01 · SÜREÇ

Kentsel dönüşüm adım adım nasıl ilerler?

Her bina farklıdır ama yasal sıra hep aynıdır. Aşağıdaki adımlar, riskli yapı tespitinden yeni dairenizin anahtarına kadar olan yolu gösterir.

Başvuru için	**Tek malik yeterli**
İtiraz süresi	**15 gün**
Karar	**Salt çoğunluk**
Kira yardımı	**18 aya kadar**
Teklif	**Ücretsiz**

Tespit ve karar
Adım 1 – 3

Sözleşme ve ruhsat
Adım 4 – 5

İnşaat ve teslim
Adım 6 – 7

1

Riskli yapı tespiti başvurusu

Bir kat maliki, tapu ve kimlik bilgileriyle Bakanlıkça lisanslandırılmış bir kuruluşa başvurur. Kuruluş binayı yerinde inceler, beton numunesi (karot) alır, donatıyı kontrol eder ve rapor hazırlar. Karar gözle bakarak değil, ölçüme dayanarak verilir.

Başvuran: tek malik yeterli · Yapan: lisanslı kuruluş

2

Raporun onayı, tapu şerhi ve itiraz

Rapor ilgili idareye (İl Müdürlüğü ya da yetkili belediye) gönderilir ve onaylanır. Tapuya “riskli yapı” belirtmesi işlenir ve maliklere bildirim yapılır. Bildirimden itibaren 15 gün içinde rapora itiraz edilebilir; itirazı teknik heyet inceler.

İtiraz süresi: 15 gün

3

Malikler toplantısı ve karar

Yeniden yapım, müteahhit seçimi ve paylaşım oranı görüşülür. Karar, hisseleri oranında malik çoğunluğuyla (toplam payın yarısından fazlası) alınır ve tutanağa bağlanır. Karara katılmayanlar 15 gün içinde kabul etmezse payları, rayiç değerden az olmamak üzere açık artırmayla öncelikle diğer maliklere satılabilir.

Karar: salt çoğunluk (pay oranı) · Kabul için süre: 15 gün

4

Müteahhitle kat karşılığı sözleşme EN KRİTİK ADIM

Noterde “düzenleme şeklinde” kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanır. Kime hangi dairenin düşeceği, metrekareler, teslim süresi, gecikme cezası, kira desteği ve teminatlar açıkça yazılır. Kontrol listesi 2. sayfada.

5

Proje, ruhsat ve tahliye

Zemin etüdü yapılır; mimari, statik, elektrik ve mekanik projeler hazırlanır, yapı ruhsatı alınır ve yapı denetim firması atanır. İdare tahliye ve yıkım için süre verir; tahliyeyle birlikte kira yardımına başvurulabilir.

Yapı denetim zorunlu · Kira yardımı başvurusu

6

Yıkım ve inşaat

Bina yıkılır, temel atılır, kaba ve ince inşaat yapılır; her aşamayı yapı denetim firması kontrol eder. Çelikkaya projelerinde malikler aşamaları, şantiye fotoğraflarını ve belgeleri **Malik Portalı** üzerinden takip eder.

7

İskân, yeni tapular ve anahtar teslim

Belediyeden yapı kullanma izin belgesi (iskân) alınır, kat mülkiyeti kurulur ve herkesin yeni tapusu çıkarılır. Daireler sözleşmedeki şartlarla anahtar teslim edilir.

Yapı kullanma izni (iskân) · Kat mülkiyetli tapu

02 · HAKLARINIZ

Kira yardımı, vergi muafiyeti ve diğer destekler

Kira yardımı

- Konutunda oturan maliklere aylık yardım; riskli yapılarda genellikle **18 aya kadar**.
- Kiracılara ve sınırlı ayni hak sahiplerine tek seferlik destek.
- Başvuru il müdürlüğüne, yetkiliyse belediyeye ya da e-Devlet'ten.
- Tahliye/yıkımdan itibaren **1 yıl içinde** başvurun.

Vergi, harç ve ücret muafiyetleri

- Tapu devir ve tescil işlemlerinde **tapu harcı alınmaz**.
- Sözleşme ve dönüşüm işlemlerinde noter harcı ve damga vergisi muafiyeti.
- Ruhsat, iskân gibi bazı belediye harç ve ücretlerinden muafiyet.

KDV ve kredi imkânı

- Eski inşaat alanının **1,5 katına kadar** olan kısım için %1 KDV uygulanabilir.
- Ek m² veya yeni daire için anlaşmalı bankalarda dönemsel faiz destekli kredi.

03 · DİKKAT

Sözleşmeyi imzalamadan önce kontrol edin

- [ ] **Müteahhidin geçmişi**
  Tamamladığı binaları yerinde görün, eski maliklerle konuşun. İskânı alınmış, zamanında teslim edilmiş işler en iyi referanstır.
- [ ] **Paylaşım ve daire yerleri**
  Kat, cephe ve m² yazılsın; metrekarenin net mi brüt mü olduğu belirtilsin.
- [ ] **Kira desteği**
  Devlet yardımı dışında müteahhidin ek kira desteği, tutarı ve süresi yazılsın.
- [ ] **Teminat ve aşamalı tapu devri**
  Müteahhide düşecek dairelerin tapusu inşaatın ilerlemesine göre aşamalı devredilsin.
- [ ] **Noterde düzenleme şeklinde sözleşme**
  Sözleşme noterde düzenleme şeklinde yapılmalı, tüm maliklerin imzası alınmalıdır.
- [ ] **Teslim süresi ve gecikme cezası**
  Başlangıç ve teslim tarihi ile gecikilen her ay için ödenecek tazminat yer alsın.
- [ ] **Teknik şartname**
  Doğrama, seramik, mutfak, kapı, yalıtım vb. malzemelerin marka ve kalite sınıfı eklensin.
- [ ] **Masraflar ve iskân sorumluluğu**
  Proje, ruhsat, yapı denetim, abonelik ve iskân masraflarının kimde olduğu yazılsın.

! Riskli yapı raporunu **yalnızca lisanslı kuruluşa** yaptırın. Güncel liste Bakanlığın internet sitesinde yayımlanır. Rapor ücreti ve süreci hakkında yazılı bilgi almadan işlem başlatmayın.

Binanız için ücretsiz ön görüşme

Bahçelievler, Bakırköy, Küçükçekmece ve çevresinde kentsel dönüşüm projeleri geliştiriyoruz. Sözleşmeden anahtar teslime kadar her aşamayı Malik Portalı'ndan takip edebilirsiniz.

Telefon	0533 135 58 82
WhatsApp	0533 135 58 82
E-posta	bilgi@celikkayamulk.com
Adres	Şirinevler, Mahmutbey Cad. 9. Sok. 41/2, Bahçelievler / İstanbul
Saatler	Hafta içi 09:00–18:00 · Cmt 10:00–15:00

Bu rehber genel bilgilendirme amaçlıdır ve hukuki görüş yerine geçmez. Süre, tutar ve oranlar mevzuat değişiklikleriyle güncellenebilir; işlem yapmadan önce ilgili idareden teyit ediniz. Dayanak: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği. Son güncelleme: Ekim 2026.