

YÖNETMELİK

TOPLU KONUT İDARESİ TARAFINDAN ŞEHİT AİLELERİNE, HARP VE VAZİFE MALULLERİ İLE DUL VE YETİMLERİNE AÇILACAK FAİZSİZ KONUT KREDİSİ HAKKINDA YÖNETMELİK

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmelik, 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun ek 2 nci maddesi kapsamına giren, hayatını kaybedenlerin aileleri ile harp veya vazife malullerini, kredi kullanmadan vefatları halinde ise bunların ailelerini konut sahibi yapmak için Toplu Konut İdaresi tarafından açılacak faizsiz konut kredisine ilişkin usul ve esasları kapsar.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun ek 2 nci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Banka: Bu kredinin kullanımına aracılık eden ilgili bankayı,
- b) Hak sahibi: Bu Yönetmelik çerçevesinde açılacak faizsiz konut kredisini kullanmaya hak kazanan 4 üncü maddede tanımlanan kişi veya kişileri,
- c) İdare: Toplu Konut İdaresini,
- ç) Kredi: 4 üncü maddede tanımlanan hak sahibini konut sahibi yapmak amacıyla Toplu Konut İdaresi kaynaklarından verilen faizsiz konut kredisini,
- d) Kurum: Sosyal Güvenlik Kurumunu, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Krediden Yararlanacak Hak Sahibinin Belirlenmesi

Krediden yararlanacak hak sahibinin belirlenmesi

MADDE 4 – (1) Hayatlarını kaybedenler için; 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 maddesi ve 3/11/1980 tarihli ve 2330 sayılı Nakdi Tazminat ve Aylık Bağlanması Hakkında Kanun veya 2330 sayılı Kanun hükümleri uygulanarak aylık bağlanmasını gerektiren kanunlar kapsamında hayatlarını kaybedenlerden 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 babasını konut sahibi yapmak amacıyla bu Yönetmelik çerçevesinde bir konut ile sınırlı olmak kaydıyla idarece kredi verilir.

(2) Harp veya vazife malulleri için; 5434 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Emekli Sandığı Kanununun 56 ncı maddesi ile mülga 45 inci ve 64 üncü maddelerine, 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanununun 47 nci maddesi ve 2330 sayılı Nakdi Tazminat ve Aylık Bağlanması

Hakkında Kanun veya 2330 sayılı Kanun hükümleri uygulanarak aylık bağlanmasını gerektiren kanunlara göre harp veya vazife malulü olmaları sebebiyle kendilerine aylık bağlananlardan öncelikle; malulün kendisine, faizsiz kredi hakkından yararlanmaksızın ölümü halinde, 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 babasını konut sahibi yapmak amacıyla bu Yönetmelik çerçevesinde bir konut ile sınırlı olmak kaydıyla idarece kredi verilir.

(3) 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun ek 2 nci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen haller kapsamında harp veya vazife malulü sayılanlardan sınıf veya görev değiştirerek çalışmaya devam eden kamu görevlileri ile ilgili mevzuata göre aylık bağlanan malullerden, 5510 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi kapsamında çalışmaya başlamaları nedeniyle ödenmekte olan aylıkları kesilenler de faizsiz konut kredisi hakkında 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun ek 2 nci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen öncelik sıralamasına göre yararlanırlar.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Kredi Açılabilecek Konutlar ve Kredi Miktarı

Kredi açılabilir konutlar

MADDE 5 – (1) Kredi açılabilir konutlar şunlardır:

a) Yapı Kullanma İzin Belgesinin alındığı tarihe bakılmaksızın, tapunun alındığı tarihten itibaren bir yıldan fazla süre geçmemiş olan konutlar.

b) İnşa halindeki konutlar.

c) Miras yoluyla edinilen dahil olmak üzere, diğer hissedarlara ait bir kısım hissesi veya tamamı satın alınacak konutlar.

ç) Konut kooperatifine, sosyal yardımlaşma kurumuna veya belediye organizasyonlarına üye olunması suretiyle satın alınacak konutlar.

d) Hak sahibinin kendi arsası üzerinde kendi konutunu inşa etmesi.

e) İdarenin inşa halinde veya kullanıma hazır olarak sattığı konutlarından satın alınması.

Kredinin tutarı

MADDE 6 – (1) Kredinin tavan tutarı, Yüksek Planlama Kurulunca belirlenerek idarece bankaya bildirilen tutardır. Hak sahibi tarafından talep edilmesi halinde bu tutarın altında da kredi açılabilir. Bu krediye faiz uygulanmaz. Ancak, kredinin açılışında bir defaya mahsus olmak üzere ilgiliden kredinin %1'i oranında masraf karşılığı alınır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Kredi Başvurusu, Kredinin Açılması, Kredinin Hak Sahibine Ödenmesi ve Kredinin Geri Ödenmesi

Kredi başvurusu ve kredinin açılması

MADDE 7 – (1) Bu krediden yararlanmak için aşağıdaki belgelerle bankaya başvurulur:

a) Kredi istek dilekçesi.

b) Kredinin müşterek kullanılmaması halinde diğer hak sahiplerinin kredi kullanmaktan vazgeçtiklerini beyan eden noter onaylı feragatname. Bu feragatname aşağıdaki iki çeşitte de olabilir:

1) Hak sahibi babanın kredi kullanabilmesi için anne tarafından hakkını kullanmaktan vazgeçtiğini belirten noter onaylı feragatname.

2) Feragat eden hak sahibi çocukların, lehine feragat ettiği kardeşi belirten noter onaylı feragatname.

c) Kurum tarafından hazırlanan hak sahipliğine dair belge.

ç) T.C. kimlik numarası yazılı nüfus cüzdanı fotokopisi.

d) Konuta ilişkin tapu senedi veya örneği.

e) Kooperatif, sosyal yardımlaşma kurumları veya belediyelerin inşa edecekleri konutlardan edinmek amacıyla bu kuruluşlara ortak veya üye olunması halinde, ortak veya üyeliğe ilişkin kooperatif yönetiminden, sosyal yardımlaşma kurumundan veya belediyeden alınan belge.

f) İdareden hazır veya inşa halindeki konutların satın alındığına dair satış sözleşmesi veya tahsis belgesinin bir örneği.

g) Yapı kullanma izin belgesi veya gayrimenkul değerlendirme raporu.

(2) Birinci fıkranın (c) bendinde belirtilen hak sahipliğine dair belge, aşağıdaki usul ve esaslara göre kurumca düzenlenir:

a) Hak sahipliğine dair belgede aşağıdaki bilgiler yer alır:

1) Hayatını kaybedenin veya malul olanın 4 üncü madde kapsamına girdiği.

2) Belge verilen kişi/kişilerin 4 üncü maddenin birinci fıkrasında belirtilen öncelik sıralamasına göre hak sahibi olduğu.

3) Hak sahibinin adı, soyadı, hayatını kaybedene yakınlık derecesi, Sosyal Güvenlik Kurumu sicil numarası, T.C. kimlik numarası, maaş aldığı banka şube adı ve kurumca gerekli görülecek diğer bilgiler.

b) Bu belge, 4 üncü maddenin birinci fıkrasında belirtilen öncelik sıralamasına göre belge düzenlenemeyecek olanlara verilmez.

c) Anne ilk başvuruda sadece kendi adına talepte bulunursa öncelik annede olduğundan hak sahipliği belgesi anne adına düzenlenir.

ç) Anne ve babanın noter huzurunda yapacakları anlaşma ile müşterek başvuruları başvuru belgesinde her ikisinin de imzası bulunacak şekilde, hak sahipliği belgesi ikisi adına düzenlenir ve taahhütname her ikisi tarafından imzalanır.

d) Bu belge, hak sahibinin maaş aldığı banka şubesine göre, kurum tarafından düzenlenir.

e) Bu belge, kredi kullanacak çocuklardan en az birisinin yetim aylığı almakta olması kaydıyla aylık bağlanma koşullarına bakılmaksızın talepte bulunan çocuklarına müştereken düzenlenir.

f) Bu belge, iki nüsha olarak düzenlenir, bir nüshası bankaya verilir, bir nüshası kurumda muhafaza edilir.

(3) Başvuru belgeleri bankaca incelenir. Banka belgelerde eksiklik olmaması halinde idareden kredi tutarını talep eder. İdare tarafından aktarımın gerçekleştirilmesini müteakip kredi ilişkisi kurularak, bu kredi için kullanılan kredinin %50 fazlası üzerinden ipotek tesisi ve DASK sigortası yaparak krediyi açar.

Kredinin hak sahibine ödenmesi

MADDE 8 – (1) Kredi, hak sahibine aşağıdaki şekillerde ödenir:

a) Hazır konutun satın alınması halinde açılan kredi defaten ödenir.

b) İdare tarafından satılan hazır veya inşa halindeki konutlardan satın alınması durumunda, sözleşmelerinde belirtilen satış tutarından açılacak Kredi tutarı mahsup edilir. Bakiye borç kalması durumunda satış sözleşmesi hükümleri uygulanır.

c) İnşa halindeki konutun satın alınması halinde, açılan kredinin %50'si gerekli sözleşmelerin yapılıp inşaat ruhsatı ibraz edildiğinde, kredinin kalan %50'si ise inşaat tamamlanıp mülkiyet tapusu alındığında ödenir.

ç) Kooperatif, sosyal yardımlaşma kurumları veya belediye konut projelerine ortak veya üye olunması halinde, bu Yönetmelik gereğince açılan kredinin yarısı inşaat ruhsatı ibraz edildiğinde, kalan yarısı ise konut inşaatının %50 seviyesine ulaştığına dair düzenlenecek gayrimenkul değerlendirme raporu ile tespit edilerek ödenir.

d) Hak sahibi tarafından kendi arsası üzerinde konut inşa edilmesi halinde; bu Yönetmelik gereğince açılan kredinin yarısı inşaat ruhsatı veya değerlendirme raporu ibraz edildiğinde, kalan yarısı ise konut inşaatının %50 seviyesine ulaştığına dair düzenlenecek Gayrimenkul Değerleme Raporu ile tespit edilerek banka tarafından ödenir.

e) Hak sahibinin üye olduğu (ç) bendinde belirtilen kuruluşların idare kaynaklı konut kredisi kullanması halinde, kredinin açıldığı tarihe kadar gerçekleşen Türkiye İstatistik Kurumunca aylık olarak ilan edilen üretici fiyatları genel endeksi kullanılarak bulunan tutar konut kredisine eklenir, hesaplanan toplam kredi bu Yönetmeliğe göre açılacak faizsiz konut kredisinden hak sahibinin talebine bağlı olarak mahsup edilir.

f) İdare kaynaklı konut kredisi kullanmış ve kredi geri ödemesi başlamış konutun satın alınması halinde, konut kredisinden kalan borç, hak sahibinin talep etmesi durumunda bu Yönetmeliğe göre açılan faizsiz konut kredisine dönüştürülerek 9 uncu madde hükümleri çerçevesinde geri ödemesi başlatılır.

(2) Bu kredilerin kullandırılabilmesi için gerekli olan miktarlar, bankanın talebi üzerine idarenin nakit imkanları ve idarenin talimatıyla, idare hesaplarından bankaya aktarılır.

Hak sahibince kredinin geri ödenmesi

MADDE 9 –(1) Kredinin hak sahibince geri ödenmesi kurumca, hak sahibinin her türlü tazminatlar dahil olarak almakta olduğu maaşının 1/4'ü oranında kesilmek suretiyle yapılır. Maaş bağlanan çocuklarına müşterek kredi açılmışsa, her birinin her türlü tazminatları da dahil olarak almakta oldukları maaşlarının 1/4'ü oranında ayrı ayrı kesilir. Maaş bağlanmamış ya da maaşı kesilmiş müşterek kredi açılmış çocukların geri ödemelerinde ise, geri ödemelerin başladığı tarihte maaşa bağlanmış çocukların geri ödemeye esas olarak tahsil edilen maaşının ¼'ünün %25 fazlası aylık taksit kabul edilir ve borç bitene kadar hak sahibi çocuk tarafından bankaya yatırılır.

(2) Malullerin çalıştığı kamu kurumunda sınıf veya görev değiştirerek çalışmalarının devam etmesi ve maaşlarını da bu kurumlardan almaları hallerinde, kredi kullanılacak ay'dan önceki son maaşının ¼'ünün %25 fazlası aylık taksit kabul edilir ve borç bitene kadar hak sahibi tarafından bankaya yatırılır.

(3) Hak sahipliği belgesine istinaden kredi kullanıldığının banka tarafından kuruma bildirilmesinden itibaren kredi borcu, hak sahibinin ödenecek ilk dönem aylığından tahsil edilmeye başlanır. Yapılan kesintiler, banka tarafından bildirilen şubedeki hesaba kurum tarafından yatırılır.

(4) Banka, kuruma ve idareye kredinin tamamının hak sahibine ödendiğini bir yazı ile bildirir.

(5) Kurum tarafından, kesinti yapılan kişilere ait isimler, T.C. kimlik numaraları ve kurum sicil numaraları, yapılan kesinti tutarları ve yatırılan banka şubelerinin isimlerini ihtiva eden listenin bir nüshası banka genel müdürlüğüne, bir nüshası ise idareye yazılı ve elektronik ortamda gönderilir.

(6) Kurum, kredi kullananlardan her ne suretle olursa olsun maaş veya aylığı kesilenlerin maaş veya aylıklarının kesildiğini ve bakiye borçlarını bankanın genel müdürlüğüne bildirir. Maaş veya aylığının

kesildiği tarihten sonra kurumca, bankaya yatırılan bir miktar varsa bankaca kuruma iade edilir. Kamu kurumunda çalışan malullerin çalıştığı kurum ile her ne suretle olursa olsun ilişkisinin kesilmesi durumunda ilgili kamu kurumu tarafından banka genel müdürlüğüne yazılı bildirim yapılır.

(7) Maaş veya aylığı kesildikten sonra bakiye kredi borcu, son ödenen aylık taksit miktarının %25 fazlası aylık taksit kabul edilerek her ayın yirminci günü akşamına kadar bankaya, krediyi kullananlar tarafından yatırılır. Bu taksit tutarı borç bitinceye kadar sürdürülür. Aynı şekilde kurumdan aylık almayan ve halen kamu kurum/kuruluşu statüsünde olmayan bir yerde çalışan kredi kullanıcılarının bakiye kredi borcu, kurumdan almış olduğu son maaşının ¼'ünün %25 fazlası aylık taksit kabul edilerek her ayın yirminci günü akşamına kadar bankaya, krediyi kullananlar tarafından yatırılır. Bu taksit tutarı borç bitinceye kadar sürdürülür.

(8) Kredi kullanan hak sahibinin ölümü halinde, hak sahibi olan ve maaş almaya devam eden kişi varsa maaşlarının ¼'ü oranında kurumca kesinti yapılır. Maaş almakta olan hak sahibinin bulunmaması durumunda ise son ödenen taksit tutarının %25 fazlası aylık taksit kabul edilir ve varisleri tarafından bu taksit tutarı kredi borcu tahsil edilinceye kadar ödenir.

(9) Maaşa bağlanan çocuklara müştereken kredi verilmiş ve bunlardan bir veya birkaçının maaşının kesilmiş olması halinde; geri ödeme taksitlerinin tahsilatı maaş almakta olan çocuklardan ¼ oranında kesilmeye devam eder. Maaşı kesilenlerin taksitleri ise son ödenen aylık taksit miktarının %25 fazlası aylık taksit kabul edilir ve bu taksit tutarı kredi borcu tamamlanıncaya kadar kendilerince bankaya yatırılır.

(10) Maaş almayan ancak hak sahibi olan çocukların vefatı durumunda kredi taksitlerinin ödemesi, varisler tarafından sekizinci fıkra hükümlerine göre gerçekleştirilir.

(11) Dilimler halinde kullanılan kredinin, birinci dilimin ödenmesini müteakip geri ödemesi 9 uncu madde hükümleri çerçevesinde başlatılır.

(12) Kredinin geri ödeme süresi borcun tamamının ödendiği zamandır.

(13) 15/8/2016 tarihli ve 670 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Alınması Gereken Tedbirler Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 9 uncu maddesi kapsamına girenlerden Sosyal Güvenlik Kurumu tarafından hak sahipliği belgesi verilen, ancak anılan Kurumca aylık bağlanamayan kişilere faizsiz olarak kullanılacak olan kredi tutarının geri ödemesi, Kurumca aylık bağlanma şartı aranmaksızın esas alınan en düşük maluliyet derecesinin karşılığı olan aylığın 1/4'ü oranına denk gelen tutar, başlangıç taksiti olarak kabul edilir. Taksit tutarı, her altı aylık dönemin başında (Ocak-Temmuz) bir önceki altı aylık dönemdeki memur maaşlarında yapılan artış oranı dikkate alınarak kredi kullanma tarihine bakılmaksızın, İdarece her dönem için yeniden hesaplanır ve krediyi kullananlar tarafından aylık olarak borç bitinceye kadar bankaya yatırılır. **(01.03.2017 tarih ve 29994 sayılı Resmî Gazete ile eklenen hüküm)**

Kredi kullandırımı ve geri ödeme bilgisi

MADDE 10 – (1) Bu Yönetmelik kapsamında idare tarafından kullandırılan kredilerin geri ödemeleri neticesinde elde edilen gelir, idarece yine bu Yönetmelik çerçevesinde kullanılır.

(2) İdare tarafından her mali yılın bitiminden sonraki üç ay içinde bu Yönetmelik kapsamında kullandırılan kredi tutarlarına ve kredi geri ödemelerine ilişkin Maliye Bakanlığına resmi yazı ile bilgi verilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Yürürlükten kaldırılan yönetmelik

MADDE 11 – (1) 21/9/1991 tarihli ve 20998 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe konulan Toplu Konut Fonundan Şehit Ailelerine, Malulleri ile Dul ve Yetimlerine Açılacak Faizsiz Konut Kredisi Yönetmeliği yürürlükten kaldırılmıştır.

Geçiş hükmü

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin yayımlandığı tarihten önce açılan kredilere, bu Yönetmeliğin yayımlandığı tarihten önce yürürlükte bulunan ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Yürürlük

MADDE 12 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 13 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Toplu Konut İdaresi Başkanı yürütür.