

LBF Partners

**6306 Sayılı Kanun
Kapsamında
Kentsel Dönüşüm:
Temel Kavramlar, Süreç ve
Sözleşmesel İlişkilere İlişkin
Hukuki Rehber**

© 2026 | LBF Partners

www.lbfpartners.com



6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm: Temel Kavramlar, Süreç ve Sözleşmesel İlişkilere İlişkin Hukuki Rehber

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (“**Kanun**”), Türkiye’de kentsel dönüşümle ilişkin temel yasal çerçeveyi oluşturmaktadır; yalnızca riskli yapıların yıkılmasını değil, riskli yapı tespitinden yeniden inşaya kadar uzanan bütüncül bir dönüşüm rejimini düzenleyerek süreci hem hızlandırmayı hem de teşvik etmeyi amaçlamaktadır.

Kentsel dönüşüm süreci, riskli yapı tespitinden başlayarak idari başvuru ve itiraz yolları, yargısal denetim, sözleşmesel ilişkilerin kurulması ve uygulanması aşamalarına kadar uzanan çok katmanlı bir yapı arz etmekte olup işbu bilgi notu, Kanun kapsamında yürütülen söz konusu sürecin hukuki boyutlarını kapsamlı bir şekilde ele almak amacıyla hazırlanmıştır.

Bilgi notunda öne çıkan başlıca konular şu şekilde özetlenebilir:

- Riskli yapı kavramının hukuki çerçevesi, tespite dayanak bilimsel ve teknik yöntemler ile itiraz ve kesinleşme mekanizmaları,
- Tespit sürecini başlatmaya yetkili kişi ve kurumlar ile lisanslı kuruluşların statüsü,
- Salt çoğunluk ilkesi ve dönüşüm kararlarında arsa payı oranının belirleyiciliği,
- Katılmayan paydaşların paylarına ilişkin açık artırma usulü ve sınırlı aynı hakların akıbeti,

- Yeniden inşa sürecinde tercih edilebilecek inşaat sözleşmesi türleri ve tarafların hak ve yükümlülükleri,
- Taşınma ve kira yardımıyla yararlanma koşulları,
- Kentsel dönüşüm kapsamındaki iş, işlem ve sözleşmelere uygulanan vergi, harç ve benzeri mali yükümlülük muafiyetleri.

I. Riskli Yapı Kavramı ve Tespit Süreci

Riskli yapı, riskli alan içinde veya dışında olmak üzere, ekonomik ömrünü tamamlamış veya yıkılma ve ağır hasar görme riski taşıyan yapıları ifade etmektedir.

Riskli yapı tespiti, subjektif değerlendirmelere değil, zemin etütleri, yapısal analizler ile karot ve numune alma gibi bilimsel ve teknik yöntemler kullanılarak niceliksel verilerin elde edildiği teknik raporlara dayanmaktadır. Kanun, tespitlerin resmi ve teknik raporlarla gerçekleştirilmesini öngörmekte, maliklere rapora itiraz hakkı tanımaktadır. İtiraz süresinin dolmasıyla birlikte rapor kesinleşmekte; yapı ya güçlendirilmekte ya da yıkılmaktadır.

Yukarıda açıklanan tespit ve itiraz mekanizmaları bireysel yapılar bakımından geçerli olmakla birlikte, sitelerde kentsel dönüşüm süreci, bireysel riskli yapı uygulamalarından bazı yönleriyle farklılık göstermektedir. Öncelikle, sitelerde her blok ayrı bir bina niteliğinde olduğundan, riskli yapı tespit raporunun her blok için ayrı ayrı

alınması zorunludur. Bu tespit sürecinin nasıl başlatılacağı ve hangi kişi ya da kurumların bu konuda yetkili olduğu aşağıda ele alınmaktadır.

a) Riskli Yapı Tespit Sürecini Başlatmaya Yetkili Kişi ve Kurumlar

1- Yapı Malikleri veya Kanuni Temsilcileri

Malikler ya da kanuni temsilcileri, masrafları kendilerine ait olmak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı (“**Başkanlık**”) tarafından lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara başvurarak tespit yaptırabilmektedir. Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmamış arsa paylı tapularda arsa payı sahipleri, paylı mülkiyette ise her bir paydaş ayrı ayrı başvuruda bulunabilmektedir.

2- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Belediyeler/İl Özel İdareleri

Başkanlık ve Belediyeler/İl Özel İdareleri (“**İdare**”) riskli yapı tespitini resen gerçekleştirebileceği gibi, maliklere belirli bir süre vererek tespit yaptırmalarını da talep edebilmektedir. Verilen süre içerisinde tespit yaptırılmaması halinde işlem Başkanlık ya da İdare tarafından yapılmakta ya da yaptırılmakta; bu kapsamda ortaya çıkan masraflardan malikler hisseleri oranında sorumlu tutulmaktadır.

Kiracılar ve İntifa/Oturma Hakkı Sahiplerinin Durumu: Kanun ve 6306 Sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliği

(“**Yönetmelik**”), riskli yapı tespitini başlatma yetkisini doğrudan kiracılara, intifa hakkı sahiplerine veya oturma hakkı sahiplerine tanımamaktadır. Bununla birlikte bu kişiler; malikleri teşvik edebilir ya da idareye yapının riskli olabileceği yönünde ihbarda bulunabilir. İdare, söz konusu ihbarları değerlendirerek resen tespit sürecini işletme yetkisine sahiptir.

b) Yetkili Lisanslı Kuruluşlar ve Tebliğ Yöntemleri

Riskli yapı tespiti her kurum tarafından yapılamaz, yetkili kurumlar Kanun ve Yönetmelik ile sınırlı olarak belirlenmiştir. Yetkili lisanslı kuruluşlar, alan sınırlaması olmaksızın ülke genelinde riskli yapı tespiti yapabilir.

Yetkili kuruluşlar şunlardır:

- **Kentsel Dönüşüm Başkanlığı:** Resen tespit yapabilir ve yaptırabilir.
- **İdareler:** Belediye sınırları içinde belediyeler, belediye sınırları dışında il özel idareleri, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri ve büyükşehir belediyesince yetkilendirilmiş ilçe belediyeleri.
- **Başkanlıkça Lisanslandırılan Kuruluşlar:** Kamu kurum ve kuruluşları, üniversiteler, sermayesinin en az %40’ı kamuya ait şirketler, deprem ve afet alanında faaliyet gösteren sivil toplum kuruluşları, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında yetkili yapı denetim ve laboratuvar kuruluşları ile 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları

Birliđi Kanunu uyarınca ilgili mühendis odalarına büro tescili bulunan kuruluşlar.

Raporlarda herhangi bir eksiklik tespit edilmemesi halinde riskli yapılar, tespit tarihinden itibaren en geç on (10) iş günü içinde Başkanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü bu durumu tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh olarak işler. Riskli yapı tespitinin aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılabilmesi için birden fazla yöntemle duyuru yapılır:

- Tespite ilişkin bilgileri içeren tutanağın yapıya asılması,
- Maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirim yapılması,
- İlgili muhtarlıkta on beş gün süreyle ilan edilmesi,
- Riskli yapıların Başkanlığın internet sayfasında on beş gün süreyle ilan edilmesi.

Riskli yapı tespit işlemi, muhtarlıkta yapılan ilanın son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır.

Riskli yapı tespitine karşı malikler veya kanuni temsilcileri, muhtarlık ilanının son gününden itibaren **on beş (15) gün** içinde yapının bulunduğu yerdeki ilgili müdürlüğe ya da yetki devri halinde İdareye dilekçe ile itiraz edebilir.

İdari itirazın reddedilmesi durumunda ilgililer, tebliğ tarihinden itibaren **otuz (30) gün** içinde idare mahkemesinde iptal davası açabilir. Bununla birlikte, idari itiraz yoluna

başvurmaksızın doğrudan iptal davası açılması da hukuken mümkündür.

c) Riskli Yapının Yıkım Süreci

Riskli yapı tespitinin kesinleşmesiyle birlikte İdare, maliklere yapıyı belirli bir süre içinde yıktırmaları yönünde yazılı bildirimde bulunur. Maliklerce verilen süre içinde yıkımın gerçekleştirilmemesi halinde yıkım işlemi İdare tarafından resen yaptırılır ve ortaya çıkan masraflar maliklerden tahsil edilir. Yıkım kararı verme yetkisi illerde valiye, ilçelerde kaymakama ait olup belediyelerin bu konuda bağımsız karar alma yetkisi bulunmamaktadır. Yıkım sürecinin tamamlanmasının ardından, taşınmazın yeniden inşasına yönelik karar alma aşamasına geçilmekte olup bu aşamada maliklerin arsa paylarına göre oluşturacakları salt çoğunluk belirleyici rol üstlenmektedir.

II. Malikler Arası Karar Süreci ve Salt Çoğunluk İlkesi

Kanun'un 6 ncı maddesi uyarınca, üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakati aranmaksızın Başkanlık'ın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğüne resen terkin edilir.

Taşınmaz, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir.

Kanun'un 6 ncı maddesi uyarınca, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce,

parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir. Aynı şekilde, yapılacak yeni uygulamaların gerektirdiği; alan düzeltme, tevhit, ifraz, taksim, ihdas, terk tescil ve benzeri işlemler ile yıkım ve yapıma ilişkin tüm izin ve ruhsat işlemleri de maliklerin tamamının muvafakati aranmaksızın salt çoğunluk kararıyla yürütülür.

Kentsel dönüşüm sürecinde aranan “salt çoğunluk”, maliklerin sahip oldukları arsa paylarının yarısından bir fazlasını ifade etmektedir.

a) Katılmayan Paydaşların Paylarının Akıbeti

Salt çoğunluk kararına katılmayan paydaşların arsa payları, Başkanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma yoluyla satışa çıkarılır. Açık artırmada alıcı bulunamaması halinde, söz konusu paylar anlaşma sağlayan paydaşlara veya onların yazılı kararıyla belirlenen üçüncü kişilere satış gerçekleştirilene kadar satış işlemi tekrarlanır.

Sınırlı Ayni Hakların Akıbeti: Riskli yapının yıkılması ve yeniden inşaa sürecine girilmesi halinde, yıkılan yapı üzerinde tesis

edilmiş ipotek, haciz ve intifa hakkı gibi sınırlı ayni haklar yeni yapıya devredilmez; söz konusu haklar yalnızca satış bedeli üzerinde hukuki etkisini sürdürür.

b) Güçlendirme Kararı

Riskli yapının yıkılması yerine güçlendirilmesi tercih edildiği takdirde, maliklere tanınan yıkım süresi içinde güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun belirlenmesi, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrası çerçevesinde kat maliklerinin beşte dört (4/5) çoğunluğuyla güçlendirme kararı alınması, güçlendirme projesinin hazırlanması ve imar mevzuatı kapsamındaki ruhsatların temin edilmesi zorunludur.

Güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğu ve malikler arasında yeterli uzlaşmanın sağlandığı hallerde yapının yıkılmasına gerek kalmamaktadır. Güçlendirme tamamlandıktan sonra tapu kayıtlarındaki riskli yapı şerhinin kaldırılması için ilgili tapu müdürlüğüne başvurulur.

III. Yıkım Sonrası Arsa Paylarının Yeniden Düzenlenmesi, Kat İrtifakı Tesisi ve Kat Mülkiyetine Geçiş

Yukarıda belirtildiği üzere, riskli yapının yıkılmasıyla birlikte mevcut kat irtifakı veya kat mülkiyeti, Kanun'un 6 ncı maddesi uyarınca ilgililerin muvafakati aranmaksızın Başkanlık'ın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğüne resen terkin edilerek taşınmaz arsa vasfına dönüşmektedir. Bu aşamadan sonra yeniden inşaa sürecinde kat irtifakı tesisi, kat mülkiyetine geçiş ve arsa paylarının yeniden belirlenmesi gündeme gelmektedir.

Kat irtifakı, bir arsa üzerinde henüz inşa edilmemiş veya yapımı devam eden bir binada, bağımsız bölümlerin gelecekteki mülkiyetine ilişkin hakların önceden belirlenmesini sağlayan, arsa payına bağlı bir irtifak hakkı niteliğindedir. Bu hak sayesinde arsa sahipleri, binanın tamamlanmasından önce hangi bağımsız bölümün kime ait olacağını, ortak alanların kullanım esaslarını ve gider paylaşımını tapu sicilinde tescil ettirmek suretiyle hukuki güvence altına almaktadır. Kat irtifakı, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 1 inci maddesinin ikinci fıkrasında düzenlenmiş olup kat mülkiyetine geçiş için zorunlu bir ön aşama olmayıp isteğe bağlı bir hukuki imkândır; hak sahipleri, bağımsız bölümler tamamlandıktan ve yapı kullanma izni alındıktan sonra doğrudan kat mülkiyeti kurulmasını da talep edebilir.

Kat irtifakının tesis edilebilmesi için öncelikle taşınmazın malikleri ile üzerinde inşa edilecek yapı ve bağımsız bölümlerin belirlenmesi gerekmektedir. Ardından yapı için onaylı bir mimari proje hazırlanmalı, bu projede bağımsız bölümlerin konumu, büyüklüğü ve kullanım amacı, ortak yerler ve eklentiler ile her bir bağımsız bölüme tahsis edilecek arsa payları açıkça gösterilmelidir. Kat irtifakının kurulması, arsa maliklerinin talebi ile tapu siciline tescil edilmesiyle gerçekleşir. Tescil ile birlikte bağımsız bölümler ve arsa payları hukuken belirlenmiş olur ve hak sahipleri ileride kat mülkiyetine geçiş için hazır bir hukuki altyapıya sahip hale gelir.

İnşaatin tamamlanarak yapı kullanma izin belgesinin alınmasının ardından kat mülkiyetine geçiş sağlanır. Kat mülkiyeti, bir

binadaki bağımsız bölümlerin ayrı mülkiyet konusu olarak tapu siciline kaydedilmesini ve her bir bölümün sahibi tarafından bağımsız olarak tasarruf edilebilmesini ifade etmektedir. Kat mülkiyetinin kurulması için ana gayrimenkulün maliki veya tüm paydaşları tapu müdürlüğüne başvurarak, mimar tarafından hazırlanmış ve ilgili kamu kurumlarınca onaylanmış mimari proje ile yapı kullanma izin belgesini ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na uygun olarak hazırlanmış ve malikler tarafından imzalanmış yönetim planını ibraz etmelidir.

Kat mülkiyeti, üç farklı yolla kurulabilir: (i) tamamlanmış yapı üzerinde doğrudan kat mülkiyeti kurulması, (ii) daha önce tesis edilmiş olan kat irtifakının inşaatın tamamlanması ve yapı kullanma izninin alınmasını müteakip kat mülkiyetine dönüştürülmesi ve (iii) ortaklığın giderilmesi davası yoluyla mahkeme kararıyla kat mülkiyetinin kurulması. Uygulamada kentsel dönüşüm süreçlerinde kat mülkiyeti genellikle ikinci yöntem olan kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi suretiyle tesis edilmektedir.

Gerek kat irtifakı tesisinde gerekse kat mülkiyetine geçişte arsa paylarının doğru belirlenmesi büyük önem taşımaktadır. Arsa payı, bağımsız bölümlere özgülenen ve müşterek mülkiyet ilişkilerinde, ortak yerlerden yararlanmada, ortak giderlere katılımda ve yönetimde oy hakkının belirlenmesinde esas alınan paydır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrası uyarınca arsa payları, bağımsız bölümlerin konumu, yüzölçümü, cephesi, bulunduğu kat ve kullanım amacı gibi değer belirleyici unsurlar

dikkate alınarak bağımsız bölümlerin değerleriyle orantılı biçimde tahsis edilmelidir. Arsa payının hesaplanmasında öncelikle her bir bağımsız bölüme değer takdiri yapılmakta, bu değerler toplanarak ana gayrimenkulün toplam değeri bulunmakta ve her bir bağımsız bölümün değerinin toplam değere oranı üzerinden arsa payı belirlenmektedir.

Arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleriyle orantılı olarak belirlenmemesi halinde, kat irtifakı sahipleri veya kat malikleri 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3 üncü maddesi uyarınca arsa paylarının yeniden düzenlenmesi davası açma hakkına sahiptir. Bu itibarla, kentsel dönüşüm sürecinde yeniden inşa edilen yapılarda arsa paylarının bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilen değerlere dayalı olarak belirlenmesi, ileride doğabilecek uyuşmazlıkların önlenmesi bakımından büyük önem arz etmektedir.

IV. Arsa Sahibi-Yüklenici İlişkisi: İnşaat Sözleşmeleri

a) Yeniden İnşa Sürecinde Tercih Edilebilecek Sözleşme Türleri

Kanun kapsamında riskli yapının yıkımının ardından taşınmaz arsa vasfına dönüşür. Bu aşamada maliklerin yeniden inşa sürecini başlatabilmesi için yüklenici ile çeşitli sözleşmesel ilişkiler kurması mümkündür. Taraflar arasındaki edim dengesi ve finansman modeline göre farklılaşan başlıca sözleşme türleri aşağıda ele alınmaktadır:

1- Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa maliki ile yüklenici (*uygulamada genellikle "müteahhit" olarak ifade edilmektedir*) arasında kurulan hem taşınmaz satış vaadi hem de eser sözleşmesi unsurlarını bünyesinde barındıran karma nitelikli bir sözleşme türüdür. Bu sözleşme uyarınca arsa maliki, arsasının belirli paylarını yükleniciye devretmeyi; yüklenici ise kararlaştırılan nitelikte yapıyı belirlenen süre içinde tamamlayarak malike teslim etmeyi üstlenir.

Sözleşmenin arsa payı devri borcu içermesi nedeniyle noterde düzenleme şeklinde yapılması geçerlilik koşuludur. Riskli yapıların yıkımının ardından malikler, salt çoğunlukla yüklenici seçimine karar vererek uygulama işlemlerini başlatabilir.

2- Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi

Gelir paylaşımli inşaat sözleşmesi; arsa maliki ile yüklenicinin ekonomik menfaatlerini bağımsız bölüm satışları üzerinden paylaştığı karma nitelikli bir sözleşme modelidir. Bu modelde arsa maliki arsasını projeye tahsis ederken, yüklenici inşaatı gerçekleştirmekte ve bağımsız bölümlerin satış sürecini yürütmektedir. Elde edilen satış gelirleri, sözleşmede belirlenen oranlara göre paylaşılmaktadır.

Bu model, özellikle arsanın yüksek ekonomik değer taşıdığı konumlarda tercih edilmekte; yapım ve satış risklerinin ağırlıklı olarak yüklenici üzerinde kaldığı bir yapı arz etmektedir.

3- Eser Sözleşmesi

Eser sözleşmesi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun ("TBK") 470 ve devamı maddelerinde düzenlenen; yüklenicinin belirli bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin ise buna karşılık bedel ödemeyi taahhüt ettiği iki tarafa borç yükleyen sözleşmedir.

Bu sözleşmenin temel niteliği, bir iş gücü değil, belirli bir sonuç borcunu konu edinmesidir. Yüklenicinin temel yükümlülüğü, eseri özen borcu çerçevesinde ve sözleşmede kararlaştırılan özelliklere uygun, ayıpsız biçimde meydana getirmektir. İş sahibi ise gerekli bilgi ve belgeleri temin etmek, eserin teslimine engel olmamak ve bedeli zamanında ödemekle yükümlüdür.

b) Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Düzenlenirken Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde tarafların karşılıklı edim yükümlülüklerinin açık ve özenli biçimde düzenlenmesi zorunludur.

Ön İnceleme: Sözleşme kurulmadan önce arsanın hukuki ve teknik durumu kapsamlı şekilde incelenmelidir. Tapuda şerh, haciz, ipotek, kamulaştırma kararı veya imar kısıtlaması bulunup bulunmadığı araştırılmalı; imar durumu, emsal ve yükseklik hakları gibi ekonomik değeri doğrudan etkileyen bilgiler tespit edilerek sözleşmenin ekine alınmalıdır.

Ruhsat ve Proje Süreçleri: Ruhsat temini, proje onayı ve proje değişikliklerinin kimin sorumluluğunda yürütüleceği sözleşmede açıkça belirlenmeli; bağımsız bölüm listesi, kat planları, mahal listesi ile arsa payı devrinin aşamalı gerçekleştirileceğine dair hükümler metne dahil edilmelidir.

İnşaat Süreci ve Teknik Standartlar: İnşaatın tamamlanma tarihi, iş programı, gecikme cezası ve mücbir sebep halleri ile yapı denetimi, deprem yönetmeliğine uygunluk, malzeme kalitesi ve ortak alanlara ilişkin yükümlülükler ayrıntılı şekilde düzenlenmelidir.

Teminat Mekanizmaları: Yüklenicinin mali yetersizliğine karşı banka teminat mektubu, kesin teminat, hakediş sistemi veya ipotek gibi güvenceler sözleşmeye eklenmelidir. Yüklenicinin sözleşmeden doğan haklarını üçüncü kişilere devredebilmesi, arsa sahibinin yazılı iznine bağlanmalıdır.

Bağımsız Bölüm Paylaşım Esasları: Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin temel unsurlarından birini, hangi bağımsız bölümlerin arsa sahibine, hangilerinin yükleniciye ait olacağı somut olarak belirlenmesi oluşturmaktadır. Bu kapsamda sözleşmede; bağımsız bölümlerin kat, cephe, metrekare ve nitelik (konut, ticari) bazında dağılımının liste halinde belirlenmesi, ortak alanların (otopark, sığınak, kapıcı dairesi, sosyal tesisler) kullanım ve yönetimine ilişkin esasların düzenlenmesi ve proje değişikliği halinde bağımsız bölüm sayısı veya niteliğinde meydana gelecek farklılıkların taraflar arasındaki dağılıma etkisinin kararlaştırılması gerekmektedir. Bağımsız bölümlerin somut dağılımı, aşağıda açıklanan

arsa payı karşılığı oranının belirlenmesinin ardından bu orana uygun biçimde gerçekleştirilmelidir.

Arsa Payı Karşılığı Oranının Belirlenmesi:

Yukarıda ele alınan bağımsız bölüm dağılımının temelini oluşturan arsa payı karşılığı oranının adil ve ekonomik gerçekliğe uygun şekilde belirlenmesi, sözleşmenin kurucu unsurlarından birini teşkil etmektedir. Bu oran, taraflar arasındaki genel edim dengesini belirleyen oransal çerçeveyi oluşturmakta olup tespitinde arsanın rayiç değeri, imar durumu, emsal ve kat yüksekliği hakları, inşaat maliyetleri ile bölgedeki piyasa koşulları birlikte değerlendirilmelidir. Uygulamada başlıca şu yöntemler kullanılmaktadır:

• Alan Bazlı Paylaşım Yöntemi (m² Üzerinden):

Bu yöntemde tüm bağımsız bölümlerin eşit değerde olduğu varsayılarak toplam satılabilir alan metrekare bazında taraflar arasında kararlaştırılan orana göre paylaşılır. Örneğin toplam 1.000 m² satılabilir alanın %45-%55 oranında paylaşılması halinde yükleniciye 450 m², arsa sahibine ise 550 m² tahsis edilir. Ancak bu yöntemde bağımsız bölümler arasındaki şerefiye farklılıkları (cephe, kat, yön, kullanım amacı gibi değer belirleyici unsurlar) dikkate alınmadığından, taraflardan birinin aleyhine orantısız bir değer dağılımı ortaya çıkabilir. Bu nedenle alan bazlı paylaşım yönteminin tek başına uygulanması, edim dengesinin bozulması riskini barındırmaktadır.

• Değer Bazlı Paylaşım Yöntemi (Hasılat Üzerinden):

Bu yöntemde her bir bağımsız bölümün tahmini piyasa değeri ayrı ayrı belirlenerek projenin toplam hasılat değeri

tespit edilir ve taraflar bu toplam değeri sözleşmede kararlaştırılan orana göre paylaşır. Bağımsız bölümlerin şerefiye farklılıklarının (kat yüksekliği, cephe yönü, ticari veya konut niteliği gibi) değerlemeye yansıtılması suretiyle her iki tarafın aldığı bölümlerin toplam ekonomik değerinin anlaşma oranına uygun düşmesi sağlanır. Bu yöntem, alan bazlı paylaşım kiyasla daha adil bir dağılım sunmakta olup uygulamada taraflar arasındaki uyumsuzluk riskini önemli ölçüde azaltmaktadır. Sözleşme müzakerelerinde, bağımsız bölümlerin tahmini piyasa değerlerinin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmesi ve paylaşım tablosunun sözleşmenin ayrılmaz eki olarak düzenlenmesi önerilmektedir.

Teslim ve Ayıp Sorumluluğu: Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin temel borcu, inşaatı yalnızca fiziksel olarak tamamlamak değil, sözleşmeye, onaylı projeye, imar mevzuatına ve fen ile sanat kurallarına uygun şekilde ayıpsız olarak teslim etmektir.

Yüklenicinin teslim borcunun tam olarak ifa edilmiş sayılabilmesi için iskân ruhsatının (yapı kullanma izin belgesi) alınmış olması gerekmektedir. İskân ruhsatı alınmaksızın gerçekleştirilen fiili teslimlerin ise eksik ifa niteliği taşıdığı kabul etmektedir. Nitekim sözleşmelerde sıklıkla yer verilen “anahtar teslim” ibaresi, yerleşik yargı içtihatlarında yüklenicinin iskân ruhsatı alma yükümlülüğünü de kapsayacak şekilde yorumlanmaktadır (*Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, 15.10.2019 tarih ve 2016/9129 E., 2019/6647 K.*). Bu itibarla, iskân ruhsatı alınmaksızın teslim fiilen gerçekleştirilmiş

olsa dahi yüklenicinin sözleşmesel sorumluluğu devam etmektedir.

Temerrüt ve Maliklerin Seçimlik Hakları: Sözleşmede belirlenen sürede tamamlanmayan inşaatlarda ifa zamanı açıkça kararlaştırılmışsa, yüklenici ihtar gerek olmaksızın temerrüde düşer (*TBK m. 117*). Bu durumda arsa sahibi, gecikmeden kaynaklanan zararların tazminini ve sözleşmede kararlaştırılmış ise cezai şartın ifasını talep edebilir. Yanı sıra TBK'nın 125 inci maddesi uyarınca arsa sahibi üç seçimlik hakka sahiptir: (i) borcun aynen ifasını ve gecikme tazminatını talep etmek, (ii) borcun ifasından vazgeçerek müspet zararının tazminini istemek veya (iii) sözleşmeden dönerek menfi zararının giderilmesini talep etmek. Sözleşmede bu seçimlik hakların kullanım koşulları, ihtar süreleri ve ek süre verilmesine ilişkin usul açıkça düzenlenmelidir. Ayrıca yüklenicinin temerrüdü halinde arsa payı devirlerinin askıya alınmasına ve devredilmiş payların iadesine yönelik koruyucu hükümler sözleşmeye derç edilebilir.

Sözleşmenin Feshi ve Sonuçları: Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi, taraflar açısından ağır hukuki ve ekonomik sonuçlar doğurduğundan, fesih halleri ve bu hallerin sonuçları sözleşmede ayrıntılı biçimde düzenlenmelidir. Haklı fesih sebepleri arasında yüklenicinin inşaata süresinde başlamaması veya işi önemli ölçüde geciktirmesi, mali acz ya da iflas hali, projeye ve teknik şartnameye aykırı imalat yapılması ile ruhsat ve izinlerin temin edilememesi sayılabilir. Fesih halinde, inşaatın tamamlanma oranına göre tasfiye hesabının nasıl yapılacağı, devredilmiş arsa paylarının

iadesi, yüklenicinin üçüncü kişilere yaptığı satışların akıbeti ve yapılan imalatın bedelinin hesaplanma yöntemi sözleşmede açıkça kararlaştırılmalıdır. Ayrıca fesih bildiriminin şekli, süresi ve tebliğ usulüne ilişkin hükümler de metne dahil edilebilir.

İnşaat Sigortası ve İş Güvenliği: Yüklenicinin inşaat süresince all-risk (inşaat tüm riskler) sigortası, üçüncü şahıs mali mesuliyet sigortası ve işveren mali mesuliyet sigortası yaptırma yükümlülüğü sözleşmede açıkça düzenlenmelidir. Sigorta poliçelerinin teminat kapsamı, sigorta bedelinin alt sınırı ve poliçelerin arsa sahibine ibraz edilme süresi belirlenmelidir. Bunun yanı sıra yüklenici, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ile ilgili ikincil mevzuat kapsamındaki tüm iş güvenliği tedbirlerini almak ve şantiyede meydana gelebilecek iş kazalarından doğan her türlü hukuki ve cezai sorumluluktan arsa sahibini muaf tutmakla yükümlü kılınmalıdır.

Uyuşmazlık Çözüm Mekanizmaları: Sözleşmeden doğabilecek uyuşmazlıkların çözüm yöntemi, tarafların hak arama sürecini doğrudan etkilediğinden sözleşmede ayrıntılı biçimde düzenlenmelidir. Bu kapsamda; görevli ve yetkili mahkemenin belirlenmesi, tahkim şartı öngörülüp öngörülmeceği, teknik uyuşmazlıklarda (imalat kalitesi, ayıp tespiti, tamamlanma oranı gibi) bağımsız bilirkişi veya hakem bilirkişi atanmasına ilişkin usulün kararlaştırılması ve uyuşmazlık çözüm sürecinde inşaatın devam edip etmeyeceğine dair hükümler sözleşmeye eklenmesi önerilmektedir.

V. Taşınma ve Kira Yardımı ile Vergi ve Harç Muafiyetleri

a) Taşınma ve Kira Yardımının Kapsamı

Kanun kapsamındaki taşınma ve kira yardımı, dönüşüm sürecinde maliklerin, kiracıların ve sınırlı ayni hak sahiplerinin mağduriyetini gidermek amacıyla düzenlenmiştir. Bu mekanizmanın iki temel hedefi bulunmaktadır: (i) dönüşüm sürecini hızlandırmak ve (ii) sosyal adaleti pekiştirmek.

Yapıların tahliyesinin Başkanlıkça verilen süre içerisinde gerçekleştirilmesi zorunludur. Anlaşmayla tahliye edilen yapılarda bulunan maliklere, kiracılara ve yapıda ikamet eden sınırlı ayni hak sahiplerine geçici konut veya işyeri tahsisi, kira yardımı veya yapıım desteği sağlanabilir.

Bu kapsamda maliklere, kiracılara ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı ayni hak sahiplerine taşınma yardımı da yapılabilmektedir.

b) Kira Yardımından Yararlanma Koşulları

Hak Sahibi	Kira Yardımı	İkamet Şartı
Malikler	Aynı türden yalnızca bir bağımsız bölüm için ödenir (Bkz. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Kira Yardım Kılavuzu)	Aranmaz
Kiracılar	Yapının bulunduğu il için belirlenen aylık tutarın 2 katı, tek seferlik (Bkz. T.C.	Fiilen ikamet şartı

	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Kira Yardım Kılavuzu)	
Sınırlı Ayni Hak Sahipleri	Yapının bulunduğu il için belirlenen aylık tutarın 5 katı, tek seferlik (Bkz. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Kira Yardım Kılavuzu)	Fiilen ikamet şartı

Malik, kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi sıfatını taşımaksızın yapıyı fiilen kullanan kişiler için de belirli koşullar dahilinde yardım yapılabilmesi mümkün olup bu kişilere ilişkin usul ve esaslar Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle belirlenmektedir.

Önemle belirtmek gerekir ki aynı bağımsız bölümde hem malik hem de fiilen ikamet eden kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi gerekli koşulları ayrı ayrı sağlıyorsa, her ikisi de kira yardımından yararlanabilir. Bununla birlikte, bu husus mevcut düzenlemelerde yeterince açık biçimde ele alınmamış olduğundan uygulamada farklı yorumlara yol açabilmektedir.

c) Yardım Süresi ve Başvuru Koşulları

- Süre Sınırı:** Riskli alan dışındaki riskli yapılarda kira yardımı on sekiz (18) ayı, riskli alan ve rezerv alanlarda ise kırk sekiz (48) ayı geçemez.

- **Başvuru Süresi:** Tahliye tarihinden itibaren en geç bir (1) yıl içinde başvuru yapılmalıdır. Her halükârda yapının yıkılmasından itibaren üç (3) ay içinde başvuruda bulunulması zorunludur. Bu sürelere uyulmaması hak kaybına yol açabilir.
- **Yardım Miktarı:** Her yıl Bakan oluru ile belirlenmektedir.

İstenecek Belgeler: Maliklerden, riskli yapının tahliye edildiğini ortaya koyan eski ve yeni adres bilgilerini içeren Adres Bilgileri Raporu istenmektedir. Yapıda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi ikamet ediyorsa belediyeden alınacak tahliyeye ilişkin yazı yeterli olabilmektedir. İkamet koşulunun ispatı fatura ibrazı suretiyle gerçekleştirilir; hak sahiplerinden riskli yapının terk edildiği tarihten önceki son üç (3) aylık döneme ait faturaların ibraz edilmesi beklenmektedir.

Başvuru İncelemesi: Başvurular Müdürlük veya Belediye tarafından değerlendirilir ve uygun bulunan başvurularda ödeme süreci başlatılır. Başvuru dilekçesinde bağımsız bölüm numarasının (iç kapı numarası) doğru ve eksiksiz biçimde belirtilmesi gerekmektedir.

d) Kentsel Dönüşüm Kapsamındaki Vergi ve Harç Muafiyetleri

Kanun'un 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası uyarınca; Bakanlık, Başkanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve dönüşüme konu yapıların inşası işini yüklenen müteahhit ile malik ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerinden birinin taraf olduğu;

(i) Kanun kapsamındaki taşınmazların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi, (ii) yeni yapıların maliklere, müteahhide, kiracılara ve sınırlı ayni hak sahiplerine ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi, (iii) Kanun kapsamındaki parsellerde veya dışındaki parsellerde yeni yapı yapılması ya da mevcut yapının satın alınması veya ipotek tesis edilmesi, (iv) yeni yapıların müteahhit, Bakanlık, Başkanlık, TOKİ, İller Bankası, İdare, bunların iştirakleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri ile bu yapıların dönüşümüne ilişkin diğer işlemler; noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan ücret ve harçlar, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti, damga vergisi ve bu kapsamda kullanılan krediler dolayısıyla lehe alınacak paralar bakımından banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisna tutulmuştur.

Söz konusu muafiyetlerden yararlanabilmek için işlemin Kanun kapsamında gerçekleştirildiğini tevsik eden belgelerin (riskli yapı tespit belgesi, proje onayları vb.) hazır bulundurulması gerekmektedir. Önemle belirtmek gerekir ki istisna hükmü yalnızca ilk satış, devir ve tescil işlemleri bakımından geçerli olup ikincil satışlarda (örneğin malikin bağımsız bölümü ileride üçüncü bir kişiye devretmesi halinde) genel harç tarifeleri uygulanacaktır.

VI. Özet: Aşama Aşama Kentsel Dönüşüm Süreci

Aşağıda, 6306 sayılı Kanun ve ikincil mevzuat kapsamında yürütülen kentsel

dönüşüm sürecinin kronolojik akışı özetlenmektedir:

Aşama Aşama Kentsel Dönüşüm Süreci



Daha fazla bilgi ve destek için bizimle iletişime geçebilirsiniz.

LBF Partners, çeşitli sektörlerdeki müvekkillerinin farklılaşan ihtiyaçlarına göre tasarlanmış geniş bir hukuk hizmeti yelpazesi sunan İstanbul merkezli bir hukuk bürosudur.

Ekibimiz; sermaye piyasaları, bankacılık, şirketler hukuku, birleşme ve devralmalar, rekabet ve fikri mülkiyet hukuku başta olmak üzere birçok hukuk alanında derin bir uzmanlığa sahiptir.

LBF Partners olarak finans, enerji, teknoloji, konaklama ve turizm gibi stratejik sektörlerde de güçlü bir hukuki hizmet geçmişi ve tecrübesine sahibiz.

Daha detaylı bilgi için www.lbfpartners.com adresini ziyaret edebilirsiniz.

İletişim



Muharrem İpek

Avukat
m.ipek@lbfpartners.com



Gülşade Öksüz

Stajyer Avukat
g.oksuz@lbfpartners.com