

TOPLU KONUT KREDİLERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ KISIM Genel Hükümler

Amaç ve Kapsam

Madde 1 - Bu Yönetmelik, 02/03/1984 tarih ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile Toplu Konut Fonunun Kullanım Şekline İlişkin Tüzüğün uygulanmasını sağlamak amacıyla hazırlanmış olup; Toplu Konut uygulamalarının kredilendirilmesi ve Fonun diğer kullanım sahalarına ilişkin esas ve usulleri kapsar.

Tanımlar ve Kısaltmalar

Madde 2 - Bu Yönetmelikte yer alan;

Tanımlar:

Altyapı Tesisleri : Yol, su, elektrik, kanalizasyon, doğalgaz, iletişim, merkezi ısıtma ve benzeri teknik altyapı tesisleri ile çevre düzenlenmesi işleri ve bunların gerektirdiği tesislerin bütünüdür.

Kooperatif: 1163 sayılı Kooperatifler Kanununa göre kurulmuş ve ana sözleşmeleri gereğince amacı, ortaklarına konut edindirmek olan kooperatiflerdir.

Kooperatif Birliği : 1163 sayılı Kooperatifler Kanununa göre kurulmuş ve ana sözleşmeleri gereğince amacı ortakların konut edindirmek olan kooperatiflerin oluşturduğu birliklerdir.

Sosyal Yardımlaşma Kurumu : Özel kanunlarında üyelerine konut sağlama veya bu amaçla ikrazda bulunma yükümlülüğü bulunan kurumlardır.

Yapımcı : Satmak üzere en az ikiyüz (200) konut inşa eden özel ve tüzel kişilerdir.

Belediye : Kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde konut talebini ve inşaatını örgütleyen belediyelerdir.

Banka : Bu Yönetmelik esaslarına göre açılacak kredileri kullandıracak bankalardır.

Subasman : Kredilendirmeye esas konutların ilk katının taban döşemesidir.

Brüt İnşaat Alanı : Bir ailenin oturmasına mahsus, bağımsız bir ev veya apartman dairesinin, dış duvarları dahil olmak üzere, bu duvarlar arasında kalan toplam alandır. Bu alana, müşterek duvarların yarısı ve balkonlar ile ünite içinde kalan bacalar ve aydınlıklar dahil değildir.

Yeniden Değerlendirme Oranı (Değişik: RG17/01/1998-23233) : Memur maaş artış oranları gözönüne alınarak İdarece belirlenecek orandır. Memur maaşlarının Ocak veya Temmuz ayları dışında başka aylarda da artırılması halinde yapılan bu artışın Yeniden Değerlendirme / Dönemleri olan 1 Ocak - 30 Haziran ve 1 Temmuz - 31 Aralık dönemlerine etki eden kısmı ayrıca dikkate alınır.

Yeniden Değerlendirme Dönemleri : Her yılın 1 Ocak - 30 Haziran ve 1 Temmuz - 31 Aralık tarihleri arasında olmak üzere altı aylık dönemlerdir.

Yeniden Değerlendirme Metodu : Kredinin kullanma ve geri ödeme süresince kredi borcunun ve geri ödeme taksitlerinin tespiti amacıyla; Yeniden Değerlendirme Dönemlerinde, Yeniden Değerlendirme Oranının uygulanması işlemidir.

Faiz Farkı : Bu Yönetmelik uyarınca Toplu Konut Yapımcılarına açılacak kredilerin, banka kaynaklarından açılması halinde, kullanılan kredi miktarına göre İdare tarafından belirlenecek oranda Bankalara Fondan yapılacak ödemedir.

Kısaltmalar:

Fon : Toplu Konut Fonunu

İdare : Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı,

Kredi : Bu Yönetmelik esaslarına göre Toplu Konut Yapımcılarına açılacak konut ve altyapı kredilerini,

Toplu Konut Yapımcısı : Kooperatif, Kooperatif Birliği, Sosyal Yardımlaşma Kurumu, Yapımcı ve Belediyeleri, ifade eder.

İKİNCİ KISIM

Toplu Konut Yapımcılarına Açılacak Krediler

BİRİNCİ BÖLÜM Genel Hükümler

Genel Hükümler

Madde 3 - (Değişik: RG-17/01/1998-23233)

Fondan Brüt İnşaat Alanı 150 m²'ye (150.00 m² dahil) kadar olan konutlar için Kredi açılabilir.

Yazlık, dinlenme, ya da tatil amaçlı kullanılacak konut projeleri ile uygulama imar planında, ikinci konut, pansiyon, turizm ve konaklama alanı olarak onarımı projelerine, kredi açılmaz.

a) Kredi Miktarının Tesbiti ve Kredi Açılacak İnşaat Seviyeleri:

Kredi açılabilmesi için gerekli inşaat seviyesi ve açılacak Kredi miktarı ile Kredinin Toplu Konut Yapımcılarına, dağıtım öncelikleri, Fonun finansman durumu, konut ve proje büyüklüğü, inşaat maliyetleri, inşaatların bulunduğu bölgeler ve toplu konut alanı olup olmadığı dikkate alınarak her yıl İdarece belirlenir ve ilan edilir.

Talep edilmesi halinde İdarece belirlenen miktarın altında da Kredi açılabilir.

b) Kredi Başvurusu:

Toplu Konut Yapımcıları, Bu Yönetmelik ve İdarece yapılacak duyuruda belirtilecek esaslara uygun olarak İdarenin görevlendirdiği Bankalara başvururlar.

c) Kredinin Kullanma Süresi:

Kredinin kullanma süresi ve süre uzatımı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca belirlenen çalışılmayan günler, inşaat yasağı olan günler, projenin özellikleri ve genel ekonomik durum dikkate alınarak Bankaca tesbit edilir ve İdarenin onayına sunulur.

İnşaatların tespit edilen süre içerisinde bitirilmemesi ve süre uzatımı verilmemesi halinde, kalan kredi ödemeleri yapılmaz ve Kredi geri ödeme işlemleri başlatılır.

İKİNCİ BÖLÜM

Kooperatifler, Sosyal Yardımlaşma Kurumları ve Belediyelerin Kredi Başvuruları ve Kredilerin Kullanılması

Kredi Başvuruları ve Kullanılması

Madde 4 - Kooperatifler, Sosyal Yardımlaşma Kurumları ve Belediyeler bu Yönetmeliğin 3 üncü Maddesinin (a) ve (b) bendlerindeki esaslara göre Bankalara başvururlar.

Kooperatif, Sosyal Yardımlaşma Kurumu ve Belediyeler aracılığı ile Kredi kullanacak bu kişilerin aşağıdaki şartları sağlaması zorunludur.

1) Krediler, karı koca ve reşit olmayan çocuklar için aile birliği esasına göre bir defa kullanılır.

2) Krediden yararlanabilmek için Kredi talep eden kişinin, eşine veya reşit olmayan çocuğuna ait, tapuya kayıtlı bağımsız bir konutunun bulunmaması gerekir.

3) Toplu Konut Kanunu ile ilgili mevzuat çerçevesinde kendisi, eşi veya reşit olmayan çocukları için daha önce Toplu Konut Fonundan Kredi

kullanmamış ya da kullanmamakta olması gerekir.

Kredi talep edenler, bu maddenin (2) ve (3) numaralı alt bendlerinde yer alan şartları sağladıklarını beyan ve taahhüt etmek zorundadırlar.

Banka, Kredi başvurularını inceler, uygun gördüklerini İdarenin onayına sunar. İdareden onay alınmadan Kredi açılmaz.

Banka, Kredisi İdarece onaylanan Kooperatif, Sosyal Yardımlaşma Kurumu veya Belediye ile açılmış ve açılabilecek Kredi tutarı üzerinden Kredi ilişkisini kurarak, gerekli gördüğü tür ve miktarda ipotek ve teminatlar tesis eder ve Krediyi açar.

Banka, Kredinin hakediş karşılığı olan kısmının Fondan Bankaya aktarılmasını İdareden talep eder.

İdare Fonun finansman durumuna göre, talep edilen miktarların ilgili Bankaya aktarılması için T.C. Merkez Bankasına ödeme talimatını verir.

Kredinin Şartları ve Geri Ödenmesi

Madde 5 - (Değişik: RG-17/01/1998-23233) Krediyi kullanma ve geri ödeme dönemi süresince Yeniden Değerlendirme Metodu uygulanır. 100 m² (100.99 m² dahil) ye kadar olan konutlara açılan Krediyi, kullanma ve geri ödeme dönemi boyunca Yeniden Değerlendirme Oranı uygulanır. Ancak, 101-150 m² (150.00 m² dahil) olan konutlar için kullanma ve geri ödeme dönemi süresince uygulanacak Yeniden Değerlendirme Oranı % 10 artırılarak belirlenir.

Bankaca, Kredinin kullanma süresince Yeniden Değerlendirme Dönemlerinde, Kredi borcuna Yeniden Değerlendirme Oranının uygulanması suretiyle bulunan borç bakiyesi mevcut borç bakiyesine ilave edilir. Bu işlem, Kredinin kullanım süresi boyunca Kredi geri ödemelerinin başladığı tarihe kadar, her Yeniden değerlendirme Döneminde uygulanarak geri ödemelerin başladığı tarihteki borç bakiyesi bulunur. İdarece belirlenerek Bankalara bildirilen Yeniden Değerlendirme Oranı değişikliklerinin hesaplara intikali Bankaca yapılır.

Açılan Kredilerin geri ödemelerine; % 100 seviye karşılığı olan son hakedişin Kooperatif, Sosyal Yardımlaşma Kurumu veya Belediyeye ödendiği tarihten itibaren inşaat süresi bitmemiş olsa dahi üç (3) ay sonraki ayın ilk işgünü itibarıyla başlanır. Kooperatif, Sosyal Yardımlaşma Kurumu, Belediye veya Bankanın talep etmesi veya süre uzatımı verilmemesi halinde inşaatlar % 100 seviyesine ulaşmadan da açılan Kredinin kalan kısmı iptal edilerek, son seviye üzerinden geri ödeme işlemi başlatılır. Kredi ödemelerini başlatmak için Yapı Kullanma İzin Belgesi ve ferdi tapuların alınmış olması şart değildir. Kredi geri ödemesinin başladığı tarihe kadar Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmamış ise, ferdileşme, kat irtifaklı arsa tapusu üzerinden yapılabilir.

Ferdileşme sırasında ortak/üye, kişiler veya yetkili vekilleri ile Banka arasında borçlanma sözleşmesi düzenlenir. Bu sözleşmeler borçluların gayri menkullerinin tapu kayıtlarının ve bağımsız bölümlere ait bilgileri, Kredi borcu ve Kredi şartları ile gerekli görülecek diğer bilgileri içerir.

Düzenlenen bu sözleşmeler üzerinden gerekli ipotek tesis ve tescil işlemleri yapılır.

Geri ödeme taksitleri, ait olduğu her ayın ilk işgünü ile, son işgünü arasında Krediyi kullandıran Bankaya ödenir. Ayın son iş gününden sonra yatırılan geçmiş aya ait taksitlere gecikilen günler için, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesinin 1 inci fıkrasında yeralan gecikme zammı oranı uygulanır. Bu oranın aynı maddenin son fıkrasına göre Bakanlar Kurulu Kararı ile değiştirilmesi halinde, belirlenen yeni oran uygulanır.

(Değişik: RG-17/01/1998-23233) Kredinin geri ödeme süresi konut büyüklüğü 100 m² ye (100.99 m² dahil) kadar olan konutlar için 120 ay (10 yıl), 101- 150 m² (150.00 m² dahil) konutlar için 60 ay (5 yıl)dir.

(Değişik: RG-17/01/1998-23233) Geri ödemenin başladığı tarihte yukarıdaki esaslara göre hesaplanan Kredi borcunun konut büyüklüğüne göre 120 veya 60 aya bölünmesi suretiyle geri ödeme başlangıç taksiti bulunur. Geri ödeme taksiti, geri ödeme süresi boyunca her Yeniden Değerlendirme Döneminde, Yeniden Değerlendirme Oranı ile artırılarak yeni taksit miktarı bulunur ve geri ödeme süresi olan 120 veya 60 aya ulaşmaya kadar ödenir.

Geri ödemenin başladığı tarihte yukarıdaki esaslara göre hesaplanan Kredi borcunun 120 aya bölünmesi suretiyle geri ödeme başlangıç taksiti bulunur. Geri ödeme taksiti, geri ödeme süresi boyunca her Yeniden Değerlendirme Döneminde, Yeniden Değerlendirme Oranı ile artırılarak yeni taksit miktarı bulunur ve geri ödeme süresi olan 120 aya ulaşmaya kadar ödenir.

Kredi borçluları, geri ödeme süresi içinde istenen aylık ödemelerin vadelerini geçirmemek şartıyla istedikleri sayıda taksiti vadesinden önce ve ödeme tarihindeki taksit tutarı üzerinden ödeyebilirler.

Kredi borcu, borç ferdileştikten ve Kredi geri ödemeleri başladıktan sonra, geri ödemenin başladığı ay veya takip eden ay ile her yıl Ocak, Şubat, Temmuz veya Ağustos aylarında aşağıdaki yollardan biri ile vadesinden önce tamamen kapatılabilir.

a) Kredi borçluları, geri ödeme süresi içinde talep etmeleri halinde, kalan aylık taksitlerin toplamını bir seferde ödeyerek kredi borcunu kapatabilirler. Bu durumda, talep tarihindeki aylık taksit miktarı kalan ay sayısı ile çarpılarak bulunan borçtan her yıl İdarece belirlenerek Bankalara bildirilecek oranda indirim yapılarak borç kapatılır.

b) Kredi borçluları, geri ödeme süresi içinde talep etmeleri halinde, kalan aylık taksitlerin toplamını bir yıl içinde en fazla dört eşit taksitte de ödeyerek kredi borcunu kapatabilirler.

Bu durumda, talep tarihindeki aylık taksit miktarı kalan ay sayısı ile çarpılarak bulunan borçtan, her yıl İdarece belirlenerek Bankalara bildirilecek oranda indirim yapılır ve bu miktar yukarıdaki esaslara göre ödenir.

İlk taksit, yeni borçlanma sözleşmesinin yapılması anında peşin ödenir. Diğer taksitler aralarında en az üç (3) aylık süre olmak üzere belirlenecek ödeme planına göre ödenir. Taksitlerin birisinin ödenmemesi halinde sözleşme tarihindeki indirimsiz borçtan ödenen kısım düşülerek ve sözleşme tarihinden itibaren Yeniden Değerlendirme Oranı uygulanarak borç muaccel hale getirilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Yapımcılara Açılacak Krediler

Kredi Başvuruları ve Kullanılması

Madde 6 - En az 200 (ikiyüz) konut inşa eden Yapımcılar, konut Kredisi için bu Yönetmeliğin 3 üncü Maddesinin (a) ve (b) bendlerindeki esaslara, Altyapı Kredileri için de bu Yönetmeliğin 9 uncu maddesindeki esaslara göre Bankalara başvururlar.

Banka, Kredi başvurularını inceler, uygun gördüklerini İdarenin onayına sunar. İdareden onay alınmadan Kredi açılmaz.

Banka, Kredisi İdarece onaylanan Yapımcılar ile açılmış ve açılabilecek Kredi tutarı üzerinden Kredi ilişkisini kurarak, gerekli gördüğü tür ve miktarda ipotek ve/veya teminatlar tesis eder ve Krediyi açar.

Banka, Kredinin hakediş karşılığı olan kısmının Fondan Bankaya aktarılmasını İdareden talep eder.

İdare, Fonun finansman durumuna göre talep edilen miktarların ilgili Bankaya aktarılması için T.C. Merkez Bankasına ödeme talimatını verir.

Kredinin Şartları ve Geri Ödemesi

Madde 7 - Yapımcılara açılan Kredilere kullanma ve geri ödeme süresince Yeniden Değerlendirme Metodu uygulanır. Ancak, Yeniden Değerlendirme Dönemlerindeki Cari Ticari Faizler dikkate alınmak suretiyle İdarece belirlenecek oranda artırılan Yeniden Değerlendirme Oranı uygulanır.

Bankaca, Kredinin kullanma süresince Yeniden Değerlendirme Dönemlerinde, Kredi borcuna Yeniden Değerlendirme Oranının uygulanması suretiyle bulunan borç bakiyesi mevcut borç bakiyesine ilave edilir. Bu işlem, Kredinin kullanım süresi boyunca Kredi geri ödemelerinin başladığı tarihe kadar, her Yeniden değerlendirme Döneminde uygulanarak geri ödemelerin başladığı tarihteki borç bakiyesi bulunur. İdarece belirlenerek Bankalara bildirilen Yeniden Değerlendirme Oranı değişikliklerinin hesaplara intikali Bankaca yapılır.

Açılan Kredilerin geri ödemelerine; % 100 seviye karşılığı olan son hakedişin Yapımcıya ödendiği tarihten itibaren, inşaat süresi bitmemiş olsa dahi üç (3) ay sonraki ayın ilk işgünü itibarıyla başlanır. Yapımcının veya Bankanın talep etmesi veya süre uzatımı verilmemesi halinde inşaatlar % 100 seviyesine ulaşmadan da açılan Kredinin kalan kısmı iptal edilerek, son seviye üzerinden geri ödeme işlemi başlatılır.

Kredi geri ödeme başlangıç tarihindeki borç bakiyesi bir yıl içinde 4 eşit taksitte ödenir. İlk taksit, geri ödeme başlangıç tarihinde ödendikten sonra kalan taksitler aralarında üçer (3) aylık süreler olmak üzere belirlenecek ödeme planına göre ödenir. Kredi geri ödeme süresi 12 ayı geçemez.

Vadesinde ödenmeyen borca gecikilen günler için, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesinin 1 inci fıkrasında yeralan gecikme zammı uygulanır. Vadenin bitiminden sonraki üç aylık dönem içinde de borcun tamamının cezası ile birlikte ödenmemesi halinde borç muaccel kılınır ve Bankaca sözleşme hükümlerine göre tahsil edilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Köy Konutlarının Finansmanı ve Kredileendirilmesi

Köy Konutlarının Finansmanı ve Kredileendirilmesi

Madde 8 - İlgili mevzuata göre köy yerleşme planını yaptırmış köylerdeki konutlar için bu Yönetmelikteki esaslara göre, Fondan, Kredi açılabilir. Ayrıca, İdarece belirlenen miktar ve esaslar çerçevesinde,

- a) Köy ve köy başlığı (kom, oba, mezra, vb.) yerleşmelerin bir köy oluşturacak biçimde, yeni bir yerleşme yerinde veya mevcut bir yerleşmenin gelişme alanı içerisinde toplulaştırılması için,
 - b) Yerleri kamulaştırılan köy veya köy başlığı yerleşmelerin yeniden iskanı için,
 - c) Mevcut köylerin iyileştirilmesi için,
- İlgili kuruluşlarca ve İdarece hazırlanan veya hazırlatılan ve İdarece uygun görülen konut ve altyapı tesislerini kapsayan projelere, Fondan finansman sağlanabilir. Bu finansmanın kullanım esasları İdarece belirlenir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Altyapı Kredilerinin Açılması ve Kullanılması

Kredilerinin Açılması ve Kullanılması

Madde 9- Toplu Konut Yapımcıları tarafından hazırlanan projeler kapsamındaki Altyapı Tesislerinin yapımı amacıyla Fondan Kredi talep edilmesi halinde, bu tesisler için Bankaca teklif edilen keşif bedellerinin İdarece uygun görülen kısmına Kredi açılır.

Aynı arazi üzerinde konut ve Altyapı Tesisleriyle bir bütün olarak uygulanacak yeni yerleşim niteliği taşıyan projeleri gerçekleştirmek üzere kurulmuş Kooperatif Birlikleri için, talep edilmesi halinde; altyapı kredisi birim Kooperatiflere açılabilir, ancak ödemeler Birliğe yapılır. Bu durumda her Kooperatif Genel Kurulundan bu kredinin kendileri adına bağlı oldukları birlik aracılığı ile kullanılabilmesi konusunda yetki alır. Banka, altyapı kredisini açarken, her bir Kooperatifi, konut sayısını dikkate alarak payına düşen hisse kadar borçlandırır. Ancak, altyapı kredisini, Birliğe açılacak özel bir hesap aracılığı ile kullanır.

Altyapı kredisi başvurusunun Kooperatif Birliği tarafından yapılamaması halinde, Kooperatiflere ayrı ayrı da altyapı kredisi açılabilir.

İdare gerek gördüğünde, altyapı kredisi için konut başına olmak üzere bir limit belirleyebilir. Keşif bedelinin belirlenen limitin altında kalması halinde ise keşif bedeli kadar kredi açılır.

Bu krediler Bankaca, İdarenin onayı alınarak açılır.

Banka, Toplu Konut Yapımcıları ile Kredi ilişkisini kurar ve uygun gördüğü tür ve miktar üzerinden ipotek ve teminatlar tesis ederek Krediyi açar.

Banka, Kredinin hakediş karşılığı olan kısmının Fondan Bankaya aktarılmasını İdareden talep eder.

İdare, Fonun finansman durumuna göre talep edilen miktarların ilgili Bankaya aktarılması için T.C. Merkez Bankasına ödeme talimatını verir.

Altyapı tesisleri için açılan Kredilerin geri ödemelerinde ise; Kredi borcunun her bir konuta isabet eden payı bulunur ve Kooperatifler, Sosyal Yardımlaşma Kurumları ve Belediyelere açılan Kredinin geri ödenmesini 5 inci madde esaslarına göre, yapımcılara açılan Kredinin geri ödenmesi ise 7 nci madde esaslarına göre yapar.

ÜÇÜNCÜ KISIM

Çeşitli Hükümler

İdare - Banka - Kredi Kullananlar Arasındaki İlişkiler

Madde 10 - Banka, bu Yönetmelik ile kendisine verilen görevleri yerine getirmek için merkeze bağlı yeterli sayıda ihtisas elemanı istihdam etmek zorundadır.

Kredi isteklerine ilişkin her türlü proje ve Toplu Konut Yapımcısının teknik ve mali yönden değerlendirilmesi, inşaatların teknik ve fen kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığının kontrolü ve denetim hizmetleri Banka tarafından yerine getirilir. Banka, bu amaçla müşavirlik hizmetlerinden de yararlanabilir.

Bu Yönetmelik uyarınca yapılacak işlemlerle ilgili olarak verilecek her türlü hizmet, İdare ile Banka arasında düzenlenecek protokolde belirlenir. Bankaya bu Yönetmelik uyarınca vereceği hizmetlerin karşılığı olarak İdare ile Banka arasında imzalanacak protokolde belirlenecek oranda, Kredi kullananlar tarafından, komisyon ödenir.

Bu Yönetmelik gereği açılan kredilerden, Kredi kullananlar, Banka ile İdareye karşı sorumludurlar. Banka, inşaatların zamanında bitirilmesi ve kredilerin geri ödenmesinden İdareye karşı sorumludur ve geri dönüş garantisini verir.

İdare, Banka ve Kredi kullanıcıları nezdinde, Kredilerin kullanma aşamalarında amacına uygun olarak kullanılıp kullanılmadığını denetleyebilir veya denetletebilir ve uygulamadaki noksanlıkların giderilmesini ister. Noksanlıkların giderilmemesi halinde İdare, hangisinden kaynaklanırsa kaynaklansın kredi işlemlerini durdurmak veya kredinin tamamını muaccel kılmak yetkisini kullanır.

Bu Yönetmelikteki koşullara uymayan proje veya kişilere Kredi açıldığının tespit edilmesi halinde açılan Kredinin ödenmesi durdurulur ve o güne kadar kullanılan kısmı için, Kredinin kullanılmaya başladığı tarihten itibaren geçen süre için, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesinin 1 inci fıkrasında yer alan gecikme zammı uygulanır.

Kredi kullanılarak edinilen konutun yine aynı şartlara haiz bir başkası tarafından devir veya satın alınması halinde Kredi borcu devredilir. Aksi takdirde borç, Bankaca usulüne ve sözleşme hükümlerine göre muaccel hale getirilerek tahsil edilir.

İdarenin onayı ile Bankanın kendi kaynaklarından bu Yönetmelik esaslarına göre Kredi açması halinde; Banka, İdareden Faiz farkı talep edebilir. Buna ilişkin esaslar İdare ile Banka arasında yapılacak Protokolde belirlenir.

Müşavirlik veya Kontrol Teşkilatının Kurulması

Madde 11 - Bu Yönetmelik uyarınca Kredi kullanılan projeler için, Toplu Konut Yapımcısı tarafından aşağıdaki sayılara uygun olarak gerekli mesleki ehliyete ve yeterli şantiye tecrübesine sahip elemanlardan oluşan müşavirlik veya kontrol teşkilatının kurulması zorunludur.

Bu teşkilatlar ilgili mevzuatla bu konuda oluşmuş veya oluşacak hükümler öncelikli olmak şartıyla en az;

- 200 konuta kadar 1 inşaat mühendisi veya mimar ile 1 tesisat teknikerinden,
- 201-500 konut için 2 inşaat mühendisi veya mimar ile 1 tesisat mühendisinden,
- 501-1000 konut için 3 inşaat mühendisi veya mimar ile 1 tesisat mühendisinden,
- 1001-2000 konut için 4 inşaat mühendisi veya mimar ile 2 tesisat mühendisinden,
- 2001 ve daha fazla konut için 4 inşaat mühendisi veya mimar ile 2 tesisat mühendisine ilave olarak her bin konut için 1 inşaat mühendisi veya mimar ile 1 tesisat mühendisinden,

meydana gelir. İdare çıkaracağı tebliğlerle, kontrollük ve gerektiği takdirde müşavirlik teşkilatının nitelik veya nicelikleriyle ilgili esaslar belirleyebilir.

(Değişik: RG-17/01/1998-23233) Kooperatifler Merkez Birliği veya Birlik halinde örgütlenmiş Kooperatiflerde bu hizmet yukarıda belirtilen sayıda teknik eleman ile bu kuruluşlar tarafından yerine getirilebilir.

Müşavirlik veya kontrol teşkilatlarının kadrosu Kredi başvurusu aşamasında Bankaya verilir. Banka, inşaat mahallinde bu teşkilatın çalışıp çalışmadığını izler, gerekli uyarıları yapar ve gerektiğinde Kredi kullanımını durdurabilir.

Ayrıca, İdare ve Banka, gerek gördüğünde kontrol teşkilatı elemanlarının değiştirilmesini isteme yetkisine de sahiptir.

Sigorta

Madde 12 - Bu Yönetmelik çerçevesinde Kredi açılan konutlar;

- a) İnşaat süresince Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Genel Şartnamesi hükümleri doğrultusunda Yüklenici, yoksa Toplu Konut Yapımcısı tarafından,

b) İnşaatlar bittikten sonra, bedeli Kredi borcuna ilave edilerek Kredi kullananlar tarafından karşılanmak şartıyla, Banka tarafından, yangına, doğal afetlere ve kötü niyetli hareketlere karşı,

sigorta ettirilir. Sigorta, Kredi borcu bitinceye kadar her yıl yenilenir.

Ayrıca, Kredi kullananlar için geri ödeme süresince Bankalar tarafından hayat sigortası yaptırılır.

Teminatlar

Madde 13 - a) Banka, bu Yönetmelik gereği açacağı Kredi işlemlerinde, sözleşme ihlalleri ve ödememezlilik halinde Kredinin tamamının faizleriyle birlikte ödeneceğine ilişkin bir taahhütname düzenleyerek İdareye verir. Ayrıca, T.C. Merkez Bankası İdare Merkezine hitaben, bu Yönetmelik gereğince İdarece istenmesi halinde taahhütnamede belirtilen miktarın hesaplarından Fon hesabına ödenmesi içeriğinde bir izin emri düzenleyerek İdareye ve T.C. Merkez Bankasına vermek zorundadır.

b) Bu Yönetmeliğe göre açılacak Kredi işlemlerinde teminat ilişkileri, doğrudan Kredi kullananlar ile Banka arasında kurulur. Banka, teminat türlerinin seçiminde, taşınmaz üzerinde birinci derece ve sırada ipotek tesisi esas olmak üzere, gerekli gördüğü takdirde başkaca teminat isteminde de bulunabilir.

(Değişik: RG-23/08/1998-23442) Ancak, aynı arazi üzerinde konut ve altyapı tesisleri ile bir bütün olarak uygulanacak yeni yerleşim niteliği taşıyan projeleri gerçekleştirmek üzere kurulmuş ve Kooperatif Birlikleri veya merkez birliği halinde örgütlenmiş Kooperatiflerde, tapunun bu kuruluşlara ait olması halinde Kooperatif Birliği veya merkez birliğinden alınan tahsis belgesi ile, ayrıca, arsa tapusunun kamu kuruluşlarına ait olması halinde de yine arsa tahsis belgesi ile, arsannın tümüne veya kısımlarına ipotek konulmak suretiyle de Kredi açılabilir. Ancak, bu durumda kat irtifaklı tapuların Kredi geri ödemeleri başladığında Kredi kullanan kişiler adına devri zorunludur.

Tesis olunacak ipotekle ilgili olarak Toplu Konut Yapımcısı ile Banka arasında yapılacak sözleşmeye;

1) İlk teminat ipoteginin, Bankaca gerekli görüldüğü tarihlerde ve Bankaca istenen miktarda artırılmasına borçlu tarafından izin verildiğine,

2) Artırma tarihinde taşınmaz maliki kim olursa olsun, teminat miktarının artırılmasının sağlanacağına,

3) Teminat artırma işlemine Bankanın bildirim tarihinden itibaren otuz (30) gün içinde borçlunun katılmaması halinde karşılıklı teminat artırımının sağlanmaması sonucu, borcun tamamının muaccel kılınacağına,

4) Bankanın yazılı izni olmadan teminata konu taşınmazda bu borç için tesis edilen ipotekten ayrı olarak üçüncü şahıslar lehine herhangi bir takyidat konulamayacağına, aksi halde Bankanın durumu öğrendiği tarihten itibaren otuz (30) günlük sürede eski hale getirme isteyebileceğine ve konulan takyidatın bu süre içinde kaldırılmadığı takdirde borcun tamamının muaccel olacağına ve Bankanın cebri takip hakkının doğacağına, ilişkin hükümlerin konulması zorunludur.

DÖRDÜNCÜ KISIM

Toplu Konut Uygulamaları

Toplu Konut Alanlarının Tesbiti ve İnşaat Hazır Hale Getirilmesi

Madde 14- Toplu konut alanları, Belediyelerle işbirliği yapılmak suretiyle Valiliklerce belirlenir. Bu alanlar Büyükşehir Belediyelerinin sınırları içerisinde en az bin (1000) konutun, diğer Belediye sınırları içerisinde ise en az dört yüz (400) konutun sığacağı büyüklükte ve yerleşme yerinin nazım imar planı sınırları içinde olması zorunludur.

Toplu konut alanlarının belirlenmesinde;

· Yerleşme yerinde mevcut bir konut ihtiyacının olup olmadığı,

· Büyük yatırım projeleri sebebiyle ortaya çıkacak konut ihtiyacı olup olmadığı,

· Kentsel gelişmeyi engelleyici, toplu konut yapımını zorlaştırıcı ve altyapı ve üstyapı maliyetlerini artırıcı faktörlerin bulunup bulunmadığı,

· Verimli tarım arazisi olup olmadığı,

· Çevre kirlenmesi sorunu olup olmadığı veya yaratıp yaratmayacağı,

· Altyapısının olup olmadığı, yoksa konut inşaatlarının tamamlanması aşamasına kadar gerçekleşmesini sağlayacak önlemlerin alınıp alınmadığı,

· İmar planında gerekli sosyal tesislerin yer alıp almadığı, yoksa; konut inşaatlarının tamamlanması aşamasına kadar gerçekleşmesinin sağlayacak önlemlerin alınıp alınmadığı,

konularının araştırılması ve yapılabirlik raporuna bağlanması zorunludur.

Bu yapılabirlik raporu, Valinin onayına sunulur. Valinin onayı, yapılabirlik raporu ve parsel numaralarını içeren alan sınırlarını gösterir kroki ile birlikte İdareye gönderilir.

Kadastro Çalışmalarının Yapılması

Madde 15 - Kamulaştırma yapılacak toplu konut alanlarından kadastro görmemiş olanların kadastro, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne öncelikle yaptırılır.

İdarenin Mülkiyetindeki Toplu Konut Alanları

Madde 16 - İdarenin uygun gördüğü alanların, konut yapılmak amacıyla ve bedeli Fondan karşılanmak suretiyle, İdare ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü arasında yapılacak protokol hükümlerine uygun olarak, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırılması sağlanır.

Bu alanların kadastro, jeoteknik etüd, harita, imar planı, altyapıları, sosyal tesisleri ve uygulamanın gerektirdiği arazi çalışmaları, bedeli Fondan karşılanmak suretiyle yaptırılabilir. Bu alanlar, Toplu Konut Yapımcılarına İdarenin uygun göreceği bir usul ile konut yapmak şartıyla satılabilir, tahsis edilebilir, kat karşılığı verilebilir veya finansmanına katılarak ortak uygulama yapılabilir.

BEŞİNCİ KISIM

Diğer Krediler ve Araştırmaların Yaptırılması

Yatırım ve İşletme Kredisi

Madde 17 - Konut inşaatlarında kullanılan malzeme, yapı elemanı ve araçlar üreten sanayi kuruluşları ile hızlı konut yapımı amacıyla kurulacak fabrika veya şantiye için gerekli makina ve teçhizat temini maksadı ile Konut Yapımcılarından, teşvik belgesi almış olanlar, Fondan kredi almak üzere Bankaca istenecek belgeler ve teşvik belgesi ile Bankaya başvurabilirler. Banka, bu başvuruları teknik yönden ve kredilendirilebilirlik açısından inceler ve uygun gördüklerini ayrıntılı bir raporla İdareye bildirir.

İdare, projeleri toplu konut üretimine katkısı, getirdiği teknoloji ve sağladığı ekonomi açısından inceleyerek yıllık finansman programı çerçevesinde Kredi verilip verilemeyeceğini karara bağlar. Uygun gördüğü projeleri onaylayarak Kredi açılması için Bankaya talimat verir.

Banka, gerekli teminatları almak kuruluş ile Kredi sözleşmesi yapar ve İdareye bildirir.

İdare, Fonun finansman durumuna göre T.C. Merkez Bankasına ödeme talimatını verir.

Bu kredilerin faiz ve geri ödeme süreleri İdarece belirlenir.

Kredinin verilmiş amacına uygun olarak kullanılıp kullanılmadığı Bankaca izlenir. Amaç dışı kullanıldığının belirlenmesi durumunda, Krediler derhal kesilir ve kullandırılan kısım ilgili yatırımcılardan Banka usullerine ve sözleşme hükümlerine göre geri alınır. Yatırımcılar, Kredinin amacına uygun olarak kullanılmasını ve geri ödemesinden Bankalara karşı, Bankalar ise bu hususlardan İdareye karşı sorumludurlar ve kredinin geri ödenmesini garanti ederler. Bu sorumluluklar yapılacak sözleşmelerde belirtilir.

Turizm Altyapıları

Madde 18 - Turizm Bakanlığının belirlediği öncelikli turizm alanlarının ve turizm merkezleri ile turizm faaliyetlerinin yoğun olduğu yerleşim merkezlerinin altyapılarına, kalkınma planlarına ilişkin yıllık programlarda yer alması şartıyla ve Fonun finansman programının öngördüğü çerçevede, Turizm Bakanlığı ile İdare arasında yapılacak protokol hükümlerine uygun olarak Fondan finansman sağlanabilir.

Turizm Bakanlığı bu finansmanın amacına uygun olarak kullanılmasından sorumludur.

Afet Bölgelerinde Yapılacak Konutların Finansmanı

Madde 19 - Afet bölgelerinde yapılacak konutlar ile bu konutların altyapılarına ve sosyal tesislere ek finansmanın sağlanmasını Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, İdareden isteyebilir. İdare, Fonun finansman programı ve imkanları çerçevesinde bu projeleri ve ayrılacak tutarı belirler.

Bu finansman, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun esaslarına göre kullanılır.

(Değişik: RG-22/09/1998-23824) Doğal afetlere maruz kalan yörelerdeki konut inşaatlarının kısa sürede tamamlanarak iskana açılabilmesi için, bu yörelerdeki konutlara açılacak Kredi miktarları, Kredinin açılacağı inşaat seviyeleri ve Kredinin kullanılmasına ilişkin usul ve esaslar tebliğle düzenlenir. Ayrıca, Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin 3 üncü fıkrası gereğince, kredi talep edenlerin verecekleri beyan ve taahhütler Kredi geri dönüş aşamasına kadar yapılabilir.

Sanayi Sitemlerinin Finansmanı

Madde 20 - Esnaf ve sanatkarların kurduğu Kooperatiflerce yapılmakta olan işyerleri ile bunların altyapılarını, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ile İdarenin uygun görmesi koşuluyla Fondan Kredi sağlanabilir.

İdare, Fonun finansman programına göre ayrılacak Kredi miktarını, şartlarını ve geri dönüş esaslarını belirler.

Bu Krediler, İdare, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ve Bankalar arasında yapılacak protokol ve sözleşme hükümlerine uygun olarak açılır ve kullanılır. Bankalar Kredinin geri dönüşünden İdareye karşı sorumludurlar ve Kredinin geri dönüş garantisini verirler.

Yurtdışındaki Türk Vatandaşları

Madde 21 - Yurtdışındaki Türk vatandaşlarının, konut alımı ve yapımı amaçlı, yurtdışındaki Yapı Tasarruf Sandıklarından Türkiye'ye transfer ettirecekleri döviz tutarlarının karşılığı olarak Fondan ödeme yapılabilir. Bu ödemenin esasları İdare ile Bankalar arasında yapılacak protokollerle belirlenir.

Araştırmaların Yapılması

Madde 22- İdarece uygun görülecek kamu kuruluşları veya özel kuruluşlara, konutla ilgili olarak yapılacak plan, proje, standart ve teknolojilerin, yapı tesis gereçlerinin araştırılıp geliştirilmesi, yapı emniyeti, yapı denetimi, kalite ve kontrolü işlemleri ile enerji tasarrufu sağlayıcı ve çevre kirlenmesini azaltıcı ve benzeri konulardaki her türlü araştırmalar, bedelli Fondan karşılanmak suretiyle yaptırılabilir.

Yürürlükten Kaldırma

Madde 23 - 30/05/1989 tarih ve 20180 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş bulunan Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği yürürlükten kaldırılmıştır.

Geçici Madde 1 - Bu Yönetmeliğin yayımlanmasından önceki mevzuata göre açılan Krediler için, bu Yönetmelikten önceki mevzuat hükümleri uygulanır.

Ancak, açılan Kredilerin geri ödemelerine, % 100 seviye karşılığı olan son hakedişin ödendiği tarihten itibaren inşaat süresi bitmemiş olsa dahi üç (3) ay sonraki ayın ilk işgünü itibarıyla başlanır. Toplu Konut Yapımcısının veya Bankanın talep etmesi veya süre uzatımı verilmemesi halinde inşaatlar % 100 seviyesine ulaşmadan da açılan Kredinin kalan kısmı iptal edilerek, son seviye üzerinden geri ödeme işlemi başlatılır.

Geri ödeme taksitleri, ait olduğu her ayın ilk işgünü ile son işgünü arasında Krediyi kullandıran Bankaya ödenir. Ayın son iş gününden sonra yatırılan geçmiş aya ait taksitler için, 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesinin 1 inci fıkrasında yer alan gecikme zammı oranı uygulanır. Bu oranın aynı maddenin son fıkrasına göre Bakanlar Kurulu Kararı ile değiştirilmesi halinde, belirlenen yeni oran uygulanır.

Geçici Madde 2 - 15 Ağustos 1996 tarihinden önce inşaat ruhsatı almış ve inşaatına başlamış olan, Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgesi Aksiyon Planı kapsamındaki illerde yer alan Kooperatiflerin inşaatlarının yarım kalmaması için bir defaya mahsus olmak üzere, bu maddeye göre düzenlenecek tebliğin yayımı tarihinden itibaren iki (2) ay içinde Bankaya başvurmaları halinde, brüt inşaat alanı 150 m²'ye kadar olan konutlarının 100 m²'lik kısımları için Fondan kredi açılır. Ancak 100 m²'nin üzerindeki kısmın maliyeti Kooperatifler tarafından karşılanır. Kredilerin açılması ve kullanılmasına ilişkin esas ve usuller tebliğle düzenlenir.

Düzenleme ve Duyurular

Madde 24 - İdare, bu Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin düzenlemeleri yapar ve ilan eder.

Yürürlük

Madde 25 - Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 26 - Bu Yönetmelik hükümlerini Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanı yürütür.