebi, elektronik yazılım sistemi üzerinden yapılır. 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmadığı için arsa paylı tapu var ise, arsa üzerinde fiilen bulunan yapının riskli yapı tespiti, yapının sahibi olan arsa payı sahibince yaptırılır. Arsa üzerindeki yapının başkasına ait olması ve bunun da tapu kütüğünde belirtilmiş olması halinde, riskli yapı tespiti lehine şerh olan tarafça yaptırılır.

b) Başkanlıkça/İdarece resen yapılabileceği gibi süre verilerek maliklerden veya kanunî temsilcilerinden de istenebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Başkanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Başkanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. Malikler tarafından yaptırılmadığı için Başkanlık veya İdare tarafından yapılan veya yaptırılan riskli yapı tespitinin masraflarından malikler hisseleri oranında sorumludur. Riskli yapı tespitinin masrafları, Başkanlıkça veya İdarece ilgisine yapılacak tebligatı takip eden bir aylık süre içerisinde ödenir. Süresinde ödenmeyen masraflar, tespit Başkanlıkça yapılmış veya yaptırılmış ise Başkanlığın ilgili vergi dairesine bildirmesi üzerine vergi dairesince, İdarece yapılmış veya yaptırılmış ise İdarece 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilir.

c) Riskli yapı tespiti yapılmasının; yapıya/bağımsız bölüme girilmesine izin verilmesi veya yapının/bağımsız bölümün kapılarının kilitlemesi/açılmaması veya tespit için gelenlerin tehdit edilmesi veya cebir ve şiddet kullanılması gibi fiil ve hallerle engellenmesi durumunda, Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre, Başkanlıkça/İdarece, kolluk kuvveti marifetiyle ve yapıya/inceleme yapılması gereken bağımsız bölümlere gerekirse kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle girilerek tespit yapılabilmesi için mülki idare amirinden yazılı olarak izin ve yeterli kolluk kuvveti talep edilir ve mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izne istinaden tespit işlemi, kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle resen yapılır/yaptırılır.

(3) İtiraz veya yargı kararı üzerine yeniden riskli yapı tespit raporu tanzim edilmesinin gerekmesi, raporun gerçeğe aykırı düzenlendiğinin tespit edilmiş olması ve yapının risk durumunu etkileyebilecek kasti bir müdahale dışında somut bir hadisenin gerçekleşmiş olması halleri hariç olmak üzere, her yapı için sadece bir adet riskli yapı tespiti raporu düzenlenebilir. Lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlar riskli yapı tespit talebi üzerine, o yapı hakkında daha önce riskli yapı tespit raporu düzenlenip düzenlenmediğini elektronik yazılım sistemi üzerinden kontrol eder. Elektronik yazılım sistemi üzerinden yapı kaydı oluşturulduktan sonra riskli yapı tespitinin; iki ay içerisinde yapılmaması halinde maliklerden herhangi birinin talebi üzerine, altı ay içerisinde yapılmaması halinde ise Başkanlıkça resen elektronik yazılım sisteminden yapı kaydı silinir. Riskli yapı tespit raporunda, tespiti konu binanın Ulusal Adres Veri Tabanında belirtilen adresinin ve bina kodunun yer alması zorunludur.

(4) Riskli yapı tespitine ilişkin raporlar, tespiti yapan İdarece veya lisanslandırılmış kurum veya kuruluşça, tespiti konu yapının bulunduğu ildeki Müdürlüğe veya yetki devri yapılmış ise İdareye elektronik yazılım sistemi üzerinden gönderilir. Raporlar, Başkanlıkça belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde incelenir ve herhangi bir eksiklik tespit edilmesi halinde gerekli düzeltmeler yapılmak üzere raporu düzenleyen kurum veya kuruluşça iade edilir. Raporlarda herhangi bir eksiklik tespit edilmez ise riskli olan yapılar, en geç on işgünü içinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtmek üzere ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir ve tespiti ilişkin bilgileri ihtiva eden Ek-6'da yer alan tutanak düzenlenerek, aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ yerine kaim olmak üzere, yapıya asılır, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilir ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilir. Riskli yapı tespit işlemi, muhtarlıkta yapılan ilanın son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır. Riskli yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında on beş gün süre ile ilan edilir.

(5) Riskli yapı tespitine karşı yapı malikleri veya kanunî temsilcilerince riskli yapı tespitine ilişkin olarak ilgili muhtarlıkta yapılan ilan son gününden itibaren on beş gün içinde yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe veya yetki devri yapılmış ise İdareye verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir. İtirazın süresi içerisinde ve yapı malikince veya kanunî temsilcilerince yapılmış yapılmadığı Müdürlükçe veya İdarece kontrol edilir. Süresi içinde yapılmayan itirazlar ile yapı malikince veya malikin vefat etmiş olması halinde mirasçılarınca yapılmayan itirazlar işleme alınmaz.

(6) Riskli yapı tespiti yapılan yapının bulunduğu ilde itirazı değerlendirecek teknik heyetin teşkil edilmemiş olması halinde, itiraz dilekçeleri ile itiraz edilen tespite ilişkin raporlar, yapının bulunduğu yerdeki Müdürlükçe veya İdarece, o il için yetkilendirilmiş teknik heyetin bulunduğu ildeki Müdürlüğe gönderilir.

(7) Riskli yapı tespiti neticesinin, itiraz üzerine veya yargı kararı ile değişmesi halinde, durum ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

(8) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olan yapıların riskli yapı tespiti yapı maliklerinin talebine istinaden yapılır. Riskli yapı tespitinin kesinleşmesinden sonra durum ilgili kültür varlıklarını koruma bölge kuruluna bildirilir ve bu kurulun alacağı karara göre uygulama yapılır.

(9) Müdürlük, yetki devri yapılmış ise İdare ve teknik heyetler tarafından riskli yapı tespit raporunda tespit edilen teknik inceleme eksikliklerinin tamamının, raporu düzenleyen kurum veya kuruluşa bildirildiği tarihten itibaren bu kurum ve kuruluşlarca otuz gün içinde düzeltilmesi zorunludur. Lisanslı kurum veya kuruluşun otuz günlük süre içerisinde gerekçeli talebi üzerine, bu kuruluşlara eksikliklerin giderilmesi için ek süre verilebilir.”

MADDE 6- Aynı Yönetmeliğin 8 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 8- (1) Riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazın reddedilmesi veya riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi suretiyle, riskli yapı tespitinin kesinleşmesi halinde Müdürlük, gerekli tebligatların yapılmasını ve riskli yapının yıktırılmasını İdareden ister.

(2) Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesine ve yıktırılmasına ilişkin olarak aynı ve şahsi hak sahiplerine yapılacak tebligat; tahliye ve yıktırmaya ilişkin riskli yapılarda Ek-7/A’da yer alan tutanağın, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında ise Ek-7/B’de yer alan tutanağın düzenlenerek yapıya asılması, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmesi ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmesi suretiyle yapılır. Tahliye ve yıktırmaya ilişkin işlem, muhtarlıkta yapılan ilan son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır. Tahliyesi istenilen yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında on beş gün süre ile ilan edilir.

(3) Riskli yapının yıktırılması için İdarece;

a) Doksan günden fazla olmamak üzere süre verilerek ve bu süre içinde yapı tahliye edilmediği ve yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca tahliye edileceği ve yıktırılacağı belirtilerek, riskli yapıların tahliyesi ve yıktırılması yapı maliklerinden istenir.

b) Yıkım ruhsatı; yapı maliklerinden biri veya birkaçının veya bunların vekillerinin müracaatı üzerine, yıkılacak yapının tahliye edildiğine ve elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin kapatıldığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınmış belgelerin sunulmasına veya yapının tahliye edildiğinin ve elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin fiilen kapatıldığıın İdarece tespit edilerek tutanağa bağlanmasına ve bina yüksekliği 21.50 m’den fazla olan binalarda yıkım sorumlusu olarak statik fenni mesulün belirlenmesine istinaden, maliklerin muvafakati aranmaksızın altı işgünü içerisinde düzenlenir.

c) (a) bendinde belirtilen süre içinde riskli yapıların maliklerce yıktırılmaması durumunda, 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.

ç) Maliklere verilen süre içerisinde maliklerce yıktırılmayan riskli yapılar mülki amire bildirilir ve bu yapıların tahliyesi ve yıktırma işlemleri, mülki amirler tarafından sağlanacak kolluk kuvveti desteği ile yapılır veya yaptırılır.

(4) Üçüncü fıkrada belirtilen usule göre süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Başkanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir ve bu yapılar İdarece yıkılır/yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde Başkanlık, yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir.

(5) Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesinin; yapıya/bağımsız bölüme girilmesine izin verilmemesi veya yapının/bağımsız bölümün kapılarının kilitlemesi/açılmaması veya tespit için gelenlerin tehdit edilmesi veya cebir ve şiddet kullanılması gibi fiil ve hallerle engellenmesi durumunda, Kanunun 5 inci maddesinin dördüncü fıkrasına göre, Başkanlıkça/İdarece, kolluk kuvveti marifetiyle ve yapıya/tahliye edilecek bağımsız bölümlere gerekirse kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle girilerek tahliye yapılabilmesi için mülki idare amirinden yazılı olarak izin ve yeterli kolluk kuvveti talep edilir ve mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izne istinaden tahliye işlemi, kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle resen yapılır/yaptırılır.

(6) Riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıktırma iş ve işlemlerini engelleyenler hakkında İdarece veya Müdürlükçe tutanak tutulur ve bunlar hakkında, 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur. Riskli yapıların tespiti, bu yapıların tahliyesi ve yıktırılması iş ve işlemlerine dair görevlerinin gereklerini yerine getirmeyen kamu görevlileri hakkında ise, tabi oldukları ceza ve disiplin hükümleri uygulanır.

(7) Riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda riskli yapının yıktırılması için maliklere verilen süre içerisinde; maliklerce, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi, Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde güçlendirme kararı alınması, güçlendirme projesinin hazırlanması ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekir. Güçlendirme işi, yapılacak güçlendirmenin mahiyetine göre ruhsatı veren idare tarafından belirlenecek süre içerisinde tamamlandıktan sonra tapu kaydındaki riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için Müdürlüğe başvurulur.

(8) Müdürlük veya yetki devri yapılmış ise İdare, yıktırılan riskli yapılara ilişkin bilgileri elektronik yazılım sistemine kaydeder. İdare, tahliye ve yıkım işlemleri gerçekleştirilemeyen riskli yapılara ilişkin bilgi ve belgeleri, ikişer aylık periyotlar hâlinde Müdürlüğe bildirir. Malikler tarafından yıktırılmadığı için Başkanlık veya İdare tarafından yapılan veya yaptırılan tahliye ve yıkımın masraflarından malikler hisseleri oranında sorumludur. Tahliye ve yıktırma masrafları, Başkanlıkça veya İdarece maliklere yapılacak tebligatı takip eden bir aylık süre içerisinde ödenir. Süresinde ödenmeyen masraflar, tahliye ve yıkım Başkanlıkça yapılmış veya yaptırılmış ise Başkanlığın ilgili vergi dairesine bildirmesi üzerine vergi dairesince, İdarece yapılmış veya yaptırılmış ise İdarece 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilir.

(9) Riskli yapının yıktırılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesindeki riskli yapı şerhi, riskli yapının yıktırılmasına ilişkin belgelere istinaden ilgililerin talebi üzerine veya Başkanlık veya İdarenin bildirimini üzerine ilgili tapu müdürlüğüne terkin edilir. Riskli yapı şerhinin terkininden sonra da parselde yapılacak iş, işlem ve uygulamalar Kanun kapsamında yürütülür.”

MADDE 7- Aynı Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin birinci fıkrasında yer alan “Bakanlıkça” ibaresi “Başkanlıkça” şeklinde değiştirilmiş, üçüncü fıkrasında yer alan “Bakanlığa” ibaresi “Başkanlığa” şeklinde değiştirilmiş, dördüncü fıkrasında yer alan “Bakanlık” ibaresinden sonra gelmek üzere “veya Başkanlık” ibaresi eklenmiş ve beşinci fıkrasında yer alan “Bakanlıkça” ibaresi “Başkanlıkça” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 8- Aynı Yönetmeliğin 10 uncu maddesinin yedinci fıkrasında yer alan “Bakanlıkça” ibaresi yürürlükten kaldırılmış, aynı fıkra da yer alan “yapılması durumunda” ibaresi “yapılmış ise” şeklinde değiştirilmiş, aynı fıkra da yer alan “Bakanlığa” ibaresi “Başkanlığa” şeklinde değiştirilmiş ve aynı maddenin dokuzuncu fıkrasında yer alan “Bakanlıkça” ibaresi “Başkanlıkça” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 9- Aynı Yönetmeliğin 13 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 13- (1) Yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü ilgili kurumca belirlenmek kaydıyla, uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine öncelikle uygulama alanında yapılacak olan konut ve işyerlerinden verilmek üzere bunlarla sözleşme akdedilir. Gerekmesi halinde uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine arsa veya Kanun kapsamında kullanılmak üzere Başkanlıkça satın alınan hazır konut ve işyerlerinden verilmek üzere sözleşme yapılabilir.

(2) Uygulama alanındaki taşınmazın 12 nci maddeye göre tespit edilen bedeli, malike verilecek konut veya işyerinin yapım maliyet bedelinden/rafiç değerinden düşülür. Bu şekilde yapılacak hesaplama neticesinde taşınmaz malikinin;

a) İlgili kurumdan, alacağı olur ise, bu alacağa konu meblâğ; taraflar arasında yapılacak anlaşmaya istinaden, nakdi olarak veya ilgili kurumun, kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmazlarından verilerek ya da imar hakkının başka bir alana aktarılması suretiyle ödenebilir.

b) İlgili kuruma borçlu olması halinde, bu borca konu meblâğ; taşınmaz malikince taksit ile ödenebilir. Taksit ile ödemenin esasları proje bazında ilgili kurumca belirlenir.

c) Birden fazla konut veya işyeri alma hakkının olması halinde, birden fazla konut veya işyeri verilmek üzere sözleşme yapılabilir. Böyle bir durumda, taşınmaz malikinin ilgili kurumca borçlanması hâlinde ödemeler, verilecek konut veya işyerinin noter kurası veya ilgili kurum tarafından belirlenecek yöntem ile tespiti sonrası, ilgili kurumca belirlenecek takvime göre taksit ile ödenebilir. Taksit ile ödemenin esasları proje bazında ilgili kurumca belirlenir.

(3) İlgili kurumca verilecek konut veya işyerinin yapım maliyet bedeli; uygulama alanında gerçekleştirilecek yapım ihaleleri sonrası gerçekleşen, ihale bedeli, arsa edinim bedeli, proje giderleri, yıkım ve nakliye giderleri, taşınmaz değerinin tespiti masrafları, zemin iyileştirme giderleri ve müşavirlik giderleri gibi giderler dikkate alınarak hesaplanır.

(4) Taşınmaz maliklerinden kendisine işyeri verileceklere müstakil işyeri yerine işyeri hissesi de verilebilir.

(5) İlgili kurum, uygulama alanındaki taşınmaz maliklerini yapılacak anlaşmalar çerçevesinde proje ortağı yapmak suretiyle, kat veya hasılât karşılığı inşaat yapabilir veya yaptırabilir. Kat karşılığı uygulamada, taşınmaz maliklerinin mevcut taşınmazları karşılığında, yerinde veya rezerv yapı alanlarında yapılacak yapılar için kat karşılığı uzlaşma oranları dikkate alınarak anlaşma yapılabilir.

(6) Başkanlık uygulama alanında;

a) Her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,

b) Cins değişikliği, tevhit, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tescil işlemlerini muvafakat aranmaksızın resen yapmaya veya yaptırmaya,

c) Taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,

ç) Taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,

d) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılât karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye,

e) Arsa paylarını, 634 sayılı Kanundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye ve 4721 sayılı Kanun uyarınca sınırlı aynı hak tesis etmeye,

f) Kanun kapsamında kullanılmak üzere hazır konut ve işyeri satın almaya ve bunları devretmeye,
yetkilidir.

(7) Uygulama alanındaki taşınmazlar, Kanunun 6 ncı maddesinin beşinci fıkrasının (b) bendi uyarınca Başkanlıkça satın alınabilir veya Başkanlığa ait bir başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralınabilir. Satın alma işleminden önce, 12 nci maddeye göre tespit edilen/ettirilen ve Başkanlıkça uygun görülen bedel üzerinden malike yapılan satın alma/trampa teklifinin malik tarafından kabul edilmesi durumunda yapılan anlaşmaya ilişkin Ek-5'te yer alan tutanak düzenlenir. Anlaşmaya konu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile satın alma bedelini, malikin kimlik bilgilerini ve taşınmazların tapuda tesciline veya terkinine dair kabul beyanlarını da ihtiva eden bu tutanak malik veya yetkili temsilcisi ile Başkanlıkça görevlendirilen personelce imzalanır. Bu tutanak malikin ferağ beyanı ve tapuda Başkanlık adına yapılacak tescilin hukuki sebebi sayılır. Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, satın alınan taşınmazın üzerindeki ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar, satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satın alma tutanağı ile taşınmazın üzerindeki tüm takyidat ve hakların resen terkin edilmesine dair yazıya istinaden taşınmaz Başkanlık adına tapuya tescil veya terkin edilir. Tapuya resen tescil veya terkinden sonra satın alma bedeli ödenir. Kanunun 6/A maddesi kapsamında yürütülen uygulamalarda, 6/A maddesinin beşinci fıkrası uyarınca, alanda bulunan ve Hazine adına tescil edilmiş olan taşınmazların hak sahipliği çalışmaları kapsamında Başkanlıkça satın alınması durumunda da, hak sahiplerinin daha önce Hazine adına tescil edilmiş olan taşınmazlarının Başkanlık adına tescilinde bu fıkra hükümlerine uyulur.

(8) Kanunun 3 üncü maddesi kapsamında Başkanlığa devredilen taşınmazlar, bu taşınmazlardan, Başkanlığın talebi üzerine TOKİ'ye veya İdareye devredilenler ve Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere Başkanlık ile Bakanlık ve Bakanlığın bağlı veya ilgili kuruluşları arasında akdedilecek protokole konu edilenler üzerinde, Kanun kapsamındaki uygulamalara bağlı olarak meydana gelen yeni taşınmazların kendileri ile anlaşma sağlanan gerçek kişiler veya mirasçıları ile tüzel kişiler adına tapuya tescil edilmesi, ilgili kurumun isteği üzerine tapu müdürlüğünce gerçekleştirilir. Bu taşınmazlar ile ilgili olarak tapuda işlem yapılmasını gerektiren diğer hallerde de, ilgili kurumun isteği üzerine, tapu müdürlüğünce işlem tesis edilir.

(9) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde yürütülecek uygulamalarda aşağıda belirtilen şartlarda teminat verilmesi mecburidir:

a) Riskli alanlarda ilgili kurum tarafından değil de gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinince uygulamada bulunulacak ise Başkanlığa, mevcut imar planı veya teklif imar planına göre hesap edilecek yapı inşaat alanı üzerinden; yapı inşaat alanı 50 bin m²'ye kadar olan alanlarda yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10'u kadar, yapı inşaat alanı 50 bin m²'den büyük olan alanlarda ise, ilk 50 bin m² için yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10'u, 50 bin-75 bin m² arası yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 8'i, 75 bin-100 bin m² arası yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 6'sı ve 100 bin m²'nin üstü yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 4'ü esas alınarak hesaplanan miktarda teminat verilmesi mecburidir. Belirtilen şekilde hesaplanan teminatın yarısı riskli alan teklifi ile birlikte geçici teminat olarak verilir. Riskli alan teklifinin Cumhurbaşkanınca onaylanarak Resmî Gazete'de yayımlanmaması durumunda geçici teminat ilgisine iade edilir. Riskli alan teklifinin onaylanarak Resmî Gazete'de yayımlanması durumunda ise, geçici teminatın iadesi ile yukarıda belirtilen şekilde hesaplanan tutarda kesin teminat verilmesi zorunludur. Alanda planlama çalışmaları neticesinde gerçek yapı inşaat alanının belirlenmesinin akabinde daha evvel verilen teminat eksik ise ilgilisi tarafında ek teminat verilir ve söz konusu teminat fazla ise Başkanlık tarafından fazla olan miktar ilgisine iade edilir.

b) Rezerv yapı alanlarında ilgili kurum tarafından değil de gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulacak ise yapım işini üstlenen yapı müteahhidince yapı ruhsatı alınmadan önce, yapı inşaat alanı 50 bin m²'ye kadar olan alanlarda yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10'u kadar, yapı inşaat alanı 50 bin m²'den büyük olan alanlarda ise, ilk 50 bin m² için yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10'u, 50 bin-75 bin m² arası yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 8'i, 75 bin-100 bin m² arası yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 6'sı ve 100 bin m²'nin üstü yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 4'ü esas alınarak hesaplanan miktarda teminat verilmesi mecburidir. Rezerv yapı alanında aynı yapı müteahhidi tarafından birden fazla yapı ruhsatı alınarak uygulama yürütülmesi halinde alınacak teminat hesabı, tüm yapı ruhsatlarının aynı tarihte düzenlenmesi şartı ile toplam yapı inşaat alanı üzerinden yapılır.

c) Riskli yapının/yapıların bulunduğu parsellerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunuluyor ise, yapım işini üstlenen yapı müteahhidince yapı ruhsatı alınmadan önce yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10'u kadar teminatın İdareye verilmesi mecburidir. Ancak, tek parselde bir bodrum katı dışında, en çok iki katlı ve toplam yapı inşaat alanı 500 metrekareyi geçmeyen yapılarda parsel maliki kendi yapısını inşa ediyor ise, inşaat tamamlanmadan üçüncü şahıslara satış yapılmaması ve bu konuda tapu kaydına belirtme konulması şartıyla, yapı ruhsatı alınması safhasında yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10'u kadar teminat verilmesi mecburiyeti aranmaz.

ç) Teminat olarak 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununda belirtilen değerler kabul edilir. Verilen teminat, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir. Teminat mektuplarının süresi, işin bitiş tarihi dikkate alınmak suretiyle Başkanlık veya İdare tarafından belirlenir.

d) Teminatların, Başkanlıkta/İdarede muhasebe birimine verilmesi/yatırılması zorunludur.

e) Projenin veya yapım işinin sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde tamamlanarak yapı kullanma izin belgesinin/belgelerinin alınmasından sonra teminat, ilgisizine iade edilir.

f) Projenin veya yapım işinin sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde tamamlanmaması durumunda, teminat paraya çevrilerek proje veya yapım işini tamamlamayı üstlenecek ilgili kurum veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine aktarılır. Projenin veya yapım işinin tamamlanmasından sonra teminattan artan tutar olması durumunda artan kısım teminatı veren ilgiliye iade edilir.

g) Teminat ile ilgili olarak bu fıkrafta düzenlenmeyen hususlarda 4734 sayılı Kanunun teminat ile ilgili hükümlerine uyulur.

ğ) Kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından belirlenen bina tamamlama sigortasının yaptırılması durumunda bu fıkrafta öngörülen teminat verilmesine ilişkin şart aranmaz.

(10) Uygulama alanında ilgili kurum tarafından değil de gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinince uygulamada bulunulması durumunda, hak sahipleri ile müteahhit arasında imzalanmış olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmelere göre yapım işini üstlenen müteahhitlerin payına düşen bağımsız birimlerin satışı, inşaatın ilerleme seviyesine göre ve İdarenin iznine istinaden yapılabilir. Müteahhit, kendi payına düşen bağımsız birimlerin satışına izin verilmesi için İdareye müracaat eder. İdare, yerinde tespit yaparak veya yapı denetimi sisteminden kontrol ederek inşaatın tamamlanma oranını belirler ve bu oranın %10 altındaki oranda müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin satışının yapılabileceğini ilgili tapu müdürlüğüne bildirir. İdare yazısı olmadan müteahhite ait bağımsız birimlerin satışı yapılamaz. Yeni yapıya ilişkin kat irtifakı kurulmuş ise müteahhit payına düşen bağımsız birimlere isabet eden arsa payı üzerinden, kat irtifakı kurulmamış ve paylı mülkiyet söz konusu ise müteahhit payı üzerinden oranlama yapılarak satış yapılır. Müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin, inşaatın tamamlanma oranında

veya bu oranın üstündeki bir oranda satışı için bütün maliklerin muvafakati gerekir. İdareden inşaatın tamamlandığına dair yazı alınması veya yapı kullanma izin belgesi sunulması durumunda müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin tamamının satışı yapılabilir. Bir parselde birden fazla blok inşaatı aynı müteahhit tarafından yapılıyor ise, bloklar için ayrı ayrı yapı ruhsatı düzenlenmiş olsa da, inşaatın tamamlanma ve satış oranı belirlenirken blokların tamamı üzerinden hesaplama yapılır.

(11) Uygulama alanında hak sahipleri ile müteahhit arasında imzalanmış olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmelerin feshi, hak sahiplerince aşağıda belirtilen şartlar dâhilinde talep edilebilir:

a) Fesih hakkının kullanılabilmesi için;

1) Bütün maliklerle anlaşma sağlanmasından veya hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar alınmasından sonra müteahhitten kaynaklanan sebeplerle bir yıl içinde yeni yapımın yapım işine başlanılmamış olması gerekir. Sözleşmelerin bu gerekçe ile fesih edilebilmesi için, sözleşme hükümlerine göre yapım işinin başlanılmasından önce hak sahiplerince yerine getirilmesi gereken edimler var ise bunların yerine getirilmiş olması, yapım işine başlanılmasına engel teşkil edecek bir yargı kararı, idare kararı, idare uygulaması veya benzeri geçerli bir gerekçe olmaması ve yapım işine müteahhitten kaynaklanan sebeplerle başlanılmamış olması gerekir.

2) Yapım işinin belirli bir seviyede durdurulmuş ve en az altı aydır projenin bitirilmesini gerektirecek seviyede ekip ve ekipmanla inşai faaliyete devam edilmiyor olması gerekir. Sözleşmelerin bu gerekçe ile feshedilebilmesi için, yapım işinin durdurulduğunun ve en az altı aydır projenin bitirilmesini gerektirecek seviyede ekip ve ekipmanla devam edilmediğinin, ilgili idarenin tespit, tutanak ve kayıtları, yapı denetimi sistemindeki kayıtlar, fotoğraflar, uydu görüntüleri ve benzeri bilgi ve belgeler ile ortaya konulması gerekir.

b) Yapım işine başlanılmayan bir yıllık sürenin başlangıcı, bütün maliklerle anlaşma sağlanan hallerde en son anlaşma sağlanan malik ile imzalanan sözleşmenin tarihinin, riskli yapılarda riskli yapı tespitinin kesinleşmesinden, riskli ve rezerv yapı alanlarında ise alan belirleme işleminden önce mi yoksa sonra mı olduğuna bakılarak belirlenir. En son anlaşma sağlanan malik ile imzalanan sözleşmenin tarihi, riskli yapı tespitinin kesinleşmesinden/riskli ve rezerv yapı alanı belirleme işleminden önceki bir tarih ise bir yıllık sürenin başlangıcında riskli yapı tespitinin kesinleştiği/riskli ve rezerv yapı alanının belirlendiği tarih esas alınır. En son anlaşma sağlanan malik ile imzalanan sözleşmenin tarihi riskli yapı tespitinin kesinleşmesinden/riskli ve rezerv yapı alanı belirleme işleminden sonraki bir tarih ise, en son anlaşma sağlanan malik ile imzalanan sözleşme tarihi esas alınarak hesaplama yapılır. Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar alınan hallerde ise bir yıllık sürenin başlangıcı, salt çoğunluk ile alınan karar tarihi esas alınarak hesap edilir.

c) (a) bendinde belirtilen durumlardan birinin gerçekleşmesi halinde, sözleşmelerin fesih için hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile karar alınması gerekir. Fesih kararı alınması herhangi bir şekil şartına tabi değildir. Fesih iradesi, fesih konusunda maliklerin salt çoğunlukla anlaştıklarına dair anlaşan maliklerce imzalı karar tutanağı, maliklerin salt çoğunluğu tarafından verilen fesih talebine ilişkin dilekçe, maliklerin salt çoğunluğunun başka bir müteahhitte anlaştıklarına dair sözleşme veya vekaletname örnekleri gibi sair belgeler ile ispatlanabilir.

ç) Fesih müracaatı, alınan fesih kararı ve fesih gerekçesine göre, yeni yapımın yapım işine başlanılmamış olmasının müteahhitten kaynaklandığına ilişkin bilgi ve belgeler veya en az altı aydır projenin bitirilmesini gerektirecek seviyede ekip ve ekipmanla inşai faaliyete devam edilmediğine dair bilgi ve belgeler ile birlikte yazılı olarak Müdürlüğe veya yetki devri yapılmış ise İdareye yapılır. Müdürlük veya İdare, fesih müracaatını görevlendireceği eleman/elemanlar veya teşkil edeceği bir komisyon marifetiyle inceler.

d) Fesih müracaatı üzerine, öncelikle müracaatın (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen hususlara uygun olarak yapılıp yapılmadığı incelenir. Müracaat bu bendlere uygun olarak yapılmış ise, fesih gerekçesine göre, yeni yapının yapım işine başlanılmamasının/yapım işine projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla devam edilmemesinin sebeplerine ilişkin yazılı olarak müteahhite onbeş gün süre verilerek müteahhitten bilgi ve belge istenilir. Belirtilen sürenin sonunda fesih şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğine dair, yapı mahallinde inceleme yapmak ve belediye, sosyal güvenlik kurumları gibi konu ile ilgili kurum ve kuruluşlarla yazışma yapmak da dahil olmak üzere, her türlü inceleme ve araştırma yapılır.

e) Yapılan inceleme ve araştırma neticesinde fesih şartlarının gerçekleşmediğinin tespit edilmesi durumunda bu konuda fesih müracaatında bulunan maliklere bilgi verilir. Fesih şartlarının gerçekleştiğinin tespit edilmesi durumunda ise, müteahhite otuz gün süre verilerek fesih gerekçesine göre, yapım işine başlaması/projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla işe devam etmesi gerektiği, aksi takdirde bu sürenin bitim tarihi itibarıyla sözleşmelerin resen feshedileceği ihtar edilir. Otuz günlük sürenin sonunda müteahhitin işe başlayıp başlamadığı/projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla işe devam edip etmediği mahallinde kontrol edilir. Yapım işinin projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla devam edip etmediğinin takdir hakkı incelemeyi yapan Müdürlük veya İdareye aittir. Kendisine yapılan ihtara rağmen müteahhitin işe başlamadığının/yapım işine projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla devam edilmediğinin tespit edilmesi durumunda, otuz günlük sürenin bittiği tarih itibarıyla hak sahipleri ile müteahhit arasında imzalanmış olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler ilgililerinin muvafakati aranmaksızın resen feshedilmiş sayılır. Sözleşmelerin feshedilmiş sayıldığı, maliklere ve müteahhite bildirilir.

f) Fesih sonrasında, maliklerin veya Müdürlüğün veya İdarenin talebi üzerine, taşınmazların tapu kaydına şerh edilmiş olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler ilgili tapu müdürlüğüne terkin edilir.

g) Fesih tarihine kadar yapılmış olan işler, devrolunan hisseler, yapılan ödemeler ve diğer hususlarda genel hukuk hükümleri uygulanır. Fesih tarihine kadar müteahhit tarafından hak sahiplerine yapılan kira yardımı ödemeleri hak sahiplerinden geri talep edilemez.

ğ) Fesih işleminden sonra yapılacak uygulamalara hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir. Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayanların hisseleri, Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası kapsamında anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara açık artırma usulü ile satılır.

(12) Uygulama alanındaki taşınmazlar hakkında Kanunun 6 ncı maddesinin beşinci fıkrası uyarınca Başkanlıkça ön alım hakkı kullanılabilir. Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında, Başkanlığın talebi üzerine alanda bulunan taşınmazların tapu kütüğüne Başkanlığın ön alım hakkına ilişkin şerh düşülür ve bu taşınmazların tamamen veya kısmen üçüncü kişilere satılması halinde, durum ilgili tapu müdürlüğüne Başkanlığa bildirilir. Başkanlığın ön alım hakkı, uygulama alanındaki taşınmazlarda Başkanlığın/Hazinenin paydaş olup olmadığı ile bu taşınmazlarda paylı veya müstakil mülkiyet olup olmadığına bakılmaksızın, bu taşınmazların tamamen veya kısmen alanda veya parselde malik olanlar dışındaki üçüncü kişilere satılması durumunda kullanılabilir. Ön alım hakkının kullanılmasında 4721 sayılı Kanunun 733 üncü ve 734 üncü maddeleri hükümlerine uyulur.

(13) Başkanlıkça yürütülen uygulamalarda; 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilenlere verilecek konut kullanımlı bağımsız bölümler için hak sahibinin borçlanmasının gerekmesi ve fakat hak sahibinin borçlanma bedelini ödeyemeyeceğini beyan etmesi durumunda, aşağıda belirtilen şartlar çerçevesinde, hak sahibine ve hak sahibi evli ise hak sahibi ve eşine bu bağımsız bölüm üzerinde 4721 sayılı Kanun hükümlerine göre oturma hakkı tanınır. Oturma hakkı tanınabilmesi için;

a) Hak sahibinin arsa payı ile yeni projede hak sahibine verilecek konutun, Sermaye Piyasası Kurulunca yetkilendirilen gayrimenkul değerleme kuruluşlarına tespit ettirilen güncel değeri gözetilerek, hak sahibi adına isabet eden konutun tapuda paylı mülkiyet esaslarına göre hak sahibi ile Başkanlık adına tescil edilmesi gerekir. Bu şekilde yapılacak tescilde hak sahibinin dönüşümden önceki taşınmazının tapu kaydında yer alan ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar ve şerhler tapuda sadece hak sahibinin hissesi üzerinde devam ettirilir.

b) Hak sahibinin üzerine kayıtlı ikamet edebileceği konut nitelikli başka bir gayrimenkulünün olmaması gerekir.

c) (a) ve (b) bentlerinde belirtilen şartların gerçekleşmesi durumunda, bina ve bağımsız bölümün korunması ve olağan bakımı için gerekli onarım ve yenileme giderleri ile kullanıma ilişkin aidat gibi ödemeler hak sahibi tarafından karşılanmak şartıyla hak sahibine ve hak sahibi evli ise hak sahibi ve eşine oturma hakkı tanınır.

ç) Hak sahibinin veya eşinin oturma hakkı devam ederken talep etmeleri halinde; Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan yıllık Tüketici ve Üretici Fiyat Endeksleri oranlarının ortalaması (bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı) alınarak, oturma hakkının tesis edildiği tarihte hesaplanan borçlanma bedelinin bu orana göre güncellenmesi suretiyle belirlenen yeni borçlanma bedeli üzerinden Başkanlık hissesinin devir alınması için hak sahibi, hak sahibi vefat etmiş ise eşi ile sözleşme yapılır. Borçlanma bedelinin tamamı ödenmeden Başkanlık hissesi bakımından tapuda ferağı verilmez.

d) Hak sahibinin ve eşinin vefat etmesi durumunda, üç ay içerisinde mirasçılarının tamamının başvuru yapmaları ve (c) bendinde belirtilen usule göre güncellenecek borçlanma bedelini peşin olarak ödemeleri durumunda Başkanlık hissesi mirasçılar adına tescil olunur. Mirasçılar tarafından başvuru yapılmaması veya güncellenmiş borçlanma bedelinin peşin olarak ödenmek istenilmemesi halinde, hak sahibinin dönüşümden önceki taşınmazının değeri güncellenerek yasal mirasçıları adına kamu sermayeli bankalarda açılacak vadeli bir hesaba yatırılır, hak sahibinin hissesi üzerinde yer alan ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar ve şerhler mirasçılar adına yatırılan bedel üzerinde devam ettirilir ve hak sahibinin hissesi Başkanlık adına tescil edilir.

e) Hak sahibi ile imzalanacak sözleşmede; hak sahibinin arsa payı ile yeni projede hak sahibine verilecek konutun Sermaye Piyasası Kurulunca yetkilendirilen gayrimenkul değerleme kuruluşlarına tespit ettirilen değeri, hak sahibinin borçlanması gereken borçlanma bedeli ve (c), (ç) ve (d) bentlerinde belirtilen hususların yer alması ve bu sözleşmenin hak sahibi tarafından imzalanması şarttır.

(14) Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından yürütülen uygulamalar kapsamında hak sahiplerinin uzlaşmaya veya devir sözleşmesi imzalamaya davet edilmesine ve Kanunun 6/A maddesinin yedinci fıkrasına göre yürütülecek iş ve işlemlere yönelik tebligatlar, tapuya elektronik tebligat adresi bildirenlere elektronik tebligat adresi üzerinden, tapuya elektronik tebligat adresi bildirmeyenlere ise e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilir ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilir. Elektronik yolla yapılan tebligat, muhatabın elektronik tebligat adresine ulaştığı tarihi izleyen beşinci günün sonunda, e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmek ve muhtarlıkta ilan edilmek suretiyle yapılan tebligatlar ise muhtarlıkta yapılan ilanın son günü yapılmış sayılır.”

MADDE 10- Aynı Yönetmeliğin 15 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 15- (1) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapılarda Kanun kapsamında öncelikle maliklerce uygulama yapılması esastır. Kanun kapsamında yapılacak bu uygulamalara ilişkin iş ve işlemlerde ilgili kurum maliklere yardımcı olmakla yükümlüdür. Maliklerce, Kanun kapsamındaki yapıların yıktırılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazda ortaklığın giderilmesi için 4721 sayılı Kanun hükümlerine göre dava açılabilir. Ancak, ortaklığın giderilmesi için dava açılmış olması, Kanun kapsamında hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar alınmasına ve bu karara göre işlem yapılmasına engel teşkil etmez.

(2) Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etapta veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde; yapıların yıktırılmış olması şartı aranmaksızın ve yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir. Alınan karar ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif veya teklifin görülüp incelenebileceği yer, bu karara katılmayanlara, tapuya elektronik tebligat adresi bildirenlere elektronik tebligat adresi üzerinden, tapuya elektronik tebligat adresi bildirmeyenlere ise noter vasıtasıyla veya riskli yapılarda Ek-8’de yer alan form, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında Ek-10’da yer alan form doldurularak ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmek suretiyle bildirilir. İlan suretiyle yapılan bildirimde; salt çoğunluk ile alınan karara ilişkin olarak, anlaşan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşan maliklere ait vekâletname/sözleşme örnekleri veya ilgili idare tarafından hazırlanan anlaşma oranını gösteren belge ve anlaşma şartlarını içeren teklifin, muhtarlığa teslim edilmesi suretiyle ya da anlaşma sağlayan müteahhit, Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ilgili taşınmazın bulunduğu il sınırları içerisinde belirlenen bir adreste, karara katılmayan maliklerce incelenmesi sağlanır. Elektronik yolla yapılan bildirim, bildirim muhatabın elektronik adresine ulaştığı tarihi izleyen beşinci günün sonunda, muhtarlıkta ilan suretiyle yapılan bildirim ise, ilan son günü yapılmış sayılır. Karara katılmayanlara yapılan bildirimde; bildirim yapıldığı/yapılmış sayıldığı tarihten itibaren on beş gün içinde teklifin incelenmemesi veya salt çoğunlukla alınan kararın ve yapılan teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının, Başkanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında rayiç bedeli dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınacağı, dönüşüm projesinin maliklerce yürütüldüğü alanlarda satış yapılıncaya kadar öncelikle diğer paydaşlara satış işleminin tekrarlanacağı, riskli yapılarda ise yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satılacağı bildirilir.

(3) Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları; 15/A maddesinde belirtilen usule göre, açık artırma usulü ile satılır. Paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında rayiç bedeli dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınır, dönüşüm projesinin maliklerce yürütüldüğü alanlarda satış yapılıncaya kadar öncelikle diğer paydaşlara satış işlemi tekrarlanır. Riskli yapılarda ise, anlaşma sağlayan paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılıncaya kadar satış işlemi tekrarlanır.

(4) Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, üzerindeki riskli binanın yıkılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazın satışına karar verilmesi halinde, bu satışın öncelikle Başkanlığa veya Bakanlığın bağlı veya ilgili kuruluşlarına veyahut da İdareye veya TOKİ’ye teklif edilmesi gerekir.

(5) Dönüşüm projesini gerçekleştiren Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından uygun görülmesi hâlinde, Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, arsa payları satın alınanlar ile 14 üncü madde hükümleri çerçevesinde konut veya işyeri sözleşmesi yapılabilir.

(6) Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde, yürütülecek uygulamalara yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında bütün paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir.

(7) Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapılardan bazılarının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde;

a) İlgili tapu müdürlüğünce, parsel üzerinde bulunan bütün yapıların değil, sadece riskli olarak tespit edilen yapıların tapu kütüğüne yapının açık adresi belirtilerek riskli yapı belirtmesi işlenir.

b) Yürütülecek uygulamalara sahip oldukları hisseleri oranında riskli olarak tespit edilen yapıların paydaşlarının salt çoğunluğu ile karar verilir.

c) Riskli olarak tespit edilen yapıların yeniden inşası için düzenlenecek yapı ruhsatı, diğer maliklerin haklarının menfi olarak etkilenmemesi şartıyla, bütün maliklerin değil, sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakatine istinaden düzenlenir. Yapı ruhsatı düzenlenmeden önce imar planına göre terk edilmesi gereken bir alan söz konusu ve diğer malikler hisselerine düşen alanı terk etmekten imtina ediyor ise, riskli yapıların maliklerinin hisselerine düşen alanın terkinine bu maliklerce muvafakat edildiğine ve terk işlemi yapılacağı zaman bu maliklerin yeniden muvafakati aranmadan resen terk yapılabileceğine dair tapu kaydının beyanlar hanesine belirtme yapılması suretiyle yapı ruhsatı düzenlenir. Riskli yapıların yeniden inşası için kurulacak kat irtifakında da, diğer maliklerin arsa payını etkilememesi kaydıyla sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakati aranır.

ç) Riskli olarak tespit edilen yapıların bulunduğu alanın risksiz olan veya riskli yapı tespiti yapılmamış olan yapıların bulunduğu alandan ifrazı mümkün ise, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemleri resen yapılır veya yaptırılır.

(8) Üzerindeki yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması şartı ile tevhit mümkün olan birden fazla parselin tevhit edilmesi ile taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, her parselde ayrı ayrı sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir. Bu parsel veya parsellerin arasında veya bitişiğinde bulunan yapılaşmamış boş parsellerin, riskli yapıların bulunduğu parsellerle tevhit edilmek suretiyle birlikte değerlendirilebilmesi için 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 7 nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü saklı olmak üzere boş parsellerdeki bütün maliklerin, oybirliği ile karar alması gerekir. Tevhitten sonra yapılacak uygulamaya tevhit ile oluşan parselde sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir.

(9) Kanun kapsamındaki yapıların yıktırılmasından sonra bu taşınmazların sicilinde bulunan aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisselere 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 belirtilen haklar ve şerhler, muvafakat aranmaksızın sadece söz konusu haklar ve şerhlerden yükümlü olan malike düşecek bağımsız bölümler üzerinde devam ettirilir.

(10) Uygulama alanında zeminden kaynaklanan sebeplerle veya herhangi bir afet riskinden dolayı veyahut mevzuata göre yapılaşma hakkının olmamasından dolayı yeni yapı yapılması mümkün değil ise, uygulama alanındaki yapının yerine yapılacak yeni yapı, uygulama alanı dışında başka bir parselde yapılabilir. Böyle bir durumda Kanundan kaynaklanan hakların uygulama alanı dışındaki parselde kullanılacağına dair uygulama alanının bulunduğu ildeki Müdürlükten yazı alınır. Bu yazı Müdürlükçe ilgili belediyelere ve tapu müdürlüklerine bildirilir.

(11) Kanun kapsamında Başkanlıkça yürütülen uygulamalar neticesinden elde edilecek gelir ve hasılat, Kanunun 7 nci maddesinin beşinci fıkrasının (a) bendi uyarınca, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir. Kanun kapsamında İdare ve TOKİ ile gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yürütülen uygulamalardan elde edilen gelir ve hasılat dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmez. İdare ve TOKİ tarafından Kanun kapsamında yürütülen uygulamalarda elde edilen gelir ve hasılat, kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılmak üzere İdare ve TOKİ’nin hesaplarına gelir olarak kaydedilir ve bu gelirler, kentsel dö-

nüşüm uygulamaları dışındaki işler için kullanılamaz. Ancak, İdare ve TOKİ tarafından yürütülen uygulamalara kaynak aktarımı yapılmış ise, bu uygulamalardan elde edilecek gelir ve hasılatın belirli bir oranının dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmesi yönünde Başkanlık ile İdare veya TOKİ arasında protokol düzenlenebilir.

(12) Arsa maliki ile müteahhit arasında düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya kat karşılığı temlik sözleşmesine istinaden inşa edilecek olan binaya ilişkin kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi işlemi, hak sahipleri adına, talep edilmesi halinde Başkanlık, TOKİ veya İdare tarafından yapılır veya yaptırılır. Yapılacak talebe esas kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya kat karşılığı temlik sözleşmesinde hak sahiplerine isabet eden bağımsız bölümlerin belirlenmiş olması gerekmektedir. Tapuya tescil işlemlerinde elektronik ortamda düzenlenen ve ilgili idare tarafından onaylı mimari proje ile yönetim planı esas alınır. Mimari proje ile yönetim planında malik imzası aranmaz.”

MADDE 11- Aynı Yönetmeliğin 15/A maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 15/A- (1) Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa paylarının satışı için;

a) Maliklerin hisseleri oranında salt çoğunlukla anlaştıklarına dair anlaşan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşan maliklere ait sözleşme veya vekâletname örnekleri gibi belgeler,

b) Maliklerin hisseleri oranında salt çoğunluğu ile karar alındığının ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklifin, elektronik tebligat adresi üzerinden veya noter vasıtasıyla veya ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmek suretiyle karara katılmayan maliklere bildirilerek kabulü için on beş gün süre verildiğine dair belgeler,

c) Maliklerin hisseleri oranında salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklere ait taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulunca yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilen değerine ilişkin belgeler,

ile birlikte yazılı olarak Müdürlüğe veya yetki devri yapılmış ise İdareye müracaatta bulunulur. Satış işleminin yapılabilmesi için yapıların yıktırılmış olması gerekmez.

(2) Satış için yapılacak müracaat üzerine, satışı yapılacak payın tapu kütüğünün beyanlar hanesine, 6306 sayılı Kanuna göre satış işlemine tabi olduğu ve satışa veya taşınmazın devrini gerektiren benzeri bir işleme tabi tutulamayacağı yönünde belirtme yapılması ilgili tapu müdürlüğünden yazılı olarak istenir.

(3) Satış yapılacak arsa paylarının rayiç değerini tespit etmek ve sonrasında satış işlemini gerçekleştirmek üzere, Müdürlük veya İdare bünyesinde, biri başkan ikisi üye olmak üzere, en az üç kişiden oluşan Bedel Tespiti Komisyonu ile Satış Komisyonu teşkil olunur. Rayiç değer, maliklerce Sermaye Piyasası Kurulunca yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilmiş olan taşınmazın değeri de gözetilerek Bedel Tespiti Komisyonunca belirlenir.

(4) Müdürlük veya İdare, satışın yapılacağı yeri ve zamanı, hisseleri oranında salt çoğunlukla anlaşan maliklere veya kendisinin de malik olması şartıyla bu maliklerin anlaştıkları müteahhide ve arsa payı satılacak maliklere, riskli yapılarda Ek-9’da yer alan tutanağı, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında Ek-11’de yer alan tutanağı düzenleyerek, tapuya elektronik tebligat adresi bildirilmiş ise elektronik tebligat adresleri üzerinden, tapuya elektronik tebligat adresi bildirilmemiş ise, e-Devlet Kapısı üzerinden bildirmek ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan etmek suretiyle tebliğ eder. Elektronik yolla yapılan tebligat, muhatabın elektronik adresine ulaştığı tarihi izleyen beşinci günün sonunda, e-Devlet Kapısı üzerinden bildirmek ve muhtarlıkta ilan etmek suretiyle yapılan tebligatta ise muhtarlıkta yapılan ilanının son günü yapılmış sayılır. Arsa payı satılacak maliklere tebligat, satışa izleyici olarak katılmaları maksadıyla yapılır ve bunlara tebligat yapılamamış olması veya bu maliklerin satışa izleyici olarak katılmaması satışın geçerliliğine etki etmez ve gıyaplarında yapılan satış işlemi geçerli olur.

(5) Satışı yapılacak payın üzerinde ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi hakların bulunması satış işlemine engel teşkil etmez. Belirtilen haklar satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satış işlemi sonrasında, satış bedelinin yatırıldığı banka hesabına malike ödeme yapılmaması için bloke koydurulur ve durum ipotek, haciz ve intifa hakkı gibi hakların alacaklısına veya ilgili icra müdürlüğüne veya mahkemeye bildirilir. Satış bedelinin belirtilen hak sahiplerine ödenmesi ile ilgili iş ve işlemler ilgili mevzuatına göre ve ilgililerince yürütülür. Tapu kaydındaki haklar ve şerhler satış sonrasında Müdürlüğün veya İdarenin talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğüne resen terkin edilir.

(6) Yapılacak ilk satışa hisseleri oranında salt çoğunluk ile anlaşılan paydaşlar dışında herhangi biri katılamaz. İlk satış işlemine satılacak hisselerin anlaşma sağlayan paydaşlarca alınmak istenmemesi durumunda tekrar yapılacak satış işlemlerine hisseleri oranında salt çoğunluk ile anlaşılan paydaşlar ile on üçüncü fıkrada belirtilen şartları haiz üçüncü şahıslar katılabilir. Satışı gözlemci olarak izlemek isteyenler ile payı satışa çıkarılan malikler satışın yapıldığı salona alınabilir. Ancak, bunların satışa müdahale etmesine müsaade edilmez. Satışın yapılmasını engellemeye veya satışın işleyişi ile düzenini bozmaya yönelik eylemlerde bulunanlar ile ses ve görüntü kaydı almaya çalışanlar Satış Komisyonu tarafından salondan çıkartılabilir. Satış için belirlenen saatten sonra satış salonuna kimse alınmaz.

(7) Satışa katılan katılımcıların kimliği kontrol edilerek bir tutanak ile kayıt altına alınır. Katılımcı durumunu gösteren tutanağın tanziminden sonra Komisyon Başkanınca, satışa çıkarılan arsa paylarına ilişkin bilgiler satışa katılanlara bildirilir ve satış işlemi başlatılır. Komisyon Başkanı, rayiç bedelin altında olmamak üzere satışa katılan paydaşlardan, sözlü olarak pey sürmelerini ister. Sürülen peyler arttırma tutanağına yazılarak, karşılığı pey sahibi tarafından imzalanır. Arttırma işlemine devam etmeyecek katılımcıların keyfiyeti, arttırma tutanağına yazması ve imzalaması zorunludur.

(8) Komisyon, yedinci fıkrada belirtilen şekilde yapılan satış işlemi sonunda, tespit edilen rayiç bedelden az olmamak üzere, en yüksek bedeli teklif eden katılımcıya satış yapılmasını karara bağlar ve bu katılımcıdan, yedi gün içerisinde satın aldığı yeni hisse için salt çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi ve diğer belgeleri şartsız ve şerhsiz olarak imzalatılarak Müdürlüğe sunması istenir. Bu süre içerisinde satış bedeli yatırılmaz ve müteahhitten kaynaklanan sebeplerle sözleşme imzalanamaması hali hariç olmak üzere sözleşme imzalanmaz ise pey süren diğer katılımcılara sırasıyla bildirimde bulunulur ve satış bedelini yatırarak sözleşmeyi imzalayan katılımcıya satış yapılır.

(9) Satışa iştirak eden tek bir katılımcı olması halinde, belirlenen rayiç değerinden az olmamak üzere bu katılımcının vereceği teklif geçerli kabul edilir.

(10) Satış bedelinin yatırılmasından sonra, satış işlemi, tapuda yeni malik adına tescil yapılmak üzere, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğüne tescil işlemi tamamlandıktan sonra, yeni tapu kaydı Müdürlüğe veya İdareye gönderilir ve Müdürlük veya İdarece durum payı satılan ilgiliye bildirilir.

(11) Yapılan ilk satışta anlaşma sağlayan paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, anlaşma sağlayan paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılmaya kadar satış işlemi tekrarlanır.

(12) Yapılan ilk satışta satılacak hisselerin anlaşma sağlayan paydaşlarca alınmak istenmemesi durumunda; yeniden yapılacak satış işleminin yeri ve hangi tarih ve saatte yapılacağı belirlenerek tutanağına bağlanır. Bu tutanağın bir örneği satış için huzurda bulunan maliklere verilir. Satışı yapılacak hisseye ilişkin bilgiler ile satışın yapılacağı yer, tarih ve saat Müdürlük yayın araçlarıyla ve ilan panosuna asılacak yazı ile ilan edilir. Yeniden yapılacak satış işlemi neticesinde yine satış gerçekleşmez ise, satış gerçekleşinceye kadar her satış işleminin sonunda yapılacak diğer satışın yeri, tarihi ve saati bu fıkra hükümlerine göre belirlenerek ilan edilir.

(13) İlk satıştan sonra yapılacak diğer satışlara hisseleri oranında salt çoğunluk ile anlaşılan paydaşlar ile birlikte üçüncü şahısların da katılabilmesi için, bunların satıştan önce salt çoğunluk ile alınan kararı kabul edeceklerini ve salt çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi ve yapılacak uygulamanın gerektirdiği diğer belgeleri imzalayacaklarını yazılı olarak beyan etmeleri ve satışı yapılacak arsa payının üçüncü fıkra uyarınca belirlenen rayiç değerinin yüzde onu oranında nakit teminat vermeleri şarttır.

(14) Satışa katılacak üçüncü şahısların verecekleri nakit teminatın ilgili muhasebe birimine yatırılması zorunludur. Yapılacak satış neticesinde satış ihalesi üzerinde kalmayanların teminatları hemen geri verilir. Satış ihalesi üzerinde kalan üçüncü şahsın teminatı ise yedi gün içerisinde satış bedelinin yatırılmasından ve aynı süre içerisinde salt çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi ve yapılacak uygulamanın gerektirdiği diğer belgeleri anlaşılan diğer malikler gibi şartsız ve şerhsiz olarak imzalayarak Müdürlüğe vermesinden sonra iade edilir.

(15) Satış ihalesi üzerinde kalan üçüncü şahsın yedi gün içerisinde satış bedelini yatırarak sözleşme imzalamaması durumunda teminatı Başkanlığa gelir kaydedilir ve sekizinci fıkranın son cümlesi hükmüne göre işlem yapılır.

(16) Satış işleminin iptali talebiyle açılan davalarda; satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesiyle satış işleminin yargı kararı ile iptal edilmesi durumunda, yargı kararı, satış bedeli ile yargı kararında belirtilen şekilde hesaplanacak bedel arasındaki farkın ihale tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte hisseyi satın alan malik tarafından hissesi satılan eski malike ödenmesi suretiyle uygulanır.”

MADDE 12- Aynı Yönetmeliğe 15/A maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki madde eklenmiştir.

“Kentsel Dönüşüm Danışmanlık ve Müzakere Kuruluşları

MADDE 15/B- (1) Kentsel dönüşüm danışmanlık ve müzakere kuruluşları, Kanunun 6 ncı maddesinin on beşinci fıkrası kapsamında faaliyet göstermek için Başkanlık tarafından lisanslandırılan ticaret şirketleridir. Bu kuruluşlar, Kanun kapsamındaki uygulamalar ile bu uygulamalar için karar alınması ve uygulamaların yürütülmesi süreçlerinde danışmanlık ve uyuzmazlıkların çözümünü alanlarında faaliyet gösterir.

(2) Kentsel dönüşüm danışmanlık ve müzakere kuruluşlarında inşaat mühendisi, harita mühendisi, mimar, şehir plancısı, değerlendirme uzmanı ve hukukçu istihdam edilmesi zorunlu olup çalışanların mesleklerinde fiilen en az beş yıl çalışmış olmaları, Başkanlıkça veya Başkanlıkça uygun görülen kurum ve kuruluşlarca düzenlenecek eğitim programlarına katılmaları gereklidir.

(3) Birinci fıkra uyarınca faaliyet gösterecek kentsel dönüşüm danışmanlık ve müzakere kuruluşlarının nama yazılı hisse sahiplerinin tamamının birinci fıkrada sayılan meslek gruplarından en az birinde fiilen en az beş yıl kıdeme sahip kişilerden olması gerekir.

(4) Bu kuruluşlar, Başkanlıktan izin belgesi alınması şartıyla herhangi bir alan ile sınırlı olmaksızın ülke genelinde hizmet verirler. Kentsel dönüşüm danışmanlık ve müzakere kuruluşlarının, Başkanlıktan izin belgesi alınabilmesi için yapılacak başvurularda aşağıdaki belgeler sunulur:

a) Kuruluşların nama yazılı hisse sahiplerinin tamamının ikinci fıkrada sayılan meslek gruplarından en az birinde fiilen beş yıldan fazla kıdeme sahip olduğunu gösterir hizmet dökümü.

b) Kuruluşların nama yazılı hisse sahiplerinin tamamının ve kuruluşlarda ikinci fıkra gereğince istihdam edilenlerin kasıtlı suçlardan hüküm giymediğini gösterir adli sicil arşiv kaydı.

c) Kuruluşun faaliyet konusunu birinci fıkrada sayılan faaliyetlerden seçtiğini gösterir vergi levhası.

- ç) Ticaret odasına kayıtlı olduğunu gösterir belge.
- d) Kuruluşlarda ikinci fıkra gereğince istihdam edilenlerin mesleklerinde fiilen en az beş yıl kıdeme sahip olduğunu gösterir hizmet dökümü.
- e) Kuruluşlarda ikinci fıkra gereğince istihdam edilenlerin görevini devamlı olarak yapmaya engel bir durumu olmadığına ilişkin sağlık raporu.
- f) Kuruluşlarda, ikinci fıkra gereğince istihdam edilenlerin imza beyannameleri.
- g) Kuruluşlarda, ikinci fıkra gereğince istihdam edilenlerin kimlik belgeleri.
- (5) Kuruluşların başvurularının uygun görülmesi hâlinde Başkanlıkça kentsel dönüşüm uygulamaları için belgesi tanzim edilir. Verilen izin belgesi üç yıl için geçerlidir. İzin belgesini vize ettirmek isteyenlerden bu Yönetmelikte kuruluş için belirtilen şartlar aranır. Bu sürenin sonunda vize edilmeyen izin belgesinin kullanımına izin verilmez. Vize süresinin sona ermesini müteakip 90 takvim günü içerisinde belgesini vize ettirmeyen kuruluşların belgesi Resmî Gazete ilan tarihi itibarıyla Başkanlıkça geçici olarak geri alınır.
- (6) İzin belgesi verilirken Başkanlıkça 600.000 Türk Lirası nakdi teminat veya aynı tutarda teminat mektubu alınır. Kuruluşların faaliyetlerinin herhangi bir sebeple sona ermesi halinde teminat, gerekli incelemeler yapılarak ticari faaliyetin sona erdiğinin Başkanlığa bildirilmesinin ardından bir yıl içerisinde iade edilir. Teminatın miktarı her yıl, bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesinin (B) fıkrası hükmü uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında, takvim yılı başından geçerli olmak üzere artırılmak suretiyle belirlenir.
- (7) Kuruluşlar, faaliyetlerinin niteliğine uygun şekilde çalışma mekânı ve yeterli sayıda toplantı ve özel görüşme odası bulundurmak zorundadır.
- (8) Kuruluşlar, Kanun ve bu Yönetmelikte belirtilenler dışında başka ticarî faaliyette bulunamaz. Kuruluşlar görevini özenle, tarafsız bir biçimde ve bizzat yerine getirir.
- (9) Kuruluşlara; yapı malikleri ile kiracı ve sınırlı aynı sahipleri veya kanuni temsilcileri başvuruda bulunabilirler.
- (10) Kuruluşlar, taraflar ile Başkanlıkça gösterilen şartlara uygun bir hizmet sözleşmesi akdeder.
- (11) Kuruluşlar, Kanuna ve bu Yönetmeliğe uygun olarak Kanun kapsamındaki uygulamalar ile bu uygulamalar için karar alınması ve uygulamaların yürütülmesi konularında danışmanlık hizmeti verebilirler. Bu danışmanlık hizmeti neticesinde başvurucuya yazılı görüş verilir. Danışmanlık hizmet bedeli başvurucu tarafça karşılanır.
- (12) Kuruluşlar, Kanun ve bu Yönetmelik kapsamındaki uygulamalar ile bu uygulamalar için karar alınması ve uygulamaların yürütülmesi ile ilgili olarak ortaya çıkan uyuşmazlıkların çözüme kavuşturulabilmesi amacıyla faaliyetlerini yürütebilirler. Kuruluşların uyuşmazlıkların çözüme kavuşturulabilmesi amacıyla gösterdikleri faaliyetler için ödenecek hizmet bedeli aksi kararlaştırılmadıkça başvurucu tarafça karşılanır. Bu faaliyetlerin yürütülmesinde aşağıdaki hususlara uyulması gerekir:
- a) Kuruluşlar, tarafların her biriyle ayrı ayrı veya birlikte görüşebilirler. Kuruluşlar tarafından yürütülen müzakere sürecine taraflar bizzat, kanuni temsilcileri veya vekilleri aracılığıyla katılabilirler. Taraflar; kuruluşlara başvurmak, süreci devam ettirmek, sonuçlandırmak veya bu süreçten vazgeçmek konusunda serbesttirler. Taraflar gerek Kuruluşlara başvururken gerekse tüm süreç boyunca eşit haklara sahiptirler.
- b) Taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça kuruluşlar, uygulamaların yürütülmesi ile ilgili olarak ortaya çıkan uyuşmazlıkların çözümü amacıyla taraflarla yaptıkları görüşmelerde kendilerine sunulan veya diğer bir şekilde elde ettiği bilgi ve belgeler ile diğer kayıtları gizli tutmakla yükümlüdür. Aksi kararlaştırılmadıkça taraflar ve görüşmelere katılan diğer kişiler de bu konudaki gizliliğe uymak zorundadırlar.

c) Kuruluşlar, bu faaliyetleri sonunda yapılan incelemeler ve değerlendirmeler ile tarafların anlaştıkları hususları içerir gerekçeli bir rapor düzenler. Bu raporda aşağıdaki hususlar yer alır:

- 1) Tarafalara ait bilgiler.
- 2) Başvuru tarihi ile raporun düzenlenme tarihi.
- 3) İncelemenin konusu.
- 4) Kuruluşlardan gözlemlenmesi ve incelenmesi istenen unsurlar.
- 5) İnceleme yöntemi.
- 6) Bilimsel ve teknik dayanaklar.
- 7) Gerekçeli sonuç.
- 8) Kuruluşların unvanı, sicil numarası ve yetkililerin imzası.

(13) Kuruluşlar, danışmanlık faaliyetleri gereği hazırladıkları yazılı görüşleri ve uyuşmazlıkların çözüme kavuşturulması amacıyla hazırladıkları raporları Başkanlık tarafından belirlenen sisteme yüklemekle ve bir nüshasını da beş yıl süreyle muhafaza etmekle yükümlüdür.

(14) Bu kuruluşlar, faaliyet gösterdikleri tarihten itibaren altı aylık periyotlar halinde faaliyet raporu hazırlamak ve Başkanlığa sunmakla yükümlüdür.

(15) Başkanlık, Kuruluşların faaliyetlerini denetlemeye yetkilidir.

(16) Başkan, Kuruluşların yürüttüğü faaliyetlere ilişkin ücret tarifesini belirlemeye yetkilidir.”

MADDE 13- Aynı Yönetmeliğin 16 ncı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 16- (1) Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye veya yıkım tarihinden itibaren Başkanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. 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. Aylık kira bedeli Başkanlıkça belirlenir. İnşaat halinde olup içinde ikamet edilen yapılarda kira yardımı veya faiz desteğinden, sadece inşaat halindeki yapıda ikamet edilen bağımsız bölümlerin malik, kiracı ve sınırlı aynı sahipleri faydalanır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine mümkün olması hâlinde, kira yardımı yerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine kadar geçici konut veya işyeri tahsisi yapılabilir.

(2) 6306 sayılı Kanun kapsamında 21/3/2016 tarihli ve 2016/8663 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan 6306 Sayılı Kanun Kapsamındaki Yapıları Malik, Kiracı veya Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olmaksızın Kullananlara Yardım Yapılmasına Dair Karara göre;

a) Hak sahibi olanlara riskli yapılarda 18 ay, riskli ve rezerv yapı alanlarında ise 48 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda,

b) Gecekondu sahiplerine;

1) Riskli yapılarda birinci fıkraya göre belirlenen aylık kira bedelinin iki katı kadar,

2) Riskli ve rezerv yapı alanlarında (a) bendi uyarınca hak sahipleri için belirlenen süre ve miktarın üçte ikisini geçmemek üzere ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda,

3) Kanunun ek 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uyarınca belirlenen riskli alanlarda ise 48 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda,

kira yardımı yapılabilir.

(3) Birinci fıkrada belirtilen yapılarda; kapıcı olup, kapıcı dairesinde ikamet edenler ile sınırlı aynı hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere birinci fıkraya göre belirlenen aylık kira bedelinin beş katı kadar, kiracı olarak ikamet edenlere, işyeri işletenlere ve Kanun kapsamında taşınmaz anlaşma yolu ile kamulaştırılanlara iki katı kadar, defaten kira yardımı yapılabilir.

(4) Kira yardımı başvuruları; tahliye tarihinden veya riskli yapının yıktırıldığı tarihten itibaren bir yıl içinde, Başkanlıkça belirlenecek bilgi ve belgelere istinaden riskli alan veya rezerv yapı alanlarında ilgili kuruma, riskli yapılarda ise Müdürlüğe veya Başkanlıkça yetki devri yapılması durumunda İdareye yapılır. Kanununun ek 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uyarınca belirlenen riskli alanlarda ve Kanununun 6/A maddesi kapsamında uygulama yürütülen alanlarda kira yardımı süresi yapının tahliye edildiği tarihten itibaren başlatılır.

(5) Kira yardımları;

a) Uygulama alanında talebin uygulamayı yapan İdare veya TOKİ tarafından uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Başkanlığa gönderilmesi üzerine, ilgililerine ödenmek üzere İdare veya TOKİ'nin hesabına,

b) Riskli yapılarda talebin Müdürlükçe veya yetki devri yapılmış ise İdarece uygun görülmesi ve onaylanması üzerine, doğrudan riskli yapı maliklerinin hesap numaralarına veya ilgililerine ödenmek üzere İdarenin hesabına,

yapılır. Dönüşüm projeleri özel hesabının finansman durumu gözetilerek Başkanlıkça uygun görülmesi halinde kira yardımının 1 yıla kadar olan kısmı peşin olarak ödenebilir. Kanununun 6/A maddesine göre yürütülen uygulamalarda maliklere, kiracılara ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı aynı hak sahiplerine birinci fıkraya göre belirlenen aylık kira bedelinin üç katı kadar defaten taşınma yardımı yapılabilir.

(6) Kanun kapsamında, gerçek veya tüzel kişilerin bankalardan, İdarenin ise İller Bankası Anonim Şirketten veya bankalardan kullanacağı kredilere; Cumhurbaşkanınca belirlenen oranlarda Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir. Gerçek veya tüzel kişilere faiz desteği verilebilmesi için tahliye veya yıkım tarihinden itibaren en geç üç yıl içinde kredi almak üzere Başkanlıkla protokol imzalamış bankalara başvurulmuş olması gerekir.

(7) Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından aynı kişiye hem kira yardımı ve hem de faiz desteği yapılamaz. Kira yardımından faydalananlar faiz desteğinden, faiz desteğinden faydalananlar ise kira yardımından faydalanamaz.

(8) İdare veya TOKİ, Kanun kapsamında yaptıkları uygulamalarda kendi bütçelerinden kira yardımı yapabilir.

(9) Kanun kapsamındaki vergi, harç ve ücret muafiyetleri, uygulama alanındaki mevcut yapıların imar mevzuatına uygun olup olmadığına bakılmaksızın, Kanununun 7 nci maddesinin dokuzuncu ve onuncu fıkraları ile bu maddenin on ila on ikinci fıkralarında belirtilen şartlar dahilinde uygulanır.

(10) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde, gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması halinde, fonksiyon değişikliğine bakılmaksızın mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanı için belediyelerce harç ve ücret alınmaz. Yeni inşaat konut ve işyerinden oluşuyor ise, muaf olunan inşaat alanı, yeni inşa edilen binadaki konut ve işyerinin bina içindeki metrekare cinsinden oranları çerçevesinde uygulanır.

(11) Riskli yapının bulunduğu parselin boş parsellerle tevhit edilerek uygulamada bulunulması durumunda, tapu harç ve ücret muafiyetlerinden, riskli yapının bulunduğu parselin alanının tevhit neticesinde oluşan yeni parselin alanına oranı nispetinde faydalanılır.

(12) Kanununun 7 nci maddesinin dokuzuncu ve onuncu fıkralarında belirtilen şartlar dahilinde alınmaması gereken harç, vergi ve ücretler şunlardır:

a) 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesi uyarınca alınan noter harçları.

b) 492 sayılı Kanununun 57 nci maddesi uyarınca alınan tapu ve kadastro harçları.

c) 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 79 uncu, mükerrer 79 uncu, 80 inci ve ek 1 inci maddeleri uyarınca belediyelerce alınan harçlar.

ç) 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu uyarınca damga vergisine tâbi kâğıtlar sebebiyle alınan damga vergisi.

d) 8/6/1959 tarihli ve 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu uyarınca alınan veraset ve intikal vergisi.

e) Kullanılacak kredilerden dolayı lehe alınacak paralar sebebiyle 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu uyarınca alınması gereken banka ve sigorta muameleleri vergisi.

f) Kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretler ile riskli olarak tespit edilen yapı ile bu yapının yerine yapılacak yeni yapıya ilişkin olarak belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret.”

MADDE 14- Aynı Yönetmeliğin 17 nci maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Tahliye ve yıkım

MADDE 17- (1) Riskli alan ve rezerv yapı alanlarında ilgili kurumca veya maliklerce yürütülen uygulamalarda, ilgili kurumca belirlenecek takvime göre on beş gün içinde veya hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile anlaşma sağlanan alanlarda yapılan anlaşmada belirlenen süre içerisinde, var ise su, elektrik, telefon ve doğalgaz gibi hizmetlerin borçları ile emlak vergisi gibi taşınmaza ilişkin vergilerin ödenerek yapının boş olarak ilgili kurumca veya uygulamayı yürüten yükleniciye yapıların yıkımını gerçekleştirmek üzere teslim edilmesi gerekir. İlgili kurum veya İdarece yürütülen uygulamalarda kurum/idarece belirlenecek takvime göre on beş gün içinde, maliklerce yürütülen uygulamalarda ise yapılan anlaşmada belirlenen süre içerisinde yapıların tahliye edilmesi gerektiği hususu, noter vasıtasıyla veya ilgili muhtarlıkta on beş gün süreyle ilan edilmek suretiyle anlaşma sağlayıp sağlamadıklarına bakılmaksızın tahliyesi gerçekleştirilmemiş yapıların maliklerine bildirilir. Maliklerce yürütülen uygulamalarda, yapılan anlaşmada tahliye için herhangi bir süre belirtilmemiş olması halinde, tahliyesi gerçekleştirilmemiş yapıların maliklerine otuz günden az olmamak üzere süre verilerek bu bildirim yapılır. Belirtilen sürelerde yapının tahliye edilmemesi durumunda ilgili kurum veya İdarece, yapının idarî makamlarca zorla tahliye edileceği belirtilerek ve ilgililerine otuz günden az olmak üzere süre verilerek 8 inci maddenin ikinci fıkrasında belirtilen usule uygun olarak tebligatta bulunulur. Bu süre içinde de tahliyenin gerçekleştirilmemesi durumunda, bu yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenir ve bu yapıların tahliyesi 8 inci maddenin beşinci fıkrasında belirtilen şekilde ilgili kurum veya İdarece yapılır veya yaptırılır.

(2) Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yürütülen etap veya adada birinci fıkra uyarınca maliklerinin anlaşma sağlayıp sağlamadıklarına bakılmaksızın tahliyesi gerçekleştirilen tüm yapıların yıktırılması için hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile yapılan anlaşmada belirlenen şekil ve şartlarda yüklenici ya da maliklerden biri veya birkaçının veya bunların vekillerinin müracaatı üzerine İdaresince yıkım ruhsatı düzenlenir.”

MADDE 15- Aynı Yönetmeliğin ekinde yer alan Ek-1, Ek-3 ve Ek-5’i ekteki şekilde değiştirilmiş ve aynı Yönetmeliğe ekteki Ek-6, Ek-7/A, Ek-7/B, Ek-8, Ek-9, Ek-10 ve Ek-11 eklenmiştir.

MADDE 16- Bu Yönetmeliğin;

a) 4 üncü maddesiyle Yönetmeliğin 6 ncı maddesinin sekizinci fıkrasına eklenen (e) bendi yayımı tarihinden üç ay sonra,

b) 12 nci maddesi 9/11/2024 tarihinde,

c) Diğer hükümleri yayımı tarihinde,

yürürlüğe girer.

MADDE 17- Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.

“Ek-1



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
KENTSEL DÖNÜŞÜM BAŞKANLIĞI

RİSKLİ YAPI TESPİTİ LİSANS BELGESİ

KURULUŞUN

UNVANI :
TİCARET SİCİL NO :
ADRESİ :

İŞ BU BELGE 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA
KANUN KAPSAMINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM BAŞKANLIĞI TARAFINDAN VERİLMİŞTİR.
TAHRİF EDİLEMEZ, KISMEN VEYA OKUNMASINI ZORLAŞTIRACAK ŞEKİLDE ÇOĞALTILAMAZ.

BELGE NO :
VERİLİŞ TARİHİ :

.....
Kentsel Dönüşüm Başkanı

“Ek-3

TAAHHÜTNAME

KENTSEL DÖNÜŞÜM BAŞKANLIĞINA

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve bu Kanunun Uygulama Yönetmeliği hükümleri uyarınca riskli yapı tespiti yapmak üzere lisanslandırılan veadresinde faaliyet gösteren ortağı olduğum/sözleşmeli/*hizmet alımı usulü ile çalıştığım unvanlı lisanslı kuruluş adına düzenleyeceğim riskli yapı tespit raporlarını 6306 sayılı Kanun'a ve Kanunun Uygulama Yönetmeliğine uygun olarak hazırlayacağımı ve bu kurumdaki/kuruluştaki görevimden herhangi bir nedenle ayrıldığım zaman, ayrıldığım tarihten itibaren 15 gün içinde durumu Kentsel Dönüşüm Başkanlığına bildireceğimi,

*Hizmet alımı usulü ile riskli yapı tespiti yapacağım lisanslı kuruluşta (yapı denetim/laboratuvar kuruluşları dışında) görev aldığım sürece herhangi bir yapı denetim/laboratuvar kuruluşunda görev almayacağımı,

Lisanslı bir yapı laboratuvarı kuruluşu ile riskli yapı tespiti hizmet alımı iş sözleşmesi kapsamında çalışırsam, hizmet verdiğim süre içerisinde riskli yapı tespiti işlerindeki laboratuvar işleri hariç olmak üzere 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca deney yapan eleman olarak görev almayacağımı,

Riskli yapı tespiti hususunda lisanslı bir yapı denetim/laboratuvar kuruluşunda denetçi/kontrol elemanı/deney yapan eleman olarak çalışırken aynı zamanda bünyesinde bulunduğu kuruluş adına riskli yapı tespit raporlarını düzenlediğim sürece başkaca mesleki ve inşaat işleriyle ilgili ticari faaliyette bulunmayacağımı aynı anda bir başka yapı denetim/laboratuvar kuruluşunda herhangi bir görev almayacağımı, kabul ve taahhüt ederim.
.../.../20..

İmza
Adı-Soyadı
Unvanı

Ek:
- Erişim Yönetimi Formu
- Vesikalık Fotoğraf (1 Adet)
- Hizmet Alım Sözleşmesi Örneği*

T.C Kimlik No:
İMO Sicil No:
Cep Tel:
E-mail:
Adres:

T.C.
KENTSEL DÖNÜŞÜM BAŞKANLIĞI
Erişim Yönetimi Formu

Adı Soyadı																										
T. C. Kimlik No																										
E-mail – Tel No																										
Unvan - Meslek																										
Kurum/Kuruluş Adı																										
Talep Türü	<table><tr><td>Başkanlık Uygulama Yazılımlarına Erişim</td><td><input type="checkbox"/></td><td rowspan="13">Erişim Verilmesi <input type="checkbox"/> Erişim Kaldırılması <input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Etki Alanı Kullanıcısı Tanımlama</td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>E-Posta Tanımlama</td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>E-posta Grubu Tanımlama / Katılım</td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Klasör Oluşturma / Erişim Yetkisi</td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Cihaz Etki Alanına Alınması</td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>İnternet Sitesi Erişimi</td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Kullanıcı Erişim Yetkisi</td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Sunucuya Erişim Yetkisi</td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Ağ Erişim Yetkisi</td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Fiziksel Erişimi Yetkisi</td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Misafir Erişimi Yetkisi</td><td><input type="checkbox"/></td></tr></table>	Başkanlık Uygulama Yazılımlarına Erişim	<input type="checkbox"/>	Erişim Verilmesi <input type="checkbox"/> Erişim Kaldırılması <input type="checkbox"/>	Etki Alanı Kullanıcısı Tanımlama	<input type="checkbox"/>	E-Posta Tanımlama	<input type="checkbox"/>	E-posta Grubu Tanımlama / Katılım	<input type="checkbox"/>	Klasör Oluşturma / Erişim Yetkisi	<input type="checkbox"/>	Cihaz Etki Alanına Alınması	<input type="checkbox"/>	İnternet Sitesi Erişimi	<input type="checkbox"/>	Kullanıcı Erişim Yetkisi	<input type="checkbox"/>	Sunucuya Erişim Yetkisi	<input type="checkbox"/>	Ağ Erişim Yetkisi	<input type="checkbox"/>	Fiziksel Erişimi Yetkisi	<input type="checkbox"/>	Misafir Erişimi Yetkisi	<input type="checkbox"/>
Başkanlık Uygulama Yazılımlarına Erişim	<input type="checkbox"/>	Erişim Verilmesi <input type="checkbox"/> Erişim Kaldırılması <input type="checkbox"/>																								
Etki Alanı Kullanıcısı Tanımlama	<input type="checkbox"/>																									
E-Posta Tanımlama	<input type="checkbox"/>																									
E-posta Grubu Tanımlama / Katılım	<input type="checkbox"/>																									
Klasör Oluşturma / Erişim Yetkisi	<input type="checkbox"/>																									
Cihaz Etki Alanına Alınması	<input type="checkbox"/>																									
İnternet Sitesi Erişimi	<input type="checkbox"/>																									
Kullanıcı Erişim Yetkisi	<input type="checkbox"/>																									
Sunucuya Erişim Yetkisi	<input type="checkbox"/>																									
Ağ Erişim Yetkisi	<input type="checkbox"/>																									
Fiziksel Erişimi Yetkisi	<input type="checkbox"/>																									
Misafir Erişimi Yetkisi	<input type="checkbox"/>																									
Talep Açıklaması	ARAAD Bilgi Sistemi üzerinden Riskli Yapı Uygulamalarına ve YAP.net (Yapısal Analiz Platformu) programına erişim sağlayabilmem ve veri girişi yapabilmem için erişim yetkisi tanımlamalarının yapılmasını talep ediyorum.																									

Talep Eden Yetkili Mühendis Adı Soyadı: Tarih: .../.../20... İmza:	Talep Eden Kurum Kuruluş Yetkilisi Adı Soyadı: Tarih: .../.../20... İmza:
Yetki Verme İşlemini Yapan Adı Soyadı: Tarih: .../.../20... İmza:	Yetkiyi Veren Makam Onayı Adı Soyadı: Tarih: .../.../20... İmza:

“Ek-5

**6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNUN
6 NCI MADDESİNİN BEŞİNCİ FIKRASININ (b) BENDİNE GÖRE SATIN ALMA/TRAMPA
TUTANAĞI**

SATIN ALMAYA/TRAMPAYA KONU TAŞINMAZ/BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ	
İL/İLÇE	
KÖY/MAHALLE	
PAFTA/ADA/PARSEL	
YÜZÖLÇÜM	
TAŞINMAZ/ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	
BLOK NO/KAT NO/BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜMDE HİSSE ORANI	
ARSA PAYI(PAY/PAYDA)	
(VARSA)MUHDESAT	
TOPLAM SATIN ALMA BEDELİ	
(VARSA) VEKALETİN AİT OLDUĞU NOTER/ TARİH/YEVMIYE NUMARASI	
SATIN ALMAYI YAPAN İDARE	
TAŞINMAZ HAK SAHİBİ BİLGİLERİ	
T.C. KİMLİK NO	FOTOĞRAF
ADI SOYADI	
BABA ADI/ ANNE ADI	
DOĞUM YERİ VE TARİHİ	
NÜFUSA KAYITLI OL. İL/İLÇE/KÖY/MAH.	
CİLT/AİLE SIRA/SIRA/SERİ NO/VERİLDİĞİ YER	
HİSSE ORANI	
SATIN ALMA BEDELİ	
<p>Yukarıda tüm hukuki ve fiili vasıfları yazılı taşınmaz/taşınmazların, bağımsız bölüm/bölmülerin satın alma tarihindeki nitelikleri dikkate alınarak/...../..... tarihinde satın almayı yapan idare ile yukarıda kimlik bilgileri bulunan arasında yapılan anlaşma sonucu anlaşarak satılması/trampa edilmesi suretiyle yukarıda yazılı bedel/bedeller üzerinde taraflar arasında anlaşmaya varılmıştır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6 ncı maddesinin beşinci fıkrasının (b) bendi uyarınca satın alma/trampa işleminin resen tapu siciline tescilini ve terkinini kabul ediyoruz.</p>	

...../...../.....

BAŞKANLIK ADINA
GÖREVLENDİRİLEN
PERSONEL

AD - SOYAD

İMZA

HAK SAHİBİ/SAHİPLERİ

AD - SOYAD

İMZA”

**6306 sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapı Olarak Tespit Edilen Yapılara İlişkin
Tebliğat Tutanağı**

..... ili, ilçesi, tapuda mahallesi, ada ve
..... parselde kayıtlı ve ili, ilçesi, mahallesi,
..... C/S/B/M, No:..... adresinde yer alan yapı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki
Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Yapı Kimlik Numarası
(YKN) ile "Riskli Yapı" olarak tespit edilmiştir.

6306 sayılı Kanun'un 3 üncü maddesinin ikinci fıkrası uyarınca; riskli yapı tespitine ilişkin bilgileri ihtiva eden işbu Tutanak, aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ yerine kaim olmak üzere, riskli yapıya asılacak, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilecek ve muhtarlıkta onbeş gün süre ile ilan edilecektir. Muhtarlıkta yapılacak ilanın son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğat yapılmış sayılacaktır.

Muhtarlıkta yapılan ilanın son gününden itibaren on beş gün içerisinde riskli yapı tespitine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne/..... Belediyesi'ne verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir.

Riskli yapı tespitine karşı itiraz süresi içerisinde herhangi bir malik tarafından itiraz edilmemesi durumunda itiraz süresinin son günü, itiraz süresi içerisinde yapı maliklerinin tamamı tarafından tespit işlemine karşı itiraz edilmeyeceğinin yazılı olarak bildirilmesi durumunda bildirim yapıldığı tarihte, itiraz edilmesi durumunda ise, itirazın Teknik Heyetçe incelenerek, itiraz hakkında nihai kararın verildiği tarihte riskli yapı tespit işlemi kesinleşecektir. Riskli yapı tespitinin kesinleşmesinden sonra Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne/..... Belediyesi'nce verilecek süre içerisinde riskli yapının tahliyesinin ve yıkılmasının maliklerce sağlanması gerekmektedir.

Riskli yapı tespiti işlemine karşı, tespit işleminin kesinleşmesinden sonra, 6306 sayılı Kanun'un 6 ncı maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre, otuz gün içinde maliklerin 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açma hakkı mevcuttur (.... /.... / 20....).

Yetkili Personel

İmza

Yetkili Amir

İmza

Ek-7/A

**6306 sayılı Kanun Kapsamındaki Yapıların Tahliyesi ve Yıkıtılması için
Tebliğat Tutanağı**

..... ili, ilçesi, tapuda mahallesi, ada ve parselde kayıtlı ve ili, ilçesi, mahallesi, C/S/B/M, No:..... adresinde yer alan yapı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Yapı Kimlik Numarası (YKN) ile “Riskli Yapı” olarak tespit edilmiş ve riskli yapı tespiti kesinleşmiştir.

6306 sayılı Kanun’un 5 inci maddesinin beşinci fıkrası uyarınca; riskli alanda kalan/riskli yapı olarak tespit edilen yapının tahliyesi ve yıkıtılmasına ilişkin olarak düzenlenen işbu Tutanak, aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ yerine kaim olmak üzere, riskli yapıya asılacak, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilecek ve muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilecektir. Muhtarlıkta yapılan ilanın son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğat yapılmış sayılacaktır.

Muhtarlıkta yapılacak ilanın son gününden itibaren başlamak üzere, riskli yapı olarak tespit edilmiş olan yapının tahliyesi ve yıkıtılması için maliklere gün süre verilmiştir. Bu süre içerisinde riskli yapı, maliklerce tahliye edilip yıkıtılmadığı takdirde riskli yapının tahliyesi ve yıkıtılması idarî makamlarca yapılacaktır. İdarî makamlarca yaptırılacak tahliye ve yıkımın masrafları maliklerden 6183 sayılı Kanuna göre tahsil edilecektir.

Riskli yapı olarak tespit edilen yapılarda; güçlendirme yapılmak istenilmesi durumunda; riskli yapının yıkıtılması için verilen süre içerisinde, maliklerce, öncelikle güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi; güçlendirme projesinin hazırlanması, 634 sayılı Kanun’un 19 uncu maddesinde belirtilen şekilde güçlendirme kararının alınması ve imar mevzuatı çerçevesinde güçlendirme ruhsatı alınması suretiyle güçlendirme yapılması mümkündür.

İşbu Tutanak ile bildirilen tahliye ve yıkım işlemine karşı maliklerin, 6306 sayılı Kanun’un 6 ncı maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre, otuz gün içinde 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açma hakkı mevcuttur (.... /.... / 20....).

Yetkili Personel
İmza

Yetkili Amir
İmza

Ek-7/B

**6306 sayılı Kanun Kapsamındaki Yapıların Tahliyesi ve Yıkılması için
Tebliğat Tutanağı**

..... ili, ilçesi, tapuda mahallesi, ada ve
..... parselde kayıtlı ve ili, ilçesi, mahallesi,
..... C/S/B/M, No:..... adresinde yer alan yapı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki
Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında belirlenen riskli alanda/rezerv yapı
alanında kalmaktadır.

6306 sayılı Kanun'un 5 inci maddesinin beşinci fıkrası uyarınca; riskli alanda/rezerv
yapı alanında kalan yapının tahliyesi ve yıkılmasına ilişkin olarak düzenlenen işbu Tutanak,
aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ yerine kaim olmak üzere, yapıya asılacak, maliklere e-
Devlet Kapısı üzerinden bildirilecek ve muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilecektir.
Muhtarlıkta yapılan ilanın son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğat yapılmış sayılacaktır.

Muhtarlıkta yapılacak ilanın son gününden itibaren başlamak üzere, riskli alanda/rezerv
yapı alanında kalan yapının tahliyesi ve yıkılması için maliklere gün süre
verilmiştir. Bu süre içerisinde yapı, maliklerce tahliye edilip yıkılmadığı takdirde yapının
altyapı hizmetlerinin durdurulması, tahliyesi ve yıkılması idari makamlarca yapılacaktır.
İdari makamlarca yaptırılacak tahliye ve yıkımın masrafları maliklerden 6183 sayılı Kanuna
göre tahsil edilecektir.

İşbu Tutanak ile bildirilen tahliye ve yıkım işlemine karşı maliklerin, 6306 sayılı
Kanun'un 6 ncı maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre, otuz gün içinde 2577 sayılı İdari
Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açma hakkı mevcuttur (.... /.... / 20....).

Yetkili Personel
İmza

Yetkili Amir
İmza

**6306 sayılı Kanun Kapsamında Hisseleri Oranında Paydaşların Salt Çoğunluğuyla
Alınan Karar ve Anlaşma Şartlarını İçeren Teklifin Karara Katılmayanlara Bildirilmesi İçin
Kullanılacak Form**

{il_1} ili, {ilce_1} ilçesi, tapuda {mahalle_1} mahallesi, {ada} ada ve {parsel} parselde kayıtlı ve {il_2} ili, {ilce_2} ilçesi, {mahalle_2}, {csbm}, No: {no} adresinde yer alan yapı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında {ykno} Yapı Kimlik Numarası (YKN) ile "Riskli Yapı" olarak tespit edilmiştir.

6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak yeni uygulamalar için, hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile anlaşma sağlanmıştır. Salt çoğunluk ile alınan karara ilişkin olarak, anlaşan maliklerce imzalı karar tutanağı, anlaşan maliklere ait vekâletname veya sözleşme örnekleri ile alınan karara katılmayanlara sunulan anlaşma şartlarını içeren teklif, yapının bulunduğu yer olan Muhtarlığına bırakılmıştır / adresinde bulunmaktadır.

Maliklerin salt çoğunluğu ile alınan karar ile anlaşma şartlarını içeren teklifin karara katılmayanlara bildirilmesi amacıyla düzenlenen işbu Form ve ekleri, Muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilecektir. Muhtarlıkta yapılan ilanın son günü bildirim yapılmış sayılacaktır.

Bildirim yapılmış sayılacağı günden itibaren on beş gün içerisinde, teklifin incelenmemesi veya aynı süre içinde teklifin şartsız ve şerhsiz olarak kabul edilmemesi halinde, salt çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları, {kurum} tarafından rayiç değeri tespit edilerek/ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere, anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacaktır. Anlaşan paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde; riskli yapılarda bu paylar yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satılacaktır. (.... / / 20....)

Bildirimi yapan kişi

.....

İmza

Ek:

- 1) Salt çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin listesi.
- 2) Salt çoğunlukla alınan karar ile anlaşma şartlarını içeren teklife ilişkin evraklar (bu evrakların görülüp incelenebileceği bir adres belirtilmemiş ise)

**6306 sayılı Kanun Kapsamında Yapılacak Hisse Satışı İşleminin
Yeri ve Zamanının Maliklere Bildirilmesine İlişkin
Tebliğat Tutanağı**

{il_1} ili, {ilce_1} ilçesi, tapuda {mahalle_1} mahallesi, {ada} ada ve {parsel} parselde kayıtlı ve {il_2} ili, {ilce_2} ilçesi, {mahalle_2}, {csbm}, No: {no} adresinde yer alan yapı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında {ykno} Yapı Kimlik Numarası (YKN) ile "Riskli Yapı" olarak tespit edilmiştir.

6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak yeni uygulamalar için, hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile anlaşma sağlanmıştır. 6306 sayılı Kanun'un 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca; hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları, {kurum}'nce tespit edilen/ettirilen rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara, {ihale_tarih} tarihinde, saat {ihale_saat} da ve {ihale_adres} adresinde açık artırma usulü ile satılacaktır.

Yapılacak satış işleminin yeri ve zamanına ilişkin işbu Tutanak ve ekleri, tapuya elektronik tebligat adresi bildiren maliklere elektronik tebligat adresleri üzerinden, tapuya elektronik tebligat adresi bildirmeyen maliklere ise, e-Devlet Kapısı üzerinden bildirmek ve yapının bulunduğu yer olan {mahalle_2} Muhtarlığında on beş gün süre ile ilan etmek suretiyle tebligat yapılması maksadıyla düzenlenmiştir. Elektronik yolla yapılan tebligatta, işbu tutanak ve eklerinin muhatabın elektronik adresine ulaştığı tarihi izleyen beşinci günün sonunda, e-Devlet Kapısı üzerinden bildirmek ve muhtarlıkta ilan etmek suretiyle yapılan tebligatta ise muhtarlıkta yapılan ilanın son günü tebligat yapılmış sayılır.

Yapılacak ilk satışa, yalnızca salt çoğunlukla anlaşma sağlayan paydaşlar katılabilecektir. Bu suretle yapılacak ilk satışta paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar riskli yapılarda anlaşma sağlayan paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılincaya kadar satış işlemi tekrarlanacaktır.

Hissesi satılacak malikler, yapılacak satışlara sadece gözlemci olarak katılabilecek olup, bunların satışa müdahale etmesine izin verilmeyecektir.

Hissesi satılacak maliklerin, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki satış işlemine veya belirlenen rayiç değere karşı satışı yapacak {kurum} nezdinde "itiraz" hakkı bulunmamaktadır. Ancak, satış işleminin yapılacağına ilişkin işleme karşı işbu tebligat üzerine veya satış işleminin yapılmasından sonra satış işlemine karşı, 6306 sayılı Kanun'un 6 ncı maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre, otuz gün içinde 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açma hakkı mevcuttur.

(Tebliğat Tarihi :.../.../20....)

Yetkili Personel

Yetkili Amir

.....

.....

İmza

İmza

Ek-10

**6306 sayılı Kanun Kapsamında Hisseleri Oranında Paydaşların Salt Çoğunluğuyla
Alınan Karar ve Anlaşma Şartlarını İçeren Teklifin Karara Katılmayanlara Bildirilmesi İçin
Kullanılacak Form**

{il} ili, {ilçe} ilçesi, {mahalleler} sınırları içinde bulunan yaklaşık {alan} hektar büyüklüğündeki alan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında **riskli alan/rezerv yapı alanı** olarak belirlenmiştir.

Bahse konu alanda, 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar için, **alan / etap / ada** genelinde paydaşların hisseleri oranında yüzde {anlaşma_oranı} ile anlaşma sağlanmıştır. Anlaşma sağlanamayan malikler için anlaşma şartlarını içeren teklif, yapının bulunduğu yer olan Muhtarlığına bırakılmıştır / adresinde bulunmaktadır.

Maliklerin salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklere anlaşma şartlarını içeren teklifin bildirilmesi maksadıyla düzenlenen işbu Form ve ekleri, Muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilecektir. Muhtarlıkta yapılan ilanın son günü bildirim yapılmış sayılacaktır.

Bildirim yapılmış sayılacağı günden itibaren on beş gün içerisinde, teklifin incelenmemesi veya aynı süre içinde teklifin şartsız ve şerhsiz olarak kabul edilmemesi halinde, salt çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları, {kurum} tarafından rayiç değeri tespit edilerek/ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere, anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacaktır. Anlaşan paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde; bu paylar, tespit edilen rayiç bedeli, dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınacak, dönüşüm projesinin maliklerce yürütüldüğü alanlarda satış yapılınca kadar öncelikle diğer paydaşlara satış işlemi tekrar edilecektir. (... / ... / 20....)

Bildirimi yapan kişi

.....

İmza

Ek:

- 1) Salt çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin listesi.
- 2) Anlaşma oranını gösteren belge.
- 3) Anlaşma şartlarını içeren teklif. (bu evrakların görülüp incelenebileceği bir adres belirtilmemiş ise)

Ek-11

**6306 sayılı Kanun Kapsamında Yapılacak Hisse Satışı İşleminin
Yeri ve Zamanının Maliklere Bildirilmesine İlişkin
Tebliğat Tutanağı**

{il} ili, {ilce} ilçesi, {mahalleler} sınırları içinde bulunan yaklaşık {alan} hektar büyüklüğündeki alan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli alan/rezerv yapı alanı olarak belirlenmiştir.

Bahse konu alanda 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar için, hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile anlaşma sağlanmıştır. 6306 sayılı Kanun'un 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca; hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları, {kurum}'nce tespit edilen/ettirilen rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara, {ihale_tarih} tarihinde, saat {ihale_saat} da ve {ihale_adres} adresinde açık artırma usulü ile satılacaktır.

Yapılacak satış işleminin yeri ve zamanına ilişkin işbu Tutanak ve ekleri, tapuya elektronik tebliğat adresi bildiren maliklere elektronik tebliğat adresleri üzerinden, tapuya elektronik tebliğat adresi bildirmeyen maliklere ise, e-Devlet Kapısı üzerinden bildirmek ve yapının bulunduğu yer olan {mahalle_2} Muhtarlığında on beş gün süre ile ilan etmek suretiyle tebliğat yapılması maksadıyla düzenlenmiştir. Elektronik yolla yapılan tebliğatta, işbu tutanak ve eklerinin muhatabın elektronik adresine ulaştığı tarihi izleyen beşinci günün sonunda, e-Devlet Kapısı üzerinden bildirmek ve muhtarlıkta ilan etmek suretiyle yapılan tebliğatta ise muhtarlıkta yapılan ilan son günü tebliğat yapılmış sayılır.

Yapılacak satışa, yalnızca salt çoğunlukla anlaşma sağlayan paydaşlar katılabilecektir. Bu suretle yapılacak satışa paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında tespit edilen rayiç bedeli dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınacak, dönüşüm projesinin maliklerce yürütüldüğü alanlarda satış yapılınca kadar öncelikle diğer paydaşlara satış işlemi tekrarlanacaktır.

Hissesi satılacak malikler, yapılacak satışlara sadece gözlemci olarak katılabilecek olup, bunların satışa müdahale etmesine izin verilmeyecektir.

Hissesi satılacak maliklerin, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki satış işlemine veya belirlenen rayiç değere karşı satışı yapacak {kurum} nezdinde "itiraz" hakkı bulunmamaktadır. Ancak, satış işleminin yapılacağına ilişkin işleme karşı işbu tebliğat üzerine veya satış işleminin yapılmasından sonra satış işlemine karşı, 6306 sayılı Kanun'un 6 ncı maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre, otuz gün içinde 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açma hakkı mevcuttur.

(Tebliğat Tarihi :.../.../20...)

Yetkili Personel

Yetkili Amir

.....

.....

İmza

İmza

Ek:

1) Satışa konu hisse bilgileri tablosu