



KAT KARŞILIĞI (ARSA PAYI KARŞILIĞI) İNŞAATLAR VE KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kat karşılığı inşaatlar henüz resmi makamlar tarafından onaylanmış bir projenin olmaması ve tapu devrindeki farklılıkları nedeni ile projeden alınan taşınmazlara göre farklı riskler taşınmaktadır. En önemli farklarından birisi hem arsa sahibine hem de müteahhide borç ve sorumluluk yüklemesidir. Borçlar Kanunu, Tapu Kanunu ve Medeni Kanun' da bir taşınmaz malın devrine yönelik sözleşmelerin resmi şekilde yapılması gerektiği yer almaktadır.

Kat karşılığı inşaat anlaşmaları boş bir arsaya yeni yapı yapılması olabileceği gibi, eskiyen ve ömrünü tamamlamış yapıların yıkılarak yerine yenilerinin yapılması şeklinde de olabilir.

Projeden alınan taşınmazlarda olduğu gibi kat karşılığı verilen arsalarda da bir sözleşme yapılması önemlidir. Sözleşme öncesi arsa sahibi tarafından aşağıdaki maddeleri içeren bir ön araştırma yapılması gerekecektir.

1. Arsanın imar durumu ve imar durumuna göre inşa edilecek bağımsız bölümlerin cinsi ve miktarı.
2. Arsa' nın yaklaşık satış fiyatı ve müteahhit tarafından kendisine teklif edilen taşınmazların yaklaşık değeri



Bu araştırmalar arsaya inşa edilecek toplam bağımsız bölüm sayısının belirlenmesi ve söz konusu inşaatın karlı/verimli bir girişim olup olmadığının anlaşılması için önemlidir.

Benim tavsiyem sözleşmenin proje çizilip onaylandıktan sonra imzalanmasıdır. Ancak bu süre

içerisinde müteahhit masraf yaptığından arsa sahibinin cayması sonucu zarara uğrayabilir. Bu nedenle her iki tarafın da zarara uğramaması için aşağıdaki hususları içeren bir sözleşmenin noter huzurunda imzalanması tarafları koruyacaktır.

1. Tarafların alacağı bağımsız bölüm numaralarının belirtilmesi, proje çizilmemiş ise müteahhide devredilecek arsa payı oranı ve arsa sahibinin alacağı bağımsız bölüm nitelik ve sayısı, alan ve şerefiyeleri gibi özellikler

2. Ruhsat ve proje masraflarının kimin tarafından ya da hangi ölçüde karşılanacağı
3. Arsa hisseli ise tüm paydaşların onayı
4. Müteahhide ait tapuların devir zamanı.

Gibi maddelere sözleşmede yer verilmelidir.

Bana göre en doğrusu inşaatın tamamlanma seviyesine göre belirlenmiş aşamalarda tapu devri yapılmasıdır. Tapu devri kat irtifakı kurulduğu an yapılırsa müteahhidin bunları sattıktan sonra işi yarım bırakıp gitmesi durumunda hem arsa sahipleri, hem de daire alanlar zor durumda kalabilirler. Tapu devri yapıldığında müteahhide ait bağımsız bölümler üzerine ipotek koydurmakta bir diğer çözüm yolu olabilir.

Urla' da yüksek katlı ve çok bağımsız bölümlü yapılar olmadığı için kentsel dönüşümden faydalanılan binalarda çok sorun ile karşılaşılıyor. Eğer kendinize ait bir yapıyı yıkıp yerine yenisini yapacaksanız kentsel dönüşüm ile ilgili prosedürlere uymak yeterli, ancak bir müteahhit aracılığı ile işlemleri gerçekleştirecekseniz aynen kat karşılığı inşaat gibi düşünmekte fayda var.

Kentsel dönüşüm sürecinde yeni binanız yapılanaya kadar kira ve ya kredi desteği alabiliyorsunuz. Ayrıca dairenizin yenilenmesiyle, bulunduğu konum, metrekare ve mimarisine göre değeri yüzde 50 ve belki hatta üç katına kadar değer kazanabiliyor. Binanın yıkım kararını alırdabilmek için yapının depreme karşı dayanıklı mı yoksa yıkılabilir mi olduğunu öğrenmeli ve risk raporu çıkartmalısınız. 'Bina risklidir' raporu alınan 2000 yılından önce inşa edilen binalar kentsel dönüşüm ile yenilenebilir. Tehlike içerisinde yaşamak yerine bina etüdünü yaptırmalı ve yaşadığınız binanın güvenilirliğini tespit etmelisiniz. Binanın riskli olduğunu düşünen kat maliklerinden herhangi birinin başvuru yapması yeterli .

Binanıza yıkım kararı aldırdıktan sonra yıkımı bina sakinleri olarak karşılayabilir ya da bir müteahhit ile anlaşabilirsiniz. Binanın yıkım sürecini tek başınıza başlatabilirsiniz, ancak yeni bina inşa edilmesi için kat maliklerinin üçte ikisinin onayı gerekmektedir.

Bu aşamada güvenilir bir müteahhit ile haklarınızı koruyan bir sözleşme yapmanız gerekecektir. Bu sözleşmenin de arsa payı inşaat sözleşmesindeki özellikleri taşınmasına dikkat edilmelidir.

Bunlar dışında, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde de, kentsel dönüşümden faydalandığınız inşaatlarda da projeden taşınmaz alırken yapılan sözleşmelerde ki özelliklerin olmasına dikkat edilmelidir.

Ali Emre İPLİKÇİ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Harita Mühendisi 03.06.2017