

# KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KİRAACILAR VE MÜLKSÜZLER

Haklar, yükümlülükler ve daha fazlası



1

# Kiracının kentsel dönüşümdeki rolü nedir?

Kentsel dönüşüm sürecine ilişkin karar için gereken 2/3 oranındaki çoğunluğun sağlanması için kiracının oy hakkı yoktur. Çoğunluk hesabı yapılırken, ev sahiplerinin hisse payları üzerinden hesaplama yapılır.

**Kiracısı olduğum konut,  
riskli yapı tespitiyle kentsel  
dönüşüm kapsamına girdi.  
Konutumu ne zaman  
tahliye etmem gerekir?**

Riskli bina tespitinin kesinleşmesinden sonra bu binaların yıktırılması için maliklere 60 günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde riskli bina yıktırılmamış ise idare tarafından yeniden ek süre verilir. Verilen bu süreler içinde ev sahiplerince riskli yapılar yıktırılmaz ise yıkım işlemi yerel yönetimlerin de iştirakiyle mülki amirler tarafından gerçekleştirilir.



Riskli binanın yıktırılması için ev sahiplerine verilen süreler içerisinde riskli binayı tahliye etmeyen ev sahipleri veya kiracılar Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne bildirilir. Riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıkım iş ve işlemlerini engelleyenler hakkında, işlenen fiil ve hâlin durumuna göre 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet Başsavcılığı'na suç duyurusunda bulunulur.

# Kiracı kentsel dönüşüm sürecinde kira yardımı alabilir mi?

Bakanlık tarafından yürütülen kentsel dönüşüm projelerinde kiracılara geçici konut veya kira yardımı sağlanabilir. Bu süreçte kentsel dönüşümde kira yardımı almak isteyen kiracılar, anlaşma ile kiralanan yeri tahliye etmeli ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne başvuruda bulunmalıdır. Kira yardımı içerisinde, kiracının taşınma için harcayacağı masraflar da dikkate alınır.

Bakanlıkça verilen kira yardımının miktarı illere ve yıllara göre değişmekte olup [ilan edilmektedir](#).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının hazırladığı ve başvuruya ilişkin süreçle ilgili bilgi veren kira yardımına başvuru kılavuzuna [buradan](#) ulaşabilirsiniz.

Müteahhit ile anlaşma usulü yapılan kentsel dönüşüm süreçlerinde anlaşma hükümleri esas alınır.

4

# Kiracı kentsel dönüşüm sürecinde taşınma yardımı alabilir mi?

Kira sözleşmesi devam ederken yeniden yapım amaçlı yıkılan binadan ayrılan kiracı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüklerine başvurarak taşınma yardımından faydalanabilir.

5

# **Kira yardımı başvuruları ne zaman ve nereye yapılır?**

Kira yardımı başvuruları; tahliye tarihinden itibaren bir yıl içinde veya riskli yapının yıktırıldığı tarihten itibaren üç ay içinde, Bakanlıkça belirlenecek bilgi ve belgelerle, riskli alan veya rezerv yapı alanlarında ilgili kuruma, riskli yapılarda ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne yapılır.



6

# Kanun kapsamında kiracılara yapılacak başkaca **yardım ve destekler** var mıdır?

Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında veya riskli binalarda yaşayan kiracılara talepleri doğrultusunda Bakanlıkça protokol imzalanan bankalardan kullanılacak kredilerde faiz desteği sağlanabilir.

# **Kiracılar hem kira hem faiz desteğinden faydalanabilir mi?**

Kiracılar, iki katı kadar kira bedeli (taşınma parası) ya da bankaların faiz desteğinden yararlanırlar. Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından aynı kişiye hem kira bedeli hem de faiz desteği yardımı yapılamaz. Ancak idare veya TOKİ kendi bütçesinden kira yardımı yapmayı kararlaştırabilir.

Gerçek veya tüzel kişilere faiz desteği verilebilmesi için tahliye veya yıkım tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde kredi almak üzere Bakanlıkla protokol imzalamış bankalara başvurulmuş olması gerekir.

8

# Kiracıyım, kentsel dönüşüm kararına **itiraz hakkım var mı?**

Eğer binada hasar veya risk tespitinden dolayı yıkım kararı alındıysa kiracının itiraz hakkı bulunmaz.

Kiracının oturduğu binada yalnızca yeniden yapım amaçlı bir yıkım kararı alındıysa bu durumda kiracı bazı ilave haklara sahip olabilir. Kiracılar, kira sözleşmesinin süresi dolmadan kiralanan yerden çıkmamak için itirazda bulunabilir.

# Kiracı olarak yeni yapıda payım var mı?

Daire paylaşımı sonrasında geriye kalan fazla daireler için binada oturan kiracılara, yeniden kiralama değil, satın alma önceliği tanınır. Ancak bunun için mal sahiplerine yenilenen mülklerin verilmesinden sonra artan mülkün bulunması gereklidir.

Fakat kiracıya, yeni inşa edilecek binada tekrar aynı daireyi kiralama gibi bir teminat verilmez.

10

**Kiracısı olduğum bina  
riskli yapı ilan edildi.  
Elektrik, su, doğalgaz hizmeti  
kesilir mi?**

Uygulama sırasında ilgili kurumlar tarafından talep edilmesi hâlinde, hak sahiplerinin de görüşü alınarak, riskli yapılara elektrik, su ve doğalgaz hizmeti durdurulabilir.

11

# **İş yeri kiracısıyım, haklarım nelerdir?**

Kiracılarla aynı hakları sahip olan iş yeri kiracıları yönünden, yalnızca Çevre ve Şehircilik Bakanlığından talep edilecek kira yardımı başvurusu sırasında ibraz edilmesi gereken belgeler değişir. Hangi belgelerin istendiği bakanlığın sitesinde güncel olarak yayınlanmaktadır.



12

## **Sınırlı ayni hak sahibiyim, haklarım nelerdir?**

Kiracılarla benzer hakları bulunan sınırlı ayni hak sahiplerinin, kira yardımı hususunda yararlanma süreleri ve süreçleri değişiklik gösterir. Ayrıntılı bilgi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Kira Yardımı Kılavuzu'nda bulunur.

**Konut kiracısıyım, kentsel dönüşüme giren konut için daha önceden yaptığım yararlı masrafların tazmini mümkün mü?**

Uygulamada çok fazla tanık olunmasa da kiracı, yararlı masrafların tazmini için yargı yoluna başvuruda bulunma hakkına sahiptir.

14

# **Gecekondu** kentsel dönüşüme dahil olur mu? **Haklarım var mı?**

Gecekondu sahiplerine, kurum ile yapılacak anlaşmayla birlikte yardımda bulunulabilir ve enkaz bedeli ödenebilir.

“Uygulama alanı içerisindeki gecekondu sahiplerine tespit edilen enkaz bedelinin yüzde 10'u ile duvar ve ağaçların bedeli ilgili kurumca peşin olarak ödenir.

15

# **Enkaz bedeli ödemeleri neyi kapsar?**

Enkaz bedeli ile duvar ve ağaçlar için ödenecek bedel, ilgili kurum bünyesinden en az üç kişiden teşkil olunacak kıymet takdir komisyonları marifetiyle veya hizmet satın alınmak suretiyle, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesine göre tespit edilir.

16

# Gecekondu sahiplerine kira yardımı yapılır mı?

Uygulamanın gerektirmesi halinde, uygulama alanı içerisindeki yapılardan anlaşma ile tahliye edilen gecekondu sahiplerine, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 16. maddesi uyarınca kira yardımı yapılabilir.

17

# **Kiracıyım, masraflardan sorumlu olur muyum?**

Kiracının kentsel dönüşüm sürecindeki masraflardan yana sorumluluğu bulunmaz.