

## **Toplu Konut İdaresi Başkanlığından:**

### **BELEDİYE ARSALARI ÜZERİNDE TOPLU KONUT VE KENTSEL ÇEVRE ÜRETİMİ VE KREDİLENDİRİLMESİNE DAİR YÖNETMELİK**

**Dayandığı Kanun Numarası ve Tarihi: 2985 - 2.3.1984**

**Resmi Gazete ile Neşir ve İlânı: 14 Kasım 1992 - Sayı: 21405**

#### **BİRİNCİ BÖLÜM**

##### **Genel Hükümler**

Amaç ve Kapsam:

Madde 1- Bu Yönetmelik, 2.3.1984 tarih ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile Toplu Konut Fonu'nun Kullanım Şekline İlişkin Tüzük çerçevesinde, arsa, teknik, altyapı, sosyal donatı ve konut üretiminin bir bütünlük içinde ele alınarak, Toplu Konut İdaresi, belediyeler, bankalar ve konut yapımcıların işbirliği ile, kentsel çevre üretilmesi ve kredilendirilmesine ilişkin esas ve usulleri düzenler.

Bu Yönetmelikte;

Konut üretiminde teşvik edilecek kentsel alanların ve önceliklerinin şehircilik ilkelerine ve bilimsel gereklere dayalı olarak saptanması,

Belediyelerin mülkiyetinde veya mülkiyetine geçmesi mümkün olan alanlarda yaratılan değerlerin kamu lehine değerlendirilmesi ile oluşacak yerel kaynakların toplu konut bölgesinde, teknik altyapı ve sosyal donatı amaçlı kullanılması ve böylece Toplu Konut Fonu'nun daha verimli kullanılmasının sağlanması,

Çağdaş kentsel çevreleri oluşturmak üzere, planlama, projelendirme ve uygulama süreçlerinde rasyonellik ve bütünlük içinde koordinasyon sağlanması,

Nitelikli ve ekonomik konut ve kentsel çevre üretimini sağlamak için, konut üretiminde standardizasyonun desteklenmesi, ihale sistemlerinin, sözleşmelerin, iş ve finansman programlarının yönlendirilmesi, yurttaşların zaman ve kaynak kayıplarına yol açan plansız ve yüksek maliyetli uygulamaların önlenmesi,

Sonuçta, konut sorununa, arsa, teknik altyapı, sosyal tesisler, çevre düzenlemesi, konut üretimi bütünlüğü içinde yaklaşan bir sistem oluşturularak, Toplu Konut İdaresi'nin yönlendirme ve kredilendirme yoluyla destek vermesi ve belediyeler, konut yaptırımları ve Bankaların işbirliği ile çağdaş kentsel çevrelerin üretilmesi,

amaçlanmıştır.

Dayanak:

Madde 2- Bu Yönetmelik, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 3 üncü maddesi, bu Kanun'un 9.4.1990 tarih ve 412 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik geçici 3 üncü

maddesi ile Toplu Konut Fonu'nun Kullanım Şekline İlişkin Tüzüğün 13'üncü maddesine dayanılarak çıkarılmıştır.

Tanımlar ve Kısaltmalar:

Madde 3- Bu Yönetmelikte yer alan;

Tanımlar:

- a) Toplu Konut Bölgesi: Valiliklerce Toplu Konut İskan Sahası olarak onaylanan ve Belediyelerin mülkiyetinde bulunan, içinde en az dürtüz konutun yer alabileceği, Belediyelerce toplu konut inşa etmek amacıyla teklif edilen ve İdare tarafından Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesi verilen alanlardır.
- b) Teknik Altyapı: Yol ve ulaşım amaçlı yapılar, su, elektrik, kanalizasyon başta olmak üzere iletişim, merkezi ısıtma ve benzeri tesisler ile bunların gerektirdiği inşaat, teçhizat ve yapıların bütünüdür.
- c) Öncelikli Teknik Altyapı: Toplu Konut Bölgelerinin iskana açılabilmesi için gerekli asgari Teknik Altyapı olarak tanımlanan, stabilize yollar ve ilgili sanat yapıları, su, kanalizasyon ve elektrik sistemlerinden oluşan teknik altyapı grubudur.
- ç) Sosyal Donatı: Toplu Konut Bölgesi içinde yaşayan nüfusun, sosyal hayatının devamını sağlamak için gerekli olan; okul, sağlık ve spor tesisleri, kütüphane, kreş, sinema, tiyatro, konferans salonu, karakol, postane, ibadethane, ticaret ve hizmet tesisleri ve benzeri sosyal tesisler ile çocuk parkları, rekreasyon alanları, kent mobilyaları, meydan düzenlemeleri ve benzeri çevre düzenlemesi işlerinin bütünüdür.
- d) Belediye Şirketleri: Kentin konut talebinin örgütlendiği, Belediyelerin girişimi ile kurulan toplu konut yaptırmayı amaçlayan sermaye şirketleridir.
- e) Teknik Hizmetler: Toplu Konut Bölgesinin iskana açılmasına kadar yapılacak olan; harita alımı, planlama, projelendirme, ihale evrakı ve fizibilite hazırlanması ve benzeri işlerin yapımı, kontrolluğu ve yönetimi ile inşaatların teknik kontrolluğu hizmetleridir.
- f) Yönetim Müşaviri: Toplu Konut Projelerinin gerçekleştirilebilmesi için gerekli teknik ve idari hizmetler konusunda Belediye'ye yardımcı olan ve bu hizmetleri tanımlı sözleşmeler çerçevesinde üreten veya üretilmesini sağlayan bağımsız müşavirlik kuruluşudur.
- g) Proje Yöneticisi: Toplu Konut Projelerinin genel koordinasyon ve yönetimi için, Toplu Konut İdaresi'nin belirleyeceği esas ve usüller çerçevesinde Yönetim Müşaviri'nin görevlendireceği yetkili yöneticidir.
- h) Kooperatifler: Toplu Konut Bölgesi içinde arsa edinen konut yapı kooperatifleridir.
- ı) Konut Yaptıranlar: Toplu Konut Bölgelerinde arsa temin ederek konut talebini örgütleyen Belediyeler, Kooperatifler, Sosyal Yardımlaşma Kurumları, Belediye Şirketleri ve kendi konutunu yapan fertlerdir.

i) Konut Üreticileri: Konut Yaptıranların açacakları ihaleleri kazanan ve yüklenici olarak konut üreten gerçek ya da tüzel kişiliğe haiz müteahhitler veya 50 konutu aşmayan projelerde, Konut Yaptıranların emanet usulü inşaat yapımını tercih etmeleri halinde oluşturacakları emanet komisyonlarıdır.

j) Toplu Konut Projesi: Toplu Konut Bölgesinde inşa edilecek konut, Teknik Altyapı ve Sosyal Donatı kapsamına giren işlerin bütünüdür.

k) Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesi: Teknik hizmet üretiminin kredilendirilmesi için Belediyelerce teklif edilen Toplu Konut Bölgelerinden uygun görülenlere Toplu Konut İdaresi'nce verilen belgedir.

l) Toplu Konut Yatırım Uygunluk Belgesi: Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesi verilen bölgelerin, gerekli teknik hizmetlerinin tamamlanmasından ve arsa muhammen bedellerinin saptanmasından sonra yatırıma hazır duruma geldiğini gösteren ve Toplu Konut İdaresi'nce verilen belgedir.

m) Altyapı Kredisi Uygunluk Belgesi: Toplu Konut İdaresi'nce zorunlu görülen hallerde, Toplu Konut Bölgelerinde Öncelikli Teknik Altyapı temini amacıyla Belediyelere kredi açılması için Toplu Konut İdaresi'nce verilen belgedir.

n) Konut Kredisi Uygunluk Belgesi: Konut Yaptıranlara, Konut Kredisi açılması amacıyla Toplu Konut İdaresi'nce verilen belgedir.

o) Toplu Konut Bölgesi Hesabı: Toplu Konut İdaresi tarafından Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesi verilen bölgeler için, Belediyelerce Toplu Konut Bölgesi Hizmetleri Protokolü çerçevesinde kullanılacak mali kaynakların toplandığı, Toplu Konut İdaresi adına Banka'da açılan hesaptır.

ö) Konut Yapım Hesabı: Konut Kredilerinin kullanımında; ilgili Banka'da Toplu Konut İdaresi adına açılan ve kredi kullanıcılarından temin edilecek özkaynaklar ile konut kredisinin toplandığı ve konut inşaatlarının yapımı için kullanılan hesaptır.

p) Brüt İnşaat Alanı: Bağımsız bir ev veya apartman dairesinin dış duvarları dahil olmak üzere bu duvarlar içinde kalan toplam alan ile balkonların ve müşterek duvarların yarısını içeren, birim içinde kalan ateş ve havalandırma bacaları ve aydınlıklar hariç, alandır.

r) Memur Maaş Artış Oranı: Her yılın Ocak ayında, net memur maaşları ortalamasının, bir önceki yılın Ocak ayındaki net memur maaşları ortalamasına göre artış oranıdır. Bu oran Devlet Personel Başkanlığı'ndan alınacak aylık maaş, yan ödeme ve benzeri, bordroya dahil edilen parasal kaynakların toplamından oluşan net aylık memur maaşları esas alınarak İdare'ce yıllık olarak belirlenir.

s) Yıllık Fiyat Artış Oranı: Kredi faizleri ve geri ödeme taksitlerinin belirlenmesinde kullanılmak üzere, her yılın başından sonuna kadar olan bir yıllık dönem için, Devlet İstatistik Enstitüsü'nce Türkiye geneli için ilan edilen Tüketici Fiyat Endeksindeki artış oranı ile Memur Maaş Artış Oranından daha az olanı esas alınarak, İdare'ce belirlenecek orandır.

ş) Konut Birim Maliyeti: Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından her yıl tebliğ edilen; 16.7.1985 tarih ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Mimarlık ve

Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2. maddesinde adı geçen Birim Maliyetlerden, III. Sınıf A grubu yapılardan “Kalorifersiz Sosyal Konutlar” veya B grubu yapılardan “Kaloriferli Sosyal Konutlar ve Apartmanlar”a ait Yapı Birim Maliyetleridir.

t) Konut Maliyeti: Konut Birim Maliyeti ile Brüt İnşaat Alanının çarpılması suretiyle elde edilecek maliyettir.

u) Öncelikli Yörelere: Kalkınmada Birinci Derecede Öncelikli Yörelere ile Güneydoğu Anadolu Projesi kapsamındaki illerdir.

Kısaltmalar:

Kanun: 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nu,

Fon: Toplu Konut Fonu'nu,

İdare: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nı,

Banka: Bu Yönetmelik esaslarına göre açılacak kredileri kullandıracak Bankaları,

Belediye: 1580 sayılı Kanun kapsamına giren Belediyeler ile 3030 sayılı Kanun kapsamına giren Belediyeleri,

ifade eder.

Yönetmeliğin Uygulanmasında Kullanılacak Dökümanlar ve Yönetmelik Ekleri:

Madde 4- Bu Yönetmeliğin uygulanması sırasında, yapılacak teknik ve idari iş ve işlemlerin yürütülmesinde kullanılması gereken dokümanlar aşağıda belirtilmiştir. Bu dokümanlar idare tarafından hazırlanarak, başvuruları halinde ilgililere verilir;

DOKÜMAN 1: Toplu Konut Bölgesi Ön Fizibilite Raporu,

DOKÜMAN 2: Toplu Konut Bölgesi Başvuru Hazırlama Klavuzu,

DOKÜMAN 3: Toplu Konut Bölgesi Hizmetleri Protokolü,

DOKÜMAN 4: Proje Yönetimi ve Müşavirlik Hizmetleri Dosyası,

DOKÜMAN 5: Teknik Hizmetlerin Yapımı Konusunda İhale Dosyaları,

DOKÜMAN 6: Kontrollük Hizmetleri İhale Dosyası,

DOKÜMAN 7: Arsa Satışı İhale Dosyası,

DOKÜMAN 8: Belediye ve Belediye Şirketlerince Yaptırılacak Konut Üretimi ve Satışlarına İlişkin Esaslar,

DOKÜMAN 9: Konut İnşaatları İhale Dosyası,

DOKÜMAN 10: Emanet Usulü İnşaat Esasları,

DOKÜMAN 11: Beyanname ve Taahhütname

Bu Yönetmeliğin ayrılmaz parçası olan Ekler aşağıda belirtilmiştir.

EK - 1: Belediyelere Açılacak Teknik Hizmetler Kredisi Koşulları Tablosu,

EK - 2: Belediyelere Açılacak Altyapı Kredisi Koşulları Tablosu,

EK - 3: Konut Kredisi Koşulları Tablosu,

EK - 4: Konut Kredisi Dilimleri Akış Tablosu.

Bu Ekler, İdare tarafından gerektiğinde tebliğlerle yeniden düzenlenebilir.

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **Arsa Üretimi ve Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesi**

Arsaların Değerlendirilmesi ve Başvurular:

Madde 5- Belediyeler, Belediye sınırları içinde ve mücavir alanlarında, kentin Nazım İmar Planı ve kentsel gelişme stratejisine ve etaplmasına uygun nitelikte olan, bir veya birden fazla alanı Toplu Konut Bölgesi olarak önerebilirler. Önerilecek Toplu Konut Bölgelerinin cins ve nitelikleri Döküman 2 kapsamında belirtilir.

İdare'ye verilecek başvuru dosyalarında aşağıdaki belgeler yer alır:

- a) Örneği Doküman 1 ve 2 ekinde verilen, başvuru yazısı ve Belediye meclis kararı,
- b) Örneği Doküman 1 olarak verilen, Tıp Ön Fizibilite Raporuna uygun bir fizibilite çalışması ve bu raporun ekleri olarak gösterilen teknik belgeler.

İdare Tarafından Yapılacak Değerlendirme ve Öncelikler:

Madde 6- Beşinci Maddede belirtilen belgeler ile yapılan Belediye başvuruları, İdare tarafından 60 gün içinde değerlendirilerek Belediye'ye bilgi verilir. Başvuruların değerlendirilmesi ve önceliklerin saptanması, İdare tarafından belirlenen değerlendirme sistemine göre yapılır.

İdare'ce yapılan değerlendirmeler sonucunda, İdare'nin bütçe ve programlarına göre uygun bulunan projelere Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesi verilir. Başvuru sırasında, önerilen Toplu Konut Bölgesi henüz Belediye mülkiyetinde değilse, uygun görülen projelere Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesi şartlı olarak verilir. Buna göre, mülkiyet Belediye'ye geçmeden bu Yönetmeliğe göre açılacak krediler kullandırılmaz.

Belediye'ce hazırlanacak Ön Fizibilite Raporunda, arsaların hangi tür Konut Yaptırımlar tarafından satın alınabileceği belirlenerek, imar planı üzerinde gösterilir. Bunlar arasında,

Konut Kredisi kullanmamak şartı ile, bu Yönetmeliğin 19'uncu maddesinde belirtilen Konut Kredisi kullanma koşullarını haiz olmayanların da arsa edinmeleri önerilebilir.

Başvuru dosyasında yer alan Ön Fizibilite Raporunda talep edilen çerçevede, uygun görülen Teknik Hizmetler Kredisi miktarı, Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesi üzerinde gösterilir.

Teknik Hizmetler Kredisinin Açılması:

Madde 7- Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesi verilen Toplu Konut Projelerinin teknik hizmetlerinin yapımı için Belediye'ye, İdare tarafından açılacak kredi Bankalar tarafından kullandırılır. Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesinin geçerlilik süresi üç aydır. Bu süre içinde;

a) Belediye ile İdare arasında, örneği Doküman 3 olarak verilen, Toplu Konut Bölgesi Hizmetleri Protokolü yapılır.

b) Toplu Konut Bölgesi Hizmetlerinin koordinasyon ve yönetimi için Dokuzuncu Maddede belirtilen esaslar çerçevesinde bir Yönetim Müşaviri seçilir ve Proje Yöneticisi belirlenir.

c) Belediye, Banka ile kredi ilişkisini kurar ve Banka'ca istenen tür ve miktarda teminat tesis ederek veya Belediye'nin İller Bankası payları teminat gösterilerek kredi sözleşmesini yapar ve buna göre Toplu Konut Bölgesi Hesabı açılır.

Bu işlemlerin tamamlanmasından sonra; Teknik Hizmetler Kredisi, onaylı Fizibilite Raporu ekinde bulunan Finansman Akış Tablosuna uygun olarak, Banka tarafından açılır. Banka, Kredinin açılan dilimi için İdare'den ödenek aktarılmasını talep eder. İdare Fon'u finansman imkanlarına göre kredi karşılığı olan miktarın ilgili Banka'daki Toplu Konut Bölgesi Hesabına aktarılması için T.C. Merkez Bankası'na ödeme talimatı verir.

Teknik Hizmetler Kredisinin Kullandırılması:

Madde 8- Teknik Hizmetler Kredisi, örneği Doküman 3 olarak verilen, Toplu Konut Bölgesi Hizmetleri Protokolü çerçevesinde ve İdare'ce onanmış Fizibilite Raporuna ekli Finansman Akış Tablosuna göre kullandırılır. Kredinin kullandırılmasında, Banka, Belediye ile yaptığı kredi sözleşmesinde belirtilen usul ve esaslara göre Belediye'ce yapılan iş ve hizmetleri izlemekle yükümlüdür.

(Değişik fıkra - R.G.: 29.2.2000 - 23979 / m.1) Belediyenin bu Yönetmelikte belirtilen şekil ve şartların dışında veya farklı amaçla krediyi kullandığı veya bu Yönetmelik çerçevesindeki yükümlülüklerini yerine getirmediği saptandığı ve kredi sözleşmesine uygun olarak yapılacak yazılı uyarıya uymadığı takdirde, Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesi İdare'ce iptal edilerek borç muaccel hale getirilir. Bu durumda, kredinin kullandırılan kısmına, Yönetmelik eki "Belediyelere Açılacak Teknik Hizmetler Kredisi Koşulları Tablosu"ndaki yüzde değişimler uygulanmadan, Yıllık Fiyat Artış Oranı %10 artırılarak bulunacak oranda faiz uygulanarak hesaplanacak faizli bakiye, Bankaca Belediyeden tahsil edilerek Fon'a aktarılır.

Teknik Hizmetler Kredisine uygulanacak faiz oranları ve geri ödeme koşulları Yönetmelik Eki 1 Tabloda gösterilmiştir. Teknik Hizmetler Kredisinin kullanılmayan bölümü kredinin açıldığı yılı izleyen her yıl Genel Fiyat Artış Oranı kadar arttırılır.

Bu kredinin geri ödemesi, son kredi diliminin Toplu Konut Bölgesi Hesabına aktarıldığı tarihten itibaren, Yönetmelik Eki 1 Tabloda gösterilen geri ödemesiz sürenin dolduğu tarihten sonraki ayın onsekizinde başlar. Geri ödeme başlangıç taksiti, geri ödemenin başladığı tarihe kadar oluşan faizli bakiyenin Yönetmelik Eki 1 Tabloda gösterilen süreye ay olarak bölünmesi ile elde edilecek miktardır. Geri ödemenin başladığı yılı takip eden, her yılın başından itibaren, kredi geri ödeme taksit tutarı Yıllık Fiyat Artış Oranına Yönetmelik Eki 1 Tabloda gösterilen yüzde değişim uygulanarak elde edilecek oranda arttırılarak devam eder ve Tabloda gösterilen süre sonunda tamamlanır. Belediye'nin talep etmesi durumunda, kredinin faizli bakiyesi, geri ödemesiz sürenin dolmasını beklemeden veya geri ödemenin herhangi bir aşamasında defaten ödenebilir. Kredinin geri ödenmesi Toplu Konut Bölgesi Hesabından yapılır. Hesabın geri ödemeye yeterli olmaması halinde geri ödeme Belediye'nin kendi kaynaklarında yapılır. Geri ödemenin Yönetmelik Eki 1 Tablo'ya göre zamanında Fon'a aktarılması Banka'nın sorumluluğundadır.

**(Ek 5. fıkra - R.G.: 5.7.2005 - 25866 / m.1)** Teknik Hizmetler Kredisi geri ödemelerine ait aylık taksitlerden herhangi üçünün Belediyesince vadesinde ödenmemesi halinde borç bakiyesi muaccel hale gelir. Bu durumda, muaccel hale gelen kredi borcu ilgili Banka tarafından borçluya çekilecek otuz (30) gün süreli ihtarname ile defaten tahsil edilir. İhtarname süresi sonunda borcun tahsil edilememesi halinde bakiye kredi borcuna Yönetmelik Ek-1'indeki Belediyelere Açılacak Teknik Hizmetler Kredisi Koşulları Tablosundaki yüzde değişimler uygulanmadan, Yıllık Fiyat Artış Oranı yüzde on (%10) arttırılarak bulunacak oran nispetindeki muacceliyet faizinin ihtarname tarihinden itibaren uygulanması ile hesaplanacak faizli bakiye, banka tarafından Belediye teminatlarının nakde çevrilmesi yoluyla tahsil edilerek idareye aktarılır.

**(Ek 6. fıkra - R.G.: 5.7.2005 - 25866 / m.1)** Teknik Hizmetler Kredisi borcu, Belediyenin ve konut kredisi kullananların ortak talepleri ve konut kredisi kullananların verecekleri muvafakatname ile de birleştirilebilir. Bu durumda birleştirilen borç, konut kredisi borcunun kalan vadesi üzerinden kredi borçlusu konut sahiplerinden tahsil edilir.

**(Ek 7. fıkra - R.G.: 5.7.2005 - 25866 / m.1)** Teknik Hizmetler Kredisi borcunun vadesinden önce defaten kapatılmak istenmesi halinde bakiye kredi borcuna yüzde on (%10), bir (1) yıl içinde dört (4) eşit taksit halinde kapatılması halinde ise yüzde beş (%5) oranında indirim uygulanarak borç kapatılabilir.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### Yatırıma Hazırlık ve Toplu Konut Yatırım Uygunluk Belgesi

#### Proje Yönetimi:

Madde 9- Toplu Konut Projesinin genel koordinasyon ve yönetimi ile bu Yönetmelikte öngörülen Toplu Konut Bölgesi hizmetlerinin yapılması veya yaptırılmasını sağlamak üzere Belediye tarafından bir Yönetim Müşaviri seçilir. Belediye, doğrudan veya ihale yoluyla seçeceği Yönetim Müşaviri ile Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesinin verilmesinden sonra otuz gün içinde sözleşme yapar.

Yönetim Müşaviri'nin seçimine dair usul ve esaslar, aranacak yeterlilik koşulları, müşavirin yapacağı iş ve hizmetlerin tanımı ve bu müşavir ile yapılacak sözleşmeler, örneği Doküman 4

olarak verilen, Proje Yönetimi ve Müşavirlik Hizmetleri Dosyası'ndaki esaslara göre belirlenir.

Yönetim Müşaviri tarafından, Toplu Konut Bölgesinde tam gün esasına dayalı olarak çalışmak üzere, kendi kadrosundan bir yetkili Proje Yöneticisi atanır. Proje Yöneticisinin yetki, sorumluluk ve çalışma esasları Belediye ile Yönetim Müşaviri arasında yapılacak sözleşmede belirtilir.

**Teknik ve İdari Hizmetler:**

Madde 10- Toplu Konut Bölgesinin yatırıma hazırlanması amacıyla yapılacak tüm teknik ve idari hizmetler, Teknik Hizmetler Kredisinin açılması ile Belediye tarafından ve Yönetim Müşavirinin çalışmaları ile İdare'ce onaylı Ön Fizibilite Raporu'na ve Doküman 4 ve 5'te belirlenen esaslara uygun şekilde yapılır.

Toplu Konut Bölgesinin konut yatırımlarına uygun hale gelmesini sağlayacak olan hizmetlerin tamamlanmasından sonra, Yönetim Müşaviri marifetiyle Belediye tarafından, Ön Fizibilite Raporu revize edilerek, uygulama projeleri değerleri keşifleri kullanılarak bir Kesin Fizibilite Raporu hazırlanır ve ekinde Kesin İş Programı ve Finansman Akış Tablosu düzenlenir. Böylece, muhammen arsa satış bedelleri hesabı kesin şeklini alır.

**Toplu Konut Yatırım Uygunluk Belgesi:**

Madde 11- Onuncu maddede belirtilen teknik hizmetlerin tamamlanması ile, Kesin Fizibilite Raporu ve Ekleri ile ilgili uygulama projeleri ve diğer evrak, Belediye'ce Banka'ya ibraz edilir. Banka'nın incelemesinde, yapılan teknik hizmetlerin İdare'ce onaylı Ön Fizibilite Raporu ve Eklerine uygunluğu kontrol edilir. Banka, inceleme sonuçlarını gösteren bir değerlendirme raporunu ve Kesin Fizibilite Raporu ve Eklerini İdare'ye iletir. İdare'nin yapacağı inceleme sonucunda çalışmaların yeterlilik ve uygunluğu onaylanarak, İdare'ce Belediye'ye Toplu Konut Yatırım Uygunluk Belgesi verilir. Bu belge üzerinde ilgili Toplu Konut Bölgesinde, bu Yönetmelik hükümlerine uygun olarak konut inşa edecek Konut Yaptırımlara Konut Kredisi açılacağı belirtilir.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **Belediyelerce Arsa ve Konut Satışı**

**Arsa Satışı Koşulları:**

Madde 12- Toplu Konut Yatırım Uygunluk Belgesi alınmış bölgelerde, Belediye arsaların Konut Yaptırımlara satışı için arsa stoğu bitinceye kadar, yılda en az üç kez ve en az üç ay ara ile ihale açar.

Arsa satışları, Doküman 7 olarak verilen Arsa Satışı İhale Dosyasında belirtilen esas ve usullere göre ve Kesin Fizibilite Raporu eki Muhammen Arsa Satış Bedellerinden az olmamak şartı ile yapılır. Daha sonra, Belediye ile Konut Yaptırımlar arasında Arsa Satışı İhale Dosyasında yer alan satış vaadi sözleşmeleri imzalanır.

Muhammen arsa satış bedelleri, tesbit edildikleri yılı izleyen yıllarda, her yılın başından itibaren en az Yıllık Fiyat Artış Oranında olmak üzere arttırılır.



Arsa satışlarında ödeme şeklinin tesbit ve ilanında Doküman 7’de belirtilen esaslar çerçevesinde Belediyeler yetkilidir. Ancak, arsa satışından elde edilecek kaynakların akışı ile Kesin Fizibilite Raporu Eki olan Finansman Akış Tablosunda gereksinim duyulan kaynak akışı uyumlu olmak zorundadır.

Vadeli olarak satılan arsalarda, peşinat dışında kalan arsa borcu, satışta uygulanan vadeye ay olarak bölünerek aylık arsa tahsiti hesaplanır. Aylık arsa taksitleri, arsanın satıldığı yılı takip eden yıllarda, her yılın Ocak ayından itibaren Yıllık Fiyat Artış Oranında arttırılır.

#### Belediyelerce Konut Satışı:

Madde 13- Belediyeler, Toplu Konut Bölgelerinin diledikleri miktardaki bölümü veya tamamı üzerinde, doğrudan Belediye olarak veya Belediye Şirketlerince konut yaptırabilirler. Bu durumda, Belediye veya Belediye Şirketi tarafından konut yaptırılacak arsalar satışa konu edilmez. Ancak bu arsaların arsa bedeli, Muhammen Arsa Satış Bedeli üzerinden, Belediye veya Belediye Şirketi tarafından Toplu Konut Bölgesi Hesabına yatırılır. Bu bedelin ödeme şekli onikinci maddede belirtilen şartlara uyularak Belediyece belirlenir.

Belediye veya Belediye Şirketlerinin, Konut Yaptıranlar olarak uyacakları usul ve esaslar Doküman 8’de belirlenmiştir.

#### Toplu Konut Bölgesi Hesabı:

Madde 14- Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesinin alınmasından sonra, Banka’da, İdare adına bir Toplu Konut Bölgesi Hesabı açılır. Aşağıda gösterilen tüm gelirler Toplu Konut Bölgesinin imarında kullanılmak üzere bu hesapta toplanır:

- a) Toplu Konut Bölgesindeki arsa satışlarından elde edilen gelirler ve Belediye’nin Konut Yaptıran olması halinde yatıracağı arsa bedelleri,
- b) Bu Yönetmelik çerçevesinde Belediye’ye İdare’ce açılan krediler,
- c) Toplu Konut Bölgesine ilişkin olarak Belediye’ce yapılabilecek diğer yatırımlardan elde edilen gelirler ile Toplu Konut Bölgesi için yapılan bağışlardan elde edilen gelirler.
- ç) Banka tarafından Toplu Konut Bölgesi Hesabında bulunan paralara sağlanacak nemalar,
- d) Belediye’nin kendi bütçesinden, Toplu Konut Bölgesi için ayırdığı ve yetkili organlarının kararı ile faizsiz olarak geriye ödenmek şartı ile veya geri ödenmemek üzere aktardığı paralar.

Toplu Konut Bölgesi Hesabındaki paralar Kesin Fizibilite Raporunda belirlenen İş Programı ve Finansman Akış Tablosuna uygun olarak ve sadece Toplu Konut Bölgesinde Belediye’ce yapılacak harcamalar için kullanılır.

Aynı Belediye sınırı ve mücavir alanı içinde birden fazla Toplu Konut Bölgesi bulunması halinde, her bölge için ayrı hesap oluşturulur ve bu hesaplar arasında aktarma yapılamaz. Toplu Konut Bölgesi Hesabı kaynaklarının farklı amaçlarla kullanılması, veya arsa satışında asgari bedellere uyulmaması halinde hesabın uğradığı parasal kayıp, İdare’nin onayı ile, Banka tarafından Belediye’nin teminatından tahsil edilerek Toplu Konut Bölgesi Hesabına aktarılır ve bu hususta Belediye’ye bilgi verilir.

Toplu Konut Bölgesi Hesabının kullanımında Belediye'nin Banka ile yaptığı kredi sözleşmesi ile Belediye'nin İdare ile yaptığı Toplu Konut Bölgesi Hizmetleri Protokolü koşullarına ve önceliklerine uyulur. Toplu Konut Bölgesi Hesabından yapılacak ödemelerle, Belediye'ce yapılacak hizmet ve yatırımların izlenmesinden Banka sorumludur. Belediye'nin, bu husustaki yatırımları yapmaması ve hizmetlerini önemli ölçüde aksatması halinde, Banka gerekli uyaanları yapar ve uyarılara rağmen Belediye'ce gerekli önlemlerin alınmaması halinde durumu İdare'ye bildirerek Toplu Konut Yatırım Uygunluk Belgesinin iptalini sağlar. Bu durumda, Belediye'ye açılmış olan kredilerin cari ticari faizle hesaplanacak faizli bakiyeleri Barka tarafından Fon'a aktarılır ve varsa hesabın bakiyesi Belediye lehine serbest bırakılır.

Toplu Konut Bölgesi Hesabında biriken kaynakların nemalandırılmasına ait usul ve esaslar İdare'nin Bankalarla yapacağı protokollerde belirtilir.

Toplu Konut Bölgesinde yapılması gereken tüm yatırım ve hizmetlerin tamamlanmasından ve İdare'ce Belediye'ye açılmış kredilerin tamamının geri ödenmesinden sonra Toplu Konut Bölgesi Hesabının tasfiye edilmesi için Belediye'ce yapılan başvurunun Banka'ca incelenerek uygun bulunması ve İdare'nin onayıyla hesap tasfiye edilir ve varsa bakiyeler, öncelikle Belediye'ye ait diğer Toplu Konut Bölgesi Hesaplarına, başka Toplu Konut Bölgesi Hesabı bulunmaması halinde Belediye bütçesine aktarılır.

## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

### **Altyapı Üretimi ve Kredilendirilmesi**

Öncelikli Teknik Altyapı Üretimi:

Madde 15- Toplu Konut Bölgesi altyapı yatırımları Belediye tarafından Toplu Konut Bölgesi Hesabı kaynakları ile yapılır. Toplu Konut Bölgelerinde, Öncelikli Teknik Altyapı tesisleri Kesin Fizibilite Raporunda gösterilen İş Programlarına ve uygulama projelerine uygun olarak Belediyelerce öncelikli olarak yapılır veya yaptırılır.

Belediyeler bu konuda ilgili kamu kuruluşları ile işbirliği yapabilirler veya projelerin bu kuruluşların yatırım programlarına alınmasını sağlayarak yapılmasını temin edebilirler. Toplu Konut Bölgesindeki konut üretimi sürecine uygun olarak, ilk konutların iskana hazır hale gelmesinden önce, Öncelikli Teknik Altyapı hizmetlerinin tamamlanması zorunludur.

Altyapı Hizmetlerinin Devamı ve Sosyal Donatı:

Madde 16- Belediye, Öncelikli Teknik Altyapı hizmetlerinin dışında kalan yol kaplamaları, kaldırım, otopark, meydan düzenlemeleri ve diğer Teknik Altyapı yatırımlarını ve Sosyal Donatıyı uygulama projelerine ve Kesin Fizibilite Raporu Eki İş Programlarına uygun olarak yaptırılır veya İş Programlarında belirtilen ilgili kamu kuruluşlarının yapmalarını sağlar. Belediye'nin altyapı hizmetleri için yapacağı harcamalar Toplu Konut Bölgesi Hesabından karşılanır.

Sosyal tesislerin yapımı için Toplu Konut Bölgesindeki Konut Yaptıranlar dahil, vatandaşlardan alınacak nakdi bağışlar Toplu Konut Bölgesi Hesabına aktarılır. Bu amaçla, tesislerin yapımına yönelik aynı bağışlar da kabul edilebilir. Teknik Altyapı ve Sosyal Donatı yatırımlarında Kesin Fizibilite Raporunda öngörülen şekilde, ilgili kamu kuruluşlarınca

yapılacağı belirtilmiş olan yatırımların izlenmesi Belediyenin sorumluluğu altında olup, zamanında gerçekleşmeyeceği kesinleşen yatırımlar Belediye'ce ek kaynak temin edilerek yaptırılır.

#### Altyapı Kredisi:

Madde 17- Fizibilite Raporunda gösterilen mali kaynakların olağandışı nedenlerle, yeterli ölçüde gerçekleşmemesi veya zamanında devreye girmemesi ve bu nedenle yeterli kaynak yaratılamaması durumunda, Belediye bu hususta hazırlayacağı bir durum ve gerekçe raporu ile İdare'ye başvurarak, Öncelikli Teknik Altyapının yapılması için kredi talep edebilir. Kredi talebi ile birlikte Belediye tarafından hazırlanan Öncelikli Teknik Altyapı İnşaatı Revize İş ve Finansman Programı verilir. İdare'ce yapılacak incelemeler göre, Revize İş ve Finansman Programı İdare'ce onaylanan projelere, uygun görülen miktar üzerinden Altyapı Kredisi Uygunluk Belgesi verilir. Uygunluk Belgesinin geçerlilik süresi üç aydır. Belediye bu süre içinde Banka'ya başvurur ve kredi sözleşmesi yapar. Altyapı Kredisi, Toplu Konut Bölgesi Hesabına yatırılarak, bu hesabın kullanım koşullarına göre işlem görür. Açılan kredi, onaylı İş ve Finansman Programında öngörülen şekilde, Belediye'ce yapılacak hakediş taleplerine göre Banka tarafından kullanılır.

Altyapı Kredisine uygulanacak faiz oranı, geri ödeme şartları ve süresi Yönetmelik Eki 2 Tabloda gösterilmiştir. Altyapı Kredisi'nin geri ödenmesi ile ilgili diğer düzenlemeler, bu Yönetmeliğin Sekizinci Maddesinde anılan Teknik Hizmetler Kredisinin kullanılması esasları ile aynıdır.

## ALTINCI BÖLÜM

### Konut Kredisi

#### Konut Kredisi Başvuruları:

Madde 18- Toplu Konut Bölgelerinden arsa temin etmiş olan Konut Yaptıranlar, iki nüsha halinde düzenleyecekleri aşağıdaki belgeler ile Konut Kredisi kullandıran Bankalara başvururlar:

- a) Arsaya ait Satış Sözleşmesi ve Toplu Konut Yatırım Uygunluk Belgesinin onaylı sureti,
- b) İnşaat ruhsatı ve ekleri olan onaylı uygulama projeleri ve detay projeleri,
- c) İnşaat ihale evrakı, inşaat sözleşmesi ve ekleri,
- ç) Proje Yöneticisinin raporu,
- d) İnşaat İş Programı ve Finansman Akış Tablosu,
- e) Konut Yaptırana ait imza sirküleri ve Belediye Şirketleri, Kooperatifler, Sosyal Yardımlaşma Kurumları için ana sözleşme,
- f) Kooperatifler, Belediye Şirketleri, Sosyal Yardımlaşma Kurumları ortak veya üye listeleri; kendi konutunu yapacak fertler ile sayılan kuruluşların ortak veya üyelerince tanzim edilecek,

noterlikçe onaylı Doküman 11’de verilen Beyanname ve Taahhütname ile nüfus cüzdanı örneği,

g) Belediyeler için, kredi talebine dair Belediye Meclis Kararı, diğer Konut Yaptıranların yetkili kurullarından kredi talebine dair alacakları karar,

h) Bankalar tarafından, İdare’nin onayı ile istenebilecek diğer belgeler,

Kredi talepleri Banka tarafından incelendikten sonra, bir değerlendirme ve görüş raporu halinde İdare’ye iletilir.

Konut Kredisi Değerlendirme ve Uygunluk Belgesi:

Madde 19- Konut Kredisi başvurularının değerlendirilmesinde Bankalarca aşağıdaki esaslar uyulur:

a) Konut Kredisi, karı, koca ve velayetleri altındaki çocukları için aile birliği esasına göre bir defa kullanılır.

b) Kendisine, eşine veya velayeti altındaki çocuklara ait tapuda kayıtlı konutu olanlara veya başka bir konut projesinde ortak, üye veya satış vaadi ile bağlantılı olanlara Fon’dan kredi verilmez.

c) Brüt İnşaat Alanı 100 m<sup>2</sup>’yi geçen konutlara kredi verilmez.

ç) İkinci konut niteliğinde olan veya yazlık, dinlenme ya da tatil amaçlı kullanılacak konutlara kredi verilmez.

d) Belediye’ce yaptırılacak konutların satışında da bu Maddede belirtilen hususlara uyulur.

Kredi taleplerinin önceliklerinin belirlenmesinde Konut Yaptıranların özkaynaklarının akış hızı ile İş Programında öngörülen inşaat süresi dikkate alınır. İnşaatların başlamış olması ve kredi talep tarihindeki inşaat seviyesi de önceliklerin saptanmasında değerlendirilir. Kredinin ilk diliminin ödenmesi ile geri ödemenin başlaması arasındaki süre 24 ayı geçemez.

Bu suretle Banka tarafından uygun görülen konut projelerine Konut Kredisi Uygunluk Belgesi verilir. Konut Kredisi Uygunluk Belgesi üzerinde Konut Kredisi kullanacak kişi sayısı belirlenir ve daha sonra bu sayı değiştirilemez. İdare gerekli hallerde, başvuru dosyasını bizzat inceleyerek değerlendirme yapabilir. Uygunluk Belgesinin geçerlilik süresi altı aydır. Mücbir sebepler ve olağanüstü nedenlerden doğacak gecikme durumunda yapılacak gerekçeli ve belgelere dayalı başvuru üzerine geçerlilik süresi bir defaya mahsus ve en fazla altı ay için İdare’ce uzatılabilir.

Konut Kredisinin Açılması ve Konut Yapım Hesabı:

Madde 20- Konut Kredisi Uygunluk Belgesi verilen Konut Yaptıranlar Banka’ya başvurarak kredi sözleşmesi yaparlar. Banka, kredi sözleşmesinin yapılmasında, uygun göreceği tür ve miktarda, konut yapılacak arsa üzerinde ipotek tesis eder.

Banka nezdinde, Konut Yaptıranlar için İdare adına bir Konut Yapım Hesabı açılır. Konutun yapımı süresince gerekli olan ödemeler Banka tarafından Konut Yaptıranlara bu hesaptan ödenir. Konut Yapım Hesabında biriken kaynakların nemalandırılmasına ait usul ve esaslar İdare'nin Bankalarla yapacağı protokollerde belirtilir.

Konut Kredisinin açılması için, Konut Yaptıranlar tarafından aşağıdaki işlemlerin yapılması gerekir;

a) İlgili Banka'da Konut Yapım Hesabı açtırılır.

b) Konut başına inşaat ihale bedelinden, Yönetmelik Eki 3 Tabloya göre hesaplanacak Konut Kredisi tutarı çıkartılarak, Konut Yaptıran tarafından karşılanacak olan özkaynak hesaplanır. Hesaplanan özkaynak miktarının yarısı Konut Yaptıran tarafından Konut Yapım Hesabına peşin olarak yatırılır. Hesaplanan özkaynak miktarının yarısı ise, inşaat sözleşmesinde belirtilen inşaat süresini geçmemek koşuluyla aylık taksitler halinde, kredi kullanıcıları tarafından imzalanan İdare emrine muharrer senetlerle taahhüt edilir.

Konut Yapım Hesabının açılması ve Konut Yaptıran tarafından yerine getirilecek parasal taahhütlerin yukarıda belirtilen şekilde tamamlanması işlemi Konut Kredisi Uygunluk Belgesinin geçerlilik süresi olan altı ay içinde yapılır. Bu işlemlerin tamamlanmasını takiben Kredinin açıldığı Banka'ca Konut Yaptırana en fazla beş iş günü içinde bildirilir.

Banka'ca yapılacak tespite göre, Konut Kredisinin açılması aşamasında inşaatlara başlanmışsa, belirlenecek inşaat seviyesi yüzdesine karşılık gelen maliyet, ihale bedeli esas alınarak hesaplanır. İnşaatın tamamlanan bölümünü belirten bu miktar, öncelikle Konut Yaptıran tarafından Konut Yapım Hesabına yatırılacak peşinattan ve eğer fazlası varsa Konut Yapım Hesabına taahhüt edilecek senetlerin toplam miktarından düşülür.

Banka'ca yapılacak tespite göre, Konut Kredilerinin açılması aşamasında inşaat seviyesinin ileri olması halinde, ihale bedeli esas alınarak hesaplanacak kalan inşaat maliyeti, Yönetmelik Eki 3 Tabloya göre hesaplanan Konut Kredisi miktarından az ise, sadece kalan inşaat maliyeti kadar kredi açılır. Bu durumda, Konut Yapım Hesabına Konut Yaptıranın herhangi bir taahhütte bulunması gerekmez.

Konut Yapım Hesabının oluşturulması sırasında, Konut Yaptıran tarafından ortak veya üyelerin tamamından senet alınamaması halinde, Konut Yaptıranın talebi ve Banka'nın onayı ile bu ortak veya üyelerin senetleri yerine, Konut Yaptıran tüzel kişiliğinin yetkililerince imzalanacak senetler verilebilir.

Konut Kredisinin Kullanılması:

Madde 21- Konut Kredisi konut yapımı sürecinde, aşağıdaki hususlar esas alınarak kullanılır;

a) Kredi kullanılmasında inşaatın seviyesi esas alınır. İnşaat seviyeleri, Konut İnşaatları İhale Dosyası (Doküman 9) eki İnşaat Seviyesi Puanlama Tabloları esas alınarak düzenlenecek hakediş raporları ile belirlenir.

b) Konut Yaptırmanın talebi üzerine; kontrol mühendisinin düzenleyeceği hakediş raporunun Banka tarafından onaylanmasından sonra, inşaat seviyesine göre ve hakedişler arasındaki ilerleme en az beş puan olmak koşuluyla, Konut Yapım Hesabından ödeme yapılır.

c) Konut Yaptırınların, konut yapımı dışındaki her türlü genel ve idari giderleri Konut Yapım Hesabının dışında ve kendilerince karşılanır.

ç) İnşaatın başlama aşamasında, inşaat sözleşmesinde yer alan hükümlere uygun olarak Konut Yapım Hesabından avans verilebilir. Emanet usulü ile yapılan konut inşaatlarında da aynı hükümler uygulanarak avans verilebilir.

d) Konut Kredisinin, Konut Yapım Hesabına dilimler halinde aktarılması Yönetmelik Eki 4 Tabloda belirtilen inşaat seviyelerinde ve gösterilen oranlarda yapılır. İnşaatın bu tabloda gösterilen seviyelere gelmesi ile Banka'nın ödenek aktarılması talebi üzerine, İdare Fon'un finansman olanaklarına göre kredi karşılığı olan miktarın ilgili Banka'ya aktarılması için T.C.Merkze Bankası'na ödeme talimatı verir. Banka'ya aktarılan ödenek Konut Yapım Hesabına yatırılır. Konut Kredisi kullanmayan ortak veya üyelerin, Konut Yapım Hesabına, her kredi diliminin konut başına düşen miktarı kadar ödeme yapmaları zorunludur.

e) Kredi açılması aşamasında inşaata başlanmış ve Konut Kredisinin dilimlerinin aktarılması için Yönetmelik Eki 4 Tabloda gösterilen inşaat seviyeleri aşılmışsa, aşılmış olan Konut Kredisi dilimleri İdare'ce defaten Konut Yapım Hesabına aktarılır.

f) Doküman 9 olarak verilen Konut İnşaatları İhale Dosyası eki inşaat sözleşmesi gereğince, her yılın sonunda, kalan inşaatlara ödenecek Yıllık Fiyat Eskalasyonu Farklarının karşılanması için;

1- İhale yılını izleyen her yılın başında, Konut Maliyeti yeniden hesaplanır. Konut Kredisi miktarı Yönetmelik Eki 3A Tabloya göre, hesaplanan Konut Maliyeti esas alınarak yeniden belirlenir ve o yıl içinde Konut Yapım Hesabına aktarılacak Konut Kredisi dilimleri bu kredi miktarı üzerinden hesaplanarak uygulanır.

2- Ayrıca, Konut Yaptırınlar tarafında senetle taahhüt edilen aylık ödemeler de, ihale yılını izleyen her yılın başında Konut Birim Maliyetindeki artış oranında arttırılarak, oluşan farklar ek senetlerle, her yılın Mart ayı sonuna kadar Konut Yapım Hesabına taahhüt edilir.

**Konut Kredisinin Kullanımında Özel Durumlar:**

**Madde 22- Konut Kredisinin açılması, kullanılması ve sonrasında meydana gelebilecek özel durumlarda aşağıdaki esaslara uyulur:**

a) Konutlardaki bazı imalatları, konutun iskan edilmesinden sonra tamamlayacağını yazılı olarak beyan eden ve yetkili kurullarından bu hususta karar alan Konut Yaptırınlara, bu imalatların konutun emniyet ve iskanının engellemeyecek nitelikte olması şartı ile, sözkonusu imalatlar yapılmış kabul edilerek puanlama yapılır. Ancak, bu imalatların yapılmaması hususu Banka teknik elemanlarınca yapım sürecinde denetlenir.

b) Konut Kredisinin kullanım süresi içinde, kredi kullanıcısının devir veya satış nedeni ile değişmesi halinde, yeni kredi kullanıcısının kredi kullanma şartlarını haiz olduğuna dair Beyanname ve Taahhütname ile nüfus cüzdanı örneği en geç 30 gün içinde Banka'ya

bildirilir. Aynı süre içinde, eski kredi kullanıcısına ait aylık taksit senetleri, yeni kredi kullanıcısına ait senetlerle değiştirilir.

c) Konut Kredisinin kullanım süreci içinde, kredi kullanıcısının tüzel kişilik bünyesinden istifa etmesi ya da ihraç suretiyle ayrılması halinde; bu Yönetmeliğe göre kredi kullanma şartlarını haiz bir kredi kullanıcısının bulunmasına kadar gerekli vecibeleri Konut Yaptıran yerine getirecektir.

ç) Geri ödeme süresi içinde, kredi kullanılarak edinilen konutun satış halinde satın alanın kredi kullanma şartlarını haiz olduğunu gösteren belgeler Banka'ya ibraz edilerek, kredi borcu devredilir. Aksi halde, kredi borcu muaccel hale getirilerek tamamen ödenir.

d) Gerek kredi kullanım süresinde, ve gerekse kredinin geri ödeme süresinde ilgili kuruluşlarca yapılacak denetimlerde, kredi kullanma şartlarını haiz olmayanlara kredi açıldığının saptanması halinde, kullanılmakta olan kredi durdurulur ve kredinin tamamı muaccel hale getirilerek, cari ticari banka faizleri uygulanarak hesaplanacak faizli bakiye Banka'ca Fon'a aktarılır. Kredi kullanılmaya başlanmamışsa kredi tahsisi iptal edilir. Kredi kullanma şartlarını haiz olmak konusunda gerçek dışı beyanda bulunduğu tesbit edilen kişilere bir daha Fon'dan kredi açılmaz.

e) Projelerine uygun olmayan biçimde uygulama yaparak inşaat metrekare baremlerini aşan Konut Yaptıranların saptanması halinde, Belediye'nin İmar Kanunu çerçevesinde tutanakla yapacağı uyarıya riayet etmeyerek 30 gün içinde inşaatını ruhsat ve eklerine uygun hale getirmeyen Konut Yaptıranlara açılan krediler durdurularak, kredinin kullanılan bölümü cari ticari banka faizi ile birlikte Banka'ca Fon'a aktarılır. Kredi henüz kullanılmamışsa, kredi tahsisi iptal edilir. Bu kişilere veya tüzel kişiliklerin yöneticilerine bir daha Fon'dan kredi açılmaz.

Konut Kredisinin Geri Ödenmesi:

Madde 23- Konutların oturmaya elverişli hale geldiğinin Banka teknik elemanlarınca tesbit edilip bildirildiği tarihi izleyen üçüncü ayın onsekizinci günü kredinin ilk geri ödeme taksiti başlar.

Konut kredisinin geri ödeme süreleri ve uygulanacak faiz oranları Yönetmelik Eki 3 A ve B Tablolar ile İdare'ce belirlenir.

Geri ödemenin başladığı tarihte, kredinin faizli bakiyesi hesaplanır. Bu miktar, kredinin geri ödeme süresine ay olarak bölünerek içinde bulunulan yıla ait kredi taksiti hesaplanır. Kredi taksiti geri ödemenin başladığı yılı izleyen her yılın ilk ayından itibaren Yönetmelik Eki 3 Tabloya göre uygulanacak faiz oranı kadar arttırılarak, tabloda gösterilen taksit sayısına ulaşınca kadar ödenir.

Konut Kredisi kullanıcıları, geri ödeme süresi içinde istenen aylık ödemelerin vadelerini geçirmemek şartıyla, istedikleri sayıda taksiti vadesinden önce ve ödedikleri yıla ait taksit tutarı üzerinden ödeyerek kapatabilirler.

Konut Kredisi Uygunluk Belgesinde gösterilen süre sonunda konutların iskana elverişli hale gelip gelmemesi dikkate alınmadan geri ödemeler başlatılır. Ancak, mücbir sebepler veya

olağanüstü nedenlerle, Konut Yaptırmanın gerekçeli ve belgelere dayalı başvurusu üzerine yapım süresi İdare'nin onayı ile uzatılabilir.

**(Ek 6. fıkra - R.G.: 5.7.2005 - 25866 / m.2)** Konut Kredisi geri ödemelerine ait aylık taksitlerden herhangi üçünün kredi borçlusu konut sahibi tarafından vadesinde ödenmemesi halinde borç muaccel hale gelir. Bu durumda, muaccel hale gelen kredi borcu ilgili Banka tarafından borçluya çekilecek otuz (30) gün süreli ihtarname ile defaten tahsil edilir. İhtarname süresi sonunda borcun tahsil edilememesi halinde bakiye kredi borcuna Yönetmelik eki Konut Kredisi Koşulları Ek-3A ve Ek-3B Tablolarındaki yüzde değişimler uygulanmadan, Yıllık Fiyat Artış Oranı yüzde on (%10) arttırılarak bulunacak oran nispetindeki muacceliyet faizinin ihtarname tarihinden itibaren uygulanması ile hesaplanacak faizli bakiye ilgili bankaca idareye aktarılır.

**(Ek 7. fıkra - R.G.: 5.7.2005 - 25866 / m.2)** Konut Kredisi borcunun vadesinden önce defaten kapatılmak istenmesi halinde bakiye kredi borcuna yüzde on (%10), bir (1) yıl içinde dört (4) eşit taksit halinde kapatılması halinde ise yüzde beş (%5) oranında indirim uygulanarak borç kapatılabilir.

## YEDİNCİ BÖLÜM

### Diğer Hususlar

İdare'nin Denetim Yetkisi:

Madde 24- Toplu Konut Bölgesindeki faaliyetlerle ilgili olarak; Belediyelerin, Yönetim Müşavirlerinin, hizmetlerin üretilmesinde görev alanların, ve Konut Yaptırınların faaliyetleri, teknik, idari ve mali yönden, istenen usul ve çerçevede İdare veya görevlendireceği gerçek ve tüzel kişilerce incelenebilir. Bu hususta, ilgili taraflar İdare'ye veya görevlendireceği kişilere her konuda bilgi ve belge vermek ve yardımcı olmakla yükümlüdürler.

Geçici Madde 2- **(Ek - R.G.: 5.7.2005 - 25866 / m.3)** Bu Yönetmeliğin yayımlanmasından önce muaccel hale gelmiş alacaklarda, borçluların bu Yönetmeliğin yürürlük tarihinden itibaren doksan (90) gün içinde ilgili Bankalara yapacakları başvurular ile 18/3/2002 tarihli ve 2002/3888 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmeliğin değişik 27 nci maddesi çerçevesinde borç yeniden yapılandırılır. Doksan (90) günlük süreden sonra yapılan başvurular dikkate alınmayarak bu Yönetmeliğin 1 ve 2 nci maddelerindeki hükümler uygulanır.

Süresi içinde yapılan başvuru neticesinde, Teknik Hizmetler Kredisi borcunun yeniden yapılandırılması durumunda, borcun muacceliyeti kaldırılarak, muacceliyet tarihinden itibaren Yönetmeliğin Ek-1'indeki Belediyelere Açılacak Teknik Hizmetler Kredisi Koşulları Tablosundaki yüzde değişimleri uygulanarak bulunacak faiz oranları üzerinden kredinin faizli borç bakiyesi yeniden hesaplanır. Bu şekilde yeniden yapılandırılan Teknik Hizmetler Kredisi borcu aynı tablodaki vadeler üzerinden aylık taksitler halinde tahsil edilir.

Süresi içinde yapılan başvuru neticesinde, Konut Kredisi borcunun yeniden yapılandırılması durumunda, borcun muacceliyeti kaldırılarak, ferdileşme evraklarının ilgili Banka kanalıyla tamamlanarak geri ödemelerin başlatılacağı tarih itibarıyla konut m2 sine göre Yönetmelik eki Konut Kredisi Koşulları Ek-3A Tablosundaki Kredi/Maliyet Oranları üzerinden ve 2005 yılı Bayındırlık Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılarak hesaplanacak kredi



miktarı yeni borç rakamı olarak tespit edilir. Ancak; konutların ekspertiz değerleri İdarece dikkate alınarak, yeniden hesaplanan kredi borcu rakamının ekspertiz değerinden az olması halinde, kredi borcu ekspertiz değeri olarak kabul edilir. Bu şekilde yeniden yapılandırılan Konut Kredisi borcu aynı tablodaki vadeler üzerinden aylık taksitler halinde tahsil edilir.

Teknik Hizmetler Kredisi borcu, konut kredisi kullananların verecekleri muvafakatname ile de birleştirilebilir. Birleştirilen borcun vadesi Yönetmelik eki Konut Kredisi Koşulları Ek-3A Tablosunda belirtilen şartları taşır.

Teknik Hizmetler Kredisi veya Konut Kredisi borcunun vadesinden önce defaten kapatılmak istenmesi halinde mevcut kredi borcuna yüzde on (%10), bir (1) yıl içinde dört (4) eşit taksit halinde kapatılması halinde ise yüzde beş (%5) oranında indirim uygulanarak borç kapatılabilir.

Geçici Madde 3- (**Ek - R.G.: 5.7.2005 - 25866 / m.3**) Bu Yönetmeliğin yayımından önce konut inşaatları tamamlanmamış ve konut kredisi dilim ödemeleri halen devam eden projeler ile Konut Kredisi Uygunluk Belgesi düzenlenerek kredilendirilecek projelerde müşavirlik hizmetleri bu Yönetmelik hükümlerine göre veya Belediye bünyesinde kurulacak toplu konut birimleri ve kontrol teşkilatları aracılığı ile sağlanması zorunludur.

Yürürlük

Madde 25- Bu Yönetmelik yayımı tarihinden itibaren yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 26- Bu Yönetmelik hükümleri Toplu Konut İdaresi Başkanı yürütür.

#### **EK 1: BELEDİYELERE AÇILACAK TEKNİK HİZMETLER KREDİSİ KOŞULLARI TABLOSU**

	Geri Ödemesiz Süre (Yıl)	Geri Ödeme Süresi (Ay)	Yıllık Fiyat Artış Oranına Uygulanacak Değişim
Öncelikli Yörelere	5	120	% -25
Büyük Kentler (*)	3	60	% 0
Diğer Yerler	3	84	% -10

#### **EK 2: BELEDİYELERE AÇILACAK ALTYAPI KREDİSİ KOŞULLARI TABLOSU**

	Geri Ödemesiz Süre (Yıl)	Geri Ödeme Süresi (Ay)	Yıllık Fiyat Artış Oranına Uygulanacak Değişim
Öncelikli Yörelere	5	108	% -25
Büyük Kentler (*)	2	48	% 0

Diğer Yerler	2	72	% -10
--------------	---	----	-------

(\*) Devlet İstatistik Enstitüsü'nün kayıtlarına göre nüfusu 1.000.000 kişiyi geçen kentlerdir.

### EK 3: KONUT KREDİSİ KOŞULLARI TABLOSU

#### EK 3A: Brüt İnşaat Alanına Göre

	Kredi/Maliyet (%)	Geri Ödeme Süresi (Ay)	Yıllık Fiyat Artış Oranına Uygulanacak Değişim
45.99 m2'ye kadar	% 75	140	% -25
46-60.99 m2	% 70	140	% -20
61-80.99 m2	% 65	120	% -15
81-100 m2	% 60	120	% -10

#### EK 3B: Yörelere Göre Yıllık Fiyat Artış Oranına Uygulanacak Yüzde Değişim

	Yıllık Fiyat Artış Oranına Uygulanacak Yüzde Değişim
Öncelikli Yörelere	% 30
Büyük Kentler (*)	% 0
Diğer Yerler	% -10

(\*) Devlet İstatistik Enstitüsü'nün kayıtlarına göre nüfusu 1.000.000 kişiyi geçen kentlerdir.

### EK 4: KONUT KREDİSİ DİLİMLERİ AKIŞ TABLOSU

	İnşaat Seviyesi Puanı			
	% 25	% 50	% 75	% 98
Kredi Diliminin Toplam Krediye Oranı (%)	35	30	30	5