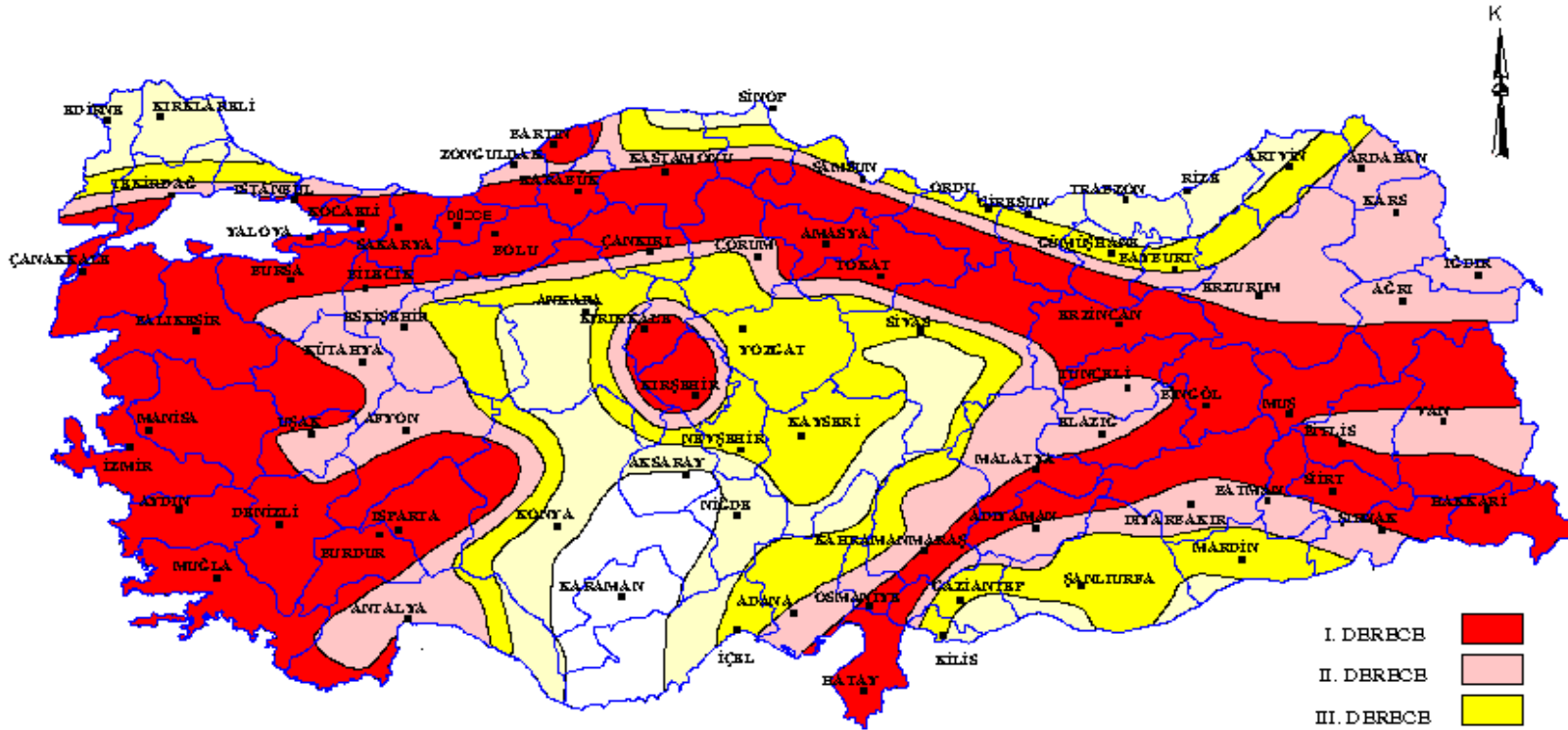


# Gayrimenkul Danışmanlığı ve Kentsel Dönüşüm

Fırsatlar ve Riskler

## DEPREM BÖLGELERİ HARİTASI\*



\* T. C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, 1996

B. Özmen, M. Nurki ve H. Güler'in 1997 yılında hazırladıkları,

"Coğrafi Bilgi Sistemi ile Deprem Bölgelerinin İncelenmesi" kitabından alınmıştır.

AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
DEPREM ARAŞTIRMA DAİRESİ  
ANKARA-TÜRKİYE

- |                 |   |
|-----------------|---|
| I. D.B.R.C.B.   | ■ |
| II. D.B.R.C.B.  | ■ |
| III. D.B.R.C.B. | ■ |
| IV. D.B.R.C.B.  | ■ |
| V. D.B.R.C.B.   | ■ |
| İl merkezi      | ● |
| İl sınırı       | — |

# Depremi Etkilerini Azaltmak Elimizde Mi ? Yöneticiler Ne Yapmalı Bireyler Nasıl Davranmalı ?

Depremi önleyecek sistem yok ama depremin zararlarını önlemek elimizde. Ülkemizdeki il, ilçe, belde, köy gibi yerleşim yerleri yaklaşık %70 oranında fay hatları üzerinde.

- Yapılması gereken **ilk iş** deprem anında yapılacaklar eğitimini sağlamak, bunun için yaygın bir okul ve medya bilinçlendirmesi yapılmalı.
- **İkincisi** kırmızı bölgelerde oturan ve çalışan kişilerin öncelikle evlerinde ve işyerlerindeki eşyaları sabitlemeleri. Bunlar maddi bir maliyet gerektirmiyor.
- **Üçüncüsü** Devlete maddi yük getiren ulaşım ve haberleşme sisteminin deprem anında çalışabilmesini sağlamak.
- **Dördüncüsü** yollar, köprüler, viyadükler, elektrik hatları, içme suyu, kanalizasyon gibi altyapıyı depreme dayanıklı hale getirmek.
- **Beşincisi** kamu hizmet binaları, okullar, hastahaneler, toplanma alanı olarak stadyumlar gibi üstyapının depreme dayanıklı hale getirilmesiydi, bu çalışmanın ne durumda olduğu bilinmiyor.
- **Son kalan vatandaşlara düşen görev:** Evlerini ve konutları depreme hazırlamak. Son tespitlere göre; 2007'den önceki Deprem Yönetmeliğine göre yapılan ev ve işyerlerinin yarısının elden geçmesi gerekiyor. Bu yarının 2/3'ü yıkılıp yeniden yapılacak, 1/3'ü ise güçlendirilebiliyor. Bu konuda 6 Şubat Depremi ile olumlu bir algı bulunmakta.

# Kentsel Dönüşüm Nedir ?

## Bir taşla iki kuş vurmaktır...

- Kentsel dönüşüm depremin yanısıra pek çok şehircilik problemini çözerek, yerleşim yerlerini sağlıklı, güvenli ve estetik olarak yenileme yoludur.
- Kentsel dönüşümü eskiyen ve köhneleşmiş bir bölgeyi yenilemek için kullanabildiğiniz gibi deprem ve diğer afetlerin zararlarını yok etmek için de kullanabiliriz.
- Kentsel dönüşümün bir aşaması binaları yenilemek olurken, diğer aşaması da çevredeki su, elektrik, kanalizasyon, yol gibi altyapı unsurlarını da yeniden planlayıp, yenilemektir.
- **Kentsel dönüşüm ek olarak da halkın o mahallede mutlu bir yaşam sürmelerini sağlamak için, oradaki planlanan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak üzere yeşil alanlar, çocuk parkları, hastane, okul, ibadet yeri, kültür merkezi, eğlence alanı gibi sosyal donatı alanlarının da yapılmasıdır.**
- Kentsel dönüşüm sadece binayı yenilemek değil, tüm çevreyi sağlıklı, güvenli ve estetik olarak yenilemektir.

# Depremi Etkilerini Azaltmak Elimizde Mi ? Yöneticiler Ne Yapmalı Bireyler Nasıl Davranmalı ?

- Kentsel dönüşüm adı verilen eylem programı 2012 yılında başlatılarak, evini yıkıp, yeniden yapmak isteyenler için pek çok gider sübvansede edildi, vergilerden vazgeçti, kira yardımı verildi, kredi verildi. Ancak 6 Şubat Depremine kadar algı yönetimi oluşturulamadı.
- Vatandaşın ilk yapması gereken binasını **güçlendirme** imkanını araştırmak. **Yıkıp yapmak ortalama 18 ayda oluyor, güçlendirme 3-6 ayda bitiyor. Yıkıp yapmanın maliyeti 7 ise güçlendirme 2'ye mal oluyor. Bu yüzden acilen binalarını inceleyip, vatandaşlarımızın uygunsa hemen güçlendirmeye başlamasını tavsiye ediyorum.**
- Son alternatif ve en maliyetli olan ise, **evi yıkıp yeniden yapmak**. Eğer binada güçlendirme yapılamıyorsa o zaman biraz kredi çekip, araya müteahhit de sokup, hızla binayı yıkıp yeniden yapmak lazım. Bu nitelikte de yaklaşık ülke çapında 5-6 milyon İstanbul'da ise 1.5 milyon konut ve işyerinin olduğu düşünülüyor.
- Vatandaşlar da yeni bir konut veya iş yeri alırken özellikle 2007 ve sonrası deprem yönetmeliklerine uygun olarak yapılanları tercih etmeliler.



# ALGISAL ÖNEMLİ BİR SORU: Kentsel Dönüşüm Mülk Sahiplerinin Maddi Olarak Zarar Etmesine Neden Olur Mu ? Mülk Sahiplerinin Maddi Endişesi Sorununa Bakış Ne Olmalıdır ?

- Kentsel dönüşüm bağlamında yıkıp yapma ya da güçlendirme mülk sahiplerinin maddi olarak zarar etmesine neden olmaz.
- 150 m<sup>2</sup> olan ve şu anki haliyle 2 milyon TL eden depreme dayanıksız bir daire yıkıp yapıldığında 110 m<sup>2</sup>'ye düşer ama 110 m<sup>2</sup> yeni bir dairenin değeri ise 3 milyon TL olur. Maddi olarak bir kayıp yok. Güçlendirilmiş binadaki daireler de yapılan masrafı değerinin yükselmesiyle karşılar.
- **ALGI AÇISINDAN DEĞİŞTİRİLMESİ GEREKEN:** Konut sahibinin şu anki rahatının devam etmesini istemesi, dairesinin küçülmesini istememesi.

## ALGISAL SORU: Kentsel Dönüşüm Mülk Sahiplerinin Farkındalığı Nasıl oluşacak? Fedakarlık Nasıl Sağlanacak? Mülk Sahiplerinin Maddi Endişesi Sorununa Bakış Ne olmalı? ALGI OLUŞTURURKEN BUNUN CEVABI OLMALI.

- ▶ Mülk sahibinin parası varsa sorun yok; para yoksa da birikimlerden ve araba, tarla gibi diğer mallarından yararlanıp binayı para karşılığı yapmak için bir müteahhitle anlaşacak veya bankadan 10 yıllık bir kredi çekerek müteahhitin parasını ödeyecek, böylece ailesini güvenceye alacak. Derler ya **külfetsiz nimet olmaz.**
- ▶ “Ben müteahhite binayı vereyim müteahhit fazladan üç kat yapsın, benim daireyi de bedava yeniden yapsın” sistemi her binaya mali açıdan ve imar durumu olarak uygun değil, çoğu kimse bu hayalin peşinde koşarken evladının, anasının, karısının, kocasının canını veya yıkılacak malını riske atıyor.
- ▶ Mülk sahipleri eğer aradaki maliyeti başkalarına yüklüyorsa ya daha küçük bir evde yaşayacak ya da aradaki yapım bedelinin parasını ödeyecek. Müteahhit bedava yapsın hayalleri kurmaktan vazgeçirilmeli. Aksi halde mülk sahiplerinin 150 m2 bir tabutta kaderine razı olması sonucu oluşacaktır. **ALGI OLUŞTURMAK ve FEDAKARLIĞI SAĞLAMAK BİR ÇÖZÜMDÜR. KİŞİ, AİLESİ İÇİN NİÇİN FEDAKARLIK YAPMASIN!**

# Kentsel Dönüşümde temel kurallar...

- Kentsel dönüşümde **BİR MÜTEAHHİT** veya **PROJE SEÇİMİNDE** ortak karar çoğunluğu 2/3...yani maliklerin arsa paylarının %67 çoğunluğunu sağlamak.
- 2/3 çoğunluk dışındaki malikler ya diğer maliklerin imzaladığı inşaat sözleşmesini imzalarlar ya da daire veya işyeri maliklere veya üçüncü kişilere satılır.
- Muhaliflerin mülkünü satın alan kişi inşaat sözleşmesini imzalar.
- İnşaat ruhsatı alınır.



# Kentsel dönüşümde teşvikler ve krediler.

- Kira yardımı... İstanbul'da kira yardımı ..... **5250 TL** 18 ay boyunca
- Kat maliklerine güçlendirme kredisi... 320.000 TL. 0.99 aylık faiz (faizin %50'si Bakanlıkça ödeniyor)
- **Alternatif: 1** Kat maliklerine yeniden yapım kredisi... **Konutta 1.250.000 TL** bir hak sahibi ikinci işi içinde kredi kullanabilir toplam 3.000.000 TL üst sınır. Faizi ilk daire için **0.79 aylık** (Bakanlık 0.70'i ödüyor), ikincide 0.89 . İşyerinde faiz 1.10 ve 800.000 TL. Konutta 10 yıl İşyerinde 7 yıl vade
- **Alternatif: 2** 120 m2 3+1 için 900 bin TL hibe ve kalan tutara %10 Peşinat aylık 6.750 TL başlangıç ödemeli, zaman içinde artan 10 yıl vadeli.  
100 m2 2+1 için 750 bin TL hibe ve kalan tutara %10 Peşinat aylık 5.625 TL başlangıç ödemeli, zaman içinde artan 10 yıl vadeli.  
Bu kredilere 29 Mayıs'a kadar başvurulacak. Binalar Bakanlıkça incelenecek.2/3 ile protokol yapılacak. TOKİ bunları en geç iki yılda tamamlayacak. 10.500 TL taşınma ve 5.250 TL kira yardımı bina boşaltılınca başlayacak. Daha önce yıkılmış olan riskli binalar da buna başvurabilecek.
- **İnşaat müteahhitlerine... seçim vaatlerine göre her an kredi çıkabilir.**
- **KDV %1**

# İSTANBUL AÇISINDAN KENTSEL DÖNÜŞÜMDE GAYRİMENKUL DANIŞMANINI MÜTEAHHİT İLE MALİKLER ARASINA KALICI OLARAK YERLEŞTİRME FIRSATI....

- ▶ Yaklaşık üç-beş yıldır gayrimenkul danışmanları ve küçük emlakçılar müteahhit ile kat malikleri arasında çalışmalara başlamış durumda...
- ▶ **Ancak iş modeli eksik... kat maliklerinden alınan bilgi ile müteahhide gidiliyor ve müteahhitin projeyi çalışması isteniyor...**
- ▶ **Hedef kat maliklerinin ödeyeceği hizmet bedelini müteahhitten almak...**
- ▶ Yeni iş modeli nasıl olmalı ? **Tam Hizmet Üretmek....**
- ▶ Gayrimenkul danışmanlık şirketi imar uzmanı, proje mimarı, hukukçuyu ve finans danışmanını istihdam etmeli veya işbirliği yapmalı...
- ▶ Müteahhitin yaptığı tüm avam proje çalışmasını gayrimenkul danışmanı veya şirketi üstlenerek, finansman modeli ile birlikte projeyi hazırlamalı...
- ▶ Hazır projeyi müteahhit havuzundan seçtiği müteahhitlere sunmalı, hatta onları açık ihalede yarıştırmalı... **GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK ŞİRKETİ ÖZEL SEKTÖRÜN EMLAK**

**KONUT'U OLMALI**

# Gayrimenkul Danışmanlığında KentSEL Dönüşüm İş Süreçleri

## TEKLİF HAZIRLAMA SÜREÇ DANIŞMANLIĞI

- ▶ Apartmanda malik listesi, projesi, arsa payı paylaşımı ve halen kullanılan m2 tespiti.
- ▶ İmar durumu bilgileri, arsanın geçmiş hukuki durumu (terk, ifraz, 18.uygulaması, tevhid vs)
- ▶ Mimari projenin hazırlanması ve kat maliki beklentilerine uygun yerleştirme.
- ▶ Kat maliklerine sunum ve 2/3 çoğunluğu uzlaştırma süreci.
- ▶ 2/3 çoğunluk beklentilerine uygun proje revizyonları.
- ▶ Kat maliklerinin projeyi onayı.
- ▶ İnşaat maliyetinin hesaplanması.
- ▶ İnşaat finansmanı modelleri oluşturma.
- ▶ Müteahhit seçimi ve teklif toplama

••••

## **İNŞAAT SÖZLEŞMESİ ve DİĞER HUKUKİ VE TEKNİK BELGE SÜRECİ**

- İnşaat sözleşmesinin hazırlanması
- Teknik şartnamenin hazırlanması
- Temsil heyetinin kullanacağı vekaletnamenin hazırlanması
- Müteahhidin kullanacağı vekaletnamenin hazırlanması
- Müteahhide verilecek muvafakatnamenin hazırlanması
- Yeni binada kullanılacak yönetim planının oluşturulması

...

## **MİMARİ VE MÜHENDİSLİK DANIŞMANLIĞI VE FİZİBİLİTE**

- Belediyeden ve yetkili bürolardan alınacak aplikasyon krokisi, imar durumu, kot kesit, ağaç rölevesi, inşaat istikamet rölevesinin temini
- İnşaat ruhsatının alınabileceği etüt projelerinin oluşturulması
- Avan projenin hazırlanması
- İnşaat maliyetinin hazırlanması



...

## **FİNANSAL DANIŞMANLIK**

- ▶ Kat maliklerinin finansmana katılımı açısından kredi miktarlarının tespiti. Kat karşılığı, para karşılığı veya karma yöntemler doğrultusunda
- ▶ İnşaat Şirketinin kredi temini açısından bilgilendirme ve hazırlığı.
- ▶ Kredi başvurularının takibi.

# TEKLİF ALMA SÜREÇ DANIŞMANLIĞI

- Teklif alma dosyasının hazırlığı
- Teklif alma dosyasının müteahhitlere sunumu
- Alınan tekliflerin incelenmesi ve karşılaştırma tablolarının oluşturulması
- Görüşme kararı alınan müteahhitler ile görüşmelerin organize edilmesi
- Müteahhitin seçimi.
- Müteahhitlerle ön anlaşmanın imzası.
- Müteahhitle inşaat sözleşmesi müzakeresi ve sözleşmenin kesinleşmesi.
- Seçilen müteahhit ile tüm arsa sahiplerinin buluşturulması,
- Proje revizyonları ve 2/3 çoğunluk kat maliklerinden onay.

# 6306 SY. KANUN'A GÖRE SÜREÇ DANIŞMANLIĞI

- ▶ Apartman ortak karar anlaşmasının hazırlanması.
- ▶ Toplantı çağrısı ve gerekli tebligatların inşaat takvimine entegrasyonu
- ▶ Apartman Ortak karar toplantısı ve karar.
- ▶ 2/3 projeye katılan maliklerin önceden uzlaşılın şekilde Noterde İnşaat Sözleşmesi imzası.
- ▶ Riskli yapı tespiti takviminin başlatılması
- ▶ Riskli yapı kararı alımı ve tebliği
- ▶ Yapıdaki kiracıların tahliye süreçlerinin yürütülmesi için idare ile iletişim ve organizasyon
- ▶ Apartmanın boşaltılması ve müteahhide teslimi
- ▶ KDV muafiyet belgesinin temini
- ▶ Oy birliği sağlanmaması durumunda; muhalif veya engelli hisselerin satış sürecinin hazırlanması ve belediyede pay satış süreçlerinin yürütülmesi

# KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE RİSKLER

➤ İmar Durumu Riskleri

➤ Finansman Riskleri

➤ Hukuki Riskler :

1- Açılan İdari Davalarda Yürütmeyi Durdurma Kararı Alınması

2- Sözleşmede Ortaya Çıkan Temel Haksızlıklara Bağlı Olarak Sözleşmeye Müdahale Davaları ve İhtiyati Tedbir Kararları

3- Arsa Payı Düzeltme Davaları

4- Bina Yıkımı Sonrası Arsada Ortaklığın Giderilmesi Davaları



Teşekkürler...

**Prof. Dr. Gürsel Öngören**  
Öngören&Karali Hukuk Bürosu  
[www.ongorenkarali.com](http://www.ongorenkarali.com)