

Nihat ŞEN



İmar barışında gelir nasıl arttırılır?

Türkiye’de bugün yaklaşık 14 milyon civarında kaçak, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı bina stoku bulunmaktadır. Oluşan bu yapı stoku ile ilgili yıkım kararı ve idari para cezaları olmasına rağmen ne yıkımlar yapılabilmiş ne de idari para cezaları tahsil edilebilmiş. Bu nedenle devletimiz vatandaş ile devlet arasındaki bu olumsuz durumu bir imar barışı ile çözmek istemiş ve 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış tüm binaları kapsayan bir imar barışı düzenlenmesine gidilmiştir. Çıkarılan bu yönetmelik ile başvurular 31.10.2018 tarihine kadar yapılacak ve ödemeler ise 31.12.2018 tarihine kadar ödenmesi mecburiyeti vardı. Zaman içinde başvuru ve tahsilat istenildiği gibi olmayınca başvuru tarihi 31.12.2018 tarihine kadar uzatılmıştı. Bakanlığın yaptığı açıklamayla birlikte İmar Barışı başvurularının sonlanma tarihi olarak 15 Haziran Cumartesi günü denilmiştir. 15 Haziran’da son bulacak başvuru kayıt bedelleri 30 Haziran’a kadar yatırılacaktır. Haziran 2018 tarihinde başlatılan İmar Barışı uygulamasına şu ana kadar toplam 9.8 milyon başvuru geldi. Barış kapsamında devlet kasasına giren toplam gelir ise 18 milyar 418 milyon 733 bin lira oldu. En çok başvuru yapılan il 1.7 milyon ile İstanbul olarak açıklandı. İstanbul’u 795 bin 934 ile İzmir, 452 bin 295 başvuru ile Ankara izledi. İmar barışında hedef 15 milyon başvuruya karşılık 40 milyar TL’lik gelir elde edilebilirdi. Ancak gelirin ancak yüzde 45’i sağlanabildi. Bu anlamda imar barışının uzatılmasından yanayız. Aynı zamanda imar barışıyla birlikte, ruhsata giren yapıların değerleri de yapılıyor. Yalnız bazı dolandırıcılıklara dikkat etmek gerekiyor. “Yapı Kayıt Belgesi müracaatı e-Devlet üzerinden beyan esasına göre yapılıyor. Yanlış bilgi verilmesi durumunda ‘Resmi Belgenin Düzenlenmesinde Yalan Beyan’ uyarınca suç duyurusunda bulunulacağını dikkate almak gerekiyor. Bu suçun cezası ise, 3 aydan 2 yıla kadar hapis cezası veya adli para cezası olarak TCK 206. Maddesinde belirtilmiş. Ayrıca Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, yapı kayıt belgesi iptal edilecek, bu belgenin sağlanmış olduğu haklar geri alınacak ve yapı kayıt belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel de iade edilmeyecek. Bu yüzden vatandaşların IBAN numarası isteyen, bugün başvuru yarın ruhsat gibi taahhütlerde bulunan sms’lerden uzak durması gerekiyor.

İstenilen seviyede müracaat ve gelir elde edilebilmesi için;

• Ruhsatlı binalar ile ruhsatsız binalarda aynı harç bedellerinin talep edilmesi haksız bir durumu ortaya koymuştur. Halbuki ruhsatlı binalarda vatandaşlarımız ruhsat harcı bedelini ödemişler, ikinci bir harç bedelini ruhsatsız binalar kadar ödenmesi haksız bir durumu ortaya koymaktadır.

• Kat irtifakı olup, kat mülkiyeti olmayan binalar için ayrı bir uygulama getirilip çoğunluk kararı ile kat mülkiyetine geçilme kararı ile uygulamaya geçilmesi ve çoğunluk kararı ile alınan karar gereği harç bedelleri herkes tarafından ödeme zorunluluğu getirilmelidir.

• Sosyal donatı alanları içinde kalan veya tecavüzü olan binalar için daha net ve anlaşılır olarak hazırlanmalıdır.

• İskanlı binalarda olan aykırılıklarda sadece aykırılık yapılan alan üzerinden harç hesaplanmalıdır.

• Kısmi iskanlı olan binalarda uygulamalar daha anlaşılır olmalı. Mevcut bir binada bazı bağımsız bölümlerin iskanlı var bazılarının iskanının olmaması tereddütler yaratmakta ve bu konunun açıklığa kavuşturulması gerekmektedir.

• Yapı kayıt belgesi ile kat mülkiyetine dönüştürme arasındaki belirsizlik tarihi net bir tarih olarak belirtilmelidir.

• Bir parselde birden çok binanın olması halinde yapı kayıt belgesi alan bina diğer binalardan muvafakatname almadan kat mülkiyetine geçme hakkı tanımalı.

• Çıkan harç bedellerinin ödenmesi konusunda vatandaşlara taksitli ödeme imkanı sağlanması ve banka kredi faizlerinin yüksek olması.

• Boğaziçi ön görünümdeki olan binalara belirli bir mesafe şartının olmaması nedeni ile binlerce bina başvurmamakta.

• Yapı kayıt belgesi olan binaların Kentsel Dönüşümde nasıl bir avantajının olduğu daha anlaşılır olmadığından vatandaşlarımız tereddütte kalmaktadır.

• Yapı kayıt belgesi almayan bina için yapının son bulunduğu sonra ne tür bir uygulamaya tabi tutulacağı bilinmemesi tereddüt yaratmakta ve bunun aydınlatılması gerekmektedir.

Gibi nedenler daha da çoğaltılabilir. Daha kolaylaştırıcı ve ödeme kolaylığı sağlanır ise istenilen başvuru ve gelir elde edilebilecektir.