

KENTSEL DÖNÜŞÜM

Yarısı Bizden Kampanyası 2027'ye Uzatıldı: Destek Tutarları, Őartlar ve Başvuru Süreci

İstanbul'daki Yarısı Bizden kampanyasının süresi 31 Aralık 2027'ye kadar uzatıldı. Konut ve işyeri destek tutarları, kredi geri ödeme sistemi, riskli yapı tespiti ve maliklerin dikkat etmesi gereken sözleşme riskleri bu rehberde.

Kısa cevap: Yarısı Bizden kampanyası 2027'de devam edecek mi?

Evet. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın güncel açıklamasına göre İstanbul'daki **Yarısı Bizden Kampanyası'nın süresi 31 Aralık 2027'ye kadar uzatıldı**. Böylece riskli yapılarını dönüőtürmek isteyen maliklerin kampanya kapsamındaki desteklerden yararlanabilmesi için süre bir yıl daha devam edecek.

Bina bazlı dönüşüm modelinde bir konut için güncel destek paketi **875 bin TL hibe, 875 bin TL kredi ve 125 bin TL tahliye/taşınma desteği olmak üzere toplam 1 milyon 875 bin TL** seviyesinde. Bir işyeri için ise **437 bin 500 TL hibe, 437 bin 500 TL kredi ve 125 bin TL taşınma desteği olmak üzere toplam 1 milyon TL** destek sağlanıyor.

Ancak Yarısı Bizden yalnızca bir finansman kampanyası değildir. Kampanyadan yararlanabilmek için riskli yapı sürecinin doğru başlatılması, malik kararlarının usulüne uygun alınması, projenin ruhsatlandırılabilmesi ve yükleniciyle kurulacak sözleşmenin maliklerin mülkiyet hakkını gerçekten koruması gerekir.

Bu nedenle 2027'ye kadar uzatılan süre, maliklere yalnızca daha fazla başvuru zamanı değil, **dönüşüm dosyasını daha dikkatli hazırlama imkânı** da veriyor.

1. Yarısı Bizden kampanyası ne zamana kadar uzatıldı?

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, İstanbul'daki Yarısı Bizden Kampanyası'nın süresinin bir yıl daha uzatıldığını ve kampanyanın **31 Aralık 2027'ye kadar** devam edeceğini açıkladı.

Sürenin uzatılması özellikle henüz riskli yapı tespitini tamamlamamış, proje ve ruhsat hazırlığı devam eden veya malik uzlaşmasını sağlayamamış binalar bakımından önem taşıyor. Çünkü kentsel dönüşümde dosyanın yalnızca başvuru aşaması değil; riskli yapı tespiti, tebligat, itiraz, malik kararı, proje, ruhsat ve sözleşme aşamaları da zaman alabiliyor.

Bu nedenle kampanyanın son tarihini, "31 Aralık 2027'de bütün inşaatın tamamlanmış olması gerekir" şeklinde okumamak gerekir. Hangi işlemin hangi tarihe kadar tamamlanması gerektiği bakımından güncel kampanya koşulları ve somut dosyanın aşaması ayrıca kontrol edilmelidir.

2. 2026 itibarıyla Yarısı Bizden desteği ne kadar?

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın açıkladığı güncel bina bazlı dönüşüm paketinde konut ve işyeri için destekler farklıdır.

Konut için Yarısı Bizden desteği

- 875.000 TL hibe
- 875.000 TL kredi
- 125.000 TL tahliye/taşınma desteği
- Toplam: 1.875.000 TL

İşyeri için Yarısı Bizden desteği

- 437.500 TL hibe
- 437.500 TL kredi
- 125.000 TL taşınma desteği
- Toplam: 1.000.000 TL

Buradaki en önemli ayrım, hibe ile kredinin aynı hukuki ve ekonomik nitelikte olmamasıdır. Hibe geri ödemesiz destek niteliğindeyken kredi belirlenen geri ödeme koşullarına tabidir. Taşınma desteği ise dönüşüm sürecinde bağımsız bölümün tahliyesi nedeniyle oluşan geçici barınma veya taşınma yükünü hafifletmeyi amaçlar.

3. 875 bin TL kredi nasıl geri ödeniyor?

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın güncel açıklamasına göre kredi geri ödemeleri **yapı ruhsatının alınmasından iki yıl sonra** başlıyor ve **10 yıl vade** uygulanıyor.

Ödemenin başladığı ilk yıl için faiz uygulanmıyor. Sonraki yıllarda ise kredi tutarındaki güncelleme TÜFE oranının yarısı esas alınarak yapılıyor.

Bu noktada maliklerin yalnızca "875 bin TL kredi veriliyor" bilgisine odaklanması yeterli değildir. Dönüşüm projesinin toplam maliyeti, müteahhidin istediği ek ödeme, bağımsız bölüm başına düşen finansman ihtiyacı ve kredi geri ödeme yükü birlikte hesaplanmalıdır.

Bir başka ifadeyle, devlet desteği projenin finansman açığını azaltabilir ancak **kötü kurulmuş bir maliyet paylaşım modelini kendiliğinden güvenli hale getirmez.**

4. Destek ödemeleri hangi aşamalarda yapılıyor?

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın yayımladığı güncel bilgilere göre bina bazlı dönüşümlerde ödemeler inşaatın ilerleme seviyesine bağlanıyor.

Ödeme sistemi genel olarak şu aşamalara göre ilerliyor:

1. Kat irtifakının kurulması aşamasında yüzde 30,
2. Taşıyıcı sistemin tamamlanmasında yüzde 30,
3. Yapının sıvaya kadar hazır hale gelmesinde yüzde 30,
4. Yapı kullanma izin belgesinin alınmasından sonra yüzde 10.

Bu sistemin hukuki sonucu önemlidir: Malik ile yüklenici arasındaki sözleşmenin ödeme takvimini, tapu devri takvimini ve inşaat seviyelerini devlet desteğinin ödeme aşamalarıyla uyumlu kurmak gerekir.

Örneğin yüklenici sözleşmede çok erken aşamada yüksek tutarlı ödeme veya tapu devri talep ediyorsa, Yarısi Bizden desteğinin daha sonra yapılacak hakediş ödemeleri bu riski tek başına ortadan kaldırmaz.

5. Yarısi Bizden kampanyasından kimler yararlanabilir?

Kampanya İstanbul'daki riskli yapıların dönüşümünü teşvik etmeye yöneliktir. Bu nedenle ilk temel mesele yapının 6306 sayılı Kanun kapsamında **riskli yapı sürecine** girmesidir.

Ancak her dosyada yalnız yapının riskli olması yeterli olmayabilir. Parselin hukuki durumu, maliklerin hak sahipliği, projenin imar mevzuatına uygunluğu, ruhsat alınabilirliği ve kampanyanın yürürlükteki idari koşulları birlikte değerlendirilmelidir.

Özellikle birden fazla bloktan oluşan sitelerde, birden fazla parseli kapsayan projelerde veya ticari bağımsız bölümlerin bulunduğu yapılarda hak sahipliği ve proje modeli daha karmaşık hale gelebilir.

6. Riskli yapı tespiti için bütün maliklerin onayı gerekir mi?

Hayır. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın riskli yapı sürecine ilişkin açıklamasına göre riskli yapı tespiti, **maliklerden birinin veya kanuni temsilcisinin başvurusu** üzerine Başkanlıkça lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara yaptırılabilir.

Bu nokta uygulamada sıkça yanlış bilinir. Bir apartmandaki maliklerden yalnızca birinin riskli yapı tespiti başlatabilmesi, tespit aşaması ile sonraki karar aşamalarının birbirinden ayrılması gerektiğini gösterir.

Riskli yapı tespiti başlatmak için bütün maliklerin birlikte imza vermesi gerekmez. Fakat yapı riskli olarak tespit edildikten sonra dönüşümün nasıl yapılacağı, yüklenicinin kim olacağı, hangi

sözleşmenin kabul edileceği ve yeni bağımsız bölümlerin nasıl paylaşılacağı gibi konular ayrı karar süreçlerine tabidir.

Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmamış arsa paylı tapularda ise tespit talebinin kim tarafından yapılabileceği yapının fiilî ve hukuki sahipliği bakımından ayrıca değerlendirilmelidir.

7. Riskli yapı tespitiinden sonra ne olur?

6306 sayılı Kanun kapsamındaki riskli yapı süreci, tek bir raporla bitmez. Tespitin ardından tapu ve maliklere bildirim, itiraz imkânı ve devamındaki dönüşüm işlemleri gündeme gelir.

Kanuna göre riskli yapı tespitine ilişkin işlemler maliklere bildirilir ve maliklerin tespit işlemine karşı **on beş gün içinde itiraz** hakkı bulunur. İtirazlar teknik heyet tarafından incelenir.

Tespit kesinleştikten sonra tahliye ve yıkım, yeniden yapım modeli, maliklerin kararları ve gerektiğinde anlaşmayan maliklerin paylarına ilişkin işlemler birbirini izler.

Bu nedenle riskli yapı raporunun alınması, “artık müteahhitle hemen sözleşme imzalanabilir” anlamına gelmez. Tam tersine, bu aşamadan sonra malikin ekonomik ve hukuki risklerini belirleyen esas sözleşme süreci başlar.

8. Bazı malikler dönüşüm isterken diğerleri istemezse ne olur?

Kentsel dönüşüm dosyalarında en sık yaşanan sorunlardan biri budur. Bir veya birkaç malikin riskli yapı tespiti istememesi, tespitin başlatılmasını tek başına engellemez. Ancak dönüşüm modelinin belirlenmesi ve yükleniciyle yapılacak sözleşmenin kabulü ayrı bir meseledir.

6306 sayılı Kanun, riskli yapıların bulunduğu parsellerde maliklerin yeni uygulamaya ilişkin karar almaları ve anlaşmayan maliklerin payları bakımından özel bir usul öngörür.

Burada özellikle üç konu birbirinden ayrılmalıdır:

- riskli yapı tespiti için gereken başvuru,
- dönüşüm modeline ilişkin malik kararı,
- yükleniciyle imzalanacak özel hukuk sözleşmesi.

Bu üç aşamanın aynı çoğunluk kuralına tabi olduğu varsayımı uygulamada ciddi hata yaratabilir. Somut dosyada güncel 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği hükümleri birlikte incelenmelidir.

9. Yarı Bizden için müteahhitle nasıl anlaşılmalı?

Yarı Bizden desteğinin bulunması, yüklenici seçimindeki temel riskleri ortadan kaldırmaz. Maliklerin devlet desteği nedeniyle sözleşme güvencelerini ikinci plana atması özellikle tehlikelidir.

Müteahhit sözleşmesinde en azından şu başlıkların açık biçimde kurulması gerekir:

- Yeni bağımsız bölümün katı, cephesi, net ve brüt alanı,
- Teknik şartname ve malzeme standardı,
- Ruhsat ve teslim süreleri,
- Tapu veya arsa payı devrinin hangi inşaat seviyelerinde yapılacağı,
- Devlet desteği ödemelerinin kime ve hangi aşamada aktarılacağı,
- Maliklerden ayrıca talep edilebilecek bedellerin sınırı,
- Banka teminatı veya diğer gerçek güvenceler,
- Gecikme halinde cezai şart ve kira/tazminat düzeni,
- Yüklenicinin temerrüdü veya projenin yarım kalması halinde fesih ve tasfiye mekanizması.

Özellikle sözleşmenin "Yarısı Bizden kapsamında devlet desteği alınacaktır" şeklinde tek cümlelik bir hüküm içermesi yeterli değildir. Hibe ve kredi ödemelerinin hakediş sistemiyle ilişkisi sözleşmede çalışır hale getirilmelidir.

Bu konuda kentsel dönüşümde müteahhit seçimi ve kentsel dönüşüm sözleşmesindeki kritik hükümler ayrıca önem taşır.

10. Yarısı Bizden desteği müteahhit teminatının yerine geçer mi?

Hayır. Devletin sağladığı hibe ve kredi, projenin finansmanına katkı sağlar. Fakat yüklenicinin işi zamanında ve sözleşmeye uygun biçimde tamamlayacağını garanti etmez.

Bir proje Yarısı Bizden kapsamına girmiş olsa bile yüklenici mali güçlüğe düşebilir, inşaatı geciktirebilir, teknik şartnameye aykırı imalat yapabilir veya sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmeyebilir.

Bu nedenle banka teminat mektubu, ipotek, teminat amaçlı tapu devir mekanizması veya projeye uygun başka bir güvence ayrıca değerlendirilmelidir.

Devlet desteği **finansman desteğidir; yüklenicinin edimini garanti eden bir performans teminatı değildir.**

11. Yarısı Bizden kapsamında tapu devri yapılmalı mı?

Kentsel dönüşüm sözleşmelerinde tapu veya arsa payı devri, malik açısından en yüksek riskli işlemlerden biridir.

Yüklenici, finansman veya satış kabiliyeti için belirli arsa paylarının kendisine devredilmesini isteyebilir. Ancak tapu devri inşaat seviyesiyle bağlantısız ve geri dönüş güvencesi olmadan yapıldığında malik, henüz tamamlanmamış bir proje karşılığında mülkiyet hakkının önemli bölümünü kaybedebilir.

Bu nedenle tapu devri yapılacaksa devirlerin mümkün olduğunca **inşaat ilerleme seviyelerine, ruhsat ve proje aşamalarına ve karşı teminatlara bağlanması** gerekir. Yarısi Bizden desteğinin bulunması bu temel güvenlik ihtiyacını değıştirmez.

12. Alan bazlı dönüşüm ile bina bazlı dönüşüm aynı mı?

Hayır. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, bina bazlı dönüşüm ile site benzeri büyük alan bazlı dönüşümlerde farklı modeller uygulandığını açıklıyor.

Bina bazlı modelde hak sahipleri yüklenici firmalarla kendi yapılarını yeniden inşa ettirebilirken, alan bazlı büyük dönüşümlerde TOKİ veya Emlak Konut tarafından yürütölen model gündeme gelebiliyor.

Alan bazlı dönüşümde finansman ve uygulama yapısı farklılaşabileceğı için, bina bazlı dönüşümdeki 875 bin TL hibe + 875 bin TL kredi sisteminin bütün unsurlarının her proje türünde aynı biçimde uygulanacağı varsayılmamalıdır.

13. Yarısi Bizden başvurusu yapmadan önce hangi belgeler kontrol edilmeli?

Başvurudan veya yüklenici sözleşmesinden önce en azından şu dosyanın oluşturulması yararlıdır:

- Güncel tapu kayıtları,
- Kat mülkiyeti/kat irtifakı durumu,
- Mevcut onaylı mimari proje,
- Riskli yapı tespitine ilişkin belgeler,
- Güncel imar durumu ve plan notları,
- Müteahhit teklifleri,
- Taslak arsa payı karşılığı inşaat veya dönüşüm sözleşmesi,
- Yeni bağımsız bölüm dağılım listesi,
- Teknik şartname,
- Teminat belgeleri,
- Yarısi Bizden desteğinin projeye nasıl dahil edileceğini gösteren finansman planı.

Bu dosya görülmeden yalnız “devlet 1 milyon 875 bin TL veriyor” hesabıyla sözleşme kurulması, dönüşümün toplam ekonomik riskini gizleyebilir.

Sık sorulan sorular

Yarısi Bizden 2027’de devam edecek mi?

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı’nın güncel açıklamasına göre kampanya 31 Aralık 2027’ye kadar uzatıldı.

Yarısı Bizden'de konut desteği ne kadar?

Bina bazlı dönüşümde bir konut için 875 bin TL hibe, 875 bin TL kredi ve 125 bin TL tahliye/taşınma desteği olmak üzere toplam 1 milyon 875 bin TL destek açıklanmıştır.

İşyeri için Yarısı Bizden desteği ne kadar?

Bir işyeri için 437 bin 500 TL hibe, 437 bin 500 TL kredi ve 125 bin TL taşınma desteği olmak üzere toplam 1 milyon TL destek sağlanmaktadır.

Riskli yapı tespiti için bütün maliklerin imzası gerekir mi?

Hayır. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın açıklamasına göre maliklerden biri veya kanuni temsilcisi lisanslı kuruluşa başvurarak riskli yapı tespitini başlatabilir.

Yarısı Bizden kredisi ne zaman ödenmeye başlanır?

Başkanlığın güncel açıklamasına göre geri ödeme yapı ruhsatının alınmasından iki yıl sonra başlar ve 10 yıl vade uygulanır.

Yarısı Bizden desteği müteahhit garantisi midir?

Hayır. Destek projenin finansmanına katkıdır. Yüklenicinin işi tamamlamasını garanti eden banka teminatı veya benzeri bir güvence değildir.

Müteahhit devlet desteği dışında ek para isteyebilir mi?

Bu, projenin toplam maliyeti ve malik ile yüklenici arasındaki sözleşmenin içeriğine bağlıdır. Ek bedelin hangi koşullarda istenebileceği sözleşmede baştan açıkça sınırlandırılmalıdır.

Sonuç: 2027'ye kadar uzayan süreyi yalnız başvuru süresi olarak görmeyin

Yarısı Bizden Kampanyası'nın 31 Aralık 2027'ye kadar uzatılması İstanbul'daki riskli yapı maliklerine önemli bir zaman ve finansman imkânı sağlıyor. Ancak **875 bin TL hibe, 875 bin TL kredi ve 125 bin TL taşınma desteği**, dönüşüm dosyasındaki hukuki riskleri tek başına çözmez.

Riskli yapı tespitinin doğru yapılması, malik kararlarının usulüne uygun alınması, yeni projenin imar hakkının doğru hesaplanması, yüklenicinin mali ve hukuki yeterliliğinin incelenmesi ve özellikle tapu devri ile teminat sisteminin güvenli kurulması gerekir.

Kentsel dönüşümde asıl soru yalnız "ne kadar destek alacağız?" değildir. **Bu destekle hangi projeye, hangi sözleşmeyle ve hangi güvencelerle girdiğiniz** çoğu zaman daha önemlidir.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, Yarısı Bizden Kampanyası'nda Süre 1 Yıl Daha Uzatıldı.
- Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, İstanbul'da Kentsel Dönüşüm Desteği Artırıldı.
- Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, Riskli Yapı Süreci.
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun.