

6306 Sayılı Kanun Kapsamındaki Riskli Yapıların Yerine Yapılacak Uygulamalara Yönelik Toplantı Süreci ve Sonrasındaki İşlemlere İlişkin Bilgilendirme Notu

- Maliki olduğunuz yapı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında, “Riskli Yapı” olarak tespit edilmiştir.
- 6306 sayılı Kanun kapsamındaki riskli yapıların bulunduğu parsellerin maliklerince değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede;
- Yapının riskli olduğu kesinleştikten sonra, riskli yapının yıktırılıp yıktırılmadığına bakılmaksızın, yapılacak yeni uygulamalara ilişkin toplantı yapılır.
- Bu toplantı, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin maliklerden birinin çağrısı üzerine düzenlenir.
- Toplantının yeri, tarihi ve saati tüm maliklere bildirilir.
- Bildirim, noter vasıtasıyla veya ilgili muhtarlıkta ilan edilmek suretiyle ya da riskli yapının henüz yıktırılmadığı durumda bina kapısına/duyuru panosuna asılarak on beş gün süre ile ilan edilmek suretiyle yapılır.
- Toplantıya tüm maliklerin katılım sağlamaması ve oy birliği ile karar alınmaması durumunda, aynı toplantıda parselde hisseleri oranında tüm maliklerin salt çoğunluğu ile karar alınır.
- Alınan karar taraflarca imzalanarak tutanağa bağlanır.
- Bu karar ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif, varsa, alınan karara katılmayanlara 6306 sayılı mevzuatta belirtilen usule göre bildirilir.
- Anlaşmaya katılmayan maliklere yapılacak teklifin adil ve hakkaniyetli olması kentsel dönüşüm sürecinin sekteye uğramaması açısından önem arz etmektedir.
- Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca, malikler ile müteahhit arasında imzalanan sözleşmeler ile diğer iş ve işlemlere müdahale edilmesi mümkün olmayıp, yapılan sözleşmelerin mağduriyet ya da hak kaybı doğurduğu değerlendiriliyor ise maliklerce yargı yoluna başvurulması mümkündür.
- Anlaşma iradesi gösteren maliklerin, belirtilen süre içerisinde, salt çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi ve uygulamanın gerektirdiği diğer tüm belgeleri şartsız ve şerhsiz olarak imzalaması gerekmektedir.
- 6306 sayılı mevzuatta belirtilen bildirim yapıldığı/yapılmış sayıldığı süreyi takip eden, karar verme için tanınan süreler içinde, teklifin kabul edilmemesi halinde alınan karara katılmayanların hisseleri açık artırma usulü ile satılır.
- Salt çoğunluğun talebine istinaden yeni uygulama için yapı ruhsatı düzenlenebilir. Ancak kat irtifakının/kat mülkiyetinin kurulması vb. işlemler tam muvafakat gerektirdiğinden, bu işlemlerin yapılabilmesi için alınan karara katılmayanların hisselerinin satışının yapılması gerekmektedir.
- Satış işlemi, salt çoğunluğun talebine istinaden ilgili müdürlükçe/idarece gerçekleştirilir.
- İlgili müdürlük/idare, satışın yapılacağı yeri ve zamanı 6306 sayılı mevzuatta belirtilen usule göre maliklere bildirir.
- Açık artırma usulü ile satışa çıkarılacak arsa payının değeri, ilgili müdürlük/idare bünyesinde oluşturulacak “Bedel Tespiti Komisyonu ile Satış Komisyonu” tarafından tespit edilir.
- Tespit edilen rayiç bedelden az olmamak üzere, en yüksek bedeli teklif eden katılımcıya satış gerçekleştirilir.
- Satış bedeli, ilgili müdürlükçe/idarece hissesi satılan malikler adına banka nezdinde açtırılacak vadeli hesaba yedi gün içerisinde yatırılır.
- Satışı gerçekleştirilen arsa payı, ilgili müdürlüğün/idarenin talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce arsa payını satın alan malik adına tescil edilir.
- Böylece oy birliği sağlanarak riskli yapının yerine yeni uygulamanın yapılması suretiyle kentsel dönüşüm süreci tamamlanır.
- Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki yapılara ilişkin olarak kira yardımı, faiz desteği ile ilgili belediye, vergi dairesi, tapu müdürlükleri ve noterler nezdinde vergi, harç ve ücret muafiyeti gibi haklar verilmektedir.