**KOCAELİ HALK İŞE İSTİŞARE TOPLANTISI**

**SORU VE CEVAPLAR**

1. **Engelli ve emekli bir hak sahibi krediden yararlanabilir mi?**

Evet. Emekli olan veya engelli olan hak sahipleri—ayrıca engelli bir aile üyesinin bakımından sorumlu olan haneler—krediden yararlanmaya uygundur ve ilave 0,25 puan faiz indirimi alabilir. Proje kapsamında dönüşümü yapılan bağımsız bölüm dışında bir konuta sahip olmak, başvuru sahibinin krediden yararlanmasına engel değildir; ancak başvuru sahibini Kategori I ilave faiz indirimine uygun olmaktan çıkarır. Tüm koşullar için Riskli Yapı Maliklerine Yönelik Uygulama Kılavuzuna bakınız.

1. **İzmir’de kaç kişi krediden faydalanıyor?**  
   İzmir’de bugüne kadar 407 kişi krediden faydalanmıştır.
2. **Kredi ödemeleri ne zaman başlıyor? İnşaat gecikirse ne olur?**  
   Geri ödemeler, kredinin kullandırıldığı tarihten sonraki ay başlar ve herhangi bir ödemesiz dönem bulunmamaktadır. İnşaatların normal şartlar altında 18 ay içinde, her halükârda 24 ay içinde bitirilmesi zorunludur. İnşaatın gecikmesi hak edişleri etkiler; hak edişler, inşaatın ilerleme seviyelerine göre malikin blokeli hesabından müteahhidin hesabına aktarılır.
3. **Engelli çocuğu olan aileler için indirim var mı?**  
   Hak sahibinin bakmakla yükümlü olduğu, en az %40 engelli birey bulunması durumunda; faiz oranı üzerinden yıllık %0,25 oranında indirimden faydalanabilir.
4. **Bağımsız birim başına azami kredi tutarı nedir? Kredi miktarı nasıl belirlenir? Değişen maliyete uyarlanabilir mi?**  
   Azami kredi tutarı ₺2.500.000’dır. Onaylanan kredi tutarı, bu yasal üst sınırı veya yükleniciyle yapılan yapım sözleşmesinde belirtilen bedeli aşamaz; iki tutardan düşük olanı esas alınır.
5. **Hak sahibinin başka bir evi varsa kredi alabilir mi?**  
   Proje kapsamında dönüştürülen bağımsız bölümün dışında başka bir konuta sahip olunması, başvuru sahibinin krediye uygunluğunu ortadan kaldırmaz; ancak başvuru sahibini Kategori I kapsamındaki ek faiz indirimi için uygun olmayan kişi hâline getirir. Tam koşullar için Riskli Yapı Maliklerine Yönelik Uygulama Kılavuzu’na bakınız.
6. **İş sağlığı ve güvenliğinden kim sorumlu?**  
   İş güvenliğinden yüklenici sorumludur. Yüklenici aynı zamanda yapım için Sağlık ve Güvenlik Planını ve Y-ÇSYP’yi uygulamakla yükümlüdür.
7. **Başvuru sistemi ne zaman açılacak?**  
   Başvuru sisteminin açılış tarihi henüz belirlenmemiştir.
8. **Daha Önce yıkılan binalar başvurabilir mi?**

Ekim 2020 sonrası yıkılan yapılar başvurabilir.

1. **Arsa büyüklüğü şartı var mı?**  
   Arsa büyüklüğü için herhangi bir şart bulunmamaktadır.
2. **İzmir’de memnuniyet anketi yapıldı mı?**  
   İzmir’de henüz memnuniyet anketi yapılmamıştır; ancak Paydaş Katılım Planına göre, bilgilendirme toplantılar, yüz yüze görüşmeler, saha ziyaretleri yoluyla KDB Proje Uygulama Birimi sürekli geri bildirim almaktadır.
3. **Hak sahipleri arasında anlaşmazlık çıkarsa süreç nasıl işler?**

6306 sayılı kanunun “uygulama işlemleri” başlıklı 6.maddesi ile aynı kanunun uygulama yönetmeliğinin 15.maddesinin 3.fıkrasında belirtilen şartları gereğince “Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları; 15/A maddesinde belirtilen usule göre, açık artırma usulü ile satılır”.

1. **Tahliyeyi reddeden kiracılar için ne yapılır?**

6306 sayılı kanunun 5.maddesinin 4.fıkrasında belirtilen şartları gereğince Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesinin engellenmesi durumunda; Başkanlıkça/İdarece talep edilmesi hâlinde, mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izne istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle tahliye yapılır/yaptırılır.

1. **İnşaat ruhsatı alındıktan sonra mı finansman sağlanır? Ruhsat alındıktan ve bina yıkıldıktan sonra bazı hak sahiplerinin krediye uygun olmadığı anlaşılırsa süreç nasıl ilerleyecektir?**

İADŞ Projesi’nin kredi değerliliği gereklilikleri, kırılgan hanelerin erişimini temin etmek amacıyla bilinçli olarak esnektir. Geri ödeme kapasitesi sınırlı olan başvuru sahipleri, program limitleri ve onayları saklı kalmak kaydıyla, mali koşullarına uygun daha düşük bir kredi tutarı talep edebilirler.

1. **Mevcut binamızın proje kapsamına girip girmediğini belirlemek için yetkili personel mi gelecek? Yoksa bizim mi başvurup davet etmemiz gerekir?**

Böyle bir prosedür yoktur. Maliklerin yalnızca, Bakanlıkça lisanslı firmalar tarafından yapılacak riskli yapı tespiti için başvuru yapması gerekir.

1. **Kat irtifakı olmayan binalar projeden ne ölçüde yararlanabilir? Yararlanabilmek için kat irtifakı kurmak şart mı?**

Mevcut uygulamada, bir bağımsız bölüm üzerine ipotek tesis edilebilmesi için kat irtifakının kurulması gerekmektedir. Finansmanı hızlandırmak amacıyla, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı (KDB) ipoteğin maliklerin arsa payları üzerine kaydedilmesine imkân verecek alternatif bir mekanizma geliştirmektedir.

1. **Uygunluk kriterleri sağlanırsa, 65 yaşın üzerinde, dul ve 17.000 TL geliri olan bir kişi projeden yararlanabilir mi?**

Evet. Ancak borçlunun aylık taksiti, belgelenmiş aylık gelirinin %70’ini aşamaz; bu doğrultuda kredi tutarı, bu karşılanabilirlik eşiğine uyacak şekilde belirlenir.

1. **Kişinin eşi veya oğlunun bir evi varsa, kişi yine de krediden yararlanabilir mi?**

Evet, yararlanabilir.

1. **Aylık 27.000 TL emekli maaşı olan bir kişi krediden yararlanabilir mi?**

Evet. Ancak borçlunun aylık taksiti, belgelenmiş aylık gelirinin %70’ini aşamaz; bu doğrultuda kredi tutarı, bu karşılanabilirlik eşiğine uyacak şekilde belirlenir.

1. **Hak sahibinin eşi engelliyse faiz indirimi nedir?**

Evet, engellilik oranı %40’ı aşan aile bireyi bulunan haneler Kategori III ilave faiz indirimi kapsamında yararlanabilir. İndirim, yıllık faiz oranı üzerinden 0,25 puandır.

1. **İzmit ilçesi, özellikle merkez bölgesi kentsel dönüşüm için öncelikli alanlardan biridir. Bölge, mevcutta 8 katlı binalar bulunmasına rağmen imar hakları yalnızca 4 kata izin veren kültürel miras açısından da önem taşımaktadır. Bu durumda nasıl bir yol izlenmelidir? Bu bölgede %0,69 faizli krediye erişmeden önce imar planları revize edilmeli midir? Süreç nasıl işleyecektir? Başlıca paydaşlar olarak Kocaeli Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyelerinin bu süreçteki rolü nedir?**

Kocaeli ÇSYP Taslağı Ek 13 uyarınca, korunması, restorasyonu veya yeniden işlevlendirilmesi özel uzmanlık ve prosedürler gerektirdiğinden kültürel miras varlıkları İADŞ kapsamı dışında olup desteklenmez. Bu tür varlıklar üzerindeki yetki, koruma alanlarında veya tescilli mirasa yakın projeler için yapı ruhsatlarını inceleyen ve ilave koruma tedbirleri talep edebilen Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’na aittir. KDB PYB bu izin/onay sürecinde rol almaz; bu nedenle kültürel miras varlıkları Proje’ye dahil olamaz.

1. **Tapu tek bir hak sahibi adına kayıtlı olsa da bina beş bağımsız bölümden oluşuyor. Bu nedenle dönüşüme sıcak bakmayan çok kişi var. Bu tür durumlar için bir önlem alınacak mı?**

Bir kişi yalnızca bir bağımsız bölüm için finansmana erişebilir. Diğer bağımsız bölümler açısından tapu/mülkiyet yapılandırmasının buna göre düzenlenmesi, potansiyel faydalanıcının sorumluluğundadır.

1. **Krediyi kullanabilmek için her bağımsız bölüm için ayrı ayrı iskân (oturma izni) gerekli midir?**

Hayır, gerek yoktur.

1. **Dört katlı bir binanın tamamı bana aitse, yalnızca tek bir kredi hakkım mı olur, yoksa her kat için ayrı kredi alabilir miyim? Gerekirse krediye erişmek için ipotek kullanabilir miyim? Tek bir krediyle inşaatı tamamlamak mümkün olmayacağından, bu konuda bir çalışma veya düzenleme var mı?**

Bir kişi yalnızca bir bağımsız bölüm için finansmana erişebilir. Diğer bağımsız bölümler açısından tapu/mülkiyet yapılandırmasının buna göre düzenlenmesi, potansiyel faydalanıcının sorumluluğundadır.

1. **Kaba inşaatı tamamlanmış bir bina başvuru yapabilir mi?**

Bir alt projenin İADŞ Projesi kapsamına alınabilmesi için, nihai onay anına kadar inşaat ilerlemesinin grobeton seviyesini aşmamış olması gerekir. Kaba/taşıyıcı sistem imalatları tamamlanmış bir bina bu eşik seviyesini çoktan geçtiğinden uygun değildir.

1. **TOKİ ve Emlak Konut ile iş birliği mümkün müdür?**

İADŞ Projesi kapsamında böyle işbirliği şu anda mümkün değildir.

1. **Kiracılara hangi tür mali destek veya yardım sağlanmaktadır?**

Kira desteği, uygun hak sahipleri için mevcuttur. Proje kapsamında, daha önce bir yıllık başvuru süresini kaçırmış faydalanıcılar geriye dönük başvuru yaparak kira desteğini alabilirler.

1. **Kredi tutarı nasıl belirlenir? Zaman içinde kredi şartlarında değişiklik olacak mı?**

Azami kredi tutarı ₺2.500.000’dir. Onaylanan kredi bu yasal üst sınırı veya yüklenici ile yapılan inşaat sözleşmesinde belirtilen bedeli aşamaz—ikisi arasından düşük olan esas alınır. Kredi şartları ileride ekonomik koşullara göre güncellenebilir/değiştirilebilir.

1. **Projeden yararlanmak için hangi prosedürleri izlememiz gerekiyor? Başvurular ne zaman başlayacak?**

Şu aşamada tarih verilememektedir.

1. **Her bağımsız bölüm %0,69 faiz oranından bireysel olarak yararlanabilecek mi?**

Evet. İlave faiz indirimlerine ilişkin bilgi için Riskli Yapı Maliklerine Yönelik Uygulama Kılavuzu’na bakınız.

1. **Yeni binanın inşaatındaki gecikmeler, hak sahiplerinin geri ödeme sürecini etkiler mi?**

Geri ödemeler, bedelin malikin blokeli hesabına aktarılmasını takip eden ay başlar. İnşaat faaliyetlerindeki gecikme, maliklerin geri ödeme planını etkilemez.

1. **Kentsel dönüşüm için finansal destekten yararlanan diğer iller hangileridir? Bu desteğin yalnızca dış finansmanla sağlanması mı planlanıyor?**

İADŞ Projesi pilot il olan İzmir’de aktiftir ve İstanbul, Kocaeli, Manisa, Tekirdağ ve Sakarya’da başlatılması öngörülmektedir. İADŞ Projesi, Dünya Bankası tarafından finanse edilmektedir.

1. **Asbest ve diğer yıkım atıkları bertaraf için hangi alanlara taşınacaktır? Maraş depreminden sonra bu büyük bir sorun olmuştu. Su kaynaklarına yakın alanlara dökülen atıklar uzun vadede kanser gibi sağlık sorunlarına yol açabilir.**

Yıkım planlanan binalarda asbest tespit edilmesi halinde, söküm yalnızca ulusal mevzuata uygun şekilde yetkili ve lisanslı firmalarca yapılacaktır. Asbest içeren malzemeler genel olarak Kocaeli’deki İZAYDAŞ (İzmit Atık ve Artıkları Arıtma, Yakma ve Değerlendirme A.Ş.) tesislerine paketlenerek teslim edilecektir. İZAYDAŞ, Bakanlığın sürekli denetimi ve düzenleyici gözetimi altında faaliyet göstermekte olup tüm işleme, taşıma ve bertaraf faaliyetlerinin güvenlik gereklilikleri ve uluslararası en iyi uygulamalarla tam uyumunu temin eder. Çevresel ve Sosyal Yönetim Çerçevesi kapsamındaki etki azaltıcı önlemler çerçevesinde bu prosedürler, hava, su veya toprak kirliliği riskini ortadan kaldırır ve süreç boyunca hem çalışan hem de toplum sağlığını korur.

1. **Arazi düzenlemesi (parsel tevhit/ifraz vb.) yapılan parsellerde ilave katlara izin verilecek mi?**

İzin verilebilirlik, yürürlükteki imar planı tarafından belirlenir. Bununla birlikte, başlangıçta mevcut olanların ötesindeki ilave katlar veya yeni oluşturulan bağımsız bölümler Proje kapsamında finanse edilmez.

1. **Kredi, faizsiz bankacılık hizmeti veren bankalardan temin edilebilir mi?**

Hâlihazırda kredi kullanımında yalnızca Ziraat Bankası yetkilidir.

1. **2017’deki imar affından yararlananlar krediden faydalanabilir mi? Emekli vatandaşlar bu projeden yararlanabilir mi?**

Evet, bu tür binalar başvurabilir. Emekliler projeden yararlanabilir ve ayrıca ilave faiz indirimine uygundur.

1. **Yeni bina, betonarme yerine çelik taşıyıcı sistemle inşa edilebilir mi?**

Evet; bu durum yapı ruhsatında bu şekilde ise yeni bina çelik taşıyıcı sistemle inşa edilebilir.

1. **Ev çocuğun adına kayıtlıysa başvuru yapılabilir mi?**  
   Ev çocuğun adına kayıtlıysa ve çocuk reşitse başvuru yapılabilir.

**Geri bildirim ve öneriler:**

* Konut veya işyeri olarak aktif kullanılan kültür varlıklarının, deprem dayanımını sağlamak için restorasyon sürecinden geçmesi önemlidir. Bu binalara kredi desteği sağlanması için çaba gösterilmelidir; aksi halde dirençli kentleşme hedefi gerçekleştirilemez.
* Fizibilite ve proje süreçlerinin yatırım bütçesinden hariç tutulmadan hak edişlerin ödenmesi, proje tasarımcıları ve müşavirlerinin alacaklarını zamanında tahsil etmesini engellemektedir. Bu unsurların da önceliklendirilmesi gerekir.
* Belediyelerin ruhsat süreçlerini hızlandırmada yetersiz kalabileceğini düşünüyorum. Ruhsat aşamasının belirli sınırlı bir süre içinde Bakanlık gözetiminde yürütülmesi hâlinde sistemin hızlanması beklenir. Normal şartlarda yapı ruhsatı alma süreci en iyi ihtimalle üç ay sürmektedir. Belediyelerin iş yükü ve yaklaşımı desteklenmelidir.