

KONUT HESABI VE DEVLET KATKISINA DAİR YÖNETMELİK

Bakanlar Kurulu Kararının Tarihi:	22/2/2016	No : 2016/8559
Dayandığı KHK'nin Tarihi :	3/6/2011	No : 633
Yayımlandığı R. Gazetenin Tarihi:	26/2/2016	No : 29636
Yayımlandığı Düsturun Tertibi:	5	Cilt : 57

Amaç ve kapsam

MADDE 1- (1) Bu Yönetmeliğin amacı; tamamı kendisine ait bir konutu olmayan Türk vatandaşlarının yurtiçinde ilk ve tek konut satın alımlarına destek olmak için açılacak konut hesabına, hesap sahiplerinin ödeme planlarına, Devlet katkısına konu olacak konutların niteliğine, Devlet katkısına ilişkin hak ediş sürelerinin tespitine ve birikim yapılan süreler ile ödeme planlarına göre Devlet katkısı oranının ve azami tutarın farklılaştırılmasına, hesapların denetimine ve uygulamaya yönelik diğer hususlara ilişkin usul ve esasların belirlenmesidir.

Dayanak

MADDE 2- (1) Bu Yönetmelik, 3/6/2011 tarihli ve 633 sayılı Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin ek 3 üncü maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3- (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında;

- a) Alt sınır: Konut hesabına yapılabilecek asgari ödeme tutarını,
- b) Bakanlık: Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığını,
- c) Banka: 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununa tabi mevduat ve katılım bankalarını,
- ç) Birikim: Konut hesabında biriken ödemeler ile getirilerin toplamını,
- d) Devlet katkısı: Bakanlık bütçesinden karşılanarak bankalar aracılığıyla hak sahiplerine defaten ödenen tutarı,
- e) Dönem: Konut hesabının açıldığı tarihi takip eden oniki aylık sürelerin her birini,
- f) Düzenli ödeme: Sözleşme ile belirlenen ödeme planına göre aylık veya üç aylık olmak üzere, alt sınırdan düşük ve üst sınırdan yüksek olmamak kaydıyla yapılan toplam ödemeyi,
- g) Hak sahibi: 29/5/2009 tarihli ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28 inci maddesi kapsamına girenler hariç olmak üzere Devlet katkısı ödemesine hak kazanmak için gerekli şartların tamamını sağlayan Türk vatandaşı gerçek kişiyi,
- ğ) Katılımcı: Türk Vatandaşlığı Kanununun 28 inci maddesi kapsamına girenler hariç olmak üzere konut hesabı sözleşmesine göre adına bankada konut hesabı açılan Türk vatandaşı gerçek kişiyi,

h) Kimlik Paylaşımı Sistemi: İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğünce merkezi veri tabanından ayrı olarak elektronik ortamda tutulan, Kimlik Paylaşımı Sisteminden yararlanacak kurumların istifadesine sunulan ve sınırlandırılmış bilgileri ihtiva eden sistemi,

ı) Konut hesabı: Bankaların yurtiçi şubelerinde Türk Lirası cinsinden mevduat veya katılım fonu olarak bu Yönetmelik kapsamında açılan hesabı,

i) Sözleşme: Banka nezdinde konut hesabı açılmasına yönelik olarak banka ile katılımcı arasında yapılan konut hesabı sözleşmesini,

j) Tapu ve Kadastro Paylaşım Sistemi: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce üretilen veya arşivlenen verilerin kurumlar ve kişilerle paylaşılmasına imkân sağlayan sistemi,

k) Üst sınır: Konut hesabına yapılabilecek azami ödeme tutarını, ifade eder.

Konut hesabının açılması ve işletilmesine ilişkin genel esaslar

MADDE 4- (1) Konut hesabı bankaların yurtiçi şubelerinde Türk Lirası cinsinden mevduat veya katılım fonu hesabı olarak açılabilir. Konut hesabı ortak hesap olarak açılmaz.

(2) Konut hesabı açılışında katılımcı ile banka arasında sözleşme ve gerektiğinde ürünün işleyiş detaylarını içeren müşteri talimatı düzenlenir.

(3) Katılımcı birden fazla konut hesabı açtıramaz. Konut hesabı katılımcı tarafından başka bir bankaya taşınamaz.

(4) (**Değişik: 22/8/2016-2016/9123 K.**) Konut hesabının açıldığı tarihte tamamı kendi adına kayıtlı kat mülkiyetli, kat irtifaklı veya müstakil tapulu konut nitelikli taşınmaz mal sahipleri adına konut hesabı açılmaz.

(5) Banka, dördüncü fıkrada belirtilen hususlar kapsamında başvuru sahibinin konut hesabı açılmasına engel bir durumunun bulunmadığını Tapu ve Kadastro Paylaşım Sistemi üzerinden tespit eder.

(6) Onsekiz yaşından küçükler adına veli veya vasisi tarafından konut hesabı açılabilir.

(7) Konut hesabına bir defaya mahsus olmak üzere açılış tarihinde üst sınırı aşan bir tutar yatırılabilir. Bu tutar 30.000 Türk Lirasını geçemez.

Sözleşmede bulunması gereken unsurlar

MADDE 5- (1) Banka, konut hesabı açmak isteyenlere, hesap açma kararını etkileyebilecek hususlar hakkında bilgi verir; dürüstlük ilkeleri çerçevesinde, konut hesabı sözleşmesinin müzakeresi ve düzenlenmesi sırasında katılımcıya sistemin işleyişine ilişkin teknik konularda yardımcı olur, tarafların hak ve yükümlülüklerine ilişkin gerekli her türlü bilgiyi sağlar, yanıltıcı her türlü hal ve davranıştan kaçınır.

(2) Katılımcı ile banka arasında imzalanacak konut hesabı sözleşmesinde sözleşme serbestisi ilkesi esas olmakla birlikte;

a) Konut hesabına ilişkin bilgilerin Bakanlıkla paylaşılmasına izin verildiğine dair yazılı onaya,

b) Başka bir konut hesabı bulunmadığına dair beyannameye,

c) 7/4/2015 tarihi itibarıyla bu Yönetmelik kapsamında tamamı kendi adına kayıtlı konut sahibi olmadığına ve bu tarihten sözleşme tarihine kadar geçen süre içerisinde tapuda tescil edilmemiş olanlar dahil bu Yönetmelik kapsamında tamamı kendi adına kayıtlı konut edinmediğine dair beyannameye,

ç) 22/7/2013 tarihli ve 2013/5150 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Tapu Sicili Tüzüğü'nün 14 üncü maddesinin ikinci fıkrası uyarınca veri talebi ve sorgulama yapılabilmesi için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile protokol yapan bankalar ve katılımcı arasında, 7/3/2015 tarihli ve 29288 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tapu ve Kadastro Verilerinin Paylaşımı Hakkında Yönetmeliğin 11 inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca düzenlenen muvafakatnameye,

d) Kimlik Paylaşımı Sistemi üzerinden bilgi paylaşılmasına izin verildiğine dair muvafakatnameye,

e) Konut edinim tarihi itibarıyla Devlet katkısına esas olacak birikim tutarının hesaplanma usul ve esaslarına, sözleşme ekinde yer verilir.

(3) Ödeme planı aylık veya üç aylık olarak konut hesabı sözleşmesinde belirlenir. Ödeme planı katılımcının talebi üzerine dönem başlarında yeniden belirlenebilir.

(4) Bu Yönetmeliğe aykırı sözleşme hükümleri geçersizdir.

Konut hesabına ilişkin ödeme planı

MADDE 6- (1) Konut hesabına ilişkin ödemeler aylık veya üç aylık olarak düzenli ödeme şeklinde yapılır.

(2) Düzenli aylık ödemelere ilişkin alt sınır 250 Türk Lirası, üst sınır 2.500 Türk Lirasıdır. Ödemelerin üç aylık ödeme planına göre yapılması durumunda aylık alt ve üst sınırların üç katı geçerlidir. Düzenli ödemeler, alt ve üst sınırlar dahilinde kalınmak kaydıyla, farklı tutarlarda yapılabilir. Katılımcılar ilgili ay veya üç aylık dönem içerisinde toplamda üst sınırı geçmeyecek şekilde birden fazla ödeme yapabilir. Sözleşme dahilinde yapılan ödemeler toplamı alt sınıra ulaştığı veya alt sınırı geçtiği durumda katılımcı ilgili ay veya üç aylık dönem için düzenli ödemesini tamamlamış sayılır.

(3) Bankalar düzenli ödemelere ilişkin ilgili ayın veya üç aylık dönemin ilk işgünü ile son işgünü arasında tarihler belirleyebilir. **(Ek cümle: 22/8/2016-2016/9123 K.)** Konut hesabının vade sonu tarihinin resmi tatile gelmesi durumunda takip eden ilk işgününde yapılan ödeme bu maddenin dördüncü fıkrası kapsamında ihlal sayılmaz.

(4) Katılımcı aylık ödeme planını seçmesi halinde bir dönem içerisinde en fazla üç defa, üç aylık ödeme planını seçmesi halinde bir dönem içerisinde en fazla bir defa ödeme yapmayabilir.

(5) Bir dönem içerisinde konut hesabından en fazla iki defa çekim hakkı tanınır.

(6) **(Değişik: 22/8/2016-2016/9123 K.)** Çekim hakkının kullanılması halinde konut hesabında bulunan bakiye hesabın açılış tarihinden itibaren yatırılması gereken asgari tutarlar toplamından az olamaz.

(7) Bu maddenin dördüncü, beşinci ve altıncı fıkralarında belirlenen şartlardan herhangi birinin ihlali durumunda konut hesabına Devlet katkısı ödenmez ve hesap konut hesabı statüsünden çıkartılır.

Devlet katkısına konu olan konutların niteliği

MADDE 7- (1) Aşağıdaki konutlar Devlet katkısına konu olabilir.

- a) Kat mülkiyeti tapusu olan konutlar.
 - b) Kat irtifakı tapusu olan ve yapı kullanma izin belgesi bulunan konutlar.
 - c) Konut nitelikli yapı kullanma izin belgesi olan müstakil taşınmazlar.
- (2) Devre mülklere Devlet katkısı ödenmez.

Konut edinim tarihi

MADDE 8- (1) Katılımcı tarafından yurtiçinde ilk ve tek konutu olması koşuluyla, tamamı kendi adına kayıtlı;

- a) Kat mülkiyeti tapusu olan konut için konutun satış yoluyla tapuya tescil tarihi,
- b) Halihazırda yapı kullanma izin belgesini haiz konutun kat irtifakı tapusunun devralınma tarihi,
- c) Yapı kullanma izin belgesi kat irtifakı tapusunun devralındığı tarihten sonra onaylanmış ise yapı kullanma izin belgesinin onaylanma tarihi,
- ç) Yapı kullanma izin belgesini haiz müstakil tapusu olan konut için konutun satış yoluyla tapuya tescil tarihi, konut edinim tarihidir.

Devlet katkısına ilişkin esaslar

MADDE 9- (1) Katılımcının Devlet katkısına hak kazanabilmesi için;

- a) Türk vatandaşı olması,
 - b) 7/4/2015 tarihi itibarıyla tamamı kendi adına kayıtlı konut sahibi olmaması,
 - c) Konut edinim tarihine kadar aşgari üç yıl boyunca 6 ncı maddede yer alan hususlara uygun olarak konut hesabına düzenli ödeme yapmış olması,
 - ç) (**Değişik: 22/8/2016-2016/9123 K.**) Devlet katkısı almak için başvurduğu konut dışında 7/4/2015 tarihinden itibaren tamamı kendi adına kayıtlı kat mülkiyetli, kat irtifaklı veya müstakil tapulu konut nitelikli başka bir taşınmaz mal edinmemiş olması,
 - d) Konut edinim tarihini müteakip altı ay içerisinde gerekli belgeler ile konut hesabının bulunduğu bankaya başvurması,
- gerekir.

(2) Devlet katkısının hesaplanmasında konut edinim tarihindeki birikim esas alınır. Devlet katkısı tutarı, konut edinim tarihindeki birikimin yüzde 20'sini ve azami 15.000 Türk Lirasını geçemez.

(3) Katılımcının eşinden ve birinci derece kan hısımlarından satın aldığı konutlara Devlet katkısı ödenmez.

(4) Devlet katkısı katılımcı tarafından konut hesabına yapılan düzenli ödeme sürelerine göre aşağıdaki şekilde hesaplanır.

a) Devlet katkısı, düzenli ödeme süresi 36 ila 47 ay olanlar için, konut hesabındaki birikim tutarının yüzde 15'idir. Ancak, ödenecek tutar 13.000 Türk Lirasını geçemez.

b) Devlet katkısı, düzenli ödeme süresi 48 ila 59 ay olanlar için, konut hesabındaki birikim tutarının yüzde 18'idir. Ancak, ödenecek tutar 14.000 Türk Lirasını geçemez.

c) Devlet katkısı, düzenli ödeme süresi 60 ay ve üzeri olanlar için, konut hesabındaki birikim tutarının yüzde 20'sidir. Ancak, ödenecek tutar 15.000 Türk Lirasını geçemez.

Devlet katkısı ödemesi

MADDE 10- (1) Devlet katkısı, Bakanlık bütçesine bu amaçla konulan ödenekten defaten karşılır ve hak sahibine konut hesabının bulunduğu banka aracılığıyla ödenir.

(2) Katılımcı konut edinim tarihinden itibaren altı ay içerisinde konut hesabının bulunduğu bankaya müracaat eder. Banka, Tapu ve Kadastro Paylaşım Sistemi üzerinden katılımcı bilgilerinin kontrolünü sağlar. Banka, kat irtifakı tapusu olan konutlar ve konut nitelikli müstakil taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin olup olmadığını Kimlik Paylaşım Sistemi üzerinden sorgular. Konutun yapı kullanma izin belgesinin bulunması ancak Kimlik Paylaşım Sistemi üzerinde bu bilginin bulunmaması halinde katılımcı kat irtifakına konu olan konut veya müstakil tapulu konut için yapı kullanma izin belgesinin bir örneğini bankaya verir.

(3) Banka ay içerisinde yapılan Devlet katkısı ödeme başvurularını kontrol eder ve takip eden ayın ilk on işgünü içerisinde Bakanlık tarafından hazırlanan form çerçevesinde tek liste halinde Bakanlığa iletir. Bakanlık söz konusu bilgileri bankalardan elektronik ortamda da istemeye yetkilidir.

(4) Bakanlık, bankalar tarafından gönderilen belgelerin ulaşmasını takip eden on işgünü içerisinde, ilgili bilgi ve belgeleri kontrol eder ve Devlet katkısının konut hesabının bulunduğu bankaya aktarılmasını sağlar. Bakanlıkça yapılacak ödemelerde konut hesabının bulunduğu bankanın kayıtları ve ilgili kuruluşların sağladığı bilgiler esas alınır.

(5) Banka, Devlet katkısını en geç Bakanlıkça aktarılmasını takip eden işgünü kendi nezdindeki hak sahibinin konut hesabına aktarır veya hak sahibinin kullanımına hazır hale getirir.

(6) Katılımcıya sadece tek konut hesabı için Devlet katkısı ödenir. Birden fazla konut hesabı açılması durumunda hesaplar birleştirilemez ve katılımcının Devlet katkısı için başvurduğu ilk hesaba Devlet katkısı ödenir. İlk konut hesabı için yapılan Devlet katkısı ödemesi azami tutara ulaşmamış dahi olsa diğer konut hesaplarına herhangi bir ödeme yapılmaz.

(7) Hak sahipliğinin tespitinden ve aktarılacak Devlet katkısının doğru ve tam hesaplanmasından konut hesabının bulunduğu banka sorumludur. Banka hak sahipliğinin tespitinde hak sahibi tarafından verilen beyanlar, ilgili kuruluşların sağladığı bilgiler ile kendi nezdindeki bilgileri kullanır.

Raporlama ve sorumluluk

MADDE 11- (1) Bankalar konut hesabına ilişkin bilgi, belge ve verileri Bakanlık tarafından belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Bakanlığa iletir.

(2) Bakanlık, Devlet katkısına yönelik olarak konut hesabı ile ilgili ve sınırlı olmak kaydıyla bankalardan her türlü bilgi ve belgeyi yazılı veya elektronik ortamda istemeye yetkilidir.

(3) 10 uncu maddenin üçüncü ve beşinci fıkralarında belirtilen sürelere uyulmamasından veya Bakanlığın talebi üzerine süresinde yapılmayan bildirimlerden kaynaklanan hak kayıplarından ve zararlardan banka sorumludur.

(4) Haksız olarak yapıldığı tespit edilen Devlet katkısının ödendiği tarihten tahsil edildiği tarihe kadar geçen süreye 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesinde belirtilen gecikme zammı oranında hesaplanacak faiz ile birlikte bir ay içinde ödenmesi gerektiği Bakanlık tarafından bir yazı ile bankaya bildirilir. Bu süre içinde ödeme yapılmaması halinde bu alacaklar, vergi dairesince anılan Kanun hükümlerine göre, ilgili bankalardan takip ve tahsil edilir.

(5) Bakanlık, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden, Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğünden ve diğer ilgili kurumlardan bu Yönetmelik kapsamında gerekli bilgi ve belgeleri istemeye yetkilidir.

Denetim

MADDE 12- (1) Konut hesaplarının ve Devlet katkısı ödemelerinin denetimi, bilgi sistemleri dahil, Hazine Kontrolörleri Kurulu tarafından yapılır. Bakanlık, bankalar ve ilgili gerçek ve tüzel kişiler, konut hesapları ile ilgili her türlü bilgi ve belgeyi, istenen şekilde, gizli dahi olsa, Hazine Kontrolörleri Kuruluna vermekle yükümlüdür.

(2) Hazine Müsteşarlığı, denetime ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.

Diğer hükümler

MADDE 13- (1) Bu Yönetmelik kapsamındaki tutarlar, 633 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin ek 3 üncü maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranı kadar artırılır.

(2) Bankaların konut hesabına ilişkin reklam, ilan ve benzeri duyurularında konut hesabı ifadesini kullanmaları zorunludur. Bankalar bu ifadeye eklemeler yapabilir.

(3) Bu Yönetmelikte yer alan hususlara ilişkin duyulan tereddütleri ve uygulamaya ilişkin diğer sorunları gidermeye ilgili kamu kurumlarının görüşlerini almak kaydıyla Bakanlık yetkilidir.

Yürürlük

MADDE 14- (1) Sayıştayın görüşü alınarak hazırlanan bu Yönetmelik yayımı tarihinden altı ay sonra yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 15- (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

**22/2/2016 TARİHLİ VE 2016/8559 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE
YÜRÜRLÜĞE KONULAN YÖNETMELİĞE EK VE DEĞİŞİKLİK GETİREN
YÖNETMELİKLERİN YÜRÜRLÜĞE GİRİŞ TARİHLERİNİ GÖSTEREN ÇİZELGE**

Ek ve Değişiklik Getiren Yönetmeliği Yürürlüğe Koyan Kararnamenin

Tarihi	Numarası	Değişiklik Yapılan Maddeler	Yürürlüğe Giriş Tarihi
22/8/2016	2016/9123	4, 6, 9	26/8/2016