

TOPLU KONUT KANUNU ⁽¹⁾

Kanun Numarası : 2985
Kabul Tarihi : 2/3/1984
Yayımlandığı R. Gazete : Tarih : 17/3/1984 Sayfa : 18344
Yayımlandığı Düstur : Tertip : 5 Cilt : 23 Sayfa : 53

Bu Kanun ile ilgili tüzük için, "Tüzükler Külliyesi" nin kanunlara göre düzenlenen nümerik fihristine bakınız.

Amaç ve kapsam:

Madde 1 – Konut ihtiyacının karşılanması konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve Devletin yapacağı desteklemeler (...) ⁽²⁾ bu Kanun hükümlerine tabidir.

Toplu Konut İdaresinin gelirleri, harcamaları ve denetimi: ⁽³⁾

Madde 2 – (Değişik : 20/6/2001 - 4684/7 md.)

Toplu Konut İdaresinin gelirleri;

- a) İdare tarafından satışı yapılacak konut, işyeri, arsa ve arazilerin satış ve kira gelirlerinden,
- b) İdare tarafından açılacak kredilerin geri ödemelerinden,
- c) Hazine arsaları üzerine yapılan konut ve işyerlerinin arsa maliyet bedellerinin en çok yüzde 25'ine kadar alınacak katılım payından,
- d) Hazine Müsteşarlığının uygun görüşü üzerine yurt dışından sağlanacak kredilerden,
- e) Faiz gelirlerinden,

(1) a - 28/12/1987 tarih ve 304 sayılı KHK'nin 5 inci maddesi ile; bu Kanundaki ve diğer kanunlardaki "Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı Kurulu", "Koordinasyon Kurulu" ve "Kamu Ortaklığı Kurulu" ibareleri, "Yüksek Planlama Kurulu" olarak değiştirilmiş ve daha sonra bu hüküm 3701 sayılı Kanunla aynen kabul edilmek suretiyle kanunlaşmıştır.

b - 9/4/1990 tarih ve 412 sayılı KHK'nin geçici 3 üncü maddesi ile de bu Kanunda yer alan "Yüksek Planlama Kurulu" deyimleri "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı" olarak değiştirilmiştir.

(2) Bu maddedeki "Toplu Konut Fonunun meydana getirilmesi ve kullanılması" ibaresi 20/6/2001 tarih ve 4648 sayılı Kanunla metinden çıkarılmış olup, bu değişiklik 1/1/2002 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

(3) Bu madde başlığı; "Toplu Konut Fonu" iken, 20/6/2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

f) Bütçe kanunları ile tahsis edilen ödenek ve 29.6.2001 tarihli ve 4705 sayılı Kanunun 1 inci maddesi uyarınca alınan harçlardan, ⁽¹⁾

g) (Ek: 16/5/2012-6306/13 md.) Ek 1 inci maddenin birinci fıkrasının (m) bendi kapsamında; talep edilen proje ve uygulamaların İdarece yapılması veya yaptırılması için imzalanan protokollerle belirlenen inşaat bedelinin yüzde üçünden az, yüzde onundan fazla olmamak üzere, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak olan idare hizmet payı tutarlarından,

h) İdareye yapılacak bağış ve yardımlardan, Meydana gelir. ⁽²⁾

Toplu Konut İdaresinin kaynakları aşağıdaki amaçlar için kullanılır:

a) (Değişik: 31/7/2003-4966/3 md.) Ferdi ve toplu konut kredisi verilmesi, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup, yenilenmesine yönelik projelere kredi verilmesi ve kredilerde faiz sübvansiyonu yapılması.

b) Toplu konut alanlarına arsa temin edilmesi.

c) Araştırma, turizm alt yapıları, konut alt yapıları, okul, karakol, ibadethane, sağlık tesisleri, spor tesisleri, postane, çocuk parkları, benzeri tesisler ve konut sektörü sanayiini teşvik için yatırım ve işletme kredisi verilmesi.

d) İş ve istihdam yaratmak üzere esnaf ve sanatkarlara ait işyerleri ve küçük sanayi teşebbüslerinin kredi yoluyla desteklenmesi.

e) Afet mahallerinde konut yapımının teşvik ve desteklenmesi.

İdare kaynaklarının kullanımına ilişkin usul ve esaslar Cumhurbaşkanınca yürürlüğe konulacak yönetmelikle tespit edilir. ⁽³⁾

Toplu Konut İdaresinin gelir ve giderleri Yüksek Denetleme Kurulu denetimine tabidir.

Toplu Konut Fonunun kullanma sahası:

Madde 3 – (Mülga : 20/6/2001 -4684/7 md.)

(1) Bu bentte yer alan "tahsis edilen ödenekten," ibaresi, 30/12/2004 tarihli ve 5281 sayılı Kanunun 43 üncü maddesiyle " tahsis edilen ödenek ve 29.6.2001 tarihli ve 4705 sayılı Kanunun 1 inci maddesi uyarınca alınan harçlardan" olarak değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

(2) 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Kanunun 13 üncü maddesiyle bu maddeye (f) bendinden sonra gelmek (g) bendi eklenmiş ve mevcut (g) bendi (h) bendi olarak teselsül ettirilmiştir.

(3) 2/7/2018 tarihli ve 703 sayılı KHK'nin 155 inci maddesiyle, bu fıkra yer alan "Bakanlar Kurulunca" ibaresi "Cumhurbaşkanınca" şeklinde değiştirilmiştir.

İskan sahalının tespiti, kamulaştırma ve kadastro:

Madde 4 –(Değişik: 5/5/2004 – 5162/2 md.)

(Değişik birinci fıkra: 24/7/2008-5793/7 md.) Başkanlık, gecekondular dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu planlar; büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanır. Belediyeler ve valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Başkanlık tarafından re'sen onaylanır. Belediyeler, valilik veya Başkanlık tarafından onaylanan bu planlar; askı, ilan ve itiraza dair kararlar da dahil olmak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre belediyeler ve ilgili kamu kurumları tarafından yapılacak tüm işlemler Başkanlık tarafından re'sen yapılmak suretiyle yürürlüğe konur.

Başkanlık kanundaki ve Cumhurbaşkanlığı Kararnamelerindeki görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırmaya yetkilidir. Başkanlık tarafından yapılacak kamulaştırmalar, 4.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır. ⁽¹⁾

Projelerin teşviki:

Madde 5 – Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı Kurulunun tespit edeceği esaslar çerçevesinde teşvik edilen projeler, teşvikle ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

Uygulanmayacak kanunlar:

Madde 6 – Bu Kanun hükümlerine göre yapılacak işlemlerde, 70 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 38 ve 50 nci maddeleri, 1050 sayılı Muhasabei Umumiye Kanunu, 832 sayılı Sayıştay Kanunu ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri uygulanmaz.

(Ek fıkra: 24/7/2008-5793/8 md.) Başkanlık tarafından yapılan taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan gayrimenkul satış sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinde resmi şekil şartı aranmaz.

Toplu Konut Fonunun denetimi:

Madde 7 – (Mülga : 20/6/2001 - 4684/7 md.)

Madde 8 – (Mülga : 20/6/2001 - 4684/7 md.)

Ek Madde 1 – (Ek : 9/4/1990 - KHK - 412/1 md.)

Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlı ve kamu tüzel kişiliğine sahip Toplu Konut İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görevleri aşağıda belirtilmiştir. ⁽²⁾

(1) 2/7/2018 tarihli ve 703 sayılı KHK'nin 155 inci maddesiyle, bu fıkra da yer alan "Başkanlık kanundaki" ibaresinden sonra gelmek üzere "ve Cumhurbaşkanlığı Kararnamelerindeki" ibaresi eklenmiştir.

(2) 2/7/2018 tarihli ve 703 sayılı KHK'nin 155 inci maddesiyle, bu fıkra da yer alan "Başbakanlığa" ibaresi "Çevre ve Şehircilik Bakanlığına" şeklinde değiştirilmiştir.

- a) Devlet garantili veya garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak,
- b) **(Değişik : 20/6/2001 - 4684/7 md.)** Yurt dışından, görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere Hazine Müsteşarlığının uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermek,
- c) Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tesbit etmek,
- d) Konut inşaatı ile ilgili sanayii veya bu alanda çalışanları desteklemek,
- e) **(Değişik: 31/7/2003-4966/4 md.)**Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere ve finans kurumlarına ortak olmak, ⁽¹⁾
- f) **(Mülga : 20/6/2001 - 4684/7 md.)**
- g) **(Mülga: 20/6/2001 - 4684/7 md.)**
- h) Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek,
- ı) **(Ek: 31/7/2003-4966/4 md.; Değişik: 8/12/2004-5273/8 md.)** Ferdi veya toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik uygulamalar yapmak ve bu konulardaki projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak,
- j) **(Ek: 31/7/2003-4966/4 md.)** Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, alt yapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,
- k) **(Ek: 31/7/2003-4966/4 md.)** İdareye kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,
- l) **(Ek: 31/7/2003-4966/4 md.)** Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, alt yapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemek,
- m) **(Ek: 24/7/2008-5793/9 md.)** Bakanlıkların talebi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı halinde talep konusu proje ve uygulamaları yapmak veya yaptırmak, ⁽²⁾
- n) Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak. ⁽³⁾

(1) Bu bentte yer alan "kurulmuş şirketlere iştirak etmek" ibaresi, 5/5/2004 tarihli ve 5162 sayılı Kanunun 3 üncü maddesiyle "kurulmuş şirketlere ve finans kurumlarına ortak olmak" şeklinde değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

(2) 24/7/2008 tarihli ve 5793 sayılı Kanunun 9 uncu maddesiyle (m) bendi eklenmiş ve mevcut (m) bendi (n) bendi olarak teselsül ettirilmiştir.

(3) 31/7/2003 tarihli ve 4966 sayılı Kanunun 4 üncü maddesiyle, (h) bendinden sonra gelmek üzere (ı), (j), (k) ve (l) bentleri eklenmiş ve mevcut (i) bendi, (m) bendi olarak teselsül ettirilmiştir ve metne işlenmiştir.

Ek Madde 2 – (Ek : 10/5/1990 - 3645/1 md., Değişik: 12/7/2013-6495/84 md.)⁽¹⁾

8/6/1949 tarihli ve 5434 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Emekli Sandığı Kanununun 56 ncı maddesi ile mülga 45 inci ve 64 üncü maddelerine, 31/5/2006 tarihli ve 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanununun 47 nci maddesine ve 3/11/1980 tarihli ve 2330 sayılı Nakdi Tazminat ve Aylık Bağlanması Hakkında Kanuna göre veya 2330 sayılı Kanun hükümleri uygulanarak aylık bağlanmasını gerektiren kanunlara göre harp veya vazife malulü olmaları sebebiyle kendilerine aylık bağlanana bir konut ile sınırlı olmak kaydıyla Toplu Konut İdaresince faizsiz olarak kredi verilir. Aynı kanunlar kapsamına giren sebeplerle hayatını kaybedenlerin dul ve yetimleri ile harp veya vazife malullüğü aylığı almaktayken faizsiz kredi hakkından yararlanmaksızın hayatını kaybedenlerin dul ve yetimleri için ise; bir konut ile sınırlı olmak üzere, öncelikle dul eşine, eşi hayatta değilse veya evlenmişse kredi kullanacak çocuklardan en az birisinin yetim aylığı almakta olması kaydıyla aylık bağlanma koşullarına bakılmaksızın talepte bulunan çocuklarına müştereken, bu kişiler bulunmadığı takdirde de öncelikle anaya olmak üzere ana veya babasına konut sahibi yapmak amacıyla Toplu Konut İdaresince faizsiz olarak kredi verilir.

Birinci fıkrada belirtilen haller kapsamında harp veya vazife malulü sayılanlardan sınıf veya görev değiştirerek çalışmaya devam eden kamu görevlileri ile ilgili mevzuatına göre aylık bağlanan malullerden, 5510 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi kapsamında çalışmaya başlamaları nedeniyle ödenmekte olan aylıkları kesilenler de birinci fıkraya hükmünden yararlanırlar.

Bu kredinin tavan tutarı, Yüksek Planlama Kurulunca belirlenir. Kredi için yapılacak başvurulara, kredilerin kullanılmasına, geri ödeme süre ve yöntemlerine ilişkin usul ve esaslar, Maliye Bakanlığı, Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı ile Sosyal Güvenlik Kurumunun görüşü alınarak Toplu Konut İdaresince çıkarılan yönetmelik ile belirlenir.

Ek Madde 3 – (Ek : 9/4/1990 - KHK - 412/1 md.)⁽¹⁾

Toplu Konut İdaresi personeli 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu Hükümlerine tabidir.

(Mülga ikinci fıkraya: 2/7/2018-KHK-703/155 md.)

Toplu Konut İdaresi Başkanlığında 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu ile diğer kanunların sözleşmeli personel çalıştırılmasına dair hükümlerine bağlı kalınmaksızın özel bilgi ve ihtisas gerektiren konularda sözleşmeli personel çalıştırılabilir. Bu fıkraya hükmüne göre çalıştırılacak olanlar sosyal güvenlik açısından T.C. Emekli Sandığı (...) ⁽²⁾ ile ilgilendirilir.

Bu İdarenin, 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun 59 uncu maddesinde belirtilen unvanlarına ait kadroları ile Daire Tabibi Kadrosu karşılık gösterilmek suretiyle sözleşmeli personel çalıştırılabilir. Bunlar istekleri halinde T.C. Emekli Sandığı ile ilgilendirilirler. Bu suretle sözleşmeli çalıştırılacaklardan T.C. Emekli Sandığından aylık alanların bu aylıkları kesilmez.

(1) 8/12/2004 tarihli ve 5273 sayılı Kanunun 8 inci maddesiyle 412 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile eklenen Ek Madde 1'den sonra gelen maddelerin numaraları metne işlendiği şekilde yeniden teselsül ettirilmiştir.

(2) Bu arada yer alan "veya Sosyal Sigortalar Kurumu" ibaresi, 21/4/2005 tarihli ve 5335 sayılı Kanunun 12 nci maddesiyle madde metninden çıkartılmıştır.

Üçüncü ve dördüncü fıkralara göre çalıştırılacakların adedi, ücretlerinin taban ve tavanı ile diğer mali hakları, Cumhurbaşkanınca çıkarılacak hizmet sözleşmesi esaslarına göre tespit edilir. ⁽¹⁾

Bu İdarede (...) ⁽¹⁾ diğer kamu kurum ve kuruluşları personeli maaşsız izinli ve sözleşmeli olarak çalıştırılabilirler. Bu kişilerin memuriyetleri ile buna ait her türlü hak ve mükellefiyetleri saklı tutulur. İzinli oldukları müddet, terfi ve emekliliklerinde fiili hizmet olarak hesaba katıldığı gibi, bunlardan izinli oldukları sırada terfi hakkını kazananlar başkaca hiçbir işleme lüzum kalmaksızın terfi ettirililer. ⁽¹⁾

Ek Madde 4 – (Ek : 9/4/1990 - KHK - 412/1 md.; Mülga : 20/6/2001 -4684/7 md.) ⁽²⁾

Ek Madde 5 – (Ek : 9/4/1990 - KHK - 412/1 md.) ⁽²⁾

Bu Kanunla yapılması öngörülen işlerde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 1050 sayılı Muhasebe Umumiye Kanunu ve 832 sayılı Sayıştay Kanunu hükümleri uygulanmaz.

Ek Madde 6- (Ek: 29/5/2003-4864/8 md.) ⁽²⁾

Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca uygulama yapılacak yerlerde ihtiyaç olması halinde Başkanlıkça gerekli birimler kurulabilir. (**Değişik cümle: 31/7/2003-4966/5 md.**) Bu birimlerde Başkanlık teşkilâtı kadrolarındaki personel çalıştırılır; hangi kadroların bu birimlere tahsis edileceği 190 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 8 inci maddesinin üçüncü fıkrasındaki usule tâbidir. Gerektiğinde valilik, belediye ve diğer kamu kurumları personelinden ihtiyaç duyulanlar Başkanlığın talebi üzerine kurumları tarafından bu birimlerde geçici olarak görevlendirilirler. Uygulamanın tamamlanmasını müteakip bu birimler kaldırılır ve personeli kurumlarına iade edilir.

Ek Madde 7- (Ek: 5/5/2004 – 5162/4 md.) ⁽²⁾

Başkanlık gecekondular bölgelelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondular dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir. Bu amaçla gecekondular bölgelelerinde, gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin değeri Başkanlık tarafından tespit edilir ve Başkanlık bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapabilir. Bu anlaşmaların usul ve esaslarını belirlemeye Başkanlık yetkilidir.

Gecekondular Dönüşüm Projesi çerçevesinde idare tarafından yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondular bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak gerekli görüldüğünde kamuoyuna ilân edilerek yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir. Bu madde uyarınca konut bedellerini, ödeme şeklini ve süresini belirlemeye Toplu Konut İdaresi Başkanının önerisi üzerine Başkanlığın bağlı bulunduğu Bakan yetkilidir.

(Ek fıkra: 24/7/2008-5793/10 md.) Başkanlık, yukarıda belirtilen hükümler kıyas yoluyla uygulanmak suretiyle depremle ilgili dönüşüm projeleri de gerçekleştirebilir. Bu projelere dair işlemlerin usul ve esaslarını belirlemeye Başkanlık yetkilidir.

(1) 2/7/2018 tarihli ve 703 sayılı KHK'nin 155 inci maddesiyle, Ek Madde 3'ün beşinci fıkrasında yer alan "Bakanlar Kurulunca" ibaresi "Cumhurbaşkanınca" şeklinde değiştirilmiş, altıncı fıkrasında yer alan "Başbakanlık ile" ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

(2) 8/12/2004 tarihli ve 5273 sayılı Kanunun 8 inci maddesiyle 412 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile eklenen Ek Madde 1'den sonra gelen maddelerin numaraları metne işlendiği şekilde yeniden teselsül ettirilmiştir.

Ek Madde 8- (Ek: 5/5/2004 – 5162/4 md.) ⁽¹⁾

Başkanlık lehine sonuçlanan dava ve icra takipleri nedeniyle hükme bağlanarak karşı taraftan tahsil olunan vekâlet ücretlerinin; hukuk müşavirlerine, avukatlara ve hukuk servislerinde fiilen görev yapan memurlara dağıtımı hakkında 2.2.1929 tarihli ve 1389 sayılı Devlet Davalarını İntaç Eden Avukat Ve Saireye Verilecek Ücreti Vekalet Hakkında Kanun hükümleri kıyas yolu ile uygulanır.

Ek Madde 9- (Ek: 8/12/2004-5273/9 md.)

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar plânlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, uygulama imar plâni ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimarî, statik, tesisat ve her türlü fennî mesuliyetin Başkanlık tarafından üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla başkaca belge istenmeksizin müracaat tarihinden itibaren onbeş gün içinde avan projeye göre yapı ruhsatı verilir.

(Ek fıkra: 27/4/2006 – 5492/2 md.) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak veya yaptırılacak her türlü alt yapı ve üst yapı inşaatlarıyla ilgili olarak, 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun ek 6 ncı maddesinde yer alan bina inşaat harcı ve 84 üncü maddesinin (1) ve (2) numaralı bentlerinde yer alan çeşitli harçlar, Kanundaki tarifesinde belirtilen en az tutarlar üzerinden alınır. Bu harçların dışında her ne ad altında olursa olsun hizmet karşılığı olsa dahi başkaca bir ücret veya bedel alınamaz. Belediyeler, bu yapılarla ilgili yapı kullanma izin belgesi müracaatları üzerine, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından geçici kabulün yapılmış olması kaydıyla başkaca belge aranmaksızın 15 gün içinde yapı kullanma izin belgesi vermek zorundadır. İstenen diğer belgeler Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından daha sonra tamamlanır.

Ek Madde 10- (Ek: 21/2/2007-5582/27 md.)

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının konut satışından kaynaklanan ipotekli veya ipoteksiz alacakları, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından devralınabilir ve devredilebilir.

Ek Madde 11- (Ek: 22/3/2007-5610/1 md.)

Toplu Konut Fonu tasfiye edilmeden önce Fondan gelir payı alan kurumlar, 9/4/1990 tarihli ve 412 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin geçici 3 üncü maddesine ve 20/6/2001 tarihli ve 4684 sayılı Kanunun geçici 3 üncü maddesine istinaden Toplu Konut İdaresi gelirlerinden pay talep edemezler.

Ek Madde 12- (Ek: 4/6/2008-5766/15 md.)

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu ve 492 sayılı Harçlar Kanunu uygulaması açısından özel bütçeli idareler kapsamında değerlendirilir.

Ek Madde 13- (Ek: 24/7/2008-5793/11 md.) ⁽²⁾

Ekli (1) sayılı listede yer alan kadrolar ihdas edilerek 13/12/1983 tarihli ve 190 sayılı Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin eki (III) sayılı cetvelin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ilişkin bölümüne eklenmiştir.

(1) 8/12/2004 tarihli ve 5273 sayılı Kanunun 8 inci maddesiyle 412 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile eklenen Ek Madde 1'den sonra gelen maddelerin numaraları metne işlendiği şekilde yeniden teselsül ettirilmiştir.

(2) Bu madde ile ihdas edilen kadrolarla ilgili olarak 6/8/2008 tarihli ve 26959 sayılı Resmi Gazete'ye bakınız.

Ek Madde 14- (Ek: 25/2/2010-5953/3 md.)

28/3/2001 tarihli ve 2001/2202 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince, Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi tarafından Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilen varlıklardan ve bu varlıklarla ilgili devirden önce yapılmış akitlerden doğan yükümlülükler nedeniyle Toplu Konut İdaresi Başkanlığından ve ortaklıklarından hiçbir hak ve alacak talebinde bulunulamaz.

Ek Madde 15- (Ek: 25/2/2010-5953/3 md.)

Ekli listede yer alan kadrolar ihdas edilerek 13/12/1983 tarihli ve 190 sayılı Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin eki (III) sayılı cetvelin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ilişkin bölümüne eklenmiştir.

Ek Madde 16- (Ek: 23/7/2010-6009/61 md.)⁽¹⁾

Kanunlar ve Cumhurbaşkanlığı Kararnameleri ile verilmiş yetkiler çerçevesinde Başkanlığa devri talep edilen taşınmazların kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde kalması halinde, Başkanlığın devir talebi önceliklidir. Bu yerlerde Başkanlık mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile devri talep edilen taşınmazlara ilişkin olarak Başkanlık, kanunlardan ve Cumhurbaşkanlığı Kararnamelerinden kaynaklanan tüm yetkilerini münhasıran kullanır.

Geçici Madde 1 – a) 2487 sayılı Toplu Konut Kanununa göre kredilendirilmiş projelere, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı Kurulunun tespit edeceği esaslar çerçevesinde 2487 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

b) 2487 sayılı Toplu Konut Kanununa göre hak kazanmış projeler, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı Kurulunun tespit edeceği esaslar çerçevesinde bu Kanun hükümlerinden yararlanırlar.

Geçici Madde 2 – (Ek : 10/5/1990 - 3645/2 md.)

Ek 1 inci madde kapsamında kalan ve bu Kanunun yürürlük tarihinden önce şehit olan veya hayatlarını kaybedenlerin hak sahibi yakınlarına bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren müracaatları halinde ek 1 inci maddede belirtilen esaslar dahilinde faizsiz konut kredisi verilir.

Geçici Madde 3- (Ek: 27/6/2002-4767/1 md.; Değişik: 29/5/2003-4864/9 md.)

3.2.2002 tarihinde Afyon ve civarında meydana gelen deprem sonucunda Bayındırlık ve İskân Bakanlığı fen heyetleri tarafından belediye yerleşim alanlarında belirlenen ağır hasarlı ve yıkık konut sahibi afetzedelerin kuracağı kooperatiflere, kendi arsaları veya toplulaştırma sonucunda elde edilecek arsalar üzerinde yapılacak konutlar için Toplu Konut İdaresi aracılığı ile kredi verilir. En az % 70 seviyesinde tamamlanmış ve depremde yıkılan veya ağır derecede hasar gören konut veya işyeri kooperatiflerine de, her bir üyeleri için en fazla bir konut ve bir işyeri olmak üzere, hasarları oranında Toplu Konut İdaresi aracılığı ile kredi verilir. Söz konusu kredinin kullanılmasına ilişkin usul ve esaslar Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından müştereken belirlenir ve Başbakan onayı ile yürürlüğe girer.

(1) 2/7/2018 tarihli ve 703 sayılı KHK'nin 155 inci maddesiyle, bu maddede yer alan "Kanunlar" ibaresinden sonra gelmek üzere "ve Cumhurbaşkanlığı Kararnameleri" ibaresi ve "kanunlardan" ibaresinden sonra gelmek üzere "ve Cumhurbaşkanlığı Kararnamelerinden" ibaresi eklenmiştir.

Afetzedelerin konut veya işyeri yapacakları alanlarda arsa ve arazi temininde 15.5.1959 tarihli ve 7269 sayılı Kanunun 21, ek 9 ve ek 10 uncu maddelerindeki hükümler uygulanabilir. Bu şekilde temin ve tahsis edilen arsa ve araziler Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne bedelsiz olarak devredilmiş sayılır. Bu arsa ve araziler Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü tarafından birinci fıkra kapsamında kredilendirilecek kooperatiflere maliyet bedeli üzerinden devredilir. Maliyet bedelinin hesaplanmasında harca esas değer beşte biri taşınmaz malın iktisap bedeli kabul edilir.

Birinci fıkra gereği verilecek konut ve işyeri kredileri için gereken 70 trilyon TL. Toplu Konut İdaresine; alt yapı ve toplulaştırma işlemleri için ihtiyaç duyulan 50 trilyon TL. ise Afet İşleri Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü ve İller Bankası Genel Müdürlüğü arasında yapılacak protokol çerçevesinde kullanılmak üzere Bayındırlık ve İskân Bakanlığı bütçesindeki afet tertibine aktarılır.

Söz konusu tutarların harcanmayan kısmı ile kredi olarak kullanılan kısmının geri dönüşü Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından takip edilir ve tahsilini müteakip bir ay içerisinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı bütçesindeki afet tertibine özel ödenek kaydedilmek üzere Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Merkez Saymanlık Müdürlüğü hesabına yatırılır.

Bu madde uyarınca yeniden inşa edilecek veya onarılacak yapılarla ilgili ihale, sözleşme, ruhsatname ve sair işlemler ve bu uygulamadan faydalanacakların verecekleri beyanname, taahhütname ve yapacakları sözleşmeler her türlü vergi, resim ve harçtan muafır.

Geçici Madde 4 - (Ek: 29/5/2003-4864/10 md. ; Değişik: 25/2/2010-5953/4 md.)

Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi tarafından Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilen varlıklardan ve bu varlıklarla ilgili devirden önce yapılmış akitlerden doğan yükümlülükler nedeniyle Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ve ortaklıklarına karşı yargı mercilerinde açılmış veya husumet yöneltilmiş devam eden davalar ile icra takipleri ek 14 üncü madde hükmü uygulanarak sonuçlandırılır.

Geçici Madde 5 - (Ek: 21/4/2005 – 5335/12 md.)

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihte, İdarede bu Kanunun ek 3 üncü maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca sözleşmeli personel olarak çalışanlardan sosyal güvenlik açısından 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununa tâbi olanlar, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç ay içerisinde yazılı olarak İdareye başvurmaları halinde 5434 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Emekli Sandığı Kanunu ile ilişkilendirilirler. Bu süre içerisinde 5434 sayılı Kanun ile ilişkilendirilme talebinde bulunmayanların 506 sayılı Kanun ile ilişkileri devam eder.

Geçici Madde 6 - (Ek: 21/4/2005 – 5335/12 md.)

Geçici 5 inci maddeye göre 5434 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Emekli Sandığı Kanunu ile ilişkilendirilenlerin İdarede 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununa tâbi olarak bu Kanunun ek 3 üncü maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca sözleşmeli personel statüsünde geçen hizmet süreleri; emekli keseneklerine esas aylık derece ve kademelerinin belirlenmesi ile 5434 sayılı Kanunun ek 48 inci maddesinin (b) fıkrası ve ek 70 inci maddesinin uygulanmasında, öğrenim durumları itibarıyla yükselebilecekleri dereceleri aşmamak ve 2.2.2005 tarihli ve 5289 sayılı Kanun hükümleri dikkate alınmak suretiyle, memuriyette geçmiş gibi değerlendirilir ve değerlendirilen bu sürelerin önceden kıdem tazminatı, toplu ödeme veya emekli ikramiyesi ödenmemiş olan kısmı 5434 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde emekli ikramiyesinin hesabında dikkate alınır.

Geçici Madde 7 - (Ek: 22/3/2007 – 5610/2 md.)

20/6/2001 tarihli ve 4684 sayılı Kanunla tasfiye edilen Toplu Konut Fonundan gelir payı talebi ile 3/7/2001 tarihinden sonra Toplu Konut İdaresi Başkanlığına karşı yargı mercilerine açılmış ve devam eden davalar ile icra takipleri hakkında ek 11 inci madde hükmü uygulanır.

Geçici Madde 8 - (Ek: 24/7/2008-5793/12 md.)

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 1/6/2008 tarihi itibarıyla genel bütçe kapsamında yer alan kamu idarelerinden; afetzedelere konut üretilmesi suretiyle oluşan alacakları ile 31/7/2003 tarihli ve 4969 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında Hazineye ait taşınmazların devri nedeniyle oluşan borçları, merkezi yönetim bütçesinin gelir ve giderleriyle ilişkilendirilmeksizin mahsup edilir. Mahsup işlemleri sonucunda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı lehine oluşacak fark 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde Hazineye ait taşınmazların anılan İdareye devredilmesi suretiyle kapatılır. Mahsup işlemleri, Maliye Bakanlığı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında düzenlenecek protokol hükümlerine göre uygulanır.

Yürürlük:

Madde 9 – Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme:

Madde 10 – Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

2/3/1984 TARİHLİ VE 2985 SAYILI ANA KANUNA İŞLENEMEYEN HÜKÜMLER:

1 – 9/4/1990 tarih ve 412 sayılı KHK'nin geçici maddeleri:

Geçici Madde 1 – Toplu Konut İdaresinin 1990 Mali Yılı harcamaları Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı bütçesinden karşılanır.

Geçici Madde 2 – Bu Kanun Hükmünde Kararname ile kurulan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı teşkilatlanıncaya kadar, hizmetleri Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı personeli eliyle yürütülür.

Geçici Madde 3 – Diğer mevzuatta Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresine yapılmış olan atıflar, hizmetin özelliğine göre Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ilişkin düzenlemelerin ilgili hükümlerine yapılmış sayılır.

2985 sayılı Kanunda, geçen Yüksek Planlama Kurulu deyimleri "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı" olarak değiştirilmiştir.

**2985 SAYILI KANUNA EK VE DEĞİŞİKLİK GETİREN
MEVZUATIN VEYA ANAYASA MAHKEMESİ TARAFINDAN İPTAL
EDİLEN HÜKÜMLERİN YÜRÜRLÜĞE GİRİŞ TARİHİNİ
GÖSTERİR LİSTE**

Değiştiren Kanunun/KHK'nin/ İptal Eden Anayasa Mahkemesi Kararının Numarası	2985 sayılı Kanunun değişen veya iptal edilen maddeleri	Yürürlüğe Giriş Tarihi
3189	—	8/5/1985
3291	—	3/6/1986
3397	—	27/6/1987
3571	a) 3, 5 ve 8 inci maddeler b) 11, 12, 13 ve 14 üncü maddeler c) Diğer maddeler	1/1/1989 tari hinden geçerli olmak üzere 20/6/1989 1/7/1989 20/6/1989
KHK/412	—	10/4/1990
3645	—	20/5/1990
3827	—	11/7/1992
4684	a) 1 inci maddenin (A) ve (B) fıkraları b) 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15 ve 16 ncı maddeleri ile geçici 3 üncü maddesinin (f) fıkrası dışındaki diğer fıkraları c)Geçici 3 üncü maddesinin (f) fıkrası d) Diğer maddeleri	25/11/2000 tari hinden geçerli olarak 3/7/2001 1/1/2002 1/1/2001 tari hinden geçerli olmak üzere 3/7/2001 3/7/2001
4767	—	3/7/2002
4864	10 uncu maddesi Diğer maddeleri	14/12/2001 1/1/2003 tari hinden geçerli olmak üzere 6/6/2003

Değiştiren Kanunun/KHK'nin/ İptal Eden Anayasa Mahkemesi Kararının Numarası	2985 sayılı Kanunun değişen veya iptal edilen maddeleri	Yürürlüğe Giriş Tarihi
4966	—	7/8/2003
5162	4, Ek Madde 1, Ek Madde 6, Ek Madde 7	12/5/2004
5273	Ek Madde 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9	15/12/2004
5281	2	1/1/2005 tarihinden geçerli olmak üzere 31/12/2004
5335	Ek Madde 3, Geçici Madde 5 ve 6	27/4/2005
5492	Ek Madde 9	4/5/2006
5582	Ek Madde 10	6/3/2007
5610	Ek Madde 11 ile Geçici Madde 7	6/4/2007
5766	Ek Madde 12	6/6/2008
5793	4, 6, Ek Madde 1, 7, 13 ve Geçici Madde 8	6/8/2008
5953	Ek Madde 14, 15, Geçici Madde 4	9/3/2010
6009	Ek Madde 16	1/8/2010
KHK/648	Ek Madde 3	17/8/2011
KHK/661	Ek Madde 3	2/11/2011
6306	2	31/5/2012
6353	Ek Madde 2	12/7/2012
6495	Ek Madde 2	2/8/2013
KHK/703	2, 4, Ek Madde 1, Ek Madde 3, Ek Madde 16	24/6/2018 tarihinde birlikte yapılan Türkiye Büyük Millet Meclisi ve Cumhurbaşkanlığı seçimleri sonucunda Cumhurbaşkanının andiçerek göreve başladığı tarihte (9/7/2018)