



TALHA APAK

Yeminli Mali Müşavir (YMM)
talha.apak@paradergi.com.tr

13 milyon yapıyı ilgilendiren İmar Barışı süreci 8 Haziran'da başladı, 31 Ekim'de sona erecek. Ancak vatandaşlar uygulamada bazı sorunlar yaşıyor. Yapılacak küçük düzenlemeler sürecin sorunsuz yaşanmasını sağlayabilir...

Bazı sorunlar çözüm bekliyor

KAMUOYUNDA "imar affı" olarak bilinen, ancak mevzuatta "İmar Barışı" olarak uygulanan düzenlemeye Para Dergisi'nin bu yılki 24'üncü sayısındaki yazımızda, "İmar Barışı'nın yol haritası" başlığı ile geniş yer vermiştik. Müracaatlar 31 Ekim'de, ödemeler ise 31 Aralık'ta sona eriyor. Ancak gelinen noktada, uygulamada bazı sorunların devam ettiği ve çözüm beklediği görülüyor. Bilindiği gibi imar barışı, 31 Aralık 2017 tarihinden önce yapılmış imara aykırı yapıları kapsıyor. Getirilen düzenleme, bir imar affı olmayıp imar barışı olarak belli koşulları ve sınırları olan bir düzenlemedir. İmar mevzuatına veya ruhsata aykırı yapılara verilecek "yapı kayıt belgesi"yle vatandaşların imar sorunlarının çözümü amaçlanmış. İlave harc ödenmesi koşuluyla kat mülkiyeti olmayan binalar için "kat mülkiyeti" hakkı bulunuyor.

BAZI SORUNLAR ÇÖZÜM BEKLİYOR

Konunun kamuoyuna anlatılmasında konu çok basit ve uygulama da çok kolay deniliyor. Ancak, uygulamada durumun bu kadar anlaşılır veya kolay olmadığı, dolayısıyla bazı sorunların yaşandığı ve bunların çözüm beklediği görülüyor. Bu sorunları ve çözüm önerilerini özetleyerek gündeme getiriyoruz.

1 - Yapı kayıt belgesi için çok katlı veya çok maliklikli binalarda sadece bir kişinin tüm malikler adına başvurusunun ve tüm bina için gereken harcı yatırmasının yeterli olduğu ifade ediliyor. Oysa konuya muhalif olacak herhangi bir malik çıkması halinde sorun çözümsüz hale geliyor.

2 - Kat mülkiyetine geçmek için, konutlar için ilave yüzde 3, işyerleri için ilave yüzde 5 oranında harc ödenmesi ayrı bir maliyet olduğundan, kat mülkiyetine geçişte vatandaş çekinceli.

3 - Kat mülkiyetine geçerken, binadaki tüm kat maliklerinin oy birliği ile katılmayı kabul ettiklerine dair kat malikleri kurul kararı gerekiyor. Bu durumda, tüm kat maliklerinin onayının alınmasında zorluklar olduğu görülüyor.

4 - Gerek yapı kayıt belgesi için, gerekse kat mülkiyeti tapusu için ödenecek harçlar, imara aykırı veya sorunlu kısım yerine tüm bina için alınması yüksek bir maliyet oluşturduğundan dolayı başvuruda imtina edildiği görülüyor.

5 - Müracaatların e-Devlet kapısı üzerinden yapılması ve çok sayıda belge/bilgi istenmesi karşısında, birçok vatandaşın

uygulamada müracaat sürecini tamamlamakta zorlandığı görülüyor.

UYGULAMAYI KOLAYLAŞTIRMAK İÇİN ÖNERİLER

Düzenlemenin uygulamada başarılı olması için şu önlemler alınabilir.

1 - Çok katlı veya çok maliklikli binalarda yapı kayıt belgesi müracaatında, malikler arasında ileride olası ihtilafları önlemek için, tüm maliklerin beyanı zorunlu olmalı veya bir kişinin başvurması halinde diğer maliklerden imza alınması zorunlu olmalı.

2 - Kat mülkiyetine geçiş için, şartlar ve bürokratik işlemler yumuşatılmalı, proje ve tapu masrafları da dikkate alınarak harc miktarında indirim yapılmalı, bölgelere ve binanın yapı farkına göre harc oranı uygulanmalı.

3 - Vatandaşın anlayabileceği bir şekilde kamuoyunda tanıtımlar yapılmalı, e-Devlet kapısından ziyade bürolar vasıtasıyla vatandaşa müracaat için kolaylıklar sağlanmalı.

4 - Sorunlu yapılarda, tüm yapı üzerinden harc alınması yerine sorunlu alan kapsamında harc alınması veya bu da mümkün değil ise hukuki dayanaklarıyla vatandaş bilgilendirilerek bu konudaki bilgi kirliliğine son verilmeli.

5 - Gerekirse, müracaat süresi uzatılmalı, ödenecek harçlara taksitle ödeme imkanı getirilmeli.

Düzenlemenin iki tarafı bulunuyor: Kamu ve vatandaş. Kamu, ciddi bir kaynak elde edecek, vatandaş ise, yıllardır kangren haline gelmiş ciddi sorunlarından kurtulacak. İmar barışından 10 milyar dolar gelir bekleniliyor. Aldığımız son bilgilere göre, bugüne kadar 2.5 milyonu aşkın başvuru yapıldığı, 133 bin 64 yapı için yapı kayıt belgesi verildiği ve 650 milyon TL'den fazla bedelin toplandığı yetkililerce açıklandı. Müracaat sayısına göre sonuçlanan başvuru miktarının azlığı, bürokratik işlemlerin zorluğunu ortaya koyuyor. Tarafların istenen verimi alabilmeleri için sürenin uzatılarak, uygulamada yaşanan sorunlara ivedi çözüm bulunmalı, bürokratik işlemler azaltılıp kolaylaştırılmalı.

Yetkililerce, özellikle İstanbul'da 39 ilçede 40 merkezde imar barışı noktalarının kurulduğu, 0212 318 41 00 numaralı çağrı merkezi numarasının faaliyete geçtiği, soru ve taleplerin alınarak cevaplandırılmaya hazır olduğu belirtildi.

