

FİNANSED GAYRİMENKUL MEVZUATI

KONU ANLATIM KİTABI 2021/2 GÜNCELLEME/EKLEME NOTLARI

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ STATÜSÜ

b) Yönetim Kurulu (Değişiklik)

Yönetim kurulu;

- İki asıl ve iki yedek üye, Birlik üyesi gerçek kişiler arasından, Birlik üyesi gerçek kişiler tarafından kullanılacak oylar aracılığıyla genel kurul tarafından seçilen,
- İki asıl ve iki yedek üye, tüzel kişi olarak değerlendirme kuruluşları arasından Birlik üyesi tüzel kişiler tarafından kullanılacak oylar aracılığıyla genel kurul tarafından seçilen,
- İki asıl ve iki yedek bağımsız üye, Aday Öneri Komitesi tarafından belirlenerek Kurulca önerilen adaylar arasından genel kurul tarafından seçilen,
- Bir asıl ve bir yedek üye ise Türkiye Sermaye Piyasaları Birliğini temsilen atanan, **7 asıl ve 7 yedek üyeden oluşur.**

TAPU KANUNU

Yabancıların Taşınmaz Edinimi (Ekleme)

Ülkemizde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak ediniminin temel hukuki dayanağı Tapu Kanunu'dur. Tapu Kanunu'nda verilen yetki doğrultusunda Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülke vatandaşları kanuni sınırlamalar dahilinde ülkemizden taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilmektedir.

Ülkemiz mevzuatına göre kurulmuş olan ve hissedarları arasında yabancı gerçek kişi, kuruluş veya ticaret şirketi bulunan şirketler "yabancı sermayeli şirket" niteliğinde olup faaliyetlerine uygun olarak taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilmektedir. **Bunlardan hisse oranının %50 ve daha fazlası yabancı kişi, kuruluş veya şirketlerin elinde bulunan veya hisse oranı %50'den az olsa bile yönetici atama yetkisi yukarıda sayılan yabancıların elinde olan şirketlerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimleri Valilik iznine tabidir.**

YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN

İdari Yaptırımlar (Ekleme)

Yapı denetim kuruluşlarından bu Kanunda ve ilgili mevzuatta öngörülen esaslara göre denetim görevini yerine getirmedikleri tespit edilenlere, tespit edilen fiil ve hâllerin durumuna göre, aşağıdaki idari yaptırımlar uygulanır:

a) Aşağıda belirtilen hâllerde, tespite konu yapının yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedelinin %10'u kadar idari para cezası,

1. Aşağıda belirtilen görevlerin yerine getirilmemesi,

- Yapı denetimini üstlendiğine dair ilgili idareye taahhütname vermek, bu yapıya ilişkin bilgileri yapı ruhsatı düzenleme tarihinden itibaren yedi gün içinde Bakanlığa bildirme
- İşyerinde, çalışmaların, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatına göre düzenlenmesi gereken sağlık güvenlik planına uygun olarak yapıldığını kontrol etmek ve gerekli tedbirlerin alınması için yapı müteahhidini yazılı olarak uyararak, uyarıya uyulmadığı takdirde durumu ilgili Çalışma ve İş Kurumu il müdürlüğüne bildirme

2. Denetim personelinin görevi başında bulunmaması veya yapı denetim kuruluşunun denetim personeline görevi ile ilgili yazılı olarak bilgi vermediğinin anlaşılması.

3. Mevzuatın öngördüğü evrakın tanziminde eksiklik veya kusur bulunması.

b) Aşağıda belirtilen hâllerde, tespite konu yapının yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedelinin %20'u kadar idari para cezası,

1. Aşağıda belirtilen görevlerin yerine getirilmemesi

- Yapının, ruhsat ve ekleri ile mevzuata uygun olarak yapılmasını denetlemek.
- Ruhsat ve eklerine aykırı uygulama yapılması halinde durumu üç iş günü içinde ilgili idareye bildirmek.

2. "Proje müelliflerince hazırlanan, yapının inşa edileceği arsa veya arazinin zemin ve temel raporları ile uygulama projelerini ilgili mevzuata göre incelemek, proje müelliflerince hazırlanarak doğrudan kendilerine teslim edilen uygulama projesi ve hesaplarını kontrol ederek, ilgili idareler dışında başka bir kurum veya kuruluşun vize veya onayına tabi tutulmadan, ilgili idareye uygunluk görüşünü bildirme" görevlerinin yerine getirilmediğinin tespiti hâlinde, bu hataların yapının ruhsat eki onaylı statik projesinin ve hesaplarının, zemin etüd raporuna veya standartlara veya ilgili mevzuata aykırı olması,

c) Aşağıda belirtilen görevlerin yerine getirilmemesi durumunda, tespite konu yapının yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedelinin %30'u kadar idari para cezası,

1. Yapım işlerinde kullanılan malzemeler ile imalatın proje,

teknik şartname ve standartlara uygunluğunu kontrol etmek ve sonuçlarını belgelendirmek, malzemeler ve imalatla ilgili deneyleri yaptırmak.

2. Yapılan tüm denetim hizmetlerine ilişkin belgelerin bir nüshasını ilgili idareye vermek, denetimleri sırasında yapıda kullanılan malzeme ve imalatın teknik şartname ve standartlara aykırı olduklarını belirledikleri takdirde, durumu bir rapor ile ilgili idareye ve il sanayi ve/veya ticaret müdürlüklerine bildirmek.

3. Yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğine dair ilgili idareye rapor vermek.

4. Zemin, malzeme ve imalata ilişkin deneyleri, şartname ve standartlara uygun olarak laboratuvarlarda yaptırmak

d) Yapı denetim kuruluşlarına denetim sorumluluğunu üstlendiği bir işe yönelik yapılacak tespitler doğrultusunda yukarıdaki bentlerde belirtilen idari müeyyidelerden birden fazla cezanın verilmesinin gerekmesi hâlinde o işe ait yapı denetim hizmet sözleşmesinin en fazla %50'si kadar idari para cezası verilir.

e) Denetim Faaliyetinin Durdurulması ve İzin Belgesinin İptali

Yapı denetim kuruluşlarından,

- Bu Kanunda öngörülen esaslara göre denetim görevini yerine getirmedikleri anlaşılmanın,
- Son üç yıl içerisinde üç defa olumsuz sicil alanların,
- Başka ticari faaliyette bulunma, Yapı denetim kuruluşunda görev alanların, görevden ayrıldıklarının Bakanlığa bildirilmesi hükümlerine aykırı hareket ettiği belirlenenlerin.

Denetim faaliyeti, yapı denetim komisyonunun teklifi üzerine Bakanlıkça bir yıla kadar durdurulur ve belgesi geçici olarak geri alınır.

Durdurma kararı, Resmi Gazetede ilan edilir ve sicillerine işlenir. Denetim faaliyetinin geçici olarak durdurulmasına neden olan yapı denetim kuruluşunun mimar ve mühendisleri, bu süre içerisinde başka ad altında dahi olsa hiçbir denetim faaliyetinde bulunamaz.

*** Faaliyeti üç defa durdurulan yapı denetim kuruluşunun denetim faaliyetine son verilir ve izin belgesi Bakanlıkça iptal edilir.**

AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

Riskli alanlarda ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde yürütülecek uygulamalarda aşağıda belirtilen şartlarda teminat verilmesi mecburidir:

a) Riskli alanlarda ilgili kurum tarafından değil de gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinince uygulamada bulunulacak ise Bakanlığa, mevcut imar planı veya teklif imar planına göre hesap edilecek yapı inşaat alanı üzerinden; **yapı inşaat alanı 50 bin m²'ye kadar olan alanlarda yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10'u kadar, yapı inşaat alanı 50 bin m²'den büyük olan alanlarda ise, ilk 50 bin m² için yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10'u, 50 bin-75 bin m² arası yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 8'i, 75 bin- 100 bin m² arası yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 6'sı ve 100 bin m²'nin üstü yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 4'ü** esas alınarak hesaplanan miktarda teminat verilmesi mecburidir. Belirtilen şekilde hesaplanan teminatın yarısı riskli alan teklifi ile birlikte geçici teminat olarak verilir. Riskli alan teklifinin Cumhurbaşkanınca onaylanarak Resmi Gazete' de yayımlanmaması durumunda geçici teminat ilgisine iade edilir.

b) Riskli yapının/yapıların bulunduğu parsellerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinince uygulamada bulunuluyor ise, **yapım işini üstlenen yapı müteahhidince yapı ruhsatı alınmadan önce yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10'u kadar teminatın İdareye verilmesi mecburidir.** Ancak, tek parselde bir bodrum katı dışında, en çok iki katlı ve toplam yapı inşaat alanı 500 metrekareyi geçmeyen yapılarda parsel maliki kendi yapısını inşa ediyor ise, inşaat tamamlanmadan üçüncü şahıslara satış yapılmaması ve bu konuda tapu kaydına belirtme konulması şartıyla, yapı ruhsatı alınması safhasında yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10'u kadar teminat verilmesi mecburiyeti aranmaz.

Teminat mektuplarının süresi, işin bitiş tarihi dikkate alınmak suretiyle Bakanlık veya İdare tarafından belirlenir.