

HIGH ROAD WEST
YENİLEME
ÖNERİLERİ
İŞYERLERİ BİLDİRGESİ

Değerli Yerel İşyeri Sahipleri

Belediye, yerel toplumla konsültasyon yürüterek High Road West bölgesi için bir ana plan ve yenileme önerileri geliştirmekteydi. Ana plan son haliyle geliştirilmiş bulunmaktadır ve şu anda toplumla konsültasyon aşamasına gelinmiştir. Bu konsültasyonu takiben belediye Kabinesi ana planı onaylayıp onaylamama konusunda bir karar verecektir. Bu (2014) yıl sonunda olacaktır.

Ana plan kabul edilecek olursa, High Road West bölgesindeki gerekli mülklerin belediye ya da ilerde inşaat için belirlenecek ortağımız tarafından satın alınması gerekecektir. Bu yaklaşık 92 işyerini kapsayacaktır.

Belediye, uygun bir yer belirlendiğinde, mümkün olduğunca çok sayıda işyerinin ya High Road West bölgesi içinde veya yakınında ya da ilçe içinde başka bir yere taşınmasını amaçlamaktadır.

Bu belgede ana plan kabul edildiği ve yenileme önerileri yaşama geçirildiği takdirde, işyerlerine karşı taahhütlerimiz ortaya konmaktadır. Belge 3 bölüme ayrılmıştır:

- **Bölüm Bir – Bu belgenin statüsü**
- **Bölüm İki – Size karşı taahhütlerimiz**
- **Bölüm Üç – Daha fazla bilgi**

BU BELGENİN STATÜSÜ

Bu İşyerleri Bildirgesi (Business Charter), High Road West Yenileme önerilerinden etkilenecek işyerleriyle konsültasyon yürütmek amacıyla hazırlanmış taslak bir belgedir.

Bildirge'de belediyenin ana planın kabul edilmesi ve yenileme önerilerinin yaşama geçirilmesi durumunda işyerlerine vereceği garantiler yer almaktadır.

Ana planın ve yenileme önerilerinin kabul edilmesi durumunda son belgenin Kabine tarafından kabul edilmesi amaçlanmaktadır. Ancak bu belge belediyenin bir niyet ifadesi olacaktır ve yasal olarak bağlayıcı bir anlaşma değildir ve herhangi bir kişi tarafından uygulamaya konabilecek haklar yaratmayacaktır.

Yenileme yaşama geçirilecek olursa, büyük bir ihtimalle bu Bildirge geliştirilecek ve yenileme süreciyle ilgili daha ayrıntılı bilgi ortaya çıktıkça zamanla daha ayrıntılı hale gelecektir.

Bu İşyerleri Bildirgesi'yle ilgili herhangi bir görüşünüz varsa, lütfen bunları ana plan önerileriyle ilgili olarak bize bildireceğiniz görüşlerinize eklemeyi unutmayın.

BİLDİRGE KAPSAMINDA SİZE KARŞI TAAHHÜTLERİMİZ

Bildirge Taahhüdü 1 – Yenileme önerilerine katılmanızı sağlamak ve süreç boyunca sizi tümüyle desteklemek.

Bu taahhüdümüzü aşağıdaki şekillerde yerine getireceğiz:

Düzenli, dürüst haberleşme ve konsültasyon

- Yenileme süresince sizlere yenileme önerileriyle ilgili düzenli, dürüst bilgiler sağlayacağız. Gerek belediye gerek ilerde inşaat için belirlenecek ortağımız tarafından yenileme önerileri ve aşamaları geliştirildikçe, uygun olduğunda önde gelen ilgili taraflarla toplantılar ve konsültasyonlar düzenleyeceğiz.
- Önerilerle ilgili bilgilere haber bültenleri ve belediyenin internet sitesi aracılığıyla ulaşılabilir. Ayrıca, sormak istediğiniz herhangi bir şey olduğunda kiminle temasa geçmeniz gerektiğini bilmeniz için sizler için belirlenmiş temas noktaları sağlayacağız.

Sorumlu görevli

- Satın alma ve taşınma sürecinin her aşamasında yardımcı olmak üzere, her işyeri ve her çalışanın ev halkı için sorumlu bir görevli belirleyeceğiz. Bu görevliler işyerlerinizi tanımak ve yerleşimle ilgili gereksinimlerinizi ve isteklerinizi öğrenmek üzere sizlerle tek tek görüşeceklerdir. Ayrıca istediğinizde alabileceğiniz tavsiyeler ve bu tavsiyeleri nasıl alabileceğiniz konularında size bilgi verecekler ve sormak istediğiniz herhangi bir şey varsa bunları yanıtlayacaklardır.

Birlikte çalışma ve tavsiyelerde bulunma

Yenileme önerilerinden en iyi şekilde yararlanabilmenizi sağlamak üzere işyerleriyle birlikte çalışma konusunda kararlıyız. İleriye yönelik ve olası bir taşınma konusunda işletme planları geliştirebilmelerini sağlamak üzere yöredeki işletmelerle çalışmalarımızı sürdüreceğiz. Örneğin aşağıda sayılanlar sağlanabilir:

- Önerilerden en çok etkilenecekler için işletme planlaması konusunda yardım
- İşletmeye finansman yaratmak için seçenekler sunma
- Pazarlama konusunu gözden geçirmek üzere tavsiye ve seçenekler sağlama
- Yenileme nedeniyle işyerlerinin satın alınması veya taşınması gerektiğinde, bağımsız muhasebe ve etüt alanlarında ve yasal konularda tavsiye alınmasına yardımcı olma. Bu nedenle oluşacak makul masraflar, belediyenin satın alma işlemi tamamlandığında, geçerli bir tazminat talebine bağlı olarak geri ödenecektir.

Ek Destek

Bazı işletme sahipleri işyerlerinin üst kısmında kalmaktadırlar ve evinizi ve işletmenizi taşınmanın sizde ve ailenizde yaratacağı stresin farkındayız. Bu nedenle, tüm bu süreç boyunca size ve ailenize tümüyle destek olmak üzere, sizinle ilgilenecek sorumlu görevli dışında ek destek sağlama konusunda kararlıyız. Bunlara benzeri yenileme programlarından etkilenmiş sakinlerle ve çocuklarla konuşabilmeniz için etkinlikler düzenlemek de dahildir. Ayrıca beceri ve eğitim olanakları düzenlemek ve tüm taşınma süreci boyunca sizin ve ailenizin gereken şekilde desteklenmesini sağlamak üzere okullar ve sağlık servisleri gibi diğer servislerle birlikte çalışmak ta bunlara dahildir.

Bildirge Taahhüdü 2 – Planlama ve daha sonraki yenileme sürecinde işletmelerin işlerini mümkün olduğunca sürdürmelerini sağlamak, işyerlerinin şu andaki ve ileriye yönelik seçenekleriyle ilgili doğru kararlar verebilmelerini sağlamak

Bu taahhüdümüzü aşağıdaki şekillerde yerine getireceğiz:

Belirgin takvim ve seçenekler

Tek tek işyerleri için belirgin takvim ve seçenekler geliştireceğiz. Bu şekilde Bildirge kapsamında mümkün olduğunca kesin bir şekilde seçimler yapabilmemiz mümkün olacaktır.

Sizinle temastan sorumlu görevli aracılığıyla bire bir işletme tavsiyesi

Görevli gerekirse kendi yerinizde sizinle tek olarak görüşecektir. Görevli, bireysel durumunuza ve işyerinizin durumuna en uygun kararları en etkili biçimde ve bilerek verebilmenizi sağlamak üzere, mevcut bütün seçeneklerin tümüyle farkında olmanızı sağlayacaktır.

Görevli, işyerinizle ilgili olarak belirlenen gereksinimlerinizi karşılamak üzere gerekli olabilecek tüm ilgili yardım kaynaklarını belirlemek amacıyla sizinle birlikte çalışacaktır. Bu şekilde, işyerinizi başarılı bir şekilde taşıyabilmeniz ve işinizi sürdürebilmeniz için bir eylem planı hazırlamanız mümkün olacaktır.

Ayrıca, işyerinizin kapatılması gerektiği ve kaybınızı azaltmak için elinizden geleni yaptığınız düşünülüyorsa, örneğin kriterlere uygun olarak emekli olma hakkınız varsa (60 yaşından büyükseniz) ya da ciddi sağlık sorununuz varsa ve başka yere taşınmanız makul görülmezse, görevli size yardımcı olacaktır. Verilecek herhangi bir tazminat, zorunlu satın alma mevzuatında belirtildiği şekilde ve Hükümet'in İşyerlerinin Zorunlu Satın Alınması ve Tazminat Kılavuzu'nda (Guide to Compulsory Purchase and Compensation for Businesses) belirlenen ilkelere uygun olacaktır (sayfa 9'a bakın).

Belediye işyerleri için ortaya çıkacak aksamaları en aza indirmeyi amaçlamaktadır. Şüphesiz ki yenileme süreci, özellikle de boşaltma, yıkım ve inşa aşamalarında bölgede aksamalara yol açacaktır. Ancak aşamalarla ilgili planların işyerleri için oluşacak aksamaları en aza indirme ve mümkün olduğunda işlerin sürekliliğini sağlama amacına yönelik olması için işyerleriyle ve ilerde inşaat için belirlenecek ortağımızla birlikte çalışma konusunda kararlıyız.

Bildirge Taahhüdü 3 – Adil ve tarafsız bir değer biçme ve tazminat süreci

Bu taahhüdümüzü aşağıdaki şekillerde yerine getireceğiz:

Adil ve şeffaf bir değer biçme süreci

Mülkünüzü ve/veya işyerinize, belediyenin atadığı kalifiye bir Kayıtlı Etütçü (Chartered Surveyor) tarafından değer biçilecektir. Ayrıca kendiniz de bağımsız bir etütçüden tavsiye alabileceksiniz ve bu etütçü, belediyenin etütçüsüyle anlaşmaya varacaktır. 'The Royal Institute of Charter Surveyors' adlı kuruluş size etütçülerle ilgili bilgi verebilir. (Daha fazla bilgi için belgenin 9. sayfasına bakın)

Mülkün sahibiyse ve işyeriniz yenileme sürecinden etkilenmişse, her ikisi için de değer biçilecektir.

İşyeri için değer biçme (yenileme önerilerinden geçici olarak etkilenme veya kapanma durumunda)

İşyerinize değer biçerken, zorunlu satın alma mevzuatında belirtilen kuralları göz önüne alarak ve Hükümet'in İşyerlerinin Zorunlu Satın Alınması ve Tazminat Kılavuzu'nda (Guide to Compulsory Purchase and Compensation for Businesses) belirlenen ilkelere uygun olarak, adil ve şeffaf davranacağız (daha fazla bilgi için bu belgenin 9. sayfasına bakın)).

Mülk için değer biçme ('leasehold' ya da 'freehold' türü mülkler)

Mülkünüzü, bir 'programsız dünyada' (no scheme world) açık pazar değeri üzerinden değer biçilecektir. Değer biçme, yenileme önerileri hesaba katılmadan yapılacaktır. Buna göre, mülkün değerinde, zorunlu olarak satın alınabileceği gerçeğini yansıtacak şekilde bir indirim ya da yükseltme yapılmayacaktır. Mülkün satın alınması, açık pazarda gönüllü taraflar arasında yapılacak bir alışveriş şeklinde gerçekleştirilecektir. Amaç size adil bir şekilde ödeme yapılmasıdır. Bu, yenileme önerileri ortaya çıkmadan önceki dönemden daha kârlı veya zararlı bir konumda olmamanız gerektiği anlamına gelmektedir.

Açık pazar değeri

Mülkün açık pazar değeri, arazinin açık pazarda gönüllü bir satıcı tarafından satıldığında getireceği gelir temelinde belirlenir,

Mülkünüzün açık pazar değeri belirlenirken, sizin gönüllü satıcı olduğunuz varsayılır. Ancak, yalnızca açık pazarda elde edebileceğiniz en iyi satış fiyatında satmaya gönüllü olacağınız da varsayılır.

Açık pazar değeri, mülkün 'leasehold' ya da 'freehold' durumunu yansıtacak şekilde şu andaki kullanımı temelinde belirlenebilir. Bunda mülkün değer biçme tarihindeki durumu ve aşağıdakilere benzer etmenler hesaba katılır:

- Mülkün büyüklüğü
- İç ve dış durumu
- Mülkün içinde yapılan iyileştirmeler
- Mülkün bulunduğu yer ve ulaşım imkanları, dükkanlar ve hizmetler gibi olanaklar
- Yakın geçmişteki satış fiyatları da dahil, bölgedeki benzer mülklerle ilgili pazar durumu

Adil bir tazminat paketi

İşyeriniz yenileme önerilerinden olumsuz bir şekilde etkilenmişse, zorunlu satın alma mevzuatına ve Hükümet'in İşyerlerinin Zorunlu Satın Alınması ve Tazminat Kılavuzu'nda (Guide to Compulsory Purchase and Compensation for Businesses) belirlenen ilkelere uygun olarak, işyerinizle ilgili kaybınız ve herhangi bir zarar karşılığında size adil bir tazminat paketi sağlanacaktır (daha fazla bilgi için bu belgenin 9. sayfasına bakın). Tipik olarak bunlara aşağıda sayılanlar dahildir:

- Profesyonel kişilere ödenen makul ücretler (bunların önceden belediye tarafından kabul edilmesi gerekir).
- Taşınma masrafları
- Yeni mülkünüzde yapılması gereken özel değişiklikler
- Taşınma döneminde meydana gelen geçici kâr kaybı
- Taşınmayı takiben iyi niyetin azalması (bu kârın azalması şeklinde yansır)
- Stokların değerinde düşüş.

Bu liste tam liste değildir. Her zararın tek tek ele alınması ve değerlendirilmesi gerekir ve zarar doğrudan ve aksama nedeniyle meydana gelmiş makul bir zararsa, karşılanmalıdır. Aksama nedeniyle tazminata hak kazanabilmek için, mülke yatırım yapan mülk sahibi değil, bizzat mülkte bulunan kişi olmanız gerekir. Mülke yatırım yapmış mülk sahiplerinin aksama nedeniyle tazminat hakları sınırlıdır.

Arabuluculuk

Bir anlaşmaya varılamaması durumunda, adil ve şeffaf bir arabuluculuk süreci sağlanacaktır. Bu, bağımsız bir Arabulucu'ya (Arbitrator) ya da 'Upper Lands Chamber (Lands Tribunal) adlı kuruluşa baş vurulması anlamına gelebilir.

Bildirge Taahhüdü 4 – işyerlerini ve işleri bölge içinde veya ilçe içinde tutmaya çalışmak

Bu taahhüdümüzü aşağıdaki şekillerde yerine getireceğiz:

Bazı işyerlerini ana plan bölgesi içinde bir yere taşımaya çalışma

Alan ve kullanımın yenileme önerileriyle uygun düştüğü durumlarda, işyerlerini yenileme bölgesi içinde bir yere taşımaya amaçlayacağız. Sizinle temastan sorumlu görevli, işyerinizin yenileme bölgesi içinde bir yere taşınmasının mümkün olup olmayacağını belirlemek üzere sizinle birlikte çalışacak ve uygun bir yer bulunmasına yardımcı olacaktır.

İşyerlerini ilçe içinde başka bir yere taşımaya çalışma

İşyerlerini yenileme alanı içinde bir yere taşımak mümkün olmadığında ya da kendileri yenileme alanında kalmak istemediklerinde, sizinle temastan sorumlu görevli ilçe içinde mevcut uygun yerler belirlenmesi için size yardımcı olacaktır.

Bazı işyerlerinin birlikte çalıştıkları ve birbirlerine bağımlı olduklarını biliyoruz. Bu nedenle birlikte taşınmak isteyen işyerleri için yeterli büyüklükte alternatif yerler bulmaya çalışacağız.

Bazı işyerlerinin, Haringey dahilinde uygun bir yer bulunmadığı takdirde ilçe dışında bir yere taşınmak isteyeceklerini ya da taşınmak zorunda kalacaklarını biliyoruz. Bu durumda uygun yerler bulunması için bu işyerleriyle birlikte çalışmayı sürdüreceğiz ve taşınma sürecinde kendilerine destek olacağız.

DAHA FAZLA BİLGİ

Temaslar

Bu bildirmede verilen bilgilerle ilgili olarak sormak istediğiniz bir şey varsa ya da daha fazla bilgi isterseniz veya değer biçme için düzenleme yapmak isterseniz, lütfen aşağıdakilerden birisiyle temasa geçin:

Sarah Lovell, Bölge Yenileme Müdürü (Area Regeneration Manager)

Telefon: 0208 489 2025

Email: sarah.lovell@haringey.gov.uk

Abdul Qureshi BSc. MRICS, Kayıtlı Etütçü (Chartered Surveyor), Mülk Danışmanı (Property Consultant)

Mülk ve İşyeri Alımlarıyla ilgili sorular, Haringey Belediyesi

Telefon: 07770 262997

Email: abdul.qureshi@haringey.gov.uk

Yararlı internet linkleri

Zorunlu Satın Alma ve Tazminat ve İşyeri Sahiplerine ve İşletmecelerine Tazminat konularında broşürler

- <https://www.gov.uk/government/publications/compulsory-purchase-and-compensation-booklet-2-compensation-to-business-owners-and-occupiers>
- <https://www.gov.uk/government/publications/compulsory-purchase-and-compensation-booklet-4-compensation-to-residential-owners-and-occupiers>

Royal Institute of Chartered Surveyors

- www.rics.org/uk/knowledge/more-services/consumer-guides/compulsory-purchase-guide/
- <http://www.rics.org/uk/footer/glossary/compulsory-purchase/>
- www.rics.org/Global/RICS-Compulsory-Purchase-Guide.pdf



Haringey Council