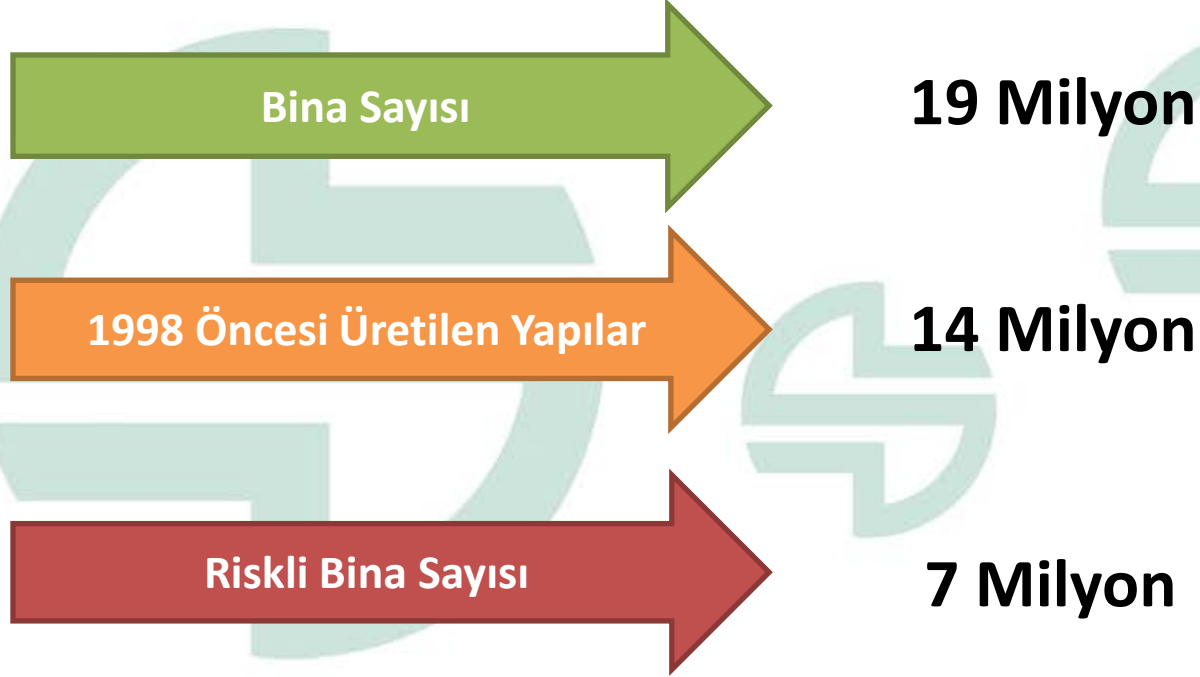


Şekerbank 

**Türkiye İMSAD
5. Uluslararası İnşatta Kalite Zirvesi**

**İstanbul
5.12.2013**

Türkiye Bina Stoku ve Riskli Binalar



Dönüşüm Maliyeti 700 Milyar TL

Mevzuat

- Afet Riski Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (31/05/2012 tarih, 6306 sayılı)
- Afet Riski Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un Uygulama Yönetmeliđi (02/07/2013 son değişiklik tarihli)

Kentsel Dönüşüm Kapsamı

Riskli Yapı

**Yaklaşık
7 Milyon
Bina**

Riskli Alan

İL	MAH. SAYISI
İstanbul	32
Gaziantep	24
Kütahya	18
Ankara	10
Afyonkarahisar	9
Adana	6
Bursa	6
İzmir	6
Eskişehir	4
Trabzon	4
Diğer	40
TOPLAM	159

Kentsel Dönüşüm Teşvikleri

Banka Kredisi Bakanlık Faiz Desteği (Yıllık %4)

Bakanlık Yapım Kredisi (Bankalarca kredi talepleri olumsuz değerlendirilen kişiler için Enflasyon endeksli artan taksitler)

Bakanlık Kira Yardımı (Aylık 650 Maksimum, 18 ay)

Bakanlık Yıkım Kredisi

Riskli Bina Tespit Kredisi

KKDF ve BSMV muafiyeti

Noter, Tapu, Belediye Harçları İstisnası

Riskli Bina Kentsel Dönüşüm Finansmanı

Potansiyelin Çok Gerisindeyiz.

2013 yılında

faiz desteği sağlanan

konut sayısı < 200

Bakanlık Faiz Desteğine Konu Müşteriler

Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan binaların;

- **malikleri**
- **kiracıları**
- **sınırlı aynı hak sahibi olarak kullananlar**

Kanun kapsamında yapılacak yardım ve desteklerden faydalanabilir.

Bakanlık Fazi Desteğine Yetkili Bankalar

TÜRKİYE \$ BANKASI DenizBank AKBANK HALKBANK Türkiye Finans

VakıfBank YapıKredi BANK ASYA TEB Garanti

Şekerbank alBaraka KÜVEYTTÜRK Ziraat Bankası FINANSBANK

ING BANK A Bank
ALTERNATİF BANK A.Ş.

Şekerbank
Uzat elini Türkiye!

Kentsel Dönüşüm Finansman Süreci

Riskli Bina Tespit Süreci

Riskli Bina Yıkım Süreci

Riskli Bina Kredilendirme Süreci

Yeni Bina Yapım Süreci

Riskli Bina Tespit Süreci - 1

Riskli Bina Tanımı:

Riskli alan içinde veya dışında,
Ekonomik ömrünü tamamlamış veya
yıkılma veya ağır hasar görme riski
taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak
tespit edilen yapıdır.



Riskli Bina Tespit Süreci - 2

- En az bir malik talebi ile Binanın risk tespiti yapılabilir.
- Bakanlıkça lisans verilen kurum veya kuruluşlarca yapılır.
- Riskli binaların tespitini, tahliyesini ve yıktırılmasını engelleyenler hakkında suç duyurusunda bulunulabilir.
- Riskli olarak tespit edilen binalar tapu müdürlüğüne bildirilecek ve tapu kütüğüne işlenir.
- Malikler, tapu müdürlüğüne yapılacak tebligattan itibaren (15) gün içinde riskli yapı tespitine itiraz edebilirler.

Riskli Bina Yıkım Süreci

- Binanın riskli olduğu tespitinden sonra maliklere en az 60 gün süre verilir.
- Bu süre sonra binanın yıkılıp yıkılmadığı kontrol edilir.
- Halen yıkılmamışsa 30 gün daha ek süre verilir.
- Bu süre içinde riskli yapı yıkılmazsa yıktırma işlemleri mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından gerçekleştirilir.
- Riskli olarak tespit edilen ve itiraz süreci sonunda riskli olduğu kesinleşen binaların yıktırılması Kanunun emredici hükmüdür. Yıkım konusunda maliklerce herhangi bir karar alınmasına veya anlaşma sağlanmasına gerek yoktur.
- Riskli binanın yıktırılması için maliklere verilen süreler içerisinde riskli binayı tahliye etmeyen malik veya kiracılar İstanbul, İzmir ve Bursa'da Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlükleri'ne, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri'ne bildirilir.
- Riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıktırma iş ve işlemlerini engelleyenler hakkında Cumhuriyet başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur.
- Üzerinde ipotek olması riskli binanın yıktırılmasına engel teşkil etmez.

Riskli Bina Kredilendirme Süreci

- Müşteri (Hak Sahibi, Kiracı, Sınırlı Hak Sahibi)
- Müşteri Kredi Başvurusu
- Gayrimenkul Değerleme Raporu
- Banka, Kredi Başvurusunu Onayı
- Banka, Faiz Desteği Başvurusu
- Bakanlık, Faiz Desteği Onayı
- Banka, Kredi Kullandırımı
- Müşteri, Kredi Taksit Ödemesi
- Banka, Faiz İadesi Talebi
- Bakanlık, Faiz İadesi Ödemesi
- Banka, Faiz İadesi

Yeni Bina Yapım Süreci

- Müteahhit Seçimi
- Garantörlük Limiti
- Hakediş ile Ödeme (%25 peşin, kalan ilerleme raporuna göre)
- Yapı Denetim Raporu
- Bankaların Bağlı Mal Sorumluluğu

Bakanlık Faiz Desteği Bařvuru Belgeleri

Riskli Bina s¼reci kapsamında bir krediye faiz desteği değerlendirmesi yapılabilmesi için üst yazı ekinde 33 sayfalık dosya gönderiliyor.

- Nüfus c¼zdanı fotokopisi,
- Tapu belgesi fotokopisi, (Mevcut bağımsız bölümün tapusu)
- Yeni yapılacak konuta ait inşaat ruhsat örneđi,
- Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü veya Çevre ve şehircilik İl Müdürlüğünden alınacak riskli bina tespit raporu inceleme formu.
- Müřterinin yeni adresini gösterir İl/İlçe Nüfus ve Vatandaşlık Müdürlüğünden alınacak adrese dayalı nüfus kayıt örneği.
- Riskli yapısını boşalttığına dair taahhütname
- Müşteri tercihinine göre taksitleri her ayın 2'si veya 16'sı olacak şekilde hazırlanmış olan örnek ödeme tablosu.
- Tapu Müdürlüklerinden alınacak güncel, imzalı "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı"
- Riskli yapıya ait Çevre veya Emlak Vergi Beyannamesi (Yıkılan binada kat irtifaklı tapu yoksa gerekli.)
- Kredilendirilecek konutlara gönderilmiş birer adet elektrik, su veya doğalgaz faturası. (Yıkılan binada kat irtifaklı tapu yoksa gerekli.)

Kentsel Dönüşüm - Güçlü Yönleri

- İnşaat sektörünün ve ekonominin canlanması
- Konut kalitesi artışı
- Güvenli ve konforlu yaşam alanları sağlanması
- Yıllık %4 daha düşük faiz
- KKDF ve BSMV muafiyeti
- Bakanlık Yapım Kredisi
- Bakanlık Kira Yardımı
- Bakanlık Yıkım Kredisi
- Riskli Bina Tespit Kredisi
- Noter, Tapu, Belediye Harçları İstisnası

Kentsel Dönüşüm - Zayıf Yönler

- Kamuoyunda bilgi eksikliği
- Kamu ve Özel sektörde riskli bina tespit, yıkım ve yeni bina yapımı süreçlerinde danışmanlık ve yönlendirme fonksiyonu
- Bakanlık faiz desteği için fazla belge istenmesi
- Çevreye duyarlı yeni yapıya teşvik eksikliği

Kentsel Dönüşüm - Tehditler

- Geleneksek yapı anlayışının olması
- Tasarruf bilincinin eksikliği
- Vatandaşlara yanlış bilgi verilmesi
- İnşaat malzemelerindeki fiyat artışı

Kentsel Dönüşüm - Fırsatlar

- Yeni binaların olduğu bölgenin ekonomik açıdan çekici hale gelmesi
- Yeni yaşam alanlarının kazanılması
- İş gücünün yeni iş olanakları için eğitilmesi doğrultusunda işsizlik gibi sorunlara çözüm yaratmaya çalışılması
- Daha yeşil çevrede yaşama olanağı

Kentsel Dönüşüm - Öneriler

- Kamu spotu ile kamuoyuna bilgi sağlanması
- Bakanlık faiz desteği talep ve ödeme sürecinde basitleştirme ve sistem kullanımı
- Bina yapım maliyetine ek olarak bina yıkım, kira, taşınma maliyetlerini de dahil edecek şekilde faiz desteğine tabi kredi üst tutarınının 100.000 TL'den 150.000 TL yükseltilmesi
- Kamu ve Özel sektörde riskli bina tespit, yıkım ve yeni bina yapımı süreçlerinde danışmanlık ve yönlendirme fonksiyonu sağlayacak kurum ve kuruluşlar oluşturulması
- Güvenli Binası Sertifikası oluşturulması
- Enerji Kimlik Belgesi olan yeni yapıya ek teşvik sağlanması

Teşekkürler