

Kentsel dönüşüm, mülkiyet hakkına doğrudan müdahale eden ve idare hukuku açısından son derece hassas bir süreçtir. 6306 Sayılı Kanun kapsamında yürütülen projelerde; riskli yapı tespitinden tebligat süreçlerine, değerlendirme raporlarından hisse satışlarına kadar uzanan zincirde yapılacak tek bir usul hatası, projenin yıllarca mahkemelerde sürünmesine ve idarenin ağır tazminat yükleri altına girmesine neden olmaktadır.

Kurumunuzun kentsel dönüşüm süreçleri aşağıdaki idari ve hukuki standartlara ne ölçüde uyum sağlıyor?

1. RİSKLİ YAPI TESPİTİ VE TEBLİGAT USULSÜZLÜKLERİ

- Kontrol Sorusu:** Riskli yapı tespit raporlarının kesinleşmesi aşamasında, maliklere ve aynı hak sahiplerine yapılan tebligatları 7201 Sayılı Tebligat Kanunu'nun güncel hükümlerine harfiyen uyarak gerçekleştiriyor musunuz?
- Uzman Tavsiyesi:** Kentsel dönüşüm davalarında idari yargının en çok iptal kararı verdiği alan tebligat hatalarıdır. Usulüne uygun yapılmayan bir tebligat, riskli yapı tespitinin kesinleşmesini engeller. Tahliye ve yıkım aşamasına gelindiğinde ortaya çıkan bu tür bir usul hatası, tüm sürecin başa dönmesine ve idarenin "hizmet kusuru" nedeniyle tazminat ödemesine yol açar. Tebligat süreçlerinin hukuki denetimi, projenin temel taşıdır.

2. DEĞERLEME (KIYMET TAKDİRİ) VE UZLAŞMA KRİZLERİ

- Kontrol Sorusu:** Hak sahipleriyle yürütülen uzlaşma görüşmelerinde, mevcut taşınmazın ve yeni verilecek bağımsız bölümün değer tespitini Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) lisanslı uzmanlarca hazırlanan objektif raporlara dayandırıyor musunuz?
- Uzman Tavsiyesi:** Kentsel dönüşümde en büyük direnç, adil olmayan değerlendirme raporlarından kaynaklanır. Şerefiye, konum ve yıpranma payı gibi kriterlerin bilimsel ve yasal standartlara uygun hesaplanmaması, hak sahiplerinin süreci yargıya taşımasına neden olur. Objektif ve hukuki dayanağı güçlü değerlendirme raporları, uzlaşma oranını artırır ve projenin itirazsız ilerlemesini sağlar.

3. HİSSE SATIŞI VE AZINLIK HAKLARININ KORUNMASI

- Kontrol Sorusu:** Uzlaşmazlık durumunda, kanunun öngördüğü çoğunluk sağlandıktan sonra anlaşmayan maliklerin arsa paylarının satış sürecini, açık artırma ve bedel tespiti kurallarına tam uyumlu şekilde yönetebiliyor musunuz?
- Uzman Tavsiyesi:** Anlaşmayan maliklerin hisse satışı, mülkiyet hakkının devri anlamına geldiğinden son derece kritik bir idari işlemdir. Satış öncesi rayiç bedel tespitinin hatalı yapılması veya satış ilanındaki sürelerin kaçırılması, işlemin iptaline neden olur. Bu aşamada yapılacak usul hataları, projenin finansal ve takvimsel hedeflerini doğrudan saptırır.

KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİNİ ULUSLARARASI STANDARTLARA TAŞIMAK

Eğer yukarıdaki kritik sorulara tereddütsüz ve mevzuata uygun net cevaplar veremiyorsanız, kurumunuzun kentsel dönüşüm projeleri devasa bir hukuki risk altındadır. Bu krizleri idari yargı süreçlerinde zaman ve kaynak kaybederek değil, uzmanlardan proaktif olarak öğrenmek zorundasınız. Süreçlerinizi mevzuata tam uyumlu yönetmek, kurumsal riskleri azaltmak ve idarenize özel eğitim planlaması yapmak için Vizyonder 6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Eğitimi programına hemen başvurun.

VIZYONDER EĞİTİM DANIŞMANLIK VE TEKNOLOJİ A.Ş.

İSTANBUL	:	Meşrutiyet Mahallesi, Kodaman Sokak, Bahar Apartmanı No:6 Daire:7 Nişantaşı - Şişli / İSTANBUL
ANTALYA	:	Etiler Mah. Evliya Çelebi Cad. No:23 /106 Muratpaşa / Antalya
MERSİS NO	:	0925131571200001
İLETİŞİM	:	0.212 232 2016
GSM	:	0.545 335 2016
Eposta	:	bilgi@vizyonder.org.tr
		TİCARET SİCİL NO : 142629
		KURUMLAR V.D.: 9251315712
		Faks: 0.850 811 2016
		0.545 332 2016