

EPOKSI MÜHENDİSLİK

İnşaat Mal:Tic:L.T.D Ş.T.İ

1721 Sokak No:4/410 melek iş hanı Karşıyaka-İzmir

Tel:0.232.3696983-fax:0.232.3692254

Cep:0.533.3645101-0.532.7321658

Kurumsal tel:0.850.3802515

www.epoksi.tr

M.Özcan Gökoğlu İnşaat Mühendisi

epoksimuhendislik@yahoo.com



KENTSEL DÖNÜŞÜMDE DEĞİŞEN MADDELER 3.YÖNETMELİK

3.YÖNETMELİK KENTSEL DÖNÜŞÜMDE DEĞİŞEN MADDELER

Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun çıktığı tarihten bugüne 3. yönetmelik değişikliği de **02.06.2013 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girdi.**

Ciddi değişiklikler içeren yeni yönetmelik ile açık arttırma ile satış şartları belirlendi, riskli yapı tespiti yapacak mühendislere eğitim ve katılım belgesi alma zorunluluğu getirildi en önemlisi de uygulamada 15.madde esaslı bir şekilde değiştirilerek SPK lisanslı değerlendirme raporunun toplantı öncesinde alınması ve oy birliği ile anlaşmanın usule tabi olmayarak anlaşma sağlanamaması halinde tek malikçe noterden toplantıya davet usulü getirildi. Bir de tüm tebligatların artık Tebligat Kanunu dikkate alınarak yapılması esası getirildi. Yani tapu müdürlüklerinin riskli yapı bildirimlerini mektupla yapmaları yerine tebligat kanununa uyarak yapmaları esası getirildi. Yasa değişiklikleri;

1) Rezerv yapı alanlarında TOKİ yeni 4.madde ile;

a) Riskli alan ve riskli yapılarda mevcut taşınmazlarda oturanlar, işyeri sahipleri için rezerv konut ve işyeri

b) Bu alanlarda oturmayanlar için de satışı yapılabilecek yapı ve gelir getirecek uygulamalar yapılacak

2) Yeni 6.madde ile lisans verilen kuruluşlara ülke genelinde yetki sağlanmış ve Riskli yapı tespitlerinde görev alacak olan mühendislerin Bakanlıkça açılan eğitim programına katılmaları ve katılım belgesi alma şartı getirilmiştir.

3) Yeni 7.madde ile Riskli yapı tespit raporlarında tespitte konu binanın Ulusal adres veri tabanındaki adresi ve bina kodunun yer alması zorunluluğu getirilmiştir.Riskli yapı tespitlerine yapılan itirazları inceleyen komisyonun raporda gördüğü eksiklikler 30 gün içerisinde giderilecektir. Tapu müdürlükleri tarafından yapılan tüm bildirimlerde şahısların Ulusal Veri Tabanındaki adreslerine tebligat zorunluluğu getirilmiş ayrıca "TÜM TEBLİGATLARIN TEBLİGAT KANUNUNA GÖRE YAPILMASI" şartı getirilmiştir. Yani artık Tapu Müdürlükleri mektup yoluyla değil yasal tebligat yoluyla tebliğ ettireceklerdir.

4) Yeni 8.madde ile; Riskli yapılarda malikler anlaşma sağlamış ve taşınmaz tahliye edilmiş ise artık 60 günün sonu beklenmeyecek ve maliklerin yazılı muvafakatı, elektrik,su, doğalgaz vb. hizmetlerin kapatıldığı belgelenmek kaydı ile 6 gün içerisinde yıkım ruhsatı belediyelerce verilecektir. 2 ayda bir belediyeler riskli yapıların yıkılıp yıkılmadığını kontrol edecek ve bu şekilde yıkımı yapılmayan ve geciktirilen yerlerde yıkım hızlıca gerçekleştirilecektir.

5) Yeni 14.madde ile; Riskli yapılarda kiracılara işyeri veya konut verilmesi uygulaması kaldırılmış olup sadece riskli alan ve rezerv yapı alanlarında bu hak korunmuştur. Uygulama alanlarında kiracıların sayısı fazla olur ise kura yöntemi getirilerek hak sahibi kılınacakları belirtilmiştir.

6) Yeni 15.madde ile;

a) Taraflar arasında önceden oy birliği sağlanmamış ise SPK (Sermaya Piyasası Kurulu) tabi değerlendirme şirketinden rapor alınarak kat maliklerini noter marifeti ile toplantıya çağırılması şartı getirilmiştir. Buna göre maliklere önce herhangi bir usule tabi olmadan kendi aralarında oy birliği ile anlaşma şartı getirilmiş bu sağlanmaz ise TEK TOPLANTI YAPILMASI VE BU TOPLANTIDAN ÖNCE SPK'YA TABİ DEĞERLEME ŞİRKETİNDEN RAPOR ALARAK BU RAPOR ÜZERİNDEN ANLAŞMA YAPILMASI BU OLMAZ İSE 2/3 ARSA PAYI ORANINDA KARAR ALINMASI ŞARTI GETİRİLMİŞTİR.

b) Noter marifeti ile toplantıya çağrıda artık tek bir malikinde toplantı daveti esastır. Yani yönetici denetçi veya 1/3 kat maliki zorunluluğu kaldırılmıştır.

c) Toplantıdaki en önemli usul taşınmazın değerinin korunması suretiyle anlaşma yapılmasıdır.

d) Bakanlık 2/3 kuralına katılmayarak arsa payını satın aldığı kişilerle konut ve işyeri sözleşmesi yapabilecektir.

e) Binanın yıkılması sonrasında arsanın satılmasına karar verilmesi halinde öncelikle satışın Bakanlığa yapılması şartı getirilmiştir.

- f) Bir parselde birden fazla yapı var ve hepsi riskli yapı ise bu yapıların yeniden yapımında tamamının 2/3 arsa payı üzerinden karar alınacaktır.
- g) Bir parselde birden fazla yapı var ve bir kısmı riskli yapı ise bu yapılar üzerine riskli yapı şerhi işlenecek olup, risksiz yapılardan ifrazı mümkün ise ifraza parsel üzerindeki bütün maliklerin 2/3'ü oranında karar verilecektir.
- h) Riskli alanlarda ve riskli yapılarda birden fazla yapı bulunması halinde risksiz yapı uygulama dışı tutulabilecektir. İfraz yapılarak risksiz yapı korunacaktır. İfraz mümkün değil ise maliklerin anlaşması ile bina korunabilir. Ancak uygulama bütünlüğü açısından risksiz yapının bakanlıkça uygulamaya tabi tutulması ön görülebilir.

7) Yeni madde ile açık arttırma ile satış maddesi eklenmiştir. Buna göre 2/3 ile alınan karar ve SPK lisanslı şirket değerlendirme raporu Çevre Şehircilik İl Müdürlüğüne bildirilecektir. Müdürlük bünyesinde bedel tespit ve satış komisyonu kuracak ve SPK lisanslı şirket değerlendirme raporu ile birlikte değer tespit edilecektir. İl Müdürlüğü satışın zamanını, yerini elden veya taahhütlü posta ile diğer maliklere bildirecektir. Taahhütlü postada tebliğ posta tarihinden itibaren 10 gün sonra yapılmış sayılacaktır. Satış tarihi tebliğ tarihinden itibaren en az 7 gün sonra olacak şekilde belirlenecektir. Tapuya satışa başlandığına ilişkin beyan verilecek ve devir engellenecektir. İpotek olması halinde ipotek satışa engel değildir sadece ipotek alacaklısına bildirim yapılacaktır. Açık arttırmaya sadece 2/3 ile anlaşmaya evet diyen malikler katılacaktır. Açık arttırma sözlü olarak arttırma sureti ile yapılacaktır. Arttırılan bedeller tutanağa yazılacaktır. Arttırmayı devam ettirmeyecek malikler ayrıldıklarını tutanağa yazacaklardır. En yüksek bedeli teklif eden malike rayıcın altında kalmaması şartı ile 7 gün süre verilecek ve satış bedelin vadeli hesaba yatırılması istenecektir. Bu süre içerisinde satış bedeli yatmaz ise 2.en yüksek teklif verene satış yapılacaktır. Açık arttırmaya tek kişi katılmış ise bu kişinin teklifi en yüksek tekliftir. Satış bedeli yatırıldıktan sonra müdürlük durumu tapu müdürlüğüne bildirecek ve devrin yapılmasını sağlayacaktır.

8) Yeni yönetmelik ile kentsel dönüşüm yasası kapsamındaki muafiyetlerin tamamı belirtilmiştir. Buna göre;

- a) 492 sayılı Harçlar Kanunu gereğince noter harçları
- b) 492 sayılı Harçlar Kanunu gereğince tapu ve kadastro harçları
- c) 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu gereğince belediyelerde alınan harçlar
- d) 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu uyarınca damga vergisi
- e) 7338 sayılı Veraset İntikal Vergisi kanunu uyarınca veraset intikal vergisi
- f) Belediye Gelirleri kanunu ve İmar kanunu uyarınca döner sermaye adı altında alınan ücretler ile otopark yönetmeliği uyarınca belediye meclis kararı ile belirlenen her türlü ücret
- g) Kullanılan krediler nedeniyle 6802 sayılı Gider Vergisi Kanunu uyarınca alınması gereken banka ve sigorta muameleleri vergisi alınmayacaktır.