

TOPLU KONUT İDARESİ KAYNAKLARININ KULLANIM ŞEKLİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK

Bakanlar Kurulu Kararının Tarihi : 18/3/2002 No :2002/3888
Dayandığı Kanunun Tarihi : 2/3/1984 No :2985
Yayımlandığı R.Gazetenin Tarihi : 18/4/2002 No : 24730
Yayımlandığı Düsturun Tertibi : Cild: S :

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel Hükümler

Amaç ve kapsam

Madde 1 — Bu Yönetmelik, Toplu Konut İdaresi Başkanlığına verilen görevlerin yerine getirilmesini sağlamak amacıyla hazırlanmış olup Toplu Konut İdaresi kaynaklarının kullanımına ilişkin usul ve esasları kapsar.

Dayanak

Madde 2 — Bu Yönetmelik, 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun değişik 2 nci ve 9/4/1990 tarihli ve 412 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile eklenen Ek 1 inci maddesi hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

Madde 3 — Bu Yönetmelikte geçen;

Kanun: 2985 sayılı Toplu Konut Kanununu,

İdare: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,

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

Altyapı: Yol ve ulaşım amaçlı yapılar, su, elektrik ve kanalizasyon başta olmak üzere iletişim, doğalgaz, merkezi ısıtma ve benzeri tesisler ile bunların gerektirdiği inşaat, teçhizat ve yapıların bütünü,

Sosyal Donatı: Toplu konut alanı 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 bütünü,

Banka: Türkiye’de faaliyette bulunan bankaları,

Aracı Banka: İdare kaynaklarından açılan kredilere aracılık eden bankaları,

Alacak Portföyü: Mali piyasalarda faaliyet gösteren Bankalarca ipoteğe dayalı olarak kullandırılan konut kredilerinden İdarece devralınan kısmını,

Menkul Kıymet: İdarenin devraldığı ipotekli konut kredilerine dayalı olarak ihraç edilecek kıymetli evrakı,

Fiyat: İdare tarafından devralınacak ipoteğe dayalı konut kredileri karşılığında Bankalara ödenecek bedeli,

Sigorta: Yangın, yıldırım, infilak, yangın sorumluluk, dahili su, fırtına, hava taşıtları çarpması, duman, yer kayması, enkaz kaldırma masrafları, sel, seylap, grev, lokavt, halk hareketleri, kötü niyetli hareketler, terör, deprem rizikolarını kapsayan sigortayı,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

İdare Kaynaklarının Kullanım Yerleri, Harcama Programı ve Harcama Yetkisi

İdare kaynaklarının kullanım yerleri

Madde 4 — İdare kaynakları;

- a) Ferdi ve toplu konut kredisi verilmesi,
- b) Konut kredilerine faiz farkı sübvansiyonu,
- c) Bankaların kendi kaynaklarından açacakları ipotekli konut kredilerinin İdarece devralınması,
- d) Toplu konut için arazi veya arsa temini ve bu hizmetin gerektirdiği her türlü harcamalar,
- e) Konutla ilgili plan, proje, standart ve teknolojilerin, yapı ve tesisat gereçlerinin araştırılıp geliştirilmesi, enerji tasarrufu sağlayıcı ve çevre kirlenmesini azaltıcı araştırmalar ve bu hizmetlerin gerektirdiği her türlü harcamalar,
- f) Toplu konutlar için gerekli altyapı ve sosyal donatı,
- g) İdarenin kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde yapacağı veya yaptıracığı konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları,
- h) Kaynak temini amacıyla çıkarılacak tahvil ve her türlü menkul kıymet giderleri,
- i) Turizm altyapıları,
- j) Konut sektörü sanayiini teşvik etmek için yatırım ve işletme kredisi verilmesi,
- k) İş ve istihdam yaratmak üzere esnaf ve sanatkarlara ait işyerleri ve küçük sanayi teşebbüslerinin kredi yoluyla desteklenmesi,
- l) Afet mahallerinde konut yapımının teşvik ve desteklenmesi,
- m) Geleneksel Türk mimarisini yaşatmak amacıyla hazırlanan projelerin finansmanı,
- n) Gecekondu bölgelerinin ıslahı ve iyileştirilmesi amacıyla finansman sağlanması,
- o) Köy konutlarının finansmanı ve kredilendirilmesi,
- p) Şehit ailelerine, maluller ile dul ve yetimlerine faizsiz konut kredisi açılması,
- r) İdarenin personel, malzeme, dışarıdan sağlanan fayda ve hizmet giderleri, diğer çeşitli giderleri,
- s) Kanunun uygulanmasından doğan ve İdarece ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç ve komisyonlar,
- ş) Kanunla ve diğer mevzuatla verilen görevlerin gerektirdiği her türlü harcamalar, için kullanılır.

Harcama programı ve harcama yetkisi

Madde 5 — Her mali yıl başından önce, 4 üncü maddede öngörülen kullanım yerleri için yapılacak harcamalar, İdare tarafından yıllık harcama programı ile belirlenir. Yıllık harcama programı çerçevesinde, bu harcamaları yapmaya İdare Başkanı yetkilidir. Başkan, bu yetkiyi yardımcılara devredebilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İdare Tarafından Açılacak Krediler

Toplu konut yapımcılarına açılan krediler

Madde 6 — Toplu konut yapımcıları (kooperatifler, kooperatif birlikleri, sosyal yardımlaşma kurumları, yapımcılar ve belediyeler) tarafından üretilen konut projeleri için kredi açılabilir.

Belediye projelerine açılan krediler

Madde 7 — Belediye mülkiyetindeki toplu konut alanlarında belediye ve İdare işbirliği ile geliştirilen toplu konut projeleri için kredi açılabilir.

Şehit ailelerine, malulleri ile dul ve yetimlerine açılan faizsiz konut kredisi

Madde 8 — 4/7/1934 tarihli ve 2559 sayılı Polis Vazife ve Selahiyet Kanununun Ek 9 uncu maddesi, 2985 Sayılı Toplu Konut Kanununun 10/5/1990 tarihli ve 3645 Sayılı Kanun ile eklenen Ek 1inci maddesi ile 12/4/1991 tarihli ve 3713 Sayılı Terörle Mücadele Kanununun 21 inci maddesi ve Geçici 8 inci maddesi kapsamına giren şehitlerin veya hayatını kaybedenlerin aileleri ile malul olanlar yahut bunların ailelerine faizsiz konut kredisi açılabilir.

Ferdi krediler

Madde 9 — Konut edinmek isteyen ve tasarruflarını bu amaçla zaman içinde biriktiren kişilere, kendi tasarruflarına ilave olarak konut kredisi açılabilir.

Yatırım ve işletme kredileri

Madde 10 — Konut inşaatlarında kullanılan malzeme, yapı elemanı ve araç üreten ve üretecek olan yatırımcılardan, ilgili kuruluşlardan teşvik belgesi almış olanlara İdarenin uygun görmesi koşuluyla kredi verilebilir.

İdare yıllık harcama programına göre ayırabileceği kredi miktarını, şartlarını ve geri ödeme esaslarını belirler. Bu krediler İdare ve Aracı Banka arasında yapılacak protokol ve sözleşme hükümlerine uygun olarak açılır ve kullanılır.

Faiz farkı sübvansiyonu

Madde 11 — Toplu konut kredisi veya ferdi kredinin Aracı Banka kaynaklarından verilmesi halinde, Aracı Banka kredi faiz oranlarıyla toplu konut kredisi veya ferdi kredi faiz oranları arasındaki fark, faiz farkı sübvansiyonu olarak Aracı Bankaya ödenebilir.

Turizm altyapıları

Madde 12 — Turizm Bakanlığının belirlediği öncelikli turizm alanlarının, turizm merkezlerinin ve turizm faaliyetlerinin yoğun olduğu yerleşim merkezlerinin altyapılarına, kalkınma planına ilişkin yıllık programda yer alması koşuluyla, İdarenin yıllık harcama programının öngördüğü ölçüde, Kültür Bakanlığının görüşü alınarak, Turizm Bakanlığıyla İdare arasında yapılacak protokol hükümlerine uygun olarak finansman sağlanabilir.

Turizm Bakanlığı bu finansmanın amacına uygun olarak kullanılmasından sorumludur.

Afet bölgelerinde yapılacak konutların finansmanı

Madde 13 — Afet bölgelerinde konut yapımının teşviki ve desteklenmesi amacıyla, bu Yönetmeliğin 6 ncı ve 7 nci maddelerindeki hükümlere göre öncelikle kredi açılabilir.

Ancak, afet bölgelerinde hızlı yapım teknolojileri kullanılarak üretilecek konut projelerine, İdarenin uygun göreceği usul ve esaslara göre finansman sağlanabilir.

Ayrıca, Bakanlar Kurulunca İdarenin görevlendirilmesi ve yeterli finansman sağlanması halinde afet bölgelerinde üretilecek konut projelerine bu Yönetmeliğin 6 ncı ve 7 nci maddelerindeki hükümlere bağlı kalınsızın finansman desteği sağlanabilir.

Küçük sanayi sitelerinin finansmanı

Madde 14 — Esnaf ve sanatkarların kurduğu kooperatiflerce yapılmakta olan işyerleriyle bunların altyapılarına, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ve İdarenin uygun görmesi koşuluyla kredi sağlanabilir.

İdare, yıllık harcama programına göre ayırabileceği kredi miktarını, şartlarını ve geri ödeme esaslarını belirler. Bu krediler İdare, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ve Aracı Banka arasında yapılacak protokol ve sözleşme hükümlerine uygun olarak açılır ve kullanılır.

Köy konutlarının finansmanı ve kredilendirilmesi

Madde 15 — İlgili mevzuata göre köy yerleşme planını yaptırmış köylerdeki konutlar için bu Yönetmeliğin 6 ncı maddesindeki hükümlere göre kredi açılabilir.

Ayrıca, İdarece belirlenen miktar ve esaslar çerçevesinde;

- a) Köy veya köy bağılısı kom, oba, mezra gibi yerleşmelerin bir köy oluşturacak biçimde yeni bir yerleşme yerinde veya mevcut bir yerleşmenin gelişme alanı içerisinde toplulaştırılması için,
 - b) Yerleri kamulaştırılan köy veya köy bağılısı yerleşmelerin yeniden iskanı için,
 - c) Mevcut köylerin iyileştirilmesi için,
- ilgili kuruluşlarca ve İdarece hazırlanan veya hazırlatılan ve İdarece uygun görülen konut, altyapı ve sosyal donatıları kapsayan projelere finansman sağlanabilir.

Bu finansmanın kullanım esasları İdarece belirlenir.

Geleneksel Türk mimarisine uygun projelerin finansmanı

Madde 16 — Geleneksel Türk mimarisini yaşatmak amacıyla hazırlanan konut, altyapı ve sosyal donatıları kapsayan yeni projelere İdarece uygun görülen usul ve esaslara göre finansman sağlanabilir.

Gecekondu bölgelerine sağlanacak finansman

Madde 17 — Gecekondu bölgelerinin ıslahı ve iyileştirilmesi amacıyla hazırlanan ve İdarece uygun görülen projelere finansman sağlanabilir. Bu finansmanın kullanım esasları İdarece belirlenir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Banka Kaynaklarından Açılan Konut Kredilerinin Devralınması

Banka kaynaklarından açılan konut kredileri

Madde 18 — Bankaca kullanılan ipotekli konut kredileri İdarece devralınabilir ve bu kredilere dayalı olarak menkul kıymet ihraç edilebilir.

Bankadan devralınacak kredilere ilişkin esaslar

Madde 19 — İdare, Alacak Portföyünü oluşturmak için, aşağıdaki şartları sağlayan ipotekli konut kredilerini Bankadan devralabilir.

- a) Devralınacak kredi miktarı, Sermaye Piyasası Kurulunca onaylanmış gayrimenkul ekspertiz şirketleri tarafından belirlenmiş olan konut ekspertiz değerinin % 75'ini geçmemelidir.
- b) Devralınacak kredi kullanıcısının aylık kredi geri ödemelerinin aylık net hanehalkı gelirine oranı en fazla % 50 olmalıdır.
- c) Kredinin devralındığı tarih itibarıyla vade bitimine en az 3 yıl, en fazla 10 yıl kalmış olmalıdır.
- d) Devralınacak kredi, ait olduğu konut üzerinde birinci derecede ve birinci sırada ipotek tesisi ile teminat altına alınmış olmalıdır.
- e) Devralınacak kredi, vadesinden önce kapatılmaya ve ilgili Bankaca belirlenen şartlarda ara ödeme yapılabilmeye uygun olmalıdır.
- f) Devralınacak krediler sabit veya değişken faizli olarak kullanılmış olmalıdır.
- g) Devralınacak krediler Türk Lirası cinsinden kullanılmış olmalıdır.
- h) Devralınacak kredilerin geri ödemeleri aylık dönemler halinde olmalı ve bu ödemeler, oluşturulacak kredi portföyüne göre, her ayın 1 inci ve 15 inci gününü izleyen ilk iş günü yapılmalıdır.

Devralınacak kredilerin açılacağı konutlara ilişkin esaslar

Madde 20 — İdarenin, Alacak Portföyüne dahil edeceği kredilerin aşağıdaki şartları taşıyan konutlara açılmış olması gerekmektedir.

- a) Kredi açılacak konutlar, belediye sınırları içerisinde, en fazla 3 yıl içinde iskan ruhsatı alınmış olan ve brüt inşaat alanı 150 m²'yi geçmeyen konutlar olmalıdır.
- b) Kredi açılacak konutun tapusu, kredinin açıldığı tarihten en fazla 1 ay önce alınmış olmalıdır.
- c) Kredi açılan konutlar Sigorta ettirilmelidir.

Devralma esasları

Madde 21 — Bankaca, bu Yönetmeliğin 20 nci maddesindeki şartları sağlayan konutlar için, bu Yönetmeliğin 19 uncu maddesindeki hükümlere göre açılan krediler İdarece ilan edilen dönemlerde devralınır.