

Bakanlık Adı	:	Toplu Konut İdaresi Başkanlığından
Tebliğ Adı	:	Toplu Konut Yapımcılarına Kredi açılmasına ilişkin Tebliğ
Tebliğ No	:	2004/1
R. Gazete Tarihi	:	22/08/2004
R. Gazete Sayısı	:	25561

Toplu Konut İdaresi Başkanlığından:

Toplu Konut Yapımcılarına Kredi Açılmasına İlişkin Tebliğ (Tebliğ No:2004/1)

BİRİNCİ KISIM Genel Hükümler

Amaç ve kapsam

Madde 1 - Bu Tebliğ, Toplu Konut İdaresi Başkanlığından daha önce kredi açılmamış projelerin tamamlanmasını sağlamak amacıyla kooperatiflere, sosyal yardımlaşma kurumlarına, belediyelere ve yapımcılara kredi açılmasına ilişkin esas ve usulleri düzenler.

Dayanak

Madde 2 - Bu Tebliğ, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 18/04/2002 tarihli ve 24730 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 18/04/2002 tarihli ve 2002/3888 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik ile 14/06/1997 tarihli ve 23019 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Toplu Konut Kredileri Uygulama Yönetmeliği hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

Madde 3 – Bu Tebliğde geçen;

Brüt inşaat 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.

Toplu Konut Yapımcıları: Kooperatifler, Kooperatif Birlikleri, Sosyal Yardımlaşma Kurumları,Belediyeler ve Yapımcılardır.

Yeniden Değerlendirme Oranı: Memur maaş artış oranları gözönüne alınarak İdarece belirlenecek orandır. Memur maaşlarının Ocak ve 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.

Bu Tebliğde yer alan diğer tanımlar ve kısaltmalar için, Toplu Konut Kredileri Uygulama Yönetmeliğindeki tanım ve kısaltmalar aynen geçerlidir.

İKİNCİ KISIM Krediler

Krediden Yararlanabilecek Projeler ve Kişiler

Madde 4-

a) Bu Kredi aşağıdaki projelere,

- 1) Brüt İnşaat Alanı 150 m²'ye (150.00 m² dahil) kadar olan konutlar için açılır.
- 2) Yazlık, dinlenme ya da tatil amaçlı kullanılacak konut projeleri ile uygulama imar planında, II. Konut, pansiyon, turizm ve konaklama alanı olarak onanmış projelere açılmaz.
- 3) 1 inci ve 2 nci Derece deprem bölgelerinde yeralan ve geleneksel yapım teknolojisi ile üretilen projelerden bodrum katlar da dahil olmak üzere toplam kat adedi 8 i geçen projelere açılmaz.

b) Toplu Konut Yapımcıları aracılığı ile kredi kullanacak kişilere,

- 1) Krediler, karı koca ve reşit olmayan çocuklar için aile birliği esasına göre bir defa kullanılır.
- 2) Krediden yararlanabilmek için kredi talep eden kişinin; kendisine, eşine veya reşit olmayan çocuğuna ait tapuya kayıtlı bağımsız bir konutunun bulunmaması gerekir.
- 3) Toplu Konut Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde kendisi, eşi veya reşit olmayan çocukları için daha önce Toplu Konut İdaresinden kredi kullanmamış ya da halen kullanmıyor olması gerekir.
- 4) Kredi talep edenler, örneği ekte yer alan "Beyanname ve Taahhütname"yi düzenleyerek, bu şartları sağladıklarını beyan ve taahhüt etmek zorundadırlar.

Yukarıdaki şartlara uymayan proje ve kişilere kredi açıldığının tesbit edilmesi halinde, açılan kredinin ödenmesi durdurulur ve o güne kadar kullanılan kredinin tahsilinde 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'un 51 inci Maddesinin 1 inci fıkrasında yeralan gecikme zammı oranı uygulanır ve kullanılan kredi gecikme zamlı olarak tahsil edilir. Bu oranın aynı maddenin son fıkrasına göre Bakanlar Kurulu Kararı ile değiştirilmesi halinde yeni oran uygulanır.

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

BİRİNCİ BÖLÜM

Kredi Açılacak İnşaat Seviyeleri ve Kredi Miktarları

Kredi Açılacak İnşaat Seviyeleri ve Kredi Miktarları

Madde 5 – a) Daha önce Kredi kullanmamış olan Toplu Konut Yapımcılarının aşağıdaki şartlara uyan projeleri için Kredi açılır.

1) Konut açığı olduğu tesbit edilen Adıyaman, Ağrı, Aksaray, Ardahan, Bilecik, Bitlis, Erzurum, Gümüşhane, Hakkari, Kars, Kırıkkale, Mardin, Muş, Şanlı Urfa, Şırnak, Van illerindeki projelere inşaat seviyesi en az % 65'e gelince,

2) Marmara depreminden etkilenen Bolu, Düzce, Kocaeli, Sakarya ve Yalova illerindeki projelere inşaat seviyesi % 70'e gelince,

3)Devlet İstatistik Enstitüsü Başkanlığınca 2001 Yılı Kişi Başına Gayri Safi Yurtiçi Hasılası 1.500 ABD Dolarının altında tespit edilen Afyon, Amasya, Bartın, Batman, Bayburt, Bingöl, Çankırı, Diyarbakır, Erzincan, Giresun, Iğdır, Kırşehir, Malatya, Ordu, Osmaniye, Sinop, Siirt, Sivas, Tokat, Uşak, Yozgat İllerindeki projelere inşaat seviyesi % 75'e gelince,

4)Kalkınmada I. Derecede Öncelikli Artvin, Çorum, Elazığ, K.Maraş, Karabük, Karaman, Kastamonu, Kilis, Nevşehir, Niğde, Rize, Samsun, Trabzon, Tunceli, Zonguldak İllerindeki projelere inşaat seviyesi en az % 80' e gelince,

5)Yukarıda isimleri sayılan İller dışındaki diğer İllerdeki projelere inşaat seviyesi en az % 85'e gelince,

b) İnşaat seviyelerine göre açılacak kredi miktarları:

İnşaat Seviyesi (%)	Toplam Kredi (TL)	İlk Ödeme (TL)	Kalan Kredi (TL)
65	10.500.000.000	1.050.000.000	9.450.000.000
66	10.200.000.000	1.020.000.000	9.180.000.000
67	9.900.000.000	990.000.000	8.910.000.000
68	9.600.000.000	960.000.000	8.640.000.000
69	9.300.000.000	930.000.000	8.370.000.000
70	9.000.000.000	900.000.000	8.100.000.000
71	8.700.000.000	870.000.000	7.830.000.000
72	8.400.000.000	840.000.000	7.560.000.000
73	8.100.000.000	810.000.000	7.290.000.000
74	7.800.000.000	780.000.000	7.020.000.000
75	7.500.000.000	750.000.000	6.750.000.000
76	7.200.000.000	720.000.000	6.480.000.000
77	6.900.000.000	690.000.000	6.210.000.000
78	6.600.000.000	660.000.000	5.940.000.000
79	6.300.000.000	630.000.000	5.670.000.000
80	6.000.000.000	600.000.000	5.400.000.000
81	5.700.000.000	570.000.000	5.130.000.000
82	5.400.000.000	540.000.000	4.860.000.000
83	5.100.000.000	510.000.000	4.590.000.000
84	4.800.000.000	480.000.000	4.320.000.000
85	4.500.000.000	450.000.000	4.050.000.000
86	4.200.000.000	420.000.000	3.780.000.000
87	3.900.000.000	390.000.000	3.510.000.000
88	3.600.000.000	360.000.000	3.240.000.000
89	3.300.000.000	330.000.000	2.970.000.000
90	3.000.000.000	300.000.000	2.700.000.000

Kredi miktarının tesbitinde, başvuru üzerine Banka teknik elemanlarınca yapılacak inşaat seviyesi tesbiti esas alınır.

Talep edilmesi halinde kısım kısım da kredi açılabilir.Ancak, her bir kısım 50 konuttan az olamaz.

Talep edilmesi halinde, inşaat seviyesine göre hak kazanılacak kredi miktarının altında da kredi açılabilir. Ancak bu durumda ilk ödeme olarak açılacak olan kredinin tabloda karşılığı olan miktar ödenir. Kalan miktar, kalan inşaat seviyesine bölünerek birim kredi miktarı bulunur.

İKİNCİ BÖLÜM Kredi Başvuruları

Kredi Başvuruları ve Bu Başvuruların Değerlendirilmesi

Madde 6- Bu Tebliğe göre açılacak kredilerden yararlanmak isteyen Kooperatifler, Sosyal Yardımlaşma Kurumları, Belediyeler ile en az 200 konut üreten Yapımcılar, Tebliğin yayım tarihinden itibaren 31/12/2004 günü mesai bitimine kadar aşağıdaki belgelerle Banka'ya başvururlar.

Banka, inşaat seviyesi tesbitini Toplu Konut Yapımcısının başvuru tarihinden itibaren en geç iki (2) ay içinde tamamlar. İnşaat seviyesi yeterli düzeye ulaşmamış olan başvuru dosyaları iade edilir. İnşaat seviyesi yeterli olan Toplu Konut Yapımcıları eksik belgelerini başvuru tarihinden itibaren en geç üç (3) ay içinde tamamlar. Bu süre içinde eksik belgelerini tamamlamayanların dosyaları Banka tarafından iade edilir.

İdare yıllık bütçe imkanları dahilinde gerekli gördüğünde 31/12/2004 tarihinden önce de kredi başvuru kabullerini durdurabilir.

İstenecek belgeler:

a) Kooperatif, Belediye ve Sosyal Yardımlaşma Kurumundan İstenecek Belgeler

1) Tanıtıma ilişkin belgeler

- Kooperatifler: Temsile yetkili kişilerin noter onaylı imza sirküleri ve kredi talebine ilişkin noter onaylı yönetim kurulu kararı ile Ticaret Sicili Gazetesinde yayınlanmış Ana Sözleşme ile değişiklikleri, Kooperatifin kredi veren kurumlardan her türlü çıkmış ve çıkacak olan krediyi talep edebilme, kooperatifi borçlandırma, ipotek tesisi yapabilme yetkisi veren noter onaylı Genel Kurul Kararı Tutanağı.
- Sosyal Yardımlaşma Kurumları: Kredi talebine ilişkin yazı.
- Belediyeler : Kredi talebine ilişkin yazı ve bu konudaki Belediye Meclis Kararı

2) Arsalara İlişkin Belgeler;

- Kooperatif, Sosyal Yardımlaşma Kurumu veya Belediye adına düzenlenmiş onaylı kat irtifaklı tapu örneği.
- 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, arsanın 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.
- Arsanın takyidat durumuna ilişkin Tapu Sicil Müdürlüğünün son tarihli yazısı

- Yetkili kurumlardan alınacak Zemin Etüd raporu

3) Projeye İlişkin Belgeler;

- Belediyece onaylanmış; imar durumu belgesi, imar planı, mimari proje, vaziyet planı ve İnşaat ruhsatı örneği,
- İnşaat yasağı uygulanan günlere ilişkin ilgili kurum yazısı.

4) Ortaklara veya Üyelere İlişkin Belgeler;

- Kooperatif ve sosyal yardımlaşma kurumlarının ortaklarının veya üyelerinin isim listesi.
- Belediyelerin ürettiği konutların tahsisinde belediye encümeni kararı ve isim listesi.
İsim listeleri, kredi talep eden veya etmeyen ayrımına göre adresleri de kapsayacak şekilde düzenlenecektir.
- Kredi talep eden ortaklar, üye ve kişiler tarafından düzenlenen ve örneği bu Tebliğin ekinde yer alan Beyanname ve Taahhütname.

5) Kontrol Teşkilatına İlişkin Belgeler;

Kooperatif, sosyal yardımlaşma kurumu veya belediye tarafından kontrol teşkilatının kurulduğuna ve bu teşkilatların inşaat mahallinde çalışacaklarına ilişkin belge. (Bu belgede isim, meslek ve referansları belirtilir).

6) Bankaca istenecek diğer belgeler;

Bu belgelerin Bankaca istenmesi İdarenin onayına tabidir.

b) Yapımcıdan istenecek belgeler :

1) Tanıtıma ilişkin belgeler

Yapımcının Ticaret Odası kayıt belgesi ve noter onaylı imza sirküleri ve kredi talebine ilişkin yazı.

2) Arsaya ilişkin belgeler

- Yapımcı adına düzenlenmiş onaylı kat irtifaklı tapu örneği,
- Arsa yapımcıya ait değilse; yapımcı ile arsa sahibi arasında arsanın mülkiyetinin devri veya kat karşılığı inşaat ile ilgili şartları gösterir tapuya şerh verdirilmiş noter onaylı sözleşme ve kat irtifaklı tapu örneği.

3) Projeye ilişkin belgeler

- Belediyece onaylı; imar durum belgesi, imar planı, mimari proje, vaziyet planı ve inşaat ruhsatı örneği,
- İnşaat yasağı uygulanan günlere ilişkin ilgili kurum yazısı,

4) Kontrol teşkilatına ilişkin belgeler

Yapımcı tarafından kontrol teşkilatının kurulduğuna ve bu teşkilatların inşaat mahallinde çalışacaklarına ilişkin belge. (Bu belgede isim, meslek ve referansları belirtilir).

5) Banka tarafından istenecek diğer belgeler

Bu belgelerin Banka tarafından istenmesi İdarenin onayına tabidir.