

İmar Barışına İlişkin Tebliğ

Kamuoyunda İmar Barışı olarak adlandırılan kanuni düzenleme 18 Mayıs 2018 tarihinde yürürlüğe girdi. İmar Kanunu'nda yer alan bu düzenlemeye dair pek çok soru işareti için ikincil mevzuat beklenmekteydi. Nihayetinde beklenen ikincil düzenleme olan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği ("**Tebliğ**") 06 Haziran 2018 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı da E-Devlet üzerinden 08 Haziran 2018 tarihi itibarı ile başvuruları almaya başladı. Tebliğ ile düzenlenen hükümlerin bir kısmı aşağıdaki gibidir:

Başvuru Prosedürü Nasıl ve Ne Zamana Kadar Yapılır?

Yapı malikleri veya vekilleri Yapı Kayıt Belgesi başvurularını E-Devlet üzerinden veya doğrudan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ("**Bakanlık**") tarafından yetkilendirilen kurum ve kuruluşlara 31 Ekim 2018 tarihine kadar başvurarak yapabilecekler.

Başvuruda yapı maliklerinin beyanı esas alınacaktır.

Kayıt Bedeli Nasıl Hesaplanır?

Yapı Kayıt Bedeli söz konusu yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri ile yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen yapı yaklaşık maliyet bedelinin toplamının konutlar için %3'ü, ticari kullanımlar için %5'i olarak hesaplanacaktır.

Yaklaşık yapı maliyetinin hesabında esas alınacak birim maliyet değerleri Tebliğ'de listelenmiştir. Birim maliyetleri şu şekildedir:

- Tarımsal amaçlı basit binalar için 200 TL/m²;
- 1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları için 600 TL/ m²;
- 3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapıları için 1.000 TL/ m²;
- 8 ve daha yüksek katlı binalar için 1.600 TL/ m²;
- Lüks binalar, villa, alışveriş kompleksi, hastane, otel ve benzeri yapılar 2.000 TL/ m²;
- Güneş Enerjisi Santralleri (GES) 100.000 TL/MW.

Binanın konut ve ticari olarak karma nitelikte kullanılması halinde konut ve ticari olarak kullanılan alanların arsa oranları ayrı ayrı dikkate alınarak kayıt bedeli belirlenecektir.

Tamamen ruhsatsız binalarda, her yapı maliki kendi bağımsız bölümünün kullanım durumuna göre katılacaktır. Bedelin tamamı ödenmeden ilgili bina için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmeyecektir.

Yapı kullanma izni bulunup yine de aykırılık olan binalarda aykırılık hangi bağımsız bölüm ile ilgili ise kayıt bedelinden o bağımsız bölümün sahibi sorumlu olacaktır. Kayıt bedeli, aykırılık içeren bağımsız bölümün binadaki tüm aynı kullanıma sahip bölümlerin toplamına oranı kadardır. Bunu ödeyen her yapı malikine, diğerlerinden bağımsız olarak Yapı Kayıt Belgesi verilecektir.

Yapı Kayıt Belgesi Ne Sağlar?

Yapı Kayıt Belgesi bir nevi yapı kullanma izni görevi görecektir. Örneğin yapı kullanma izni olmayan binalarda yer alan işyerlerine, bu belge ile birlikte işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilebilecektir.

Yapı Kayıt Belgesi'nin alınmasını müteakip cins tahsisi için ve yine kat mülkiyeti için gerekli belgeler Tebliğ'de, sıralanmıştır:

- Yapı Kayıt Belgesi;
- Mimari proje;
- İmar planlarında umumî hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden alınan belge;
- Yönetim plânı;
- Lisanslı Harita Kadastro Büroları (LİHKAB) tarafından düzenlenmiş olan zemin tespit tutanağı.

Yukarıdaki belgelerin yanı sıra ilgili tapu müdürlüğüne başvururken belli bir meblağın da ödenmesi gerekmektedir. Bu meblağ Yapı Kayıt Belgesi kayıt ücreti ile aynı miktardadır.

Communiqué on Zoning Forbearance

The legislation known to the public as Zoning Forbearance entered into force on 18 May 2018. Secondary legislation had been expected to pass to clarify the many ambiguities that exist within this legislation. The Communiqué on Procedures and Principles Regarding the Issuing of Building Registration Certificates (the "**Communiqué**") was finally published in the Official Gazette and entered into force on 6 June 2018. The Ministry of Environment and Urban Planning began accepting applications on 8 June 2018 through the E-Government Portal. Some of the provisions introduced with the Communiqué are as follows:

How and When to Start Application Procedures?

Building owners or their proxies may apply for a Building Registration Certificate through either the E-Government Portal or the official authority to be authorized by the Ministry of Environment and Urban Planning until 31 October 2018.

Applications will be based on the statements of building owners.

How Are Registration Fees Calculated?

The registration fee will be calculated as 3% (residential use) or 5% (commercial use) of the sum of the property tax base of the relevant land and the approximate construction cost of the building, as determined by the Ministry of Environment and Urban Planning.

The Communiqué lists the unit costs that will be taken into consideration in the approximate construction cost calculation. These unit costs are as follows:

- 200 TL/m² for basic agricultural buildings
- 600 TL/m² for 1-2 story buildings and basic industrial buildings;
- 1,000 TL/m² for 3-7 story buildings and integrated industrial buildings;
- 1,600 TL/m² for 8 story or higher buildings;
- 2,000 TL/ m² for high-end buildings, villas, shopping malls, hospitals, hotels, and similar buildings;
- 100,000 TL/MW for Solar Energy Plants.

If the building is used for both residential and commercial purposes, the percentage of each type of area will be taken into account separately.

For buildings without a permit, residents are responsible for registration fees in accordance with their individual condominium's usage. The Building Registration Certificate will not be issued unless the due registration fee is paid in full.

For buildings with occupancy permits, owners whose condominiums cause a violation are responsible for the registration fee. This fee is calculated according to the ratio of the offending individual condominium in relation to the total number of condominiums in the building of the same use. Every owner who has paid the registration fee may obtain a Building Registration Certificate independently of other owners.

What Does a Building Registration Certificate Provide?

Building Registration Certificates will serve as permits to use a building. For example, business establishments that are located in buildings that do not have permission to use such buildings may be granted a workplace opening and working license with this document.

The Communiqué introduces a list of documents required for type conversion or the establishment of condominium ownership. These are:

- A Building Registration Certificate
- The Project Plan
- A document issued by the municipality certifying that areas that coincide with public service areas in the zoning plan
- The Management Plan

Eğer bina halen inşaat halinde ise 31 Aralık 2017 tarihinden önce ruhsata aykırı olarak ya da ruhsatsız şekilde bitmiş kısımlar için de Yapı Kayıt Belgesi alınması mümkündür. Belge ile bu kısımların eksik inşaat işleri de tamamlanabilir.

İlgili binanın Hazine arazisi üzerinde inşa edilmiş olması halinde Bakanlık kendi tespit edeceği ya da ettireceği rayiç bedeli üzerinden Yapı Kayıt Belgesi sahiplerine veya haleflerine binayı satacaktır. Bu satış bedelini en az %10'unun peşin ödenmesi şartıyla 5 yıla kadar taksitlendirmek mümkündür.

Belediye taşınmazı üzerindeki binalarda ise satış bedeli doğrudan belediyelere ödenecektir.

Yukarıda belirtildiği üzere, bu sistem tamamen beyan üzerine kurulmuştur. Yapı Kayıt Belgesi'nin düzenlenmesi aşamasında gerçeğe aykırı beyanda bulunanlar tespit edilirse bu kişiler hakkında suç duyurusunda bulunulacaktır. Gerçeğe aykırı beyan Yapı Kayıt Belgesi bedelinde azalmaya yol açıyorsa bu eksik bedel bilahare tahsil edilecektir. Eğer eksik kısım ödenmez ise Yapı Kayıt Belgesi iptal edilecek, daha önce yatırılan belge bedeli iade edilmeyecektir.

- A Ground Survey Report prepared by a Licensed Cadastral Office (LİHKAB)

In addition to the above-mentioned documents, it is required to pay an amount equal to the Building Registration Certificate's registration fee when applying to the land registry.

If the building is still under construction, it is possible to obtain a Building Registration Certificate for the parts that were completed without or against a permit before 31 December 2017. With this certificate, unfinished construction work may be completed.

If the relevant buildings were constructed on immovable properties owned by the Treasury, the immovable properties in question will be assigned to the Ministry. The Ministry shall then sell the immovable properties in question to the Building Registration Certificate holders or their successors at market value. The sale value may be split into installments of up to 5 years if 10% of such value is paid up front.

As for buildings constructed on immovable properties owned by a municipality, the sale value will be paid directly to the municipality in question.

As stated above, the system is built entirely upon faith in the statements of building owners. People who make false statements during the preparation of a Building Registration Certificate will face criminal charges. If these false statements cause a decrease in the registration fee, this shortfall will be collected. The Building Registration Certificate in question will be cancelled and the previously-paid registration fee will not be refunded if such shortfall is not paid.

Daha fazla bilgi ve sorularınız için:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)
Nazım Olcay Kurt (nkurt@herguner.av.tr)
Cem Berk Dolar (cdolar@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 İSTANBUL
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2018 Hergüner Bilgen Özeke Avukatlık Ortaklığı
-Hergüner Bilgen Özeke uluslararası müvekkillere sahip tam teşekküllü bir hukuk bürosudur. Bu bülten Türkiye'de hukuk alanındaki gelişmeleri paylaşmak amacıyla hazırlanmıştır. Bülten, hukuki bir görüş veya yönlendirme olarak alınmamalıdır ve genel bilgi için hazırlanmıştır.

For further information please contact:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)
Nazım Olcay Kurt (nkurt@herguner.av.tr)
Cem Berk Dolar (cdolar@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 İSTANBUL
Telephone: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2018 Hergüner Bilgen Özeke Attorney Partnership
-Hergüner Bilgen Özeke is a full-service Turkish law firm with major international clientele. This bulletin is to inform the recipients concerning certain recent legal developments in Turkey. It does not constitute legal advice or legal opinion on any specific facts or circumstances, and the contents are intended to be general information purposes only. The advice of legal counsel should be obtained for specific questions and concerns.