

KENTSEL DAYANIKLILIK PROGRAMI İLE İLGİLİ SIKÇA SORULAN SORULAR

Riskli Yapı

1. Riskli yapı raporunu nasıl düzenletebilirim?
 - Lisanslı laboratuvarlar tarafından yapılmaktadır. Lisanslı laboratuvarlar listesi <https://elab.cevre.gov.tr/LabSorgu/> sitesinde bulunmaktadır.
2. Riskli yapı raporu düzenlemek için binadaki tüm maliklerin rızası aranır mı?
 - Tüm maliklerin rızası şart değildir, binada malik olan herkes hisse oranına bakılmaksızın tek başına risk raporu düzenlenmesi için başvuru yapabilir.
3. Riskli yapı raporunu iptal ettirebilir miyiz?
 - Riskli yapı raporu düzenlendikten sonra düzenlenen rapora itiraz edilebilir. İlgili idare itirazı değerlendirir. Raporda herhangi bir uygunsuzluk görülmesi durumunda idare raporun yeniden düzenlenmesini isteyebilir veya iptal edebilir. Uygunsuzluk bulunmaması halinde rapor kesinleşir.
4. Binamız için riskli yapı raporu düzenlendi, tahliye etmek zorunda mıyız?
 - Risk raporu düzenlendikten sonra maliklere binayı tahliye etmeleri için tebligatta bulunulur. Tebligatı takip eden **60 gün** içerisinde yapının tahliye edilmesi istenir. İhtiyaç duyulan hallerde **30 gün** ek süre verilebilir.

Kredi Destekleri

1. Kira desteğinden faydalandım, faiz destekli krediye başvurabilir miyim?
 - Bu haklardan sadece birinden faydalanılabilir.
2. Riskli binada tek bağımsız bölüm vardı. Yeni binada birden çok bağımsız bölüm olacak. Yeni binadaki bağımsız bölümlerin hepsi için faiz destekli kredi kullanabilir miyim?
 - Faiz destekli kredi sadece riskli binadaki 1 bağımsız bölüm üzerinden hesaplanacaktır.
3. Daha önce başka bir binanın yenilenmesi için faiz destekli kredi kullanmıştım, şimdi bu binadaki evimin yenilenmesi için de faiz destekli kredi kullanabilir miyim?
 - Hak sahibi bazında **3 milyon TL**'ye kadar faiz destekli kredi kullanma hakkı olup bu tutara ulaşılan kadar kredi kullanılabilir. Detaylı bilgi için <https://csb.gov.tr/kentsel-donusum-destek-paketi-aciklandi-bakanlik-faaliyetleri-38488> sitesine bakabilirsiniz.

4. Riskli binadaki taşınmazım ev niteliğinde, yeni binadaki taşınmazım işyeri/ofis olacak, kredi kullanabilir miyim?
- Kredinin türü, yeni binada müşteri adına çıkan tapudaki bağımsız bölümün cinsi üzerinden belirlenir.
 - Konut kredisi **120 ay** vadeye kadar, vergi ve fondan muaftır.
 - İşyeri kredisi **84 aya** kadar, vergiden muaf ancak fona tabidir.
5. Risk raporu bulunmayan bir taşınmaz için kredi başvurusunda bulunabilir miyim?
- İlk aşamada kredi başvurusunda bulunulabilecek olup her halükarda Bakanlık onayı aşamasında Riskli Yapı Raporu düzenlenmiş olması mecburidir. Deprem sebebiyle hasar görmüş olan/yıkılmış olan taşınmazlar özelinde rapor başvurusu yapılmalıdır.
6. Krediyeye esas olan inşaat maliyeti neye göre belirlenir?
- Yeni binanın tapuları çıktıktan sonra düzenlenen ekspertiz raporunda yeni binadaki her bir bağımsız bölüm için inşaat maliyeti tutarı yer alır.
 - Mütahhit garantörlüğü alınmadığı durumlarda bu tutar dikkate alınmalıdır. Mütahhit garantörlüğü olmamasına rağmen proje kapsamında bir mütahhit ile anlaşıldı ise noter onaylı inşaat yapım sözleşmesi de temin edilmeli ve burada yazan inşaat maliyeti dikkate de alınmalıdır. Sözleşme bedeli ile ekspertiz raporundaki maliyet tutarından düşük olan dikkate alınmalıdır.
 - Mütahhit garantörlüğü alınan durumlarda ise firma ile malik arasında düzenlenen inşaat yapım sözleşmesindeki tutar dikkate alınır.
7. Riskli yapıda tapu sahibiyim, ama faiz destekli kredi hakkımı başka bir yerden taşınmaz satın almak için kullanabilir miyim?
- Maliklerin yenilenen binalarının yapımı için kredi kullanması esastır. Yerinde dönüşümün mümkün olmadığı durumlarda hak sahipliği başka bir yerden konut/işyeri satın alınması amacıyla kullanılabilir. (Konut Edinme Kredisi **1.250.000 TL**'dir.)
8. Ödemesiz dönemli ödeme planı talep edebilir miyim?
- Ödemesiz dönemli ödeme planı oluşturulamaz. Yapım amaçlı kullanılan kredilerde **24 aya** kadar, satın alma amaçlı kullanılan kredilerde ise **12 aya** kadar istenilen vadede faiz ödemeli-anapara ötelemeli ödeme planı oluşturulabilir.

9. Aynı taşınmaz için bir bankaya destekli kredi başvurusu yaptıktan sonra destekli krediyi başka bankadan kullanabilir miyim?
- Bakanlık, kredi kullandırım işleminin faiz desteği talebini kendilerine ileten banka tarafından yapılmasını talep ediyor. Dolayısıyla bu mümkün değil.
10. Vade tarihlerini istediğim bir zamanda seçebilir miyim?
- Bakanlık vade tarihlerinin ayın 2'si ya da 16'sı olarak belirlenmesini zorunlu tutmaktadır.

Müteahhit Bilgisi

1. Çalıştığımız müteahhitler var mıdır? Varsa hangi firma ve/veya müteahhitlerle çalışıyorsunuz?
- Sistemimizde akredite edilmiş müteahhitler mevcuttur. Suistimal edilmemesi amacıyla bu liste paylaşılmamaktadır.
2. Bizim önerdiğimiz herhangi bir müteahhit ile çalışır mısınız?
- Akreditasyon sistemi bütün müteahhitlere açıktır. Müteahhitler gerekli belge ve bilgileri sunduktan sonra değerlendirilecektir. Uygun bulunmaları halinde akredite edilmiş müteahhit listesine eklenir.

KENTHAŞ'ın Rolü ve Faydaları

1. Kenthaş'ın bize kurum olarak faydaları nelerdir?
- Kenthaş; projelendirme, uzlaşma yönetimi, finans yönetimi, hukuki süreçlerin yönetimi, yapım-taahhüt yönetimi süreçlerini yönetme hizmeti vermektedir.
 - Kenthaş arsa malikleri adına projenin zamanında bitirilmesini yapımcıdan bağımsız olarak garanti etmektedir.
2. Kenthaş 'ın bu süreçteki karı var mıdır? Varsa kar oranı kaçtır?
- Şişli Belediyesinin bir iştiraki olan Kenthaş, Şişli yapı stokunun nitelikli olarak dönüşümünün sağlanması için kamusal hizmet vermektedir. Verdiği hizmetler karşılığı maliklerden herhangi bir bedel talep etmemekte olup hizmet bedellerini yapımcıdan karşılamaktadır.
 - Kenthaş'ın verdiği hizmetler aslen yapımcının özel sektörden temin ettiği hizmetler olup bu hizmetler için Kenthaş'a bir bedel ödemesi projeye ek bir maliyet oluşturmamaktadır.

Yıkım İle İlgili

1. Yıkım için başvuru şartları nelerdir?

- Yıkım süreci ile ilgili bilgi almak için Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Yapı Kontrol Birimine başvuru yapılmaktadır. Ayrıca ilgili yönetmelik hakkında ayrıntılı bilgi almak için <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2021/10/20211013.pdf> linkine bakabilirsiniz.

2. Yıkımı siz mi yapıyorsunuz?

- Kenthaş yıkım hizmeti vermemektedir. Ancak yıkım başvurusu ve işlemleri sürecinde proje yönetimi, izlemesi ve raporlama olmak üzere müşavirlik hizmeti vermektedir.

3. Yıkım için ne kadar ödeme yapmamız gerekir?

- Yapının durumu, niteliği, inşaat alanı büyüklüğü, sökümden çıkacak nitelikli malzemeler vb. parametreler doğrultusunda değişen bir tutar olup yıkım firmalarından alınacak tekliflere göre belirlenir.

4. Binamızın yıkılıp yeniden yapılması ne kadar zaman alır?

- Bina büyüklüğüne bağlı olarak **12 ay-30 ay** arasında değişmektedir.

Güçlendirme İle İlgili Sorular

1. Depreme karşı güçlendirmenin yıkıp yeniden yapıma göre avantajları nedir?

- Bina bazında güçlendirme ile kentsel dönüşüm **~8 ay**, yeniden yapımla gerçekleştirilen kentsel dönüşüm **~18 ay**, kadardır,
- %50 daha az maliyetlidir,
- Daha az gürültü kirliliği oluşturur,
- Daha az karbon salınımı ve moloz artık oluşturduğu için daha az çevre kirliliğine neden olur.
- Ayrıca bina, çeşitli nedenlerden yıkılıp yeniden yapıma müsait olmayabilir, örn. tescilli bina söz konusudur veya değişen imar yönetmeliği emsali düşürmüştür vs.

2. Güçlendirme izni ve ruhsatı için gerekli belgeler nelerdir?

- İmar Durumu: Güçlendirme izni için ilgili müdürlüğe başvurmadan önce, imar durumu belgesi düzenlenmesi için dilekçe verilir.

- Güçlendirme izin dilekçesi: Yapının Güçlendirilmesinin mümkün olduğuna dair 2018 Deprem Yönetmeliğine göre analize dayalı çalışmaların sonucunda hazırlanmış, ilgili kurumca düzenlenen Teknik Rapor ile taşınmaz maliklerinin **4/5 oranını sağlayacak** noter onaylı muvafakatnamesi birlikte, güçlendirme izin dilekçesi belediyeye sunulacaktır.
- Mimari proje, güçlendirme statik projesi, zemin etüd raporu: Proje müellif belgeleri, yapının güçlendirmeden önceki ve sonraki durumuna ait performans analizi raporu.
- Yapı denetim firması evrakları: Yapıya ilişkin bilgi formu, yapı denetim taahhütnamesi, denetçi ve yardımcı eleman evrakları, izin belgesi, tescil belgesi,
- Şantiye şefi evrakları: Şantiye şefi taahhütnamesi, diploması, ikametgah belgesi, yapı müteahhidi ile sözleşmesi.
- Uygulama firması evrakları: Yapı müteahhit taahhütnamesi, vergi levhası, imza sirküleri, yeterlilik ve faaliyet belgesi, yapı müteahhidi ile mal sahibi arasında yapılan Noter Onaylı Sözleşme.

3. Yapılarda güçlendirme nasıl yapılır?

- Betonarme Mantolama (Kolon güçlendirme, Kiriş güçlendirme)
- Karbon ve cam lifli polimerler (Mevcut kolonda karbon lifli polimer sargı)
- Sismik izolatör (Sismik izolatör ile güçlendirme)
- Enerji sönümleyiciler ile prefabrik yapıda güçlendirme
- Tarihi yapılarda tekstil donatılı harçlarla güçlendirme

4. Binayı tahliye etmeden güçlendirmek mümkün mü?

- Binayı boşaltmaya gerek kalmadan dıştan güçlendirmeye uygun bulunması için özellikle düzgün bir yük dağılımı yapabilecek rijitliğe sahip kat döşemeleri, iyi derecede beton kalitesi ve düzenli bir bina gerekir. Dıştan güçlendirme bazen bina dış akslarına çelik çapraz elemanlar ekleme şeklinde olabilir, bazen de bu çaprazlar yerine enerji sönümleyici dediğimiz sismik damperler konulabilir. Yine bina dışından betonarme çerçeve ekleme yöntemleri de mevcut.