

Soru ve Cevaplarla,
Kentsel Dönüşüm Alanlarında

MÜTEAHHİT SEÇME REHBERİ



Sunuş

Değerli Okuyucular,

Türkiye, dünyanın en aktif deprem bölgelerinden biri olup, yoğun sismik aktivitelerle sık sık karşı karşıya kalmaktadır. 2023 yılının Şubat ayında yaşanan ve tarihimizin en yıkıcı felaketlerinden biri olarak kayıtlara geçen 6 Şubat depremi, kentsel dönüşümün sadece bir tercih değil, zorunluluk olduğunu acı bir şekilde hatırlatmıştır.

Bu önemli süreçte, müteahhit seçimi, projenin başarısı için kritik bir öneme sahiptir. İşte bu yüzden, İNDER olarak, dönüşüm alanlarında müteahhit seçimi sırasında en çok karşılaşılan soruları cevaplamak üzere; “Kentsel Dönüşüm Alanlarında Müteahhit Seçme Rehberi”ni sizlerle paylaşıyoruz.

Bu kitapçığı hazırlayan Dr. Gülcemal Alhanlioğlu'na , bilgi ve deneyimleri ile katkıda bulunan, Avukat Ali Güvenç Kiraz'a, İnşaat Mühendisi Ayten Babaoglu'na ve Yüksek İnşaat Mühendisi Çağdaş Aygün'e değerli paylaşımları için İNDER olarak en derin teşekkürlerimizi sunarız. Onların bilgi ve deneyimlerinin, bu rehberin değerini arttırdığına ve kentsel dönüşüm projelerimizin başarıyla yürütülmesine katkı sağlayacağına inanıyoruz.

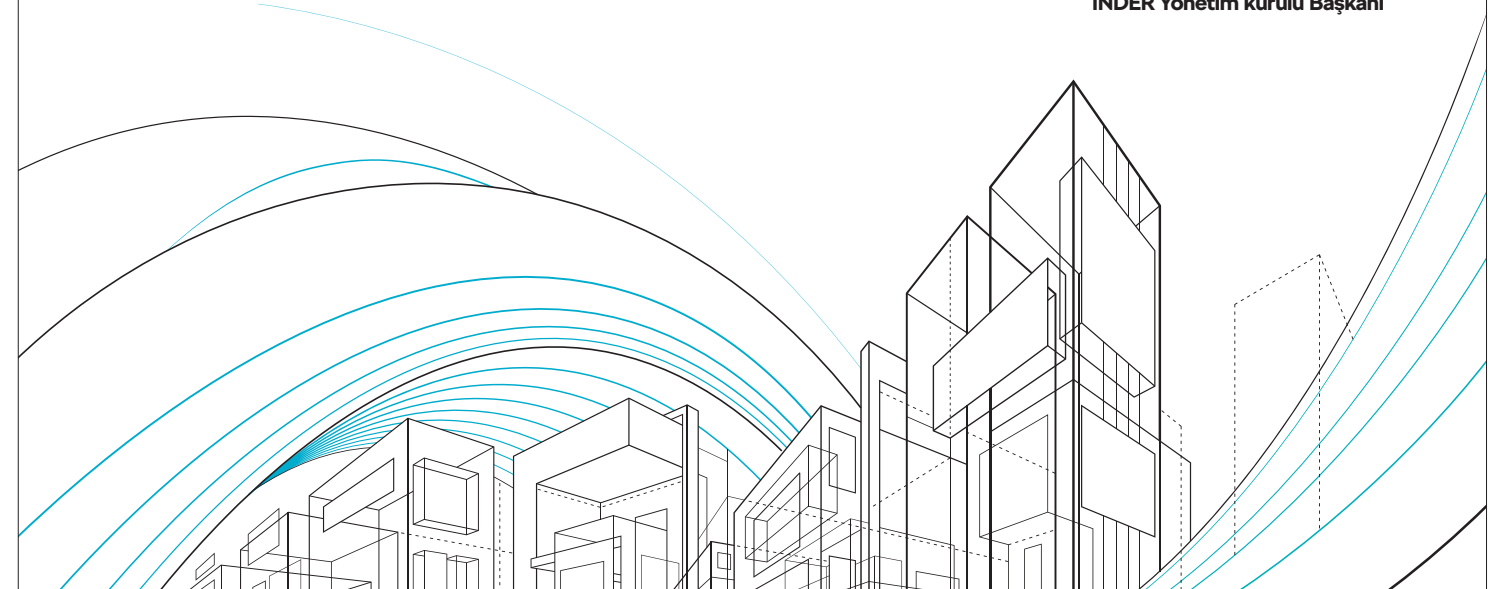
Bu rehber, kentsel dönüşüm projelerinde yer alacak müteahhitlerin nasıl seçileceği konusunda hem sektör profesyonellerine hem de bu konuda bilgi edinmek isteyenlere yol gösterici ve pratik bilgiler sunmayı amaçlamaktadır.

Hedefimiz, halkımızın kentsel dönüşüm projelerinde başarılı müteahhit seçimleri yapabilmeleri için gerekli araçları saklamaktır. Bu rehberin, okuyucularımıza bilinçli kararlar

almalarında destek olacağına ve gelecekteki nesillere daha güvenli, sağlam ve yaşanabilir şehirler bırakmamıza yardımcı olacağına inanıyoruz.

Şehirlerimizin yüzünü değiştirecek bu hayati süreçte herkese başarılar dileriz.

ENGİN KEÇELİ
INDER Yönetim kurulu Başkanı



Önsöz

Sevgili Okurlar,

Kentsel dönüşüm, Türkiye'nin en önemli ve en acil meselelerinden biri haline gelmiştir. 2023'te yaşanan büyük deprem, hepimizin bu süreçte ne kadar hazırlıksız yakalandığını acı bir şekilde gösterdi. Güvenli yapılar inşa etmek, can kayıplarını önlemek ve şehirlerimizi daha yaşanabilir kılmak için atılacak adımlarda, doğru müteahhit seçimi hayati öneme sahiptir. Bu nedenle, İstanbul İnşaatçılar Derneği (İNDER) olarak Kentsel Dönüşüm Alanlarında Müteahhit Seçme Rehberini hazırlamaya karar verdik.

Kitapçık, kentsel dönüşüm projelerinde karşılaşılabileceğiniz temel sorulara net cevaplar sunarak, müteahhit seçim sürecini kolaylaştırmayı amaçlamaktadır. Amacımız, bu süreci daha anlaşılır ve ulaşılabilir kılmak, böylece herkesin doğru kararlar almasına yardımcı olmaktır. Bu yüzden, müteahhit seçim sürecinde akla gelen sorulara verilebilecek cevaplar şeklinde hazırladık.

Birlikte çalışma şansı bulduğum değerli meslektaşlarım Avukat Ali Güvenç Kiraz, Yüksek Mimar Ayten Babaoğlu ve Yüksek İnşaat Mühendisi Çağdaş Aygün' e katkılarından dolayı teşekkür ederim.

İNDER Yönetim Kurulu'nun bu süreçte verdiği destek ve bu rehberin hazırlanmasında emeği geçen herkese şükranlarımı sunarım. Umarım bu rehber, kentsel dönüşüm projelerinde yol gösterici bir kaynak olur ve şehirlerimizin geleceğini şekillendirme çabalarımıza değer katar.

Saygılarımla,

Dr. Gülcemal Alhanlioğlu
Şehir Plancısı



Risk Tespiti ve İlk Adımlar

1

Evimin deprem açısından riskli olup olmadığını nasıl anlarım?

Evinizin depreme karşı dayanıklı olup olmadığını anlamak için birtakım yapısal analizler gereklidir. Yapının yaşı, tabi olduğu yapıım şartnameleri, deprem bölgesindeki konumu, yapıda kullanılan malzemeler ve bina tasarımı gibi etkenler risk durumunu belirler. Üniversiteler, belediyeler veya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yetkilendirilmiş kuruluşlardan binanızın riskli yapı tespiti için yapılması talep edilebilir. Yapılacak tespitler sonucunda, binanın risk durumu hakkında detaylı bilgileri içeren bir rapor alabilirsiniz. 6306 sayılı yasa kapsamında, tapuya şerh edilebilen resmî olarak riskli yapı raporu, sadece Çevre ve Şehircilik Bakanlığının lisans verdiği kuruluşlar tarafından alınabilir. Üniversiteler veya belediyeler tarafından alınacak raporlar, özel rapor niteliğinde olup tapuya şerh edilmez.

2

Risk tespiti için yetkili kurumlar ve başvuru süreci nasıl işler?

Riskli yapı tespiti için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara başvurulabilir. Başvuru, maliklerden birinin veya kanuni temsilcisinin elektronik yazılım sistemi üzerinden yapılmasıyla gerçekleşir. Eğer yapı, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmadan arsa paylı tapu üzerine inşa edilmişse, riskli yapı tespiti arsa payı sahibi tarafından yaptırılmalıdır. Tapu kayıtlarında yapı başka birisine aitse ve bu durum belirtilmişse, riskli yapı tespiti için lehine şerh konulan tarafın başvurusu gereklidir. Tespit, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin Ek-2'sinde belirtilen "Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar"a göre yapılır. Bu süreç, yapının güvenlik durumunun objektif bir şekilde değerlendirilmesini ve gerekli önlemlerin alınmasını sağlar. 6306 sayılı Kanun uyarınca kiracıların riskli yapı tespitine başvuru hakkı bulunmamakla birlikte kiracılar, 6306 Sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği 7.2/b maddesi kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı il müdürlüklerine yapılacak şikâyet müessesesi ile kat maliklerine riskli yapı tespiti yaptırılması için süre verilmesini sağlayabilecektir. Kat maliklerinin bu süre içerisinde riskli yapı tespiti yaptırmaması halinde, Bakanlık veya idarece tespit yaptırılır ve tespit masrafları kat maliklerinden arsa payları oranında tahsil edilir.

Soru ve Cevaplarla, Kentsel Dönüşüm Alanlarında MÜTEAHHİT SEÇME REHBERİ

Soru ve Cevaplarla, Kentsel Dönüşüm Alanlarında MÜTEAHHİT SEÇME REHBERİ

Risk Tespiti ve İlk Adımlar

3

Binamızın riskli olduğu tespit edildikten sonra ne yapmalıyım?

Binanın riskli yapı olarak tespit edilmesi akabinde, taşınmaz tapu kaydına "Riskli yapıdır." şerhi işlenecek olup riskli yapı tespitine ilişkin yazı, bu yapıların apartman giriş kapısına asılır ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilir. Riskli yapı tespiti işlemi, bu ilan son günü ile maliklere şahsen tebliğ edilmiş sayılır. Bu yazıda maliklerin veya kanuni temsilcilerinin riskli yapı tespitine tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içerisinde itiraz edebileceği bilgisi yer alır. İtirazlar herhangi bir şekilde gerekçeli olmak zorunda değildir. İstanbul, Ankara ve İzmir illerinde itirazlar ilçe belediyelerine, bu şehirler dışındaki tüm il ve ilçelerde ise o ilde bulunan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ilgili birimine yapılır. Bu süre içerisinde riskli yapı tespitine itiraz edilmediği takdirde riskli yapı tespiti kesinleşir, itiraz edilmesi halinde ise yapılan itiraz Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı il müdürlükleri tarafından incelenerek karara bağlanır. İncelenen raporda eksik hususlar olması halinde tespit raporu eksikliklerin tamamlanması için ilgili kuruluşa iade edilir, eksiklik tespit edilmemesi halinde ise itiraz reddedilir ve riskli yapı tespiti kesinleşir.



4

Diğer daire sahipleri ile anlaşma nasıl sağlanır?

Diğer daire sahipleri ile anlaşma sağlamak, kentsel dönüşüm projelerinde sıkça karşılaşılan zorluklardan biridir. Bu süreci kolaylaştırmak için öncelikle riskli yapı tespiti yaptırılmadan önce tüm daire sahiplerinin bir araya gelmesini sağlayacak bir toplantı organize edilmelidir. Bu toplantının 6306 Sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği'nin 15/2 maddesi kapsamında resmî şekilde yapılma zorunluluğu bulunmamakla birlikte Yönetmeliğin ilgili maddesinin Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 20/9/2023 tarihli ve YD İtiraz No.:2023/692 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulmuştur. Dolayısıyla yeni yönetmelik çıkarılıncaya veya ilgili yürütmeyi durdurma kararı kaldırılıncaya kadar bu toplantının resmî şekilde yapılması faydalı olacaktır. Bu toplantıda, riskli yapı tespiti ve olası dönüşüm projeleri hakkında bilgilendirme yapılmalı, herkesin görüş ve endişeleri dinlenmelidir. Anlaşmazlıkları çözmek için bir arabulucudan, hukuki danışmanlıktan veya mimar, mühendis ve teknik danışmandan yararlanılabilir. Bu aşamada mümkün olduğunca şeffaf bir süreç yürüterek, herkesin menfaatlerini gözetken adil bir plan üzerinde mutabık kalınmalıdır. Katılımı artırmak ve karar alma sürecini demokratik bir şekilde yönetmek için, oylama veya anket yöntemleri kullanılabilir. Bu süreçte, sabırlı olmak ve uzlaşmaya varmayı hedeflemek önemlidir. Arsa Payı salt çoğunluğun aldığı kararlara uymayan daire sahiplerinin Kentsel Dönüşüm Kanununda, dairelerinin pay satışının yapılacağı hususunu göz önünde bulundurmaları önem arz etmektedir. Bu süreçte arsa sahiplerinin arsa payı salt çoğunluğunca (%50,01) alınan karar ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif veya teklifin görülüp incelenebileceği yer, salt çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklere, noter vasıtasıyla veya ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmek suretiyle bildirilir. İlgili muhtarlıkta ilan suretiyle yapılan bildirimde, muhtarlıkta yapılan ilan son günü bildirim yapılmış sayılır. Yapılan bu bildirimde ayrıca, bildirimin yapıldığı/yapılmış sayıldığı tarihten itibaren on beş gün içinde teklifin incelenmemesi veya aynı süre içinde teklifin kabul edilmemesi ve sözleşme imzalanmaması halinde arsa paylarının bu Kanun kapsamında satılacağı hususu bildirilir. Bu süre içerisinde çoğunluk kararına katılmayan ve çoğunluk kararı ile seçilen müteahhit ile sözleşme imzalamayan arsa sahibinin bağımsız bölümü açık artırma suretiyle ihale edilecektir. Yapılacak olan bu ihalede ilk ihaleye yalnızca diğer arsa sahipleri katılabilecek olup ilk ihalede satış işlemi gerçekleştirilemezse sonraki ihaleler 3. kişilerin katılımına açıktır.

5

Arsanın imar durumunu nasıl öğrenirim?

Arsanızın imar durumunu öğrenmek için öncelikle yerel belediyenin İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne başvurmanız gerekmektedir. Resmî imar durumu müracaatı sırasında Tapu Belgesi ile birlikte ilgili bölgenin Lisanslı Harita Kadastro Bürosu tarafından hazırlanacak parsel ait çap belgesi ve aplikasyon krokisi temin edilmelidir. Başvuru sırasında, arsanıza ait tapu bilgilerini çap, aplikasyon krokisi veya ada ve parsel numarası gibi detayları hazır bulundurmanız istenecektir. İnternet üzerinden sunulan e-belediye hizmetleri aracılığıyla da bu bilgilere ulaşmanız mümkün olabilir. Belediye, arsanızın bulunduğu bölgedeki imar planlarını ve plan notlarını inceleyerek arsanızın imar durumu, kullanım amacı, inşaat yapılabilişlik durumu, kat adedi, yapılaşma koşulları, varsa yola ve yeşile terk gibi önemli bilgileri içeren bir imar durumu belgesi verecektir. Bu belge, arsanız üzerinde yapmayı planladığınız projeler için yasal çerçeveyi belirleyeceğinden projenizin planlama aşamasında büyük önem taşır.

6

Mevcut yapının tapu durumu nasıl öğrenilebilir?

Mevcut yapının tapu durumunu öğrenmek için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün resmî internet sitesinden veya ilgili tapu dairesine şahsen başvurarak gerekli bilgilere ulaşabilirsiniz. Online hizmetler kapsamında, e-Devlet üzerinden de tapu sorgulaması yapabilirsiniz. Bu işlem için yapının bulunduğu il, ilçe, mahalle/köy, ada ve parsel bilgilerinin yanı sıra T.C. kimlik numaranız veya tapu sicil numarası gibi kimlik doğrulama bilgileriniz gerekebilir. Tapu dairesinden yapılan sorgulama sonucunda, yapının mülkiyet durumu, varsa ipotek veya haciz gibi yükümlülükler ve diğer önemli hukuki bilgileri içeren bir tapu kayıt örneği alabilirsiniz. Bu belge, mülkiyet haklarınızı ve yapınızın hukuki durumunu resmî olarak teyit etmenizi sağlar. Apartman veya sitelerde mevcut tüm yapının tapu durumunu öğrenilemek ve takyidatlı tapu örneğini alabilmek için yöneticiye özel yetki verilmesi veya hukukçu vasıtası ile tüm taşınmaz tapu kayıtları da incelenmelidir.



Risk Tespiti ve İlk Adımlar

7

Yapının mevcut hukuki durumunu ve varsa sorunlarını nasıl çözebilirim?

Yapının mevcut hukuki durumunu ve varsa sorunlarını çözmek için ilk adım, bir gayrimenkul avukatı veya teknik danışman ile çalışmaktır. Avukatınız, tapu kayıtlarını, imar durumunu ve yapı ile ilgili diğer hukuki belgeleri detaylıca inceleyerek sorunların tam bir listesini çıkaracaktır. Bu sorunlar arasında imar mevzuatına aykırılıklar, tapu ile ilgili anlaşmazlıklar veya yapı üzerindeki haciz, ipotek, şerhler gibi yükümlülükler olabilir. Avukatınız, mevcut sorunların çözümü için yasal yolları ve müzakere yöntemlerini kullanacak; gerektiğinde ilgili kurumlarla ve diğer taraflarla görüşmeler yapacaktır. Ayrıca hukuki süreçlerin yanı sıra, teknik ve idari düzenlemeler için ilgili mühendislik veya danışmanlık hizmetlerinden de yararlanılabilir. Bu multi disiplinler yaklaşım, yapıyla ilgili hukuki sorunların etkili bir şekilde çözülmesini sağlayacaktır.

8

Mevcut binada izinsiz eklentiler, yapılar veya ruhsat projesine aykırılıklar bulunup bulunmadığını nasıl öğrenebilirim?

Mevcut binada izinsiz değişiklikler olup olmadığını öğrenmek için, binanın ruhsat projeleri ile mevcut durumunu karşılaştırmak gereklidir. Bu bilgilere ulaşmak için ilgili belediyenin İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne başvurabilirsiniz. Belediye, binanızın onaylanmış projesini ve varsa yapı ruhsatını temin edebilecektir. Bu belgeler, binanın orijinal tasarımını ve yapılan değişiklikleri belgelemek için temel teşkil eder. Eğer fiziksel bir inceleme yapılması gerekiyorsa, yetkili bir mimar veya inşaat mühendisinden binanın mevcut durumunu incelemesini ve raporlamasını isteyebilirsiniz. Rapor, yapılan eklentilerin yasalara uygunluğunu ve yapısal bütünlüğü kontrol etmek için önemlidir. Bu süreç, izinsiz yapıların tespit edilmesi ve gerekli yasal işlemlerin başlatılması için kritik öneme sahiptir.



Müteahhit Araştırması ve Seçimi

9

Binamı yenilemek için hangi yöntemleri kullanabilirim?

Binanızı yenilemek için üç temel yöntem bulunmaktadır: Kat Karşılığı İnşaat Anlaşması, Taahhüt Anlaşması ve Gelir Paylaşımli İnşaat Modeli. Kat Karşılığı İnşaat Anlaşması, arsa sahibinin arsasını bir müteahhide vererek inşa edilecek yeni binadan belirli bir oranda daire veya iş yeri alması yöntemidir. Bu süreç, genellikle nakit para harcamaksızın yenilenmiş bir mülk elde etmek isteyen arsa sahipleri için uygundur. Taahhüt yöntemi, arsa sahibinin bir inşaat şirketi ile anlaşarak belirlenen bir bedel karşılığında binayı yeniden inşa ettirmesi sürecidir. Gelir Paylaşımli İnşaat Modeli ise arsa sahibinin arsasını bir müteahhide vererek inşa edilecek yeni binada inşa edilecek daire ve iş yerlerinin satışından elde edilecek gelirin müteahhit ile arsa sahibi arasında belirlenen oranda paylaşılması sürecidir. Her üç yöntemin de avantajları ve dezavantajları bulunmaktadır. Bu nedenle karar vermeden önce finansal durumunuzu, beklentilerinizi ve finansal riskleri dikkatle değerlendirmeniz önemlidir. Ayrıca her üç seçenek için de deneyimli bir avukat ve teknik danışman (mimar, inşaat mühendisi gibi) ile çalışmak, sürecin sorunsuz ilerlemesini sağlar. Bu tür danışmanların listesi için İNDER'e başvurabilirsiniz.

10

Doğru ve güvenilir müteahhidi nasıl bulurum?

Doğru ve güvenilir bir müteahhit bulmak, kentsel dönüşüm projelerinin başarısı için kritik öneme sahiptir. Kentsel dönüşüm sürecine girilmeden ve riskli yapı tespiti yapılmadan önce arsa sahiplerinin aralarında bir heyet belirleyerek müteahhit firma araştırmasında bulunması ve bu firmalardan teklifler alıp değerlendirmesi sürecin sıkıntısız ve hızlı şekilde ilerlemesinde büyük önem arz etmektedir. Bu süreçte, öncelikle sektördeki referansları ve geçmiş projeleri incelemek önemlidir. Müteahhitlerin daha önce tamamladıkları projeler, iş kalitesi ve müşteri memnuniyeti hakkında önemli bilgiler sağlar. Ayrıca, müteahhidin ilgili meslek odalarına ve derneklere üyeliği (İNDER), sahip olduğu sertifikalar, karne ve lisanslar, profesyonellik ve güvenilirlik açısından önemli göstergelerdir. Söz konusu müteahhit ile görüşme yaparken detaylı bir sözleşme yapılmasına ve açık iletişim kanalları kurulmasına özen gösterin. Ayrıca, müteahhidin finansal durumu ve projeyi zamanında tamamlama kapasitesi hakkında bilgi edinin. Tavsiye ve referansları değerlendirirken objektif kaynaklardan gelen bilgileri tercih edin ve mümkünse tamamlanmış projeleri bizzat ziyaret ederek inceleyin, o projelerde yaşayan kişilerle görüşün. Bu süreçte sabırlı olmak ve kapsamlı bir araştırma yapmak, projenizin başarıya ulaşmasında belirleyici olacaktır. Bu tür müteahhitlerin listesi için İNDER'e başvurabilirsiniz.

Müteahhit Araştırması ve Seçimi



11

Müteahhit seçerken hangi yasal düzenlemelere dikkat etmeliyim?

Müteahhit seçerken dikkat etmeniz gereken yasal düzenlemeler, müteahhidin yasal olarak faaliyet gösterip göstermediğini, mesleki yeterliliğini ve finansal güvenirliğini kapsar. Öncelikle, müteahhidin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından verilen ve Müteahhitlik Yetki Belgesi'ne sahip olduğundan emin olun. Müteahhitlik yetki belgesi sorgulama ekranı için <http://yambis.csb.gov.tr/> adresine giriş yapılması gerekmektedir. Bu, müteahhidin sektör standartlarına ve yasalara uygun çalıştığının bir göstergesidir. İkinci olarak müteahhidin geçmişteki projelerde karşılaştığı hukuki sorunlar, finansal sorunları ve varsa yaşadığı anlaşmazlıklar hakkında araştırma yapın. Üçüncü olarak müteahhidin sigorta poliçeleri ve teminat mektupları gibi güvenceleri olup olmadığını kontrol edin; bu, proje sürecinde yaşanan herhangi bir aksilik durumunda mali zararınızın minimuma inmesine yardımcı olur. Dördüncü olarak müteahhidin alt yüklenicileri ve tedarikçileri ile olan ilişkilerinin sağlıklı olup olmadığını araştırın. Son olarak müteahhidin iş sağlığı ve güvenliği, çevresel düzenlemelere uyumu gibi konularda da hassas olduğundan emin olun. Bu yasal düzenlemelere dikkat etmek, projenizin sorunsuz bir şekilde ilerlemesine ve yasal risklerin minimize edilmesine yardımcı olacaktır.

12

Müteahhit seçiminde en sık yapılan hatalar nelerdir ve bunlardan nasıl kaçınılabilir?

Müteahhit seçiminde sık yapılan hatalardan biri, yeterli araştırma yapmadan genel olarak yalnızca müteahhittin teklif ettiği metrekareye göre karar vermektir. Müteahhidin geçmiş projelerini, referanslarını ve piyasadaki itibarını detaylı bir şekilde incelemek, yanlış bir seçim yapma riskini azaltır. İkinci olarak fiyat ve m2 odaklı karar vermek, kaliteden ödün verilmesine yol açabilir. Düşük maliyetli veya fazla m2'li bir teklif cazip görünse de işçilik kalitesi, malzeme standartları ve projenin zamanında tamamlanma durumları göz önünde bulundurulmalıdır. Üçüncü hata, yazılı sözleşmelerin detaylarını göz ardı etmektir. Sözleşmenin her yönüyle, özellikle de kapsam, inşaat ruhsatı alma, iş bitirme ve iskan sürelerinin maliyet, zaman çizelgesi ve değişiklik yönetimi prosedürleriyle ilgili bölümlerin net olması önemlidir. Dördüncü olarak müteahhidin yasal yükümlülüklerini ve lisanslarını doğrulamamak, projenin yasal sorunlarla karşılaşmasına neden olabilir. Son olarak iletişim eksikliği, yanlış anlamalara ve memnuniyetsizliğe yol açabilir. Bu aksamalar ve hatalardan kaçınmak için bir avukat ve teknik danışmanınızın olması faydalı olacaktır.

13

Projenin zamanında tamamlanması için müteahhidin hangi yetkinliklere sahip olması gerekir?

Projelerin zamanında tamamlanması için müteahhidin, öncelikle kuvvetli proje yönetimi ve organizasyon yeteneklerine ve gerekli uygun teknik personel ve ekipmana sahip olması gereklidir. Bu, proje takvimini etkili bir şekilde planlayabilmek, kaynakları doğru bir şekilde tahsis etmek ve çalışmalarını koordine edebilmek anlamına gelir. Ayrıca müteahhidin kriz yönetimi ve problem çözme becerileri, beklenmedik durumlarla başa çıkabilme ve projeyi rayında tutabilme kapasitesini artırır. İletişim yetenekleri de önemlidir; müteahhidin ekip üyeleri, alt yükleniciler (taşeronlar) ve proje sahipleri ile açık ve etkili bir şekilde iletişim kurabilmesi gerekir. Teknik bilgi ve deneyim, projenin tüm aşamalarında doğru kararların alınmasını sağlar. Son olarak finansal yönetim yeteneği, projenin bütçe dahilinde kalmasını ve finansal sürdürülebilirliğini garantiler. Bu yetkinliklere sahip bir müteahhit, projenin zamanında ve beklenen kalitede tamamlanmasının anahtarıdır.

14

Müteahhidin lisansını ve yetkinliklerini nasıl kontrol ederim?

Müteahhidin lisansını kontrol etmek için öncelikle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bünyesindeki veya ilgili belediye ofislerinin resmî internet sitelerini ziyaret edebilirsiniz. Bu siteler genellikle müteahhitlerin lisans durumunu sorgulamak için araçlar sunar. Müteahhitten lisans numarasını talep edin ve bu bilgiyi, bakanlık veya belediye tarafından sağlanan sorgulama servisleri üzerinden doğrulayın. Ayrıca, müteahhidin üye olduğu meslek odaları veya dernekler gibi profesyonel kuruluşlar da müteahhitlerin lisans ve sertifikasyon durumları hakkında bilgi verebilir. Bu tür bilgiler için İNDER'e başvurabilirsiniz. İlave olarak, müteahhidin projenin başına koyacağı teknik kadroyla görüşmek, firmanın elindeki ekipman listesini istemek vb. yöntemler de faydalı olacaktır. Bu hususları doğru değerlendirmek için teknik danışmanınızın olması faydalı olacaktır.



Soru ve Cevaplarla, Kentsel Dönüşüm Alanlarında MÜTEAHHİT SEÇME REHBERİ

Soru ve Cevaplarla, Kentsel Dönüşüm Alanlarında MÜTEAHHİT SEÇME REHBERİ

Müteahhit Araştırması ve Seçimi

15

Teminat olarak neler isteyebilirim?

Proje sürecinde güvence sağlamak için müteahhitten talep edebileceğiniz teminatlar çeşitlilik gösterir ve projenin büyüklüğüne, süresine ve karmaşıklığına bağlı olarak farklılık gösterebilir. Genel olarak isteyebileceğiniz teminat türleri şunlardır:

Performans Teminatı: Projeyi sözleşme şartlarına uygun olarak ve zamanında tamamlama garantisi verir. Müteahhidin sözleşme yükümlülüklerini yerine getirememesi durumunda, zararınızın karşılanması için kullanılır. Genellikle işin yapım tutarının %10'una tekabül eden bir banka teminat mektubudur. Bazı durumlarda sigorta şirketleri de benzer teminatlar sunmaktadır.

Ön Ödeme Teminatı: Varsa proje başlangıcında yapılan ön ödemelerin güvence altına alınması için talep edilir. Müteahhidin projeyi terk etmesi veya iflas etmesi gibi durumlarda, yapılan ön ödemelerin korunmasını sağlar. Genellikle verilen avans tutarına tekabül eden bir banka teminat mektubudur. Bazı durumlarda sigorta şirketleri de benzer teminatlar sunmaktadır. Eğer müteahhidiniz sizde güven uyandırdıysa üçüncü bir seçenek olarak teminat senedi de kabul edilebilir.

Sözleşme Kapsamında Verilecek Teminat Mektubu: Müteahhit firma ile imzalanacak sözleşmeye inşaatın teminatı olarak müteahhit firmanın, arsa sahibi/sahipleri lehine belirlenen miktarda teminat mektubu vermesine ve bu mektupların belirlenen aşamalarda müteahhit firmaya iade edilmesi konusunda hüküm yazılabilecektir. Bu sayede inşaat başlangıcından iskan alınıncaya kadar inşaat teminat altına alınabilecektir. Bu teminat mektuplarının tutarı taraflar arasındaki anlaşmaya bağlı olup uygulamada genel olarak inşaat maliyet bedelinin %10-%20'si oranlarında teminat mektupları alınmaktadır.

İnşaat Teminat İpoteği: Kat Karşılığı İnşaat modelinde görebileceğimiz teminat çeşitlerinden olan İnşaat Teminat İpoteği, inşaat karşılığında müteahhit firmaya verilen daire ve dükkanlar üzerine; belirlenen bedel, sıra ve derecede İnşaat Teminat İpoteği tesis edilmesiyle bu teminat modeli sağlanacaktır. Bu ipoteklerin kuruluşu ve kaldırılma aşamaları müteahhit firma ile imzalanan sözleşmede belirlenmektedir.

Garantör: Binanızın yeniden inşası kapsamında imzalayacağınız sözleşmelerde karşı tarafta yer alan müteahhit çok yüksek oranlarda tüzel kişilik olmaktadır. Dolayısıyla sözleşmeden ve inşaatın kaynaklı herhangi bir alacak hakkınızın doğması halinde müteahhit firmanın üzerine kayıtlı herhangi bir banka hesabı, taşınır/taşınmaz mallar olmadıkça alacağınızı tahsil edebilmeniz mümkün olmayacak; alacak hakkınızı müteahhit firma sahibinden talep edemeyeceksiniz. Ancak müteahhit firma ile imzalanacak olan sözleşmeye, müteahhit firmanın ana ortağının şahsi garantör sıfatıyla imza atması ve bu hususta maddelerin eklenilmesi halinde müteahhit firma, ana ortağı arsa sahiplerine karşı şahsi mal varlığıyla sorumlu olacaktır. Bu teminatlar, projenin farklı aşamalarında, olası riskleri azaltmak ve yatırımınızı korumak için etkili araçlardır. Teminatların miktarı ve koşulları, müzakereler sırasında müteahhit ile detaylı bir şekilde ele alınmalıdır.

6306 sayılı Kentsel dönüşüm Kanunu uyarınca riskli yapı şerhi bulunan parsellerde inşaat ruhsatı alınması aşamasında inşa edilecek toplam yapı alanının maliyetini %10'unu teminat mektubu veya nakit

16

olarak belediyeler talep etmektedir. Bu bedelin teminat mektubunu veya nakdini temin edemeyen müteahhit firmalara inşaat ruhsatı verilmemektedir. Kanun uyarınca arsa sahipleri adına teminat alınmakta ve arsa sahiplerinin hakları koruma altına alınmaktadır. Bu teminat ancak iskan alındıktan sonra müteahhite iade edilmektedir. Ayrıca müteahhidin payına düşen dairelerin satış izinleri, inşaatın tamamlama seviyelerine göre belediyenin onayına istinaden etaplar halinde yapılmakta olup müteahhit arsa sahiplerinin tamamının izni olmaksızın hissesine düşen daire ve dükkanların tamamını inşaatı bitirmeden satamayacaktır.

Müteahhit ile görüşürken hangi soruları sormak gerekir?

Müteahhit ile görüşürken sormanız gereken sorular, projenizin başarıyla tamamlanmasını sağlamak için kritik öneme sahiptir. Öncelikle, müteahhidin geçmiş projeleri ve referansları hakkında bilgi isteyin; bu, iş kalitesi ve güvenilirliği hakkında fikir verir. İkincisi, müteahhidin lisansı, sigortası ve yasal uygunluk durumu gibi yasal yeterliliklerini sorgulayın. Üçüncüsü, proje takvimi, taşeron kullanılıp kullanılmayacağı, iş akışı ve teslimat süreçleri hakkında detaylı bilgi alın; bu, projenin zamanında tamamlanıp tamamlanmayacağını değerlendirmenize yardımcı olur. Dördüncü olarak projenin maliyeti, arsa sahiplerine kira yardımı verilip verilmeyeceği, müteahhit firmanın findeks raporları, ödeme koşulları ve potansiyel ek maliyetler hakkında açık ve net bilgiler edinin. Beşincisi, iletişim ve raporlama süreçleri hakkında sorular sorun; son olarak projeyi yürütecek teknik kadroların yeterliliği hakkında bilgi sahibi olun.



18

Müteahhidin geçmiş projeleri ve referansları neden önemlidir?

Müteahhidin geçmiş projeleri ve referansları; onun iş kalitesi, iş bilgisi, güvenilirliği ve projeleri zamanında ve bütçe dahilinde tamamlama kabiliyeti hakkında değerli bilgiler sunar. Bu bilgiler, müteahhidin benzer projelerdeki deneyimini ve karşılaşılabilecek zorluklarla nasıl başa çıktığını gösterir. Böylece sizin projeniz için uygun olup olmadığına dair fikir verir. Ayrıca, müteahhidin sektördeki itibarını ve diğer profesyoneller ile olan ilişkilerini değerlendirme fırsatı sunar. Geçmiş projeleri incelemek, müteahhidin teknik yeteneklerinin ve estetik anlayışının projenizin gereksinimleriyle uyumlu olup olmadığını anlamaya olanak tanır. Bu nedenle, müteahhit seçimi sürecinde geçmiş projeler ve referanslar temel bir değerlendirme kriteri olmalıdır.

17

Müteahhidin mesleki ve teknik olarak yeterliliğini nasıl ölçerim?

Müteahhidin mesleki ve teknik yeterliliğini ölçmek için öncelikle geçmiş projelerini ve tamamladığı işlerin kalitesini inceleyin; bu, işçilik standartları ve uzmanlık alanı hakkında önemli bilgiler sunar. Müteahhidin sahip olduğu sertifikalar, lisanslar ve meslek odalarına üyelikleri, mesleki yeterlilik ve sektördeki güvenilirliğini gösteren önemli göstergelerdir. Müteahhidin önceki müşterileri veya iş ortakları ile iletişime geçerek iş bitirme yeteneği ve sorun çözme kapasitesi hakkında geri bildirim alın. Müteahhidin sahip olduğu ekipmanlar ve teknik kadrolar hakkında bilgi alın; bu yöntemler, müteahhidin projenizin gereksinimlerini karşılayıp karşılayamayacağını anlamaya yardımcı olur.

19

Müteahhidin ekonomik olarak yeterliliğini nasıl anlarım?

Sözleşme imzalamadan evvel, müteahhidin finansal yeterliliğini anlamak için, şirketin sermaye yapısını ve finansal geçmişini detaylı bir şekilde araştırmak önemlidir. Türk Ticaret Kanunu'nun belirlediği minimum sermaye sınırlarına uygun olmayan, sermayesi projenin gerekliliklerine orantısız, findeks raporunda kredibilitesi düşük bir şirketle çalışırsanız, bu durum finansal yeterlilik açısından bir uyarı işareti olabilir. Şirket ortaklarının geçmişinde iflas, iflas erteleme davaları veya haciz, ipotek gibi mali sorunlar varsa, bu durumlar şirketin finansal istikrarı hakkında önemli bilgiler verebilir. Bu faktörlerin kapsamlı bir şekilde incelenmesi, müteahhidin finansal yeterliliğini doğru bir şekilde değerlendirmenize yardımcı olur. İlave olarak müteahhidin çalıştığı bankalarla referans görüşmesi ve müteahhidin size banka referans mektubu sunması da faydalı yöntemlerdendir.



Sözleşme ve Güvenceler

20

Sözleşmede yer alması gereken konular neler olmalı?

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde yer alması gereken konuların başında, yer teslimi, yapım ruhsatının alınması, inşaatın bitirilmesi ve fiili teslimden sonra iskân alınması için öngörülen sürelerin net bir şekilde yazılması gelmektedir. Bu sürelerin belirsiz bırakılması, müteahhidi esnek davranmaya ve süreci uzatmaya teşvik edebilir. Sözleşmede dairelerin paylaşım nasıl olacağına ilişkin kat paylaşım şeması ve kat irtifakı kurulumu sırasında tapu müdürlüğüne sunulacak olan yönetim planının sözleşmenin eki olarak yer alması önem arz etmektedir. Sözleşmede, müteahhidi işi bitirmeye teşvik edici unsurların olması, örneğin, müteahhitten hak edeceği payın devri konusu ve bu devirlerin nasıl yapılacağı, ipoteklerin kaldırılması, inşaat ruhsatına esas projenin onayı, teminat mektuplarının iadesi için iş bitirme oranları, işin ayıpsız ve eksiksiz bitirilmesi, devir yasağı, teslim süresinin gecikmesi hali gibi detayların yer alması gerekir. Ayrıca cezai şartların, müteahhidin ve arsa sahiplerinin hak ve sorumluluklarının, ekonomik zorluklarda hisse devri durumunda arsa sahiplerinin haklarının net bir şekilde belirlenmesi önem taşır. Teknik şartnamelerin de sözleşmede yer alması, işin niteliği, kullanılacak malzeme kalitesi ve ürün markaları gibi konuların net olarak yazılması ve muadil malzeme gibi ibarelerin teknik şartnamede yer alması da belirsizliklerin önüne geçilmesini sağlar. Böylece sözleşme sonrası olası uyuşmazlıkların önüne geçilir. Bu detayların her biri, sözleşmenin adil ve dengeli olmasını, tarafların haklarının korunmasını sağlar.

21

Net ve brüt daire metrekaresi nasıl hesaplanır?

Piyasada kullanılan birden fazla net/brüt alan tarifi vardır. INDER'in önerisi, yürürlükteki 2018 İstanbul İmar Yönetmeliği doğrultusunda tanımlanmaktadır:

Bağımsız Bölüm Net Alanı: Net alan, en basit anlatımıyla mülk giriş kapısından içeri girdikten sonra elinizde metreyle ölçebileceğiniz; duvarlar arasında kalan, döşeme yapılan süpürülebilir halı alanıdır. *Duvarlar, kolonlar, havalandırma boşlukları, açık/ kapalı balkonlar ve teraslar net alan hesabına dahil edilmez.

Bağımsız Bölüm Brüt Alanı: Bağımsız bölümün kendi dış sınırlarının çevrelediği alandır. Komşuluk olan durumlarda, komşu ile ortak olan duvarın orta aksı brüt alan sınırı olarak kabul edilir. Net alandan farklı olarak mülkün iç duvarları, kolonlar, havalandırma boşlukları, açık/ kapalı balkonlar, teraslar brüt alan hesabına dahildir. *Kat holleri, ortak merdiven alanı, asansörler, konut veya iş yerine ait eklenti depolar, otopark alanı vb. alanlar brüt alan hesabına dahil edilmez.

Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı (Satışa Konu Brüt Alan): Tapu Belgesine Konu Alan: Bağımsız Bölüm Brüt alanına; yapıdaki tüm ortak alanlardan (kat holleri, asansörler, ortak merdivenler, yangın merdivenleri, otopark alanları, güvenlik, sığınaklar, teknik alanlar, sosyal tesis, havuz vb.) düşen payın eklenmesiyle bulunan alandır.

22

Yeni projede nelere dikkat etmeliyim?

Kentsel dönüşüm kapsamında evi riskli olan daire sahibi, yeni projede birkaç önemli noktaya dikkat etmelidir. İlk olarak yeni projenin imar planlarına, bölgenin yapılaşma koşullarına ve yasal düzenlemelere uygun olup olmadığını kontrol edin. Yeni dairenizin brüt ve net alanları, oda sayısı ve şerefiyesi gibi özellikleri ile arsa payınıza ve mevcut dairedaki haklarınıza ve uygun olup olmadığı ile değerlendirin. Finansal koşullar ve ödeme planları hakkında net bilgi edinin; bütçenize uygun olmalı ve ekonomik yükümlülüklerinizi karşılayabilecek seviyede olmalıdır.

23

Ruhsat ve iskân sürecinde müteahhitten ne beklemeliyim?

Ruhsat ve iskân sürecinde müteahhitten, projenin başlamadan önce gerekli tüm yasal izinlerin alınması ve bu süreçteki her adımın şeffaf bir şekilde paylaşılması beklenir. Müteahhit, bu izinlerin zamanında alınabilmesi için gerekli tüm dokümanları hazırlamalı ve ilgili yasal prosedürlere uygun şekilde hareket etmelidir. Ayrıca, inşaatın ve sonrasında yapının, yerel imar yasalarına ve yapım şartnamelerine tam olarak uygun olmasını sağlamalıdır. Ayıpsız ve eksiksiz olarak iskân belgesinin alınması, yapının oturulabilir olduğunu ve tüm yasal standartlara uygun olarak tamamlandığını gösterir; bu nedenle, müteahhit bu belgenin alınmasını garanti altına alacak şekilde çalışmalıdır. Bu süreçlerde karşılaşılabilecek herhangi bir aksilik veya gecikme durumunda, müteahhit sorunları çözme ve süreçleri hızlandırma konusunda aktif rol almalı ve proje sahiplerini sürekli bilgilendirmelidir. Sözleşmede iskân belgesinin (yapı kullanım izin belgesi) alınması, finansal olarak teminat altına alınmalıdır.



Sözleşme ve Güvenceler

24

Tapu süreci nasıl olmalı?

Riskli binaların dönüşümü kapsamında tapu süreci, kentsel dönüşüm projelerinin hukuki ve yasal zeminini oluşturur ve dikkatli yönetilmesi gereken bir süreçtir. İlk olarak bina ya da arsanın riskli olduğunun resmi olarak tespit edilmesi ve bu durumun tapu kayıtlarına işlenmesi gerekir. Ardından, projenin uygulanabilmesi için arsa sahipleri, müteahhitler ve diğer ilgili taraflar arasında anlaşma sağlanmalı ve kat karşılığı anlaşma tapuya şerh edilmelidir. Binaların yıkım ruhsatı alınmalı ve yıkım sonrası kat irtifakı terk edilerek arsada hissedarlığa dönülmelidir. Ruhsat alımını müteakip ise ruhsat projesi tapuya işlenerek yeni kat irtifakı tesis edilmelidir. (Kat irtifakının kurulması sözleşme ile daha ileri aşamaya atılabilecektir.) Kat irtifakı kurulduğunda ve iskan sonrası kat mülkiyetine geçiş işlemleri tamamlandığında tapu kayıtlarının güncellenmesi gerekmektedir. Bu süreçte, herhangi bir mülkiyet değişikliği, ipotek kurulumu veya kaldırılması gibi işlemler de dahil olmak üzere tüm yasal prosedürlerin eksiksiz ve doğru bir şekilde tamamlanması önemlidir. Tapu sürecinin doğru yönetilmesi, arsa payınızın hakkınız olduğu şekilde düzenlenip düzenlenmediğinin incelenmesi ile payınıza düşen dairenin metrekaresinin ve yerinin doğru olup olmadığının incelenmesi, kentsel dönüşüm projelerinin hukuki açıdan güvenli bir temel üzerine inşa edilmesini sağlar ve tüm tarafların haklarını korur. Tüm bu yasal ve karmaşık süreçlerde haklarınızı güvence altına almak ve hata yapmamak için bir avukat ile teknik danışman desteği almak gerekir. Bu tür avukatların listesi için İNDER'e başvurabilirsiniz.



25

Sözleşmede olması gereken diğer güvenceler nelerdir?

Cezai şartlar, müteahhidin yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda uygulanacak mali yaptırımları belirtir ve projenin zamanında ve sözleşme şartlarına uygun şekilde tamamlanmasını teşvik eder. Burada dikkat edilmesi gereken husus cezaların tek tarafı değil, karşılıklı ve eşitlik ilkesince tanımlanmasıdır. Zira arsa sahiplerinin de proje süresince onay vermek, seçim yapmak, vekaletname vermek vb. yükümlülükleri vardır. Gerek arsa sahipleri arasındaki fikir ayrılıkları ve uyumsuzluklar gerekse karar vermede gecikmeler, müteahhide zarar verip işin gidişatını olumsuz etkileyebilir.

26

Müteahhit hangi konuları üstlenmeli?

Müteahhit, bir inşaat projesinin başarılı bir şekilde tamamlanması için çeşitli konuları üstlenmelidir. İlk olarak proje planlaması ve tasarımı aşamasında aktif bir rol almalı, projenin teknik ve yasal gerekliliklere uygun olmasını sağlamalıdır. İkinci, inşaat sürecinin yönetimi, müteahhidin sorumlulukları arasındadır; bu, yıkım, işçilik, malzeme temini, kalite kontrolü ve zamanında teslimatı içerir. Üçüncü olarak tüm yasal izinlerin ve ruhsatların alınması, inşaatın yasalara uygun olarak yürütülmesi müteahhidin sorumluluğundadır. Dördüncüsü, proje bütçesinin yönetimi, maliyet kontrolü ve finansal raporlama da müteahhit tarafından üstlenilmesi gereken önemli görevler arasındadır. Beşinci, iş güvenliği ve sağlığı standartlarının korunması, inşaat alanının güvenli bir çalışma ortamı olmasını sağlamak, inşaatın all risk sigortalarını yaptırmak müteahhidin önemli bir yükümlülüğüdür. Son olarak proje tamamlandığında, yapılan işin kalitesi ve işlevselliği konusunda garanti vermek ve müşteri memnuniyetini sağlamak da müteahhidin sorumluluklarındandır. Bu geniş yelpazedeki sorumluluklar, projenin başarılı bir şekilde tamamlanmasının temelini oluşturur.

27

Arsa sahibi hangi konuları üstlenmeli?

Arsa sahibinin, parselde yapı bulunması halinde yapının riskli yapı yapılması sürecinde, sürece destek vermesi, süresi içerisinde binanın elektrik, su ve doğalgazının kesilmesini sağlayarak ikametgâh belgesini taşıması gerekmektedir. Arsa sahibinin dairesinde kiracısının bulunması halinde, kiracısını tahliye konularında binanın riskli yapı yapılması ile birlikte elektrik, su ve doğalgazının kesilmesi işlemlerini kiracısına yaptırarak süreci yönetmesi ve müteahhit ile sözleşme imzalamayan kat maliki olması halinde pay satışı prosedürünü işletmek suretiyle sözleşmenin tüm maliklerce imzasının sağlanması konusunda müteahhide yardımcı olması gerekmektedir. Müteahhide işlemleri yürütebilmesi adına yeterli vekaletnameyi temin etmeli, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin süresi içinde imzalaması için gerekli kolaylığı sağlamalıdır. Varsa emlak vergi borçları ödenmeli, veraset intikal işlemleri tamamlanmalı ve binayı inşaatı engel takyidatlardan arındırılmış halde boş ve borçsuz olarak müteahhide teslim etmelidir. (Haciz, ipotek vb. takyidatlar 6306 Sayılı Kanun kapsamında inşaatı engel oluşturmayıp yeni inşa edilecek bağımsız bölümün tapu kaydına kaydırılabilmektedir.)



28

Sözleşmenin süresi ne kadar olmalı?

Sözleşmenin süresi, proje özelliklerine, kapsamına ve karmaşıklığına bağlı olarak belirlenmelidir. Gerçekçi bir zaman çizelgesi hazırlanarak proje için gerekli tüm inşaat ve bitirme işlerinin tamamlanabileceği, aynı zamanda beklenmedik gecikmelere karşı makul bir yaklaşım içerecek şekilde ayarlanmalıdır. Kapsamlı ve büyük ölçekli projeler için, sözleşme süresi genellikle daha uzun olurken küçük ölçekli iyileştirmeler için daha kısa süreler yeterli olabilir. Sözleşme süresi, aynı zamanda proje başlangıç ve bitiş tarihlerini, önemli kilometre taşlarını ve her bir aşamanın tamamlanması için ayrılan süreleri net bir şekilde belirtmelidir. Ayrıca, olası gecikmeler ve bu gecikmelerin yönetimi için prosedürler de sözleşmede yer almalıdır. Sözleşme süresinin hem müteahhit hem de proje sahibi için gerçekçi ve uygulanabilir olması, projenin başarıyla tamamlanması için hayati öneme sahiptir. Genel olarak ruhsat için sözleşme imzasını müteakip bir süre (6-9 ay), inşaatın tamamlanması için ruhsat alımını müteakip bir süre (12-30 ay), tamamlanmayı müteakip iskân alımı için bir süre (3-6 ay) tanımlanmalıdır. Bu zaman aralıklarında belirtilen işlerin yapılamaması halinde ise mutlaka cezai şartlar ve fesih hakları belirlenmelidir. Hissedarların itiraz ederek mahkemeye dava açması durumunda, müteahhit mahkeme sonuçlanıncaya kadar iş ve işlemleri beklemeye alabilecek olup mahkeme sürecinde inşaatı devam etmeyip bu süreyi inşaat süresine ekleyebilecektir. Bu durumda inşaatı devam edip etmeme durumu müteahhitin takdirinde olup mahkemece inşaatı ilişkin ihtiyati tedbir kararı verilmesi halinde müteahhit mecburen işi durduracaktır.



Sözleşme ve Güvenceler



30

Müteahhit kat karşılığı oranı nasıl hesaplanır?

Müteahhit kat karşılığı oranının hesaplanması, arsanın değeri, inşaat maliyetleri ve piyasa koşulları gibi birçok faktöre bağlıdır. Öncelikle, arsanın mevcut piyasa değeri belirlenir; bu, bölgenin konumu, imar durumu ve arsanın büyüklüğü gibi unsurlarla yakından ilişkilidir. Ardından, planlanan inşaatın toplam maliyeti hesaplanır; bu maliyet, kullanılacak malzemelerin kalitesi, yapının büyüklüğü ve tasarım özellikleri, binanın bulunduğu bölgede metrekaşe satış fiyatları gibi faktörlerden etkilenir. Müteahhit ve arsa sahibi arasındaki anlaşma, genellikle arsanın değeri ile inşaat maliyetleri arasındaki farkı dikkate alarak bir oran üzerinden yapılır. Kat karşılığı oranı, inşaatın tamamlandıktan sonra arsa sahibine ait olacak bağımsız bölüm miktarını belirler. Bu oran, tarafların beklentileri, proje üzerinden elde edilecek toplam gelir ve risk paylaşımı dengesi göz önünde bulundurularak müzakere edilir. Sonuç olarak kat karşılığı oranı, detaylı bir piyasa araştırması, maliyet analizi ve tarafların müzakereleri sonucunda belirlenen bir değerdir ve her projeye özgü olacak şekilde ayarlanır. Burada dikkat edilmesi gereken ana husus, az bir edinim farkı için müteahhidin seçilmesinin gereği değildir. Kat karşılığı paylaşım oranının doğru şekilde belirlenmesi büyük önem arz etmekte olup yeni inşa edilecek binada oluşacak bağımsız bölümlerin arsa payları bu oran kapsamında belirlenecektir. Mevcut riskli binada arsa sahibinin dairesine ait arsa payının, kat karşılığı paylaşım oranı yüzdesine denk gelen kısmı müteahhite verilecek; kalan kısım ise arsa sahibinin yeni dairesinin arsa payını oluşturacaktır. Örnek verilecek olursa, riskli yapı tespit edilen binada %10 arsa payına sahip bir arsa sahibinin %60 arsa sahibi %40 müteahhit olacak şekilde kat karşılığı paylaşım oranı belirlenmesi halinde; arsa sahibi %10 arsa payının %40'ına tekabül eden %4 arsa payını müteahhite devredecek olup yeni binada alacağı dairenin arsa payı %6 olacaktır.



Hangi cezai şartlar aranmalı?

Cezai şartlar, sözleşmenin taraflarının yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda uygulanacak yaptırımları içermelidir ve her iki taraf için de adil, kabul edilebilir ve karşı tarafın mahvına yol açmayacak şekilde olmalıdır. Proje teslim tarihinde gecikme olması durumu için belirlenen cezai şartlar sözleşmede net bir şekilde ifade edilmelidir; bu, projenin zamanında tamamlanmasını teşvik eder. İkincisi, inşaat kalitesi ve teknik şartnamelere uygunluk konusunda eksikliklerin tespiti ve teknik şartnamede yazılı olmayan malzemelerin kullanımı halinde uygulanacak cezai şartlar belirlenmelidir. Üçüncü olarak iş güvenliği kurallarının ihlali gibi yasal zorunluluklara uyulmaması durumları için cezai yaptırımların olması gerekir. Dördüncüsü, sözleşmede belirtilen malzeme kalitesi ve markalarından sapmalar için de cezai şartlar konulmalıdır. Ayrıca müteahhidin proje sürecinde yetkisiz alt yüklenicilerle çalışması, alt yükleniciler ile müteahhit arasındaki borç ilişkisi yüzünden inşa edilen binaya yapı rehni koyulması gibi durumlar için de cezai yaptırımların ve fesih haklarının belirlenmesi önem taşır. İlave olarak arsa sahibinin de proje gerçekleşmesi sırasında yapacağı vekaletname vermek ve iş bitene kadar azletmemek, arsayı zamanında teslim etmek, tapu işlemlerinde yardımcı olmak, projeleri onaylamak vb. yükümlülükleri vardır. Bunların gerçekleşmemesi durumunda cezai şartlar konulmalıdır. Bu cezai şartlar, projenin sözleşme koşullarına uygun olarak tamamlanmasını garanti altına alır ve her iki taraf için de adil bir güvence sağlar.

31

Arsanın ve mevcut binanın değerini nasıl tespit ettirebilirim?

Arsanızın ve mevcut binanızın değerini tespit ettirmek için SPK lisanslı bir gayrimenkul değerlendirme şirketi ile çalışmanız tavsiye edilir. Bu şirketler, piyasa koşulları, konum, şerefiye, arsa payı, arsa büyüklüğü, imar durumu, bina yaş, yapı kalitesi ve kullanım özellikleri gibi birçok faktörü dikkate alarak kapsamlı bir değerlendirme raporu hazırlarlar. Ayrıca, bölgedeki benzer emlak satışları ve kira gelirleri de değerlendirme sürecinde önemli rol oynar. Profesyonel değerlendirme, arsanızın ve binanızın gerçek piyasa değerinin objektif bir şekilde belirlenmesini sağlar ve bu bilgi, satış, sigorta, kredi teminatı gibi çeşitli amaçlar için kullanılabilir. Değerleme süreci, aynı zamanda potansiyel yatırımcılar veya müteahhitlerle yapılacak pazarlık ve anlaşmalar ile sözleşmeye katılmayan azınlıkta kalan arsa sahiplerinin pay satışı işlemleri için sağlam bir temel oluşturur. Bu nedenle, değerlendirme işlemini, sektörde tanınmış ve güvenilir bir şirkete yaptırmak önemlidir.

Sözleşme ve Güvenceler

32

Müteahhidin iflası veya projeden çekilmesi durumunda hakların nelerdir?

Müteahhidin işi tamamlayamayacak duruma düşmesi, çözülmesi son derece zor bir süreçtir ve sizleri de müteahhidi de mağdur edecektir. Ana hedef iyi bir müteahhitle ve sağlam bir sözleşmeyle yola çıkmak olmalıdır. Bunu sağlamak için yukarıda bahsedilen tüm hususlara riayet edilmesi önerilir.

Arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi; arsası olan gerçek ya da tüzel kişi ile yüklenici arasında kurulan, arsa sahibinin arsanın bir bölümünü yükleniciye devretmeyi, yüklenicinin de arsa karşılığında arsaya inşa edilecek olan binadan belirli sayıda bağımsız bölümleri arsa sahibine vermeyi taahhüt ettiği bir sözleşmedir. Arsa sahibi bu sözleşme ile nakit bir bedel ödemeden arsasını değerlendirmekte ve arsasına inşa edilen yeni binada bağımsız bölümlere sahip olmakta, yüklenici ise arsa için nakit bir bedel ödemeksizin sadece inşaatın finansmanını sağlayarak geri kalan bağımsız bölümlere sahip olmaktadır.

Bu sözleşmelerde en sık yaşanan sorunlardan bir tanesi, sözleşmeden doğan müteahhidin iflası, inşaatla başlama ve tamamlama yükümlülüklerinin ifasında başarılı olmayıp temerrüde düşmesidir. Yüklenici inşaatla hiç başlamayabilir, inşaatı tamamlayamayıp yarım bırakabilir yahut eksik veya ayıplı olarak teslim edebilir.

Bu gibi durumlarda Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin feshine gidilmek zorunda kalınabilecektir. Özellikle belirtmek gerekir ki Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, tek taraflı feshedilebilen sözleşmelerden olmayıp riskli yapılara özel istisnai fesih modeli dışında hiçbir şekilde tek taraflı olarak feshedilemez, ancak mahkeme kararıyla feshedilebilir. Bu fesih modelleri şunlardır:

Sözleşmenin geriye etkili feshi: Bu fesih modeli ancak inşaat tamamlama oranı %90'ın altında ise kullanılabilecek olup arsa sahipleri, fesih halinde müteahhite devretmiş oldukları tüm tapuları geri alacaktır. (Müteahhit tapuları 3. kişilere satmış olsa dahi tapular geri alınabilecektir.) Geri alınan tapular karşılığında arsa sahipleri, inşaatın tamamlama oranına karşılık gelen imalat bedelini müteahhite ödeyecektir. Bu fesih yönteminde sözleşmede yazılı olan cezai şart tutarları istenemeyecektir.

Sözleşmenin ileriye etkili feshi: Bu fesih modelinde müteahhit dava tarihindeki inşaat tamamlama oranına karşılık gelecek oranda bağımsız bölümü hakediş olarak kendi üzerinde tutacak, geri kalan tüm bağımsız bölümlerin tapularını arsa sahiplerine iade edecektir. Bu fesih modelinde sözleşmede yazılı cezai şart bedelleri talep edilebilecektir.

İstisnai fesih modeli: Bu fesih modeli yalnızca riskli yapılar için geçerli olup, arsa sahiplerinin oy birliği ile anlaşma sağlanmasından veya arsa sahiplerinin arsa paylarının salt çoğunluğu (%50,01) ile karar alınmasından sonra müteahhitten kaynaklanan sebeplerle, bir yıl içinde yeni yapının yapım işine başlanmamış veya yapım işi belirli bir seviyede durdurulmuş ve en az altı aydır projenin bitirilmesini gerektirecek seviyede ekip ve ekipmanla inşai faaliyete devam

33

edilmiyor ise, yapılan sözleşmelerin feshi için arsa sahiplerinin arsa paylarının salt çoğunluğu ile karar alınabilir. Bu karar ile birlikte ilgili idareye başvurulmasıyla birlikte idare tarafından müteahhite 30 gün süre verilerek işe başlaması ve/veya işe devam etmesi bildirilir. Süre içerisinde müteahhit işe başlamaz ve/veya devam etmez ise sözleşme resen feshedilmiş olacaktır. Ancak arsa sahipleri ile müteahhit arasındaki alacak/tazminat ilişkisi hukuk mahkemeleri tarafından çözülecek olup bu yöntemin en büyük avantajı, sözleşmenin feshiyle birlikte arsa sahiplerinin yeni bir müteahhit ile anlaşarak inşaatla devam edebilmesidir.

Sözleşme sürecinde avukat danışmanlığının önemi nedir?

Sözleşme sürecinde avukat danışmanlığının önemi, sözleşmenin tarafların haklarını ve yükümlülüklerini adil bir şekilde ve yasal çerçevede koruyacak biçimde hazırlanmasını sağlamaktır. Avukatlar, sözleşme maddelerinin net, anlaşılır ve çift taraflı yarar sağlayacak şekilde düzenlenmesine yardımcı olur. Ayrıca, potansiyel risklerin taraflara açık olarak anlatılması ve anlaşmazlık durumlarında uygulanacak prosedürleri önceden belirleyerek tarafları korur. Avukatlar, müzakere sürecinde de önemli bir rol oynar; müvekkillerinin menfaatlerini koruyarak en uygun şartların elde edilmesini sağlarlar. Hukuki danışmanlık, sözleşmedeki hükümlerin yerel yasalara ve endüstri standartlarına uygunluğunu garanti eder, böylece gelecekteki hukuki sorunların önüne geçilmesine katkıda bulunur. Özellikle kompleks ve büyük ölçekli projelerde, avukatın rehberliği, sürecin sorunsuz ve verimli bir şekilde ilerlemesine olanak tanır ve taraflar arasında güvenin sağlanmasına yardımcı olur. Avukatlık ücretleri ilk aşamada yüksek algılanmış olsa da çakılabilecek olası telafisi zor durumların önlenmesi için faydalı olacaktır.

34

Sözleşmede değişiklik yapılması gerektiğinde izlenecek yol nedir?

Sözleşmede değişiklik yapılması gerektiğinde izlenmesi gereken yol, öncelikle tarafların mevcut sözleşme hükümlerine ve sözleşmede öngörülen değişiklik prosedürlerine dikkatlice göz atmasını gerektirir. Değişiklik yapılacak konular üzerinde tarafların mutabık kalması esastır; bu, yazılı ve detaylı bir şekilde, müzakereler ve görüşmeler yoluyla gerçekleştirilmelidir. Sözleşme değişiklikleri, her iki tarafın da noter huzurunda imzaladığı tadilat sözleşmesi ile resmîyet kazanır. Bu belgede, değişiklik yapılan maddeler açıkça belirtilmeli ve yeni hükümler net bir şekilde ifade edilmelidir. Ayrıca, değişikliklerin sözleşmenin geri kalan bölümleri üzerindeki etkileri dikkate alınarak, yanlış anlamalara veya gelecekteki anlaşmazlıklara yer bırakmayacak şekilde hazırlanmalıdır. Sözleşme değişiklikleri sırasında hukuki danışmanlık almak, sürecin yasalara uygun ve tarafların çıkarlarını koruyacak şekilde yönetilmesine yardımcı olur.





Proje Yönetimi ve Teslim

35

Proje yönetimi sürecinde bina sahibinin rolü nedir?

Proje yönetimi sürecinde bina sahibinin rolü, proje hedeflerinin ve beklentilerinin kat karşılığı anlaşma ve teknik şartname vasıtasıyla net bir şekilde belirlenmesi ve iletilmesiyle başlar. Bina (arsa) sahibi, proje sürecinde aktif bir paydaş olarak müteahhit ve diğer ilgili taraflarla düzenli iletişim içinde olmalı ve proje ilerlemesini yakından takip etmelidir. Bina sahibi, aynı zamanda, proje kapsamında yapılan işlerin kalitesini ve sözleşme şartlarının yerine getirilip getirilmediğini denetlemek için gerekli kontrolleri yapmalı, anahtar teslimi ve iskan aşamalarında eksik ve/veya ayıplı işlerin olup olmadığını tespit etmeli veya tercihen bu görevi uzman bir teknik danışmana verilmelidir.

36

Proje tamamlanınca nelere dikkat etmeliyim?

İş tamamlanınca dikkat edilmesi gerekenler, projenin kalite standartlarına, teknik şartnamelere ve sözleşmede belirlenen koşullara uygun olarak tamamlanmış olup olmadığını, bitirilen işin eksik veya ayıplı olup olmadığını tespitini kapsar. İlk olarak yapılan işlerin detaylı bir kalite kontrolünden geçirilmesi gerekir; bu, inşaat malzemelerinin kalitesi, işçilik standartları ve montaj işlemlerinin doğruluğunu içerir. İkincisi, proje belgelerine ve uygunluk, tüm sistemin (elektrik, su, ısıtma vb.) düzgün çalışır durumda olması ve güvenlik standartlarına uyulması değerlendirilmelidir. Üçüncü olarak bina ve çevresindeki bitirme işleri, peyzaj ve dış mekân düzenlemelerinin tamamlanıp tamamlanmadığı kontrol edilmelidir. Ayrıca iş bitirme süreci, ilgili yasal izinlerin ve belgelerin, özellikle yapı kullanım (iskân) belgesinin alınmasını da gerektirir. Son olarak proje sonunda müteahhit tarafından sağlanması gereken tüm kullanım kılavuzları, garanti belgeleri ve bakım talimatlarının teslim alındığından emin olunmalıdır. Bu adımlar, projenin tamamlandığını ve kullanıma hazır olduğunu doğrulamak için kritik öneme sahiptir.

37

İnşaat sürecinde kalite kontrolü nasıl sağlanır?

İnşaat sürecinde kalite kontrolünü sağlamak, projenin başarılı bir şekilde tamamlanması için kritik bir adımdır. Bu süreç, proje başlangıcından itibaren, kullanılan malzemelerin ve uygulanan işçiliğin, proje şartnamelerine ve endüstri standartlarına uygunluğunu sürekli olarak denetlemeyi gerektirir. Bu süreci denetleyecek olan teknik danışmandır. Teknik danışman bir uzman mimar ya da mühendis olabileceği gibi projenin büyüklüğüne göre bir proje yönetim firması veya sorumluluk alanı genişletilmiş bir yapı denetim firması da olabilir. Teknik yetkinliği olmayan kişilerin veya kurumların bu görevi üstlenmesi çeşitli sorunlar yaratacaktır.

38

Yapı denetim süreci nasıl işler?

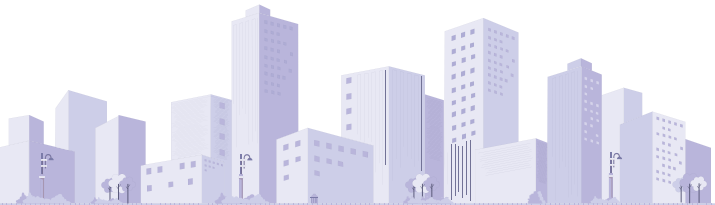
Yapı denetimi, toplam yapı inşaat alanı 200 metrekareyi geçtiğinde 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca otomatik olarak belediye veri bankasından atanır ve bu hizmet, mal sahibi adına teknik hususları, gerektiğinde laboratuvar testleri de dahil olmak üzere kontrol etmekle yükümlü olan kamu tarafından lisanslandırılmış uzman teknik firmalar tarafından sağlanır. Yapı denetim firmasının ana sorumluluğu kullanılan kritik malzemelerin (demir ve beton vb.) ve kurulumların (kalıp ve demir vb.) şartnamelere ve ruhsat projesine uygun olduğunun kontrolüdür. Mimari iç dekorasyon malzeme (kapı, parke, doğrama, mutfak vb.) ve uygulama detayları, yapı denetim firması sorumluluk alanı dışındadır. Mimari iç dekorasyon vb. hususlar için ayrı bir teknik danışman tutulması önerilir.



39

Teslim edilen projenin eksikleri ve hataları için nasıl bir yol izlenmelidir?

Teslim edilen projenin eksikleri ve hataları fark edildiğinde, belirlenen sorunların hızlı ve etkili bir şekilde çözülmesi için adımlar atılmalıdır. Dairelerin müteahhitten teslim alınması sırasında daire teslim tutanağı düzenleniyor ise bu tutanağa mutlaka "ayıplı ve/veya eksik işlere karşı tüm hukuki haklarım saklı kalmak kaydıyla" ibaresi eklenilmelidir. İlk olarak eksikliklerin ve hataların detaylı bir listesi hazırlanmalı ve bu liste müteahhite resmî olarak iletilmelidir. Bu aşamada, mümkünse fotoğraf ve video gibi destekleyici belgeler de sağlanmalıdır. İkinci adımda, sözleşmede belirlenen garanti koşulları ve hataların giderilmesi için öngörülen süreler gözden geçirilmelidir. Daha sonra müteahhit ile bir araya gelinerek, eksikliklerin ve hataların nasıl ve ne zaman giderileceğine dair bir eylem planı belirlenmelidir. Bu süreçte gerekirse bağımsız bir üçüncü tarafın değerlendirmesi veya denetimi talep edilebilir. Eğer müteahhit, sorunları belirlenen süre içinde veya tatmin edici bir şekilde çözmezse, hukuki yollara başvurulabilir. Bu adımlar, teslim edilen projenin eksikliklerinin ve hatalarının etkili bir şekilde giderilmesini sağlar. Bu hususlara dair danışman avukatınız Tüketici Koruma Kanunu'nun ve Borçlar Kanunu'nun ilgili açık ayıp ve gizli ayıp maddelerine göre sizi yönlendirecektir.



Proje Yönetimi ve Teslim

40

Müteahhit daireleri geç teslim ederse kendimi nasıl koruyabilirim?

Müteahhidin daireleri geç teslim etmesi durumunda kendinizi korumak için, sözleşme aşamasında önlemler almanız önemlidir. İlk olarak sözleşmeye teslim tarihleri ve bu tarihlerin gecikmesi durumunda uygulanacak cezai şartlar/hak mahrumiyetine ilişkin hükümler net bir şekilde yazılmalıdır. Gecikme için her gün veya belirli bir zaman dilimi için belirlenen miktarda maddi tazminatın ödenmesi, gecikilen her ay başına dairenin rayiç kira bedeli gibi cezai şartlar, müteahhidi zamanında tamamlamaya teşvik eder. İkinci olarak, projenin başlangıcından itibaren düzenli ilerleme raporları almak ve inşaatın aşamalarını yakından takip etmek, olası gecikmeleri erken fark etmenize ve müdahale etmenize olanak tanır. Üçüncü olarak müteahhitle yapılan anlaşmada, gecikme durumunda arsa sahibine kira kaybı (hak mahrumiyeti) gibi ek maliyetlerin tazmin edilmesi konusunda maddeler bulunmalıdır. Son olarak sözleşme koşullarının ihlali durumunda hukuki yollara başvurabileceğinizi bilmek ve bu süreç için hazırlıklı olmak, haklarınızı korumanızda önemlidir. Bu önlemler, müteahhidin daireleri geç teslim etmesi durumunda kendinizi korumanıza yardımcı olur.

41

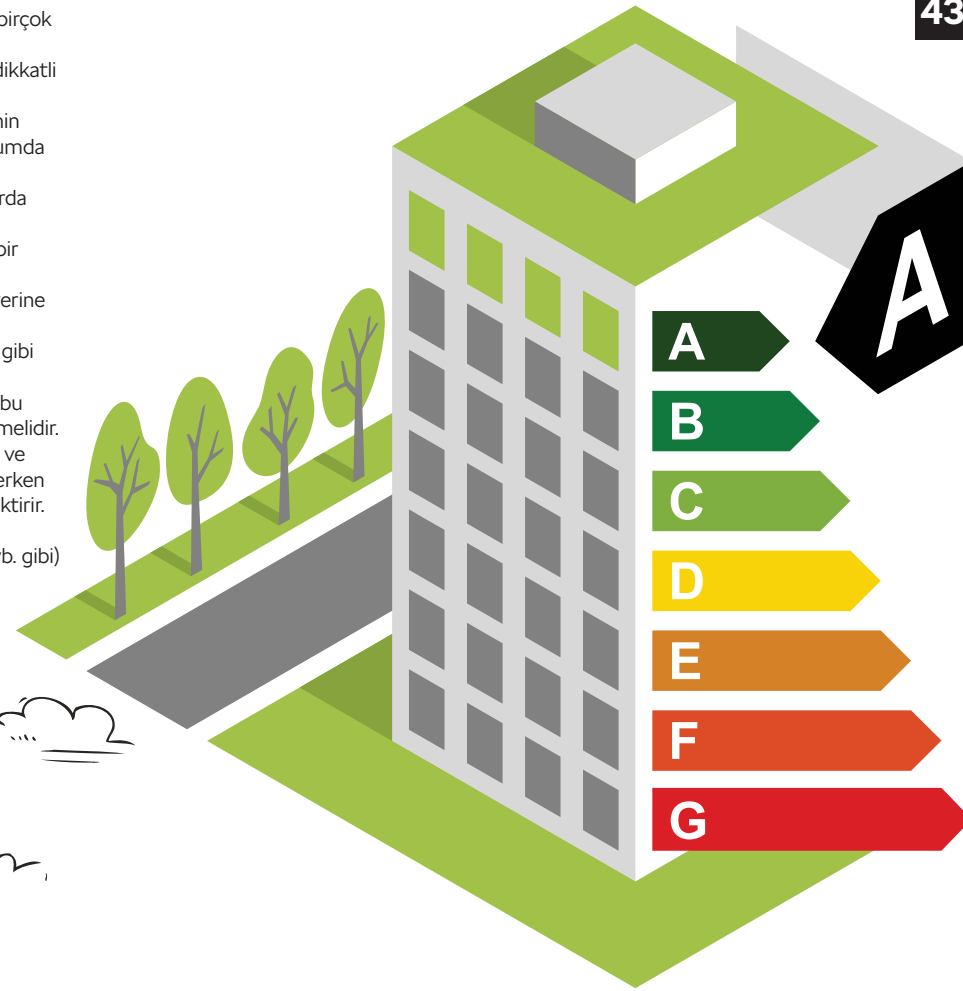
İnşaat sürecinde müteahhit değişikliği yapılabilir mi?

İnşaat sürecinde müteahhit değişikliği yapılması mümkündür, birçok yasal zorluğu da içeren karmaşık bir süreçtir ve bu süreç, sözleşmedeki hükümlere ve yasal düzenlemelere bağlı olarak dikkatli bir şekilde ve mümkünse mevcut müteahhitte el birliği içinde yönetilmelidir. Öncelikle, mevcut müteahhit ile olan sözleşmenin şartları, müteahhit değişikliğine izin verip vermediği ve bu durumda izlenecek prosedürlerin ne olduğunu belirlemelidir. Müteahhit değişikliği genellikle, mevcut müteahhidin işi yeterli standartlarda veya zamanında tamamlamaması, iflas etmesi veya taraflar arasındaki anlaşmazlıklar gibi durumlarda gündeme gelir. Yeni bir müteahhit ile anlaşma yapmadan önce, mevcut sözleşmenin feshedilmesi veya devredilmesiyle ilgili yasal yükümlülüklerin yerine getirilmesi gereklidir. Yeni müteahhit seçimi yapılırken önceki deneyimleri, finansal istikrarı ve projeyi tamamlama kapasitesi gibi faktörler dikkatle incelenmelidir. Son olarak yeni müteahhit ile yapılacak sözleşmede, projenin mevcut durumu, kalan işler ve bu değişikliğin maliyeti gibi önemli noktalar net bir şekilde belirtilmelidir. Bu adımlar, inşaat sürecinde müteahhit değişikliğinin sorunsuz ve verimli bir şekilde gerçekleştirilmesini sağlar. İnşaat devam ederken müteahhit değişikliği yapılması inşaat ruhsatı değişikliğini gerektirir. Müteahhidin değişmesi birçok iş ve işlemin (yeni müteahhitlik sözleşmesi, yeni yapı denetim sözleşmesi, yeni inşaat ruhsatı vb. gibi) yeniden yapılmasına neden olur.

43

İş güvenliği ve çalışan hakları açısından müteahhidin sorumlulukları nelerdir?

İş güvenliği ve çalışan hakları açısından müteahhidin sorumlulukları, çalışma ortamını güvenli ve sağlıklı tutmayı içerir. Müteahhit, tüm iş güvenliği önlemlerini almak, gerekli güvenlik ekipmanlarını sağlamak ve çalışanları iş güvenliği konusunda eğitmekle yükümlüdür. Ayrıca, iş kazalarını ve meslek hastalıklarını önlemek için çalışma alanında düzenli risk değerlendirmeleri yapmalı ve alınan önlemleri sürekli güncellemelidir. Ancak herhangi bir kaza durumunda arsa sahibinin de suçlanmasının önüne geçmek adına müteahhidin proje yöneticisiyle bu konularda sorumluluk üstlendiğine dair ek bir sözleşme yapılması ve müteahhit ile arsa sahibi arasında imzalanan sözleşmede bu konuda net hükümlerin yer alması faydalı olacaktır.



42

Kentsel dönüşüm kapsamında yenilenen bir binanın enerji verimliliği konusunda bir sertifikası olacak mı?

Evet, yeni binaların enerji performansını gösteren bir sertifikaya sahip olmaları gerekmektedir. Türkiye'de, yeni yapılan binaların enerji performansını belgelemek amacıyla Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği gerekliliklerini karşılamaları ve buna göre bir enerji kimlik belgesi almaları gerekmektedir. Bu belge, binanın enerji tüketimi, yalıtımı, ısıtma ve soğutma sistemleri gibi unsurları değerlendirerek, enerji verimliliği konusunda bilgi sağlar. Dolayısıyla, kentsel dönüşüm kapsamında yenilenen binalar da bu yönetmelik gerekliliklerine uygun olarak enerji performansı belgesi almak zorundadır.



Proje Yönetimi ve Teslim



44

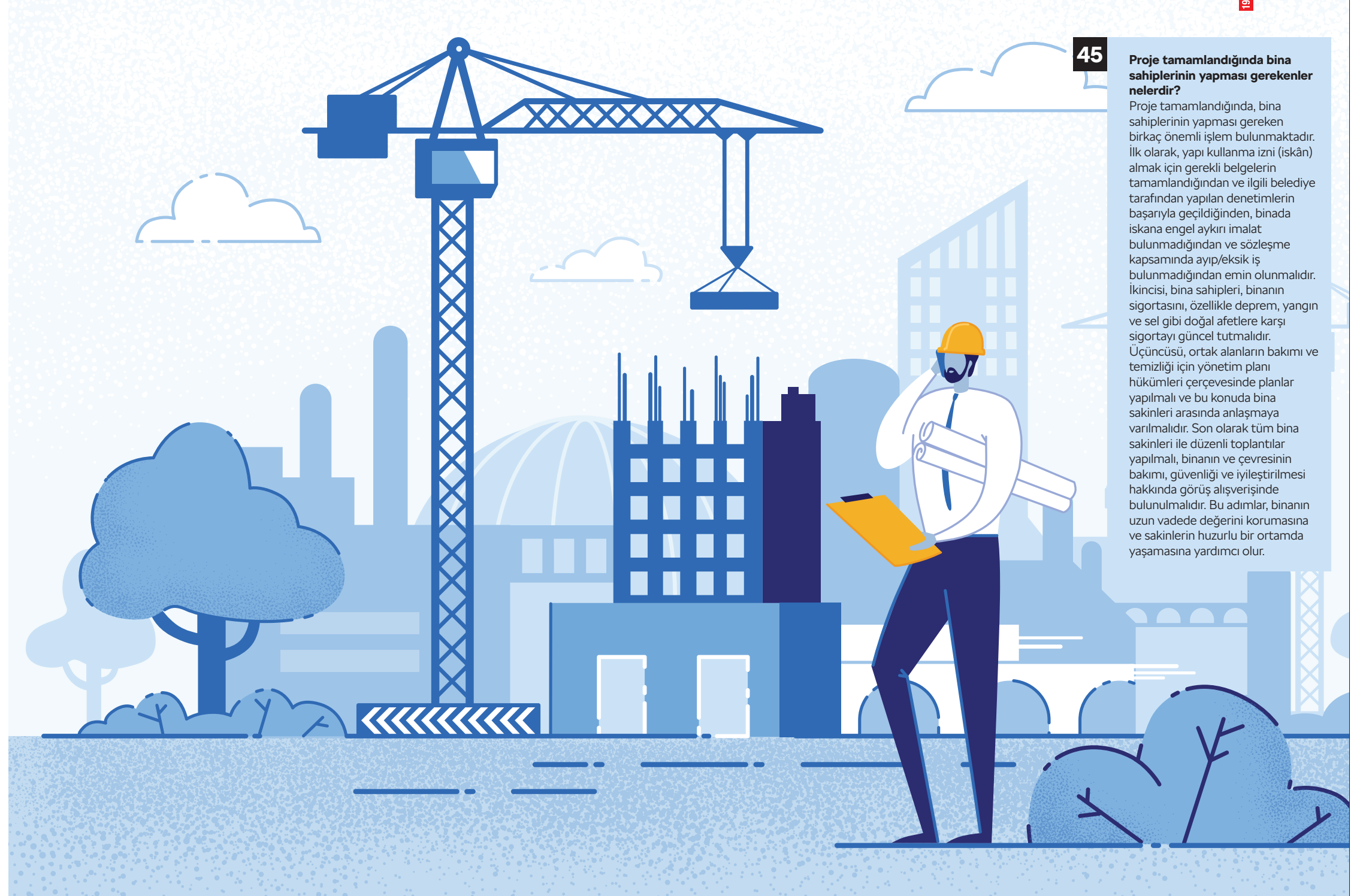
Teslim edilen binanın yapı kullanma izni (iskân) alınması için gerekenler nelerdir?

Teslim edilen binanın yapı kullanma izni (iskân) alınması için bir dizi adımın takip edilmesi gereklidir. Öncelikle, inşaatın onaylanmış proje ve ilgili yasal düzenlemelere uygun olarak tamamlandığından emin olunmalıdır. Bina'nın çevre, sağlık ve güvenlik standartlarına uygunluğunu değerlendiren detaylı bir kontrol listesi üzerinden denetimler yapılmalıdır. Bu denetimler, genellikle belediye tarafından atanmış yetkili yapı denetim firmaları tarafından gerçekleştirilir. İnşaatın tamamlandığını ve tüm yasal gerekliliklerin karşılandığını belgeleyen, müteahhit ve mühendisler tarafından imzalanmış bitirme belgesi, SGK'den alınacak "Borcu yoktur." yazısı ve diğer gerekli belgeler, ilgili belediyeye sunulmalıdır. Ayrıca, elektrik, su ve doğalgaz gibi temel hizmetlerin bağlantılarının tamamlandığı ve çalışır durumda olduğu kanıtlanmalıdır. Tüm bu belgelerin sunulması ve gerekli kontrollerin yapılmasının ardından, yapılan inşaatla onaylı ruhsat projesine aykırılık olmaması durumunda belediye tarafından yapı kullanma izni verilir. Bu izin, binanın resmî olarak oturulabilir olduğunu ve tüm yasal standartları karşıladığını gösterir. İskân alındıktan sonra önceden kat irtifakı kurulmuş yapıların bağımsız bölümün kat mülkiyetine dönüşümü sağlanmalı, bununla ilgili iş ve işlemlerin gerekliliklerinin yapıp yapılmadığı sorgulanarak müteahhitten kat mülkiyeti tapusu talep edilmelidir. Kat mülkiyeti tapusu, mülkiyet işlemlerinin son adımı olup ayıpsız ve eksiksiz olarak iskan alınıp kat mülkiyetli tapuların teslim edilmesiyle birlikte müteahhitin sözleşme kapsamında yükümlülükleri sona erecektir.

45

Proje tamamlandığında bina sahiplerinin yapması gerekenler nelerdir?

Proje tamamlandığında, bina sahiplerinin yapması gereken birkaç önemli işlem bulunmaktadır. İlk olarak, yapı kullanma izni (iskân) almak için gerekli belgelerin tamamlandığından ve ilgili belediye tarafından yapılan denetimlerin başarıyla geçildiğinden, binada iskana engel aykırı imalat bulunmadığından ve sözleşme kapsamında ayıp/eksik iş bulunmadığından emin olunmalıdır. İkincisi, bina sahipleri, binanın sigortasını, özellikle deprem, yangın ve sel gibi doğal afetlere karşı sigortayı güncel tutmalıdır. Üçüncüsü, ortak alanların bakımı ve temizliği için yönetim planı hükümleri çerçevesinde planlar yapılmalı ve bu konuda bina sakinleri arasında anlaşmaya varılmalıdır. Son olarak tüm bina sakinleri ile düzenli toplantılar yapılmalı, binanın ve çevresinin bakımı, güvenliği ve iyileştirilmesi hakkında görüş alışverişinde bulunulmalıdır. Bu adımlar, binanın uzun vadede değerini korumasına ve sakinlerin huzurlu bir ortamda yaşamasına yardımcı olur.



Finansal ve Hukuki Hususlar

46

Kentsel dönüşüm projelerinde finansman seçenekleri nelerdir?

Kentsel dönüşüm projelerinde çeşitli finansman seçenekleri bulunmaktadır. İlk olarak devlet destekli krediler ve teşvikler, bu tür projeler için önemli bir finansman kaynağıdır. Hükümetler, riskli yapıların dönüştürülmesini teşvik etmek amacıyla düşük faizli krediler ve vergi indirimleri sunabilir. Özel bankalar ve finans kuruluşları tarafından sunulan kentsel dönüşüm kredileri de bir seçenektir. Bu krediler, genellikle projenin niteliğine ve finansal sağlamlığına bağlı olarak farklı faiz oranları ve ödeme planları ile sunulur. Kat karşılığı inşaat anlaşmaları ise arsa sahipleri ve müteahhitler arasında popüler bir finansman yöntemidir. Bu modelde, arsa sahipleri arsalarını bir müteahhide verir ve karşılığında yeni projeden belirli bir miktarda konut veya ticari alan alır.



47

Kira ve taşınma desteği nasıl olur?

Kira ve taşınma desteği, kentsel dönüşüm projeleri kapsamında, riskli yapı tespiti kesinleşen taşınmaz maliklerine, kiracılarına ve ikamet şartı ile aynı hak sahiplerine mali yardım sağlamayı amaçlar. Bu destek, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya yetkili devri yapılmış ise ilçe belediyeleri tarafından organize edilir. Sakinlerin kentsel dönüşüm sürecinde yaşayacakları mali yükü hafifletmek için tasarlanmıştır. Destek miktarı ve süresi, projenin kapsamına, bölgesel yaşam maliyetine ve yerinden edilen kişilerin ihtiyaçlarına göre değişiklik gösterir. Taşınma desteği, taşınma masraflarını karşılamak üzere tek seferlik bir ödeme şeklinde olabilirken kira desteği, belirli bir süre boyunca düzenli olarak sağlanır. Kira desteği başvurusunda bulunabilmek için tahliyeden ve her halükarda yıkımdan itibaren 1 yıl içerisinde başvuru yapılmalıdır.

48

Vergi indirimleri ve devlet teşvikleri hakkında bilgi nereden alınır?

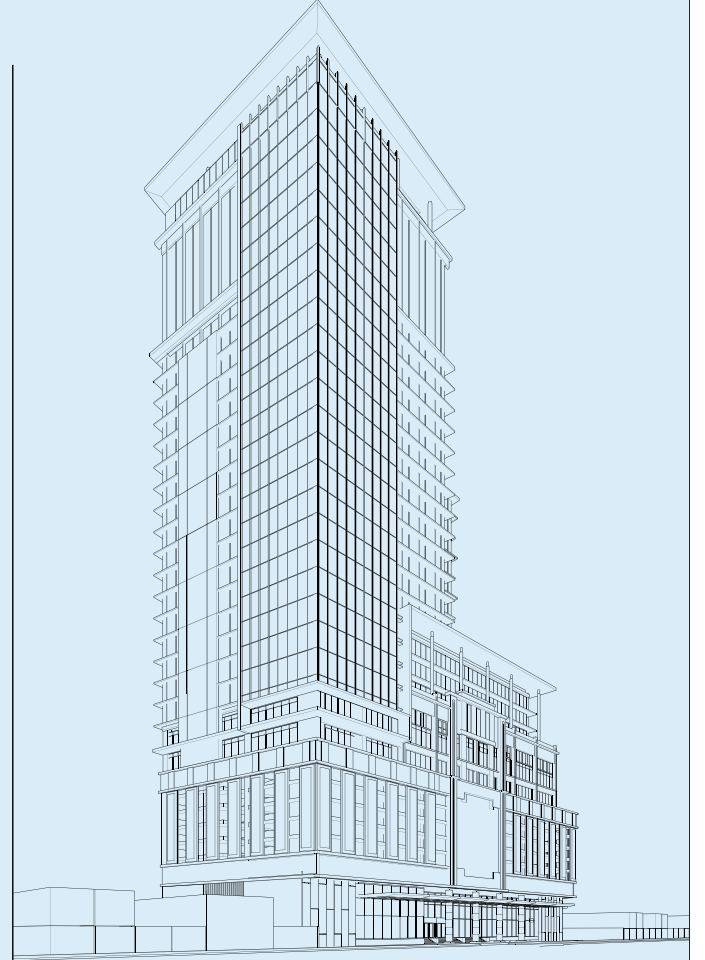
Vergi indirimleri ve devlet teşvikleri hakkında bilgi almak için ilk adım, 6306 Sayılı Kanun Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliklerini incelemektir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Hazine ve Maliye Bakanlığı ve belediyeler gibi ilgili devlet kurumlarının web siteleri, kentsel dönüşüm projeleri için sunulan teşvikler ve vergi avantajları hakkında güncel ve ayrıntılı bilgiler sağlar. Ayrıca yerel belediyeler ve kentsel dönüşüm ofisleri de bu tür destekler hakkında bilgi sunabilir ve başvuru süreçleri konusunda rehberlik edebilir. Muhasebeciler ve vergi danışmanları da vergi indirimleri ve devlet teşvikleri konusunda uzman desteği sunarak hangi teşviklerden faydalanabileceğinizi ve bunlara nasıl başvurabileceğinizi belirlemenize yardımcı olabilir. Ayrıca profesyonel dernekler ve sektörel organizasyonlar da bu konuda seminerler ve eğitim programları düzenleyerek bilgi sağlayabilir. Bu kaynaklardan yararlanmak, vergi indirimleri ve devlet teşviklerinden maksimum fayda sağlamanıza olanak tanır.



49

Hukuki uyumsuzluklar ve anlaşmazlıklar durumunda başvurulacak merciler nelerdir?

Hukuki uyumsuzluklar ve anlaşmazlıklar durumunda başvurulabilecek merciler arasında mahkemeler, tahkim kurulları ve arabuluculuk hizmetleri bulunmaktadır. İlk olarak taraflar arasındaki anlaşmazlıkların çözümü için yerel mahkemelere başvurulabilir. İkincisi, tarafların anlaşmalarında hakem şartı varsa, bağımsız bir merciye başvurarak anlaşmazlıkların çözümünü sağlayabilirler. Üçüncüsü, arabuluculuk, taraflar arasında daha az resmî ve daha hızlı bir çözüm sağlamayı amaçlayan bir yöntemdir; bu süreçte, taraflar bir arabulucunun yardımıyla karşılıklı kabul edilebilir bir çözüme ulaşmaya çalışır. Ayrıca ilgili bakanlık veya kamu kurumları tarafından oluşturulan tüketici hakem heyetleri ve benzeri kurullar, belirli koşullar altında anlaşmazlıkların çözümünde rol oynayabilir. Bu merciler, anlaşmazlığın niteliğine ve tarafların tercihlerine göre seçilebilir ve her birinin kendine özgü prosedürleri, avantajları ve sınırlılıkları vardır.



Finansal ve Hukuki Hususlar

Arsa payı hesaplaması nasıl yapılır?

Mevcut riskli binada arsa sahibinin dairesine ait arsa payının, kat karşılığı paylaşım oranı yüzdesine denk gelen kısmı müteahhite verilerek müteahhitin hakedişi olan dairelere aktarılacak, kalan kısım ise arsa sahibinin yeni dairesinin arsa payını oluşturacaktır. Örnek verilecek olursa riskli yapı tespit edilen binada %10 arsa payına sahip bir arsa sahibinin %60 arsa sahibi %40 müteahhit olacak şekilde kat karşılığı paylaşım oranı belirlenmesi halinde, arsa sahibi %10 arsa payının %40'ına tekabül eden %4 arsa payını müteahhite devredecek olup yeni binada alacağı dairenin arsa payı %6 olacaktır.

51

Müteahhitin vekalet istemesi durumunda dikkat edilmesi gereken hususlar nelerdir?

Müteahhidin vekalet istemesi durumunda, öncelikle vekaletin kapsamını ve sınırlarını net bir şekilde belirlemek önemlidir. Vekaletname, müteahhide hangi işlemleri yapma yetkisi verdiğini açıkça ifade etmelidir ve gereksiz geniş yetkilerden kaçınılmalıdır. Vekaletname hazırlanırken bir avukatın danışmanlığının alınması, hukuki açıdan güvenli ve açık bir metin oluşturulmasını sağlar. Müteahhidin, özellikle mülkiyetle ilgili işlemler gibi kritik ve önemli işlemler için (satış gibi) vekalet istemesi durumunda, bu yetkinin kullanımıyla ilgili özel şartlar ve koşullar belirlenmelidir. Ayrıca vekaletnamenin geçerlilik süresi ve varsa iptal koşulları açıkça belirtilmelidir.



Yönetim Kurulu

Engin Keçeli
Yönetim Kurulu Başkanı

Salih Kuzu
Yönetim Kurulu 2. Başkanı

Ayten Babaoğlu
Yönetim Kurulu
Başkan Yardımcısı

Dr. M.Emre Çamlıbel
Yönetim Kurulu
Başkan Yardımcısı

Evrin Karayel
Yönetim Kurulu
Başkan Yardımcısı

Yener Yıldırım
Yönetim Kurulu
Başkan Yardımcısı

H. Kubilay Salihvatandaş
Genel Sekreter

Fatih Haldız
Genel Muhasip

Ali Nuhoglu
Yönetim Kurulu
Üyesi

Burak Koçulu
Yönetim Kurulu
Üyesi

Ensar Saral
Yönetim Kurulu
Üyesi

İrfan Aşçioğlu
Yönetim Kurulu
Üyesi

Mehmet Reşit Gediz
Yönetim Kurulu
Üyesi

Mustafa Çetik
Yönetim Kurulu
Üyesi

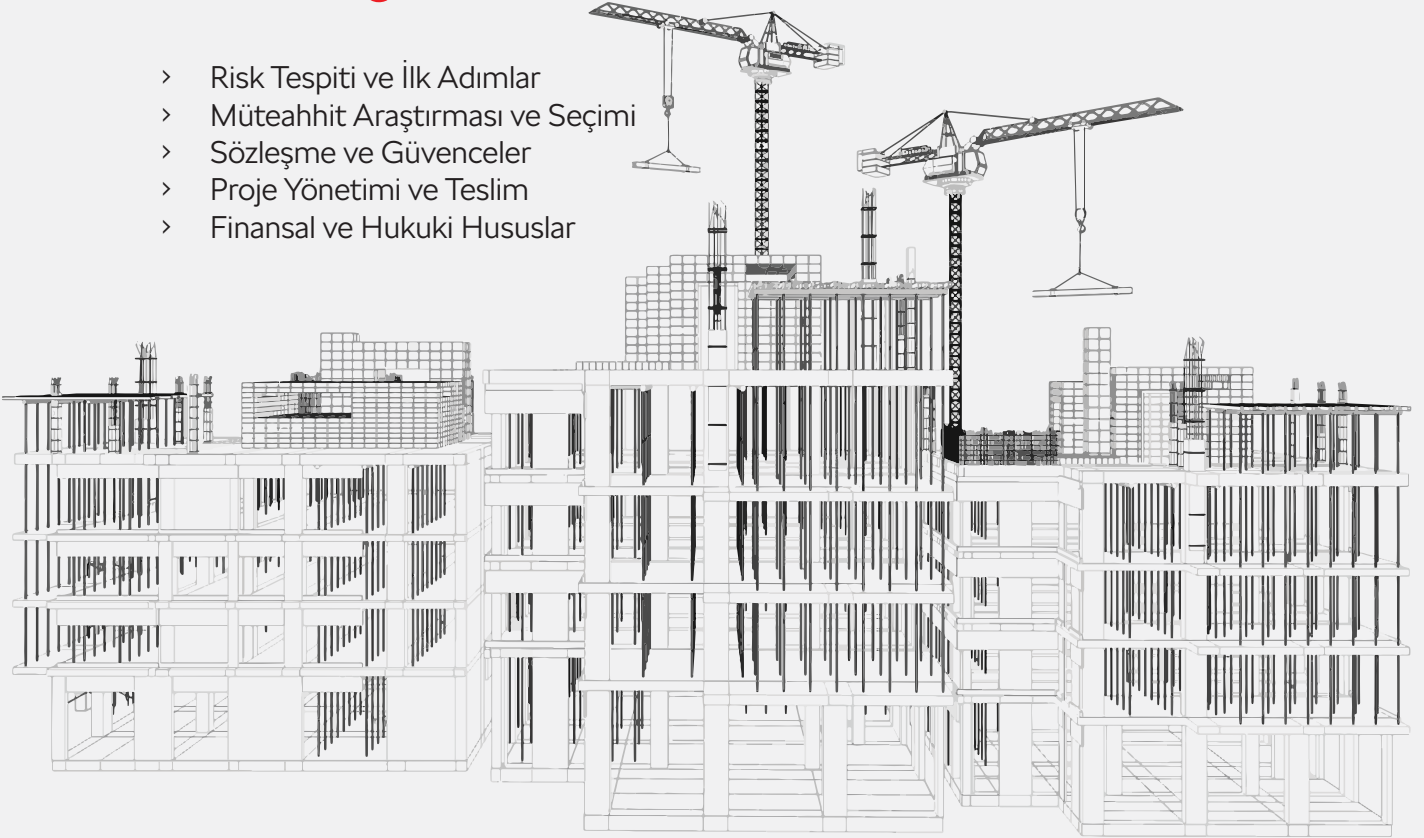
Tolga Ülkealan
Yönetim Kurulu
Üyesi



Soru ve Cevaplarla, Kentsel Dönüşüm Alanlarında

MÜTEAHHİT SEÇME REHBERİ

- › Risk Tespiti ve İlk Adımlar
- › Müteahhit Araştırması ve Seçimi
- › Sözleşme ve Güvenceler
- › Proje Yönetimi ve Teslim
- › Finansal ve Hukuki Hususlar



www.inder.org.tr



+90 212 274 90 76



inder@inder.org.tr



[@inder.istanbul](https://www.instagram.com/inder.istanbul)

Esentepe Mahallesi Emekli Subay Evleri İzzettin Çalışlar Sokak Güven Apt. No:4 D:3 ŞİŞLİ /İSTANBUL