

6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı statüsünde olan yapılar için apartman toplantısı ne zaman yapılmalı ve prosedürleri nelerdir? SPK lisanslı bir firmadan değerlendirme raporu alınmalı mıdır? Bunun cevabı kanunun uygulama yönetmeliğinde aşağıdaki gibi geçmektedir.

Risk analizi yapıp riskli yapı ilan edilen her taşınmaz için uygulanacak olan prosedür 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm yasasıdır.

1-Kentsel dönüşüm yasası kapsamında maliklerin **6306 sayılı yasanın uygulama yönetmeliğinin 15/2.maddesinde ki toplantıyı yapma zamanı riskli yapı statüsünün kesinleşme anıdır.** Riskli yapı kesinleşmeden bu toplantı yapılamaz. Öncesinde yapılan toplantılarda oy birliği sağlanamamış ise geçerli değildir. Apartman malikleri binanın yıkılması konusunda heyet oluşturma, teklif toplamak gibi konular için kat mülkiyeti kanunu olağanüstü toplantı yöntemini kullanabilirler ancak 6306 sayılı yasa kapsamında karar almak için mecburen 6306 sayılı yasanın belirlediği toplantı usulüne uymak zorundadırlar ve bu toplantı riskli yapı kesinleştikten sonra yapılabilir. Riskli yapı tapudan gelen riskli yapı yazısına 15 gün içinde itiraz edilmişse itirazın reddinden sonra, itiraz edilmemişse 15.günün sonunda kesinleşir ve bu toplantı yapılabilir.

2-Kentsel dönüşüm yasası kapsamında yapılacak olan toplantılarda gündemin önceden bildirilmesi ve tebligatın belli bir süre önce yapılması zorunluluğu yoktur. Yani kat maliklerine tebligatın yapılması şartı ile (tebligatın elden, iadeli taahhütlü, noter marifeti vb. ile yapılması halinde) toplantı her zaman yapılabilir.

3-Kentsel dönüşüm yasası kapsamında yapılacak olan **toplantı öncesinde SPK lisanslı değerlendirme şirketleri tarafından hazırlanan değerlendirme raporu alınmak zorundadır.** Değerleme raporlarında binanın mevcut durumu ve değeri ile arsa payı değerleri yer almak zorundadır.

4-Kentsel dönüşüm yasası kapsamında yapılacak olan toplantı bina arsa malikleri/hak sahipleri toplantısıdır. **Bir dairede %1 veya daha az hissesi olanlar da toplantıya davet edilmek zorundadır.** Karar alırken de bu hissedarların hepsi farklı istikamette oy kullanabilirler. Yani bir dairede hissedarların bir kısmı bir projeye bir kısmı başka bir projeye oy verebilirler.

5- Kentsel dönüşüm yasası kapsamında yapılacak olan **toplantıda alınan kararlar Bina Ortak Karar Protokolü adı verilen bir metne yazılacaktır.**

6- Kentsel dönüşüm yasası kapsamında riskli yapı ilan edilen taşınmaz için yapılacak olan genel kurulda

- Divan heyeti seçilir
- Genel kurulda verilecek olan teklifler (inşaat şirketi, yapım şekli, proje ve detayları içeren) sunulur
- SPK lisanslı değerlendirme raporu okunur. İsteyen arsa payı sahibi /hak sahibine bu rapor verilir**
- Teklifler ve değerlendirme raporu okunduktan sonra oy birliği ile anlaşmaya çalışılır, sağlanamazsa arsa payı çoğunluğunun 2/3'ü ile karar alınır.** (Kanunun geçen 2/3 çoğunluk, malik sayısının 2/3 çoğunluğu değil, sahip olunan hisseler oranında maliklerin 2/3 çoğunluğudur) Alınan karar inşaat firmasına, yapım şekline ve projeye yöneliktir.
- Karara katılmayan veya toplantıya gelmeyen 1/3 azınlığa 15 günlük uyarı ihtarnamesi gönderilmesine karar verilir.

7- Kentsel dönüşüm yasası kapsamında **karara katılmayan 1/3'e toplantı sonrasında noterden ihtarname gönderilerek 15 günlük süre içerisinde alınan karara katılım istenmek zorundadır.** Bu ihtarname ekine genel kurulda alınan bina ortak karar protokolü, değerlendirme raporu sonuç kısmı, kabul edilen kat planlarını da içerir proje ve maliklerce imzalanmış kat

karşılığı inşaat sözleşmesi örneği eklenmelidir. Karara katılmamaları halinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm İl Müdürlüğüne Değerleme raporu ile başvuru yapılarak itiraz eden hisselerin satışı yoluna gidilir.

8- Kentsel dönüşüm yasası kapsamında mevcut süreçlere uyulmadan yapılacak olan toplantılar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından iptal edilerek yenilenmesi istenebilecektir.