

DÖNÜŞÜM PROJELERİ ÖZEL HESABI YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı, dönüşüm projeleri özel hesabı gelirlerinin elde edilmesine, tahsili ve takibi ile bu hesaba bütçeden aktarılan tutarların dönüşüm faaliyetleri kapsamında yürütülecek hibe veya borç verme programlarında kullanılmasına, her türlü yapım, mal ve hizmet alımına ilişkin taahhütlere girilmesine, giderleştirilmesine, muhasebeleştirilmesine, denetimine ve özel hesabın işleyişine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun (**Ek ibare:RG-12/7/2019-30829**) 6 ncı, 7 nci ve 8 inci maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

a) Bakan: Çevre ve Şehircilik Bakanını,

b) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,

c) Banka hesabı: Kanun uyarınca özel hesaptan il düzeyinde ödeme yapılabilmesi için il muhasebe birimi nezdinde açılan ve özel hesapla ilişkilendirilen hesabı,

ç) Başlangıç güncellemesi: Kredi sözleşmesinin imzalandığı tarih ile 31 Aralık tarihi arasındaki süreler için kredi borcunun, sözleşme tarihindeki güncelleme oranının kıst olarak uygulanması suretiyle yapılan güncellenmesi işlemini,

d) Brüt inşaat alanı: Bir ailenin oturmasına mahsus, bağımsız bir konut veya apartman dairesinin, müşterek duvarların yarısı ve balkonlar ile ünite içinde kalan bacalar ve aydınlıklar dahil edilmeksizin, dış duvarları dahil olmak üzere, bu duvarlar arasında kalan toplam alanı,

e) Genel Müdürlük: Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünü,

f) Gerçekleştirme görevlisi: Harcama talimatı üzerine; işin yaptırılması, mal veya hizmetin alınması, teslim almaya ilişkin işlemlerin yapılması, belgelendirilmesi ve ödeme için gerekli belgelerin hazırlanması görevlerini yürütenleri,

g) Geri ödemesiz dönem: Kredi geri ödemelerinin 24 aya kadar ertelenebildiği durumda borçlunun herhangi bir ödeme yapmadığı ve kredi borçlanma sürelerine dahil olan dönemi,

ğ) Güncelleme dönemi: Kredi borcunda meydana gelecek yıllık artışı belirlemek üzere güncelleme oranının uygulandığı her yılın Ocak ayını,

h) Güncelleme oranı: Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksinde (TÜFE) bir önceki yılın aynı ayına göre meydana gelen yıllık değişim oranına 100 baz puan eklenerek bulunan ve her güncelleme döneminde kredi borç tutarını tespit etmek için uygulanan oranı,

ı) Harcama yetkilisi: Harcama talimatını veren, özel hesaptan yapılacak harcamaların etkili, ekonomik, verimli ve amaçlarına uygun olarak yapılmasından, doğacak her türlü zararın tazmininden, kaynağın kullanımından sorumlu olan Bakanlık harcama birimlerinin yöneticileri ile kaynak aktarılan kurumların ilgili mevzuatına göre harcama birimlerinin yöneticisini,

i) İdare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini,

j) İl muhasebe birimi: Defterdarlık muhasebe müdürlüklerini,

k) Kanun: 6306 sayılı Kanunu,

l) Kaynak aktarımı: Kanun kapsamındaki uygulamalarda kullanılmak üzere özel hesaptan TOKİ, İdare ve İller Bankası Anonim Şirketine yapılan ödemeleri,

m) Kredi: Bu Yönetmeliğe göre açılacak yıkım, konut ve işyeri kredilerini,

n) Merkez muhasebe birimi: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Merkez Saymanlık

Müdürlüğünü,

o) Muhasebe yetkilisi: Gelirlerin ve alacakların tahsili, giderlerin hak sahiplerine ödenmesi, para ve parayla ifade edilebilen değerler ile emanetlerin alınması, saklanması, ilgililere verilmesi, gönderilmesi ve diğer tüm mali işlemlerin kayıtlarının tutulması ve raporlanması işlemlerini yürütenleri,

ö) Özel hesap: Merkez muhasebe birimi adına açılan ve Kanunun 7 nci maddesi kapsamında ödeneklerin aktarıldığı, gelirlerin kaydedildiği, harcamaların yapıldığı ve kaynak aktarımının gerçekleştirildiği dönüşüm projeleri özel hesabını,

p) TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,

r) **(Mülga:RG-12/7/2019-30829)**

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Gelirlerin Takibi, Tahsili, Ödenek Kaydı ve Kullanımı

Genel bütçeye yapılacak özel gelir kayıtları ve özel hesap gelirleri

MADDE 4 – (1) Kanunda öngörülen amaçlar için kullanılmak üzere aşağıda sayılan gelirler, dönüşüm gelirleri olarak ilgili yıl genel bütçesinin (B) işaretli cetvelinde Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşüm Gelirleri adı altında özel gelir olarak öngörülür, gelir gerçekleşmesine bağlı olarak merkez muhasebe birimince gelir kaydedilir:

a) 9/8/1983 tarihli ve 2872 sayılı Çevre Kanunu gereğince, çevre katkı payı ve idari para cezası olarak tahsil edilerek genel bütçeye gelir kaydedilecek tutarın yüzde ellisi,

b) 19/4/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanunun 8 inci maddesinin dördüncü fıkrasına göre Bakanlık tarafından proje alanı olarak belirlenen alanların değerlendirilmesinden elde edilen gelirler hariç olmak üzere, 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (B) bendine göre Hazine adına orman dışına çıkarılan yerlerin satışından elde edilen gelirlerden 6292 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinin ikinci fıkrası gereğince Vakıflar Genel Müdürlüğüne aktarılacak tutardan sonra kalan kısmın, yüzde doksanını geçmemek üzere **(Değişik ibare:RG-12/7/2019-30829)** Cumhurbaşkanı Kararı ile belirlenen orana tekabül eden tutar,

c) İller Bankası Anonim Şirketinin Hazine gelirleri ve faiz gelirleri dışındaki banka faaliyetleri ile 26/1/2011 tarihli ve 6107 sayılı İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca yapacağı faaliyetlerden elde edeceği kârın yüzde ellisi.

ç) **(Ek:RG-12/7/2019-30829)** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Döner Sermaye İşletmesinin aylık gayrisafi hasılatından tahsil edilen tutarın yüzde onu.

(2) **(Değişik:RG-12/7/2019-30829)** Birinci fıkranın (c) bendinde belirtilen tutar, hesap dönemini takip eden yılın mayıs ayı sonuna kadar, (ç) bendinde belirtilen tutar ise, en geç takip eden ayın 10'una kadar merkez muhasebe birimi hesabına aktarılır.

(3) Aşağıda sayılan gelirler, Kanunda öngörülen amaçlar için kullanılmak üzere özel hesaba gelir kaydedilir:

a) Kanunda öngörülen uygulamalar sonucunda elde edilecek her türlü gelir ve hasılat,

b) **(Değişik:RG-12/7/2019-30829)** Hazine mülkiyetinde olup Bakanlığa tahsis edilen taşınmazların, Kanun kapsamında Bakanlıkça kamulaştırılan taşınmazların ve yürütülen uygulamalar neticesinde Bakanlık payına düşen taşınmazlar ile bu taşınmazların imar uygulamasına tabi tutulması sonucunda meydana gelen yeni taşınmazların kiralanmasından ve satışından elde edilecek gelirler,

c) Özel hesaptan kullanılan krediler kapsamında ilgili kişi veya kuruluşlarca yapılan geri ödemeler ile bu kapsamda tahsil edilen gecikme zamları,

ç) Her türlü şartlı veya şartsız bağış ve yardımlar ile sair gelirler,

d) Gerektiğinde dönüşüm faaliyetlerinde kullanılmak üzere Bakanlık bütçesinde özel ödenek dışındaki mevcut veya yeni açılacak tertiplere, genel bütçenin diğer tertiplerinden **(Değişik ibare:RG-12/7/2019-30829)** Cumhurbaşkanınca aktarılan ödenekler,

e) Bakanlık Döner Sermaye İşletmesinin aylık gayrisafi hasılatından tahsil edilen tutarın % 80'ine kadar Bakanlıkça uygun görülecek orana isabet eden tutar,

f) **(Değişik:RG-6/7/2022-31888)** 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun ek 8 inci maddesi uyarınca özel hesaba yatırılan değer artış payı tutarları.

g) **(Ek:RG-6/7/2022-31888)** Dış finansman kaynaklarından sağlanan krediler ile bu kredilerin kullandırılması neticesinde ilgili kişi veya kuruluşlarca yapılan geri ödemeler.

(4) **(Değişik:RG-6/7/2022-31888)** Özel hesaba ilişkin işlemler 9/8/2018 tarihli ve 30504 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Tek Hazine Kurumlar Hesabı Uygulamasına İlişkin Yönetmelik çerçevesinde yerine getirilir.

(5) Bu maddede öngörülen gelirler Kanunda belirtilen amaçlar dışında kullanılamaz.

Ödeneğin kaydı ve kullanımı

MADDE 5 – (1) İlgili yıl genel bütçesinin (B) işaretli cetvelinde özel gelir olarak tahmin edilen dönüşüm gelirleri karşılığı tutar, Bakanlık bütçesinde özel ödenek olarak öngörülür. Ödenek tutarını aşan gelir gerçekleştirmeleri karşılığında ödenek eklemeye Bakan yetkilidir. Özel gelir ve ödenek kaydedilen tutarlardan yılı içinde harcanmayan kısımları ertesi yıl bütçelerine devren gelir ve ödenek kaydetmeye **(Değişik ibare:RG-12/7/2019-30829)** Cumhurbaşkanı yetkilidir.

(2) Kanun kapsamındaki ödeneklere ilişkin iş ve işlemler Bakanlık Strateji Geliştirme Başkanlığınca takip edilir.

(3) Özel ödenekler ile genel bütçenin diğer tertiplerinden dönüşüm faaliyetlerinde kullanılmak üzere aktarılan ödenekler, özel hesaba aktarılmak suretiyle kullanılır.

Özel hesaptan yapılacak harcamalar

MADDE 6 – (1) Aşağıda yer alan harcamalar özel hesaptan yapılır:

a) Dönüşüm hizmetlerine ait danışmanlık, yazılım, araştırma, her tür ve ölçekte harita, etüt, proje, kadastro, kamulaştırma, mikro bölgeleme, risk yönetimi ve sakinim planı çalışmaları, envanter belirleme, arsa ve arazi düzenleme, değerlendirme iş ve işlemleri, her tür ve ölçekte plan yapımı ve imar uygulaması işleri ve müşavirlik hizmetleri gibi faaliyetlerin gerektirdiği harcamalar,

b) Kanun kapsamındaki uygulamalarda, gerekli taşınmazların satın alınması ve kamulaştırılması ile ilgili harcamalar,

c) Kanun kapsamına giren alanlarda, her türlü konut ve işyerleri, alt yapı ve üst yapı tesisleri, idare binaları, sosyal binalar ve benzeri tesislerin etüt ve projesi, yapımı, bakımı, onarımı ve işletilmesi için yapılan her türlü harcamalar,

ç) Riskli alanların belirlenmesi, riskli yapıların tespit, tahliye ve yıktırma iş ve işlemlerinin gerektirdiği harcamalar,

d) Kanun kapsamına giren alanlarda, yer alan binaların yıktırılması, enkazının taşıtılması ve arsanın yeni inşaata hazır hale getirilmesi ile ilgili harcamalar,

e) Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara yapılacak kira yardımı ödemeleri,

f) Kanun kapsamında kullanılacak krediler,

g) Kanunun 5 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında yapılabilecek yardımlar ile enkaz bedeli ödemeleri,

ğ) **(Değişik ibare:RG-12/7/2019-30829)** Cumhurbaşkanınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Bakanlıkça verilebilecek güçlendirme kredisi ödemeleri,

h) **(Değişik:RG-12/7/2019-30829)** Kanunun 7 nci maddesinin altıncı fıkrası uyarınca kullandırılan kredilere verilecek faiz desteği ödemeleri,

ı) Kanunun 8 inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca çalıştırılacak sözleşmeli personele ilgili mevzuatı uyarınca yapılacak ödemeler ile dönüşüm işlerinde görevlendirilen kişilere 10/2/1954 tarihli ve 6245 sayılı Harcırah Kanunu hükümlerine göre yapılacak ödemeler,

i) Kanunun 8 inci maddesinin sekizinci fıkrası uyarınca yapılacak ödemeler,

j) Kanunun 8 inci maddesinin dokuzuncu fıkrası kapsamında bedeli ödenmeyecek yayımlar

hariç Kanun kapsamındaki uygulamaların ve dönüşüm hizmetlerinin tanıtılmasına yönelik olarak; yazılı, görsel basında ve internette yayınlanacak reklam ücretleri, tanıtım amaçlı her türlü yayın, broşür, afiş, kitapçık ve benzeri doküman bedelleri ile yapılacak organizasyon veya tanıtım toplantısı giderleri,

k) Dönüşüm hizmetlerinin gerektirdiği her türlü iş makineleri, taşıt, araç-gereç, ekipman ve benzeri taşınırların satın alınması, kiralanması, bakımı, onarımı ve işletilmesi ile ilgili her türlü harcamalar,

l) Dönüşüm hizmetleri için gerekli olan demirbaş ve tüketim malzemeleri ile ilgili harcamalar,

m) Özel hesaba ilişkin vergi, resim, harç, faiz, ulaştırma ve haberleşme ücretleri ve benzeri giderler,

n) Bakan onayı ile uygun görülen Kanun kapsamındaki diğer harcamalar.

(2) Bakanlıktan izin alınmak kaydıyla, ilgili idarelerin makine parkının yetersiz olması durumunda ihtiyaç duyulan iş makinesi, taşıt, araç ve gereçler hizmet alımı yöntemi ile temin edilebilir.

Özel hesaptan yapılacak iadeler ile fazla veya yersiz yapılan ödemeler

MADDE 7 – (1) (Değişik:RG-12/7/2019-30829) 4 üncü maddede sayılan gelirler dışında kalan ve özel hesaba girişi yapılan tutarlar, Genel Müdürlükçe yazılı olarak merkez muhasebe birimine bildirilerek özel hesaptan iade edilir.

(2) Özel hesaptan yapılan fazla veya yersiz ödemeler, tahsilatlar ile yargı kararları uyarınca iade edilmesi gereken tutarlar, ilgili harcama birimi tarafından takip edilir, özel hesaba iadesi sağlanır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Muhasebeleştirme İşlemleri ve Harcamalara İlişkin Belgeler

Muhasebeleştirme işlemleri

MADDE 8 – (1) Muhasebe işlemleri, **(Değişik ibare:RG-12/7/2019-30829)** Hazine ve Maliye Bakanlığınca geliştirilen merkezi bir sistem üzerinden gerçekleştirilir.

(2) Bu Yönetmelik uyarınca yapılacak muhasebe işlemlerinde; kamu idarelerinin tabi olduğu mevzuatta belirlenmiş yevmiye defteri, büyük defter, bilanço, gelir tablosu, aylık mizan, geçici ve kesin mizan, kasa sayım tutanağı, banka mevcudu tespit tutanağı, menkul kıymet ve varlıklar sayım tutanağı, teminat mektupları sayım tutanağı, değerli kağıtlar sayım tutanağı, taşınır kesin hesap cetveli, taşınır hesabı icmal cetveli veya envanter cetveli ile yardımcı hesap defteri ve tutulması gereken diğer defterlerin tutulması zorunludur.

(3) Özel hesaptan TOKİ, İdare ve İller Bankası A.Ş.'ye aktarılan tutarların muhasebesinde, bu Yönetmelikte yer alan çerçeve hesap planı kullanılır. Bu muhasebeleştirme işlemleri, söz konusu Kurumlarca bütçe sistemlerinden ayrı olarak tutulur.

(4) **(Mülga:RG-6/7/2022-31888)**

(5) Muhasebeleştirme belgesi olarak ilgisine göre ödeme emri belgesi veya muhasebe işlem fişi kullanılır.

(6) Merkez muhasebe birimince özel hesaba ilişkin mali işlemler raporlanır.

(7) **(Değişik:RG-12/7/2019-30829)** Özel hesabın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan çerçeve hesap planı kullanılır:

a) 102 Bankalar Hesabı

b) 103 Verilen Çekler ve Gönderme Emirleri Hesabı (-)

c) 132 Kurumca Verilen Borçlardan Alacaklar Hesabı

ç) **(Ek:RG-6/7/2022-31888)⁽¹⁾** 135-Tek Hazine Kurumlar Hesabından Alacaklar Hesabı

d) 137 Takipteki Kurum Alacakları Hesabı

e) 140 Kişilerden Alacaklar Hesabı

f) 195 İş Avansları Hesabı

g) 196 Personel Avansları Hesabı

ğ) 232 Kurumca Verilen Borçlardan Alacaklar Hesabı

h) 241 Mal ve Hizmet Üreten Kuruluşlara Yatırılan Sermayeler Hesabı

- i) 250 Arazi ve Arsalar Hesabı
- i) 251 Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri Hesabı
- j) 252 Binalar Hesabı
- k) 253 Tesis, Makine ve Cihazlar Hesabı
- l) 254 Taşıtlar Hesabı
- m) 255 Demirbaşlar Hesabı
- n) 256 Diğer Maddi Duran Varlıklar Hesabı
- o) 257 Birikmiş Amortismanlar Hesabı (-)
- ö) 258 Yapılmakta Olan Yatırımlar Hesabı
- p) 260 Haklar Hesabı
- r) 268 Birikmiş Amortismanlar Hesabı
- s) 326 Alınan Depozito ve Teminatlar Hesabı
- ş) 333 Emanetler Hesabı
- t) 360 Ödenecek Vergi ve Fonlar Hesabı
- u) 361 Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri Hesabı
- ü) 393 Merkez ve Şubeler Cari Hesabı
- v) 590 Dönem Net Kârı Hesabı
- y) 591 Dönem Net Zararı Hesabı (-)
- z) 604 Dönüşüm Gelirleri Hesabı
- aa) 634 Dönüşüm Giderleri Hesabı
- bb) 690 Dönem Net Kârı veya Zararı Hesabı
- cc) 692 Dönem Net Kârı veya Zararı Hesabı
- çç) 900 Alınan Teminatlar Hesabı
- dd) 901 Alınan Teminatlar Alacaklı Hesabı
- ee) 912 Gayrimenkul İpotekleri Hesabı
- ff) 913 Gayrimenkul İpotekleri Alacaklı Hesabı
- gg) 980 Gider Taahhütleri Hesabı
- ğğ) 981 Gider Taahhütleri Alacaklı Hesabı.

(8) Bu Yönetmelik kapsamında kullanılacak yeni hesapları ihdas etmeye ve kullanılacak hesapların yardımcı hesaplarını belirlemeye (**Değişik ibare:RG-12/7/2019-30829**) Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir.

(9) Bakanlık bütçesinden öngörülen ödeneklerden tahakkuk ettirilerek özel hesaba aktarılan tutarlar ile özel hesaba ilişkin Kanunda öngörülen gelirlerden tahsil edilenler merkez muhasebe birimince; 102 Bankalar Hesabına borç, 604 Dönüşüm Gelirleri Hesabına alacak kaydedilir.

(10) Özel hesabın gelirlerinin ve giderlerinin detaylı olarak izlenebilmesi amacıyla 4 üncü maddede sayılan gelir türleri ve harcanmasına izin verilen gider türleri itibarıyla 604 Dönüşüm Gelirleri Hesabı ve 634 Dönüşüm Giderleri Hesabına yardımcı hesaplar açılır.

(11) Özel hesaptan her bir proje için TOKİ, İdare ve İller Bankası Anonim Şirketine aktarılan tutarlar, merkez muhasebe birimince; 634 Dönüşüm Giderleri Hesabına borç, 103 Verilen Çekler ve Gönderme Emirleri Hesabına alacak kaydedilir.

(12) Stok alımları ve taşınır alımları dâhil, projeleri yürüten kamu idarelerince yapılan tüm harcamalar, 634 Dönüşüm Giderleri Hesabına borç, 103 Verilen Çekler ve Gönderme Emirleri Hesabına alacak kaydedilir. Tevkifat suretiyle tahsil edilen vergiler 360 Ödenecek Vergi ve Fonlar Hesabına, sosyal güvenlik kurumları adına tahsil edilen tutarlar 361 Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri Hesabına alacak kaydedilir. Merkez muhasebe birimi ve il muhasebe birimlerince tahsil edilen vergi ve benzeri tutarlar, 360 Ödenecek Vergi ve Fonlar Hesabına borç, 103 Verilen Çekler ve Gönderme Emirleri Hesabına alacak kaydedilerek bu muhasebe birimlerinin kendi hesabına aktarılır. Taşınırın kayıtları, kamu idarelerinin envanterine dâhil edilmek üzere ayrıca yapılır.

(13) Dönüşüm projeleri çerçevesinde İdare, TOKİ ve İller Bankasına taşınmaz yapımlarına ilişkin aktarılan tutarlar, 241 Mal ve Hizmet Üreten Kuruluşlara Yatırılan Sermayeler Hesabına

borç, 103 Verilen Çekler ve Gönderme Emirleri Hesabına alacak kaydedilir. Proje tamamlandığında 241 Mal ve Hizmet Üreten Kuruluşlara Yatırılan Sermayeler Hesabının borç bakiyesi bu hesaba alacak, 634 Dönüşüm Giderleri Hesabına borç kaydedilir.

(14) Dönüşüm projeleri çerçevesinde Bakanlıkça taşınmaz yapımlarına ilişkin ödenen tutarlar, 258 Yapılmakta Olan Yatırımlar Hesabına borç, 103 Verilen Çekler ve Gönderme Emirleri Hesabına alacak kaydedilir. Proje tamamlandığında 258 Yapılmakta Olan Yatırımlar Hesabının borç bakiyesi bu hesaba alacak, 634 Dönüşüm Giderleri Hesabına borç kaydedilir.

(15) Kredi almaya hak kazananlara yapılacak ödemeler vadesine göre; 132 Kurumca Verilen Borçlardan Alacaklar Hesabına ya da 232 Kurumca Verilen Borçlardan Alacaklar Hesabına borç, 103 Verilen Çekler ve Gönderme Emirleri Hesabına alacak kaydedilir. Kredi taksitleri tahsil edildikçe, tahsis edilen tutar 102 Bankalar Hesabına borç, vadesine göre 132 Kurumca Verilen Borçlardan Alacaklar Hesabına ya da 232 Kurumca Verilen Borçlardan Alacaklar Hesabına alacak kaydedilir.

(16) Bakanlıkça verilen kredilerden, zamanında geri ödenmediği için **(Değişik ibare:RG-6/7/2022-31888) genel hükümlere göre** takip ve tahsil edilmesi gereken tutarlar ilgilileri adına 137 Takipteki Kurum Alacakları Hesabına borç, 132 Kurumca Verilen Borçlardan Alacaklar Hesabına ya da 232 Kurumca Verilen Borçlardan Alacaklar Hesabına alacak kaydedilir.

(17) İlgili vergi dairelerince tahsil edilerek özel hesaba aktarılan tutarlar, merkez muhasebe birimince 102 Bankalar Hesabına borç, 137 Takipteki Kurum Alacakları Hesabına alacak kaydedilir.

(18) Bakanlıkça verilen kredilerden dolayı güncellenen kredi tutarı ile kredinin vadesinde ödenmemesinden dolayı kredi borcunun artması halinde artan tutar, vadesine göre; 132 Kurumca Verilen Borçlardan Alacaklar Hesabına ya da 232 Kurumca Verilen Borçlardan Alacaklar Hesabına borç, 604 Dönüşüm Gelirleri Hesabına alacak kaydedilir.

(19) Proje kapsamında alınan teminat mektupları 900 Alınan Teminatlar Hesabına borç, 901 Alınan Teminatlar Alacaklı Hesabına alacak kaydedilir. Teminat mektuplarının alınması, saklanması ve iadesine ilişkin işlemler kamu idarelerinin tabi olduğu mevzuat çerçevesinde yürütülür.

(20) Kredi verilen kişilerin gayrimenkulleri üzerine tesis edilen ipotekler 912 Gayrimenkul İpotekleri Hesabına borç, 913 Gayrimenkul İpotekleri Alacaklı Hesabına alacak kaydedilir.

(21) Merkez muhasebe birimince dönem sonlarında, 232 Kurumca Verilen Borçlardan Alacaklar Hesabında yer alan tutarlardan vadesi bir yılın altına inenler bu hesaba alacak, 132 Kurumca Verilen Borçlardan Alacaklar Hesabına borç kaydedilir.

(22) Merkez muhasebe birimi, il muhasebe birimlerinin banka hesaplarına nakit aktarabilir. Nakit aktarımlarında; merkez muhasebe birimince 393 Merkez ve Şubeler Cari Hesabına borç, 103 Verilen Çekler ve Gönderme Emirleri Hesabına alacak kaydedilir. İl muhasebe birimince ise; 102 Bankalar Hesabına borç, 393 Merkez ve Şubeler Cari Hesabına alacak kaydedilir.

(23) Genel Müdürlükçe talep edilmesi halinde nakit tutarlar, il muhasebe birimince 393 Merkez ve Şubeler Cari Hesabına borç, 103 Verilen Çekler ve Gönderme Emirleri Hesabına alacak kaydedilmek suretiyle merkez muhasebe birimine aktarılır. Merkez muhasebe birimince ise 102 Bankalar Hesabına borç, 393 Merkez ve Şubeler Cari Hesabına alacak kaydedilir.

(24) Özel hesabın nemalandırılması sonucu elde edilen net faiz geliri 102 Bankalar Hesabına borç, brüt faiz geliri 604 Dönüşüm Gelirleri Hesabına alacak kaydedilir. Brüt faiz geliri ile net faiz geliri arasındaki fark ise 634 Dönüşüm Giderleri Hesabına borç kaydedilir.

(25) Bakanlıkça taahhüt edilen kira yardımı, konut ve işyeri kredileri, yıkım kredileri, kredi faiz desteği ve kaynak aktarım tutarları ile bunlara ilave edilen her türlü taahhüt artışları ve diğer yükümlülükler merkez muhasebe birimine bildirildiğinde, 980 Gider Taahhütleri Hesabına borç, 981 Gider Taahhütleri Alacaklı Hesabına alacak kaydedilir. Gerçekleşen taahhütler 981 Gider Taahhütleri Alacaklı Hesabına borç, 980 Gider Taahhütleri Hesabına alacak kaydedilir.

(26) Fazla veya yersiz ödendiği tespit edilen tutarlar, 140 Kişilerden Alacaklar Hesabına borç, 604 Dönüşüm Gelirleri Hesabına alacak kaydedilir. Bu kapsamda fazla veya yersiz ödenen

tutarlar tahsil edildiğinde 102 Bankalar Hesabı hesabına borç, 140 Kişilerden Alacaklar Hesabına alacak kaydedilir.

(27) Dönem sonlarında;

a) 604 Dönüşüm Gelirleri Hesabının alacak bakiyesi bu hesaba borç, 690 Dönem net kârı veya zararı hesabına alacak kaydedilir.

b) 634 Dönüşüm Giderleri Hesabının borç bakiyesi bu hesaba alacak, 690 Dönem net kârı veya zararı hesabına borç kaydedilir.

c) 604 Dönüşüm Gelirleri Hesabının ilgili yıl alacak bakiyesi tutarının, 634 Dönüşüm Giderleri Hesabının ilgili yılı borç bakiyesi tutarından yüksek olması durumunda, aradaki fark 690 Dönem Net Kârı veya Zararı Hesabına borç, 692 Dönem Net Kârı veya Zararı Hesabına alacak kaydedilir. 692 Dönem Net Kârı veya Zararı Hesabına alacak bakiyesi bu hesaba borç, 590 Dönem Net Kârı Hesabına alacak kaydedilir.

ç) 634 Dönüşüm Giderleri Hesabının ilgili yıl borç bakiyesi tutarının, 604 Dönüşüm Gelirleri Hesabının ilgili yılı alacak bakiyesi tutarından yüksek olması durumunda, aradaki fark 692 Dönem Net Kârı veya Zararı Hesabına borç, 690 Dönem Net Kârı veya Zararı Hesabına alacak kaydedilir. 692 Dönem Net Kârı veya Zararı Hesabının borç bakiyesi bu hesaba alacak, 591 Dönem Net Zararı Hesabına borç kaydedilir.

(28) (Mülga:RG-12/7/2019-30829)

(29) (Ek:RG-6/7/2022-31888) Tek Hazine Kurumlar Hesabı Uygulamasına İlişkin Yönetmelik kapsamında değerlendirilen kaynaklar 135-Tek Hazine Kurumlar Hesabından Alacaklar Hesabı kullanılarak muhasebeleştirilir.

Nakit taleplerinin bildirilmesi ve karşılanması

MADDE 9 – (1) (Değişik:RG-6/7/2022-31888) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri Bakanlıkça belirlenen tarihe kadar, izleyen aya ilişkin Kanun kapsamında yapılması öngörülen harcamalar için Genel Müdürlüğe yazıyla veya Genel Müdürlükçe belirlenen elektronik yazılım sistemi üzerinden nakit talebinde bulunur. Nakit taleplerinde, EK-2’de yer alan özel hesap nakit talep belgesi kullanılır.

(2) Genel Müdürlük nakit talebini değerlendirir ve uygun görülen nakit tutarını yazı ile Merkez muhasebe birimine bildirir.

(3) Merkez muhasebe birimi kendisine bildirilen nakit tutarlarını, İl muhasebe birimleri nezdindeki banka hesabına gönderir.

Ödemeye ilişkin belgelerin muhafazası

MADDE 10 – (1) Özel hesaptan kaynak aktarılanlarca yapılacak ödemelerde ödemeye ilişkin belgelerin onaylı suretleri, gerektiğinde projenin denetimi ile görevli komisyon üyelerine verilmek üzere proje yürütücüsü harcama birimi tarafından; asılları ise projenin ödemelerini gerçekleştiren muhasebe birimi tarafından muhasebeleştirme belgesine ekli olarak muhafaza edilir.

Harcamalara ilişkin kanıtlayıcı belgeler ve sorumluluk

MADDE 11 – (1) Özel hesaptan İdare, TOKİ ve İller Bankası Anonim Şirketine yapılan kaynak aktarımlarında, 21 inci maddenin ikinci fıkrasında sayılan belgeler bir dosya halinde ödeme emri belgesine eklenir.

(2) Bakanlık ve İdarelerce bu Yönetmelik kapsamında yapılacak harcamalarda; ilgisine göre, Merkezi Yönetim Harcama Belgeleri Yönetmeliği ile Mahalli İdareler Harcama Belgeleri Yönetmeliği hükümleri uygulanır. TOKİ ve İller Bankası Anonim Şirketince bu Yönetmelik kapsamında yapılacak harcamalarda ise Merkezi Yönetim Harcama Belgeleri Yönetmeliği hükümleri uygulanır.

(3) İkinci fıkrada belirtilen Yönetmeliklerde öngörülen belgelerden herhangi birinin düzenlenememesi halinde, bu belge yerine (Değişik ibare:RG-12/7/2019-30829) Hazine ve Maliye Bakanlığının uygun görüşü üzerine Bakanlıkça belirlenecek belge kullanılır.

(4) Düzenlenen kanıtlayıcı belgelerin içeriğinden ve doğruluğundan belgeyi düzenleyenler ile gerçekleştirme sürecinde görev alanlar sorumludur.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Özel Hesaptan Kullandırılacak Krediler ve Geri Ödeme

Konut ve işyeri kredileri

MADDE 12 – (1) Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerinden ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlerden konutunu ve işyerini kendi imkanları ile yapmak veya edinmek isteyenlere Bakanlıkça özel hesaptan kredi verilebilir.

(2) Özel hesabın finansman durumu, proje büyüklüğü, inşaat maliyetleri, inşaatların bulunduğu bölgeler dikkate alınarak Bakanlıkça kullandırılacak kredilerin azami tutarları ile kredinin tahsis öncelikleri her yıl belirlenir ve ilan edilir.

(3) Talep edilmesi halinde, Bakanlıkça belirlenen tutarların altında da kredi açılabilir.

(4) Kredi başvurularında ve kredi kullandırılmasında aşağıdaki esaslara uyulur:

a) Özel hesaptan kredi kullanmak isteyenler, buldukları yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvurur.

b) İl Müdürlüklerince incelenen kredi başvurularından uygun görülenler onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilir.

c) Onaylanan kredi karşılığında Bakanlıkça belirlenen tutarda teminat alınır ve kredi kullananlar ile Bakanlık arasında kredi sözleşmesi düzenlenir. Bu sözleşmelerde borçluların gayrimenkullerinin tapu kayıtlarına ve bağımsız bölümlere ait bilgilere, kredi ve geri ödeme şartları ile diğer hususlara yer verilir. Kredi borcuna karşılık olarak gerekli ipotek tesis ve tescil işlemleri yapılır.

ç) Konutunu veya işyerini kendi imkânları ile yapmak isteyenlere açılan kredinin yüzde yirmi beşi peşin, geri kalanı ise inşaatın ilerleme oranı dikkate alınarak üç eşit taksitte hak sahibinin hesabına aktarılır.

d) Konutunu veya işyerini kendi edinmek isteyenlere açılan kredinin tamamı, kredi sözleşmesine istinaden gerekli ipotek tesis ve tescil işlemlerinin yapılmasını müteakip hak sahibinin hesabına aktarılır.

e) Kredi geri ödemelerinde 14 üncü maddenin birinci fıkrasına göre işlem yapılır.

Dış finansman yoluyla elde edilen kaynağın kredi olarak kullandırılması

MADDE 12/A- (Ek:RG-6/7/2022-31888)

(1) Bakanlık, 28/3/2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun kapsamında bütçeleştirilerek özel hesaba aktarılan dış finansman kaynaklarını, bankalar aracılığıyla konut ve işyeri yapım kredisi ile güçlendirme kredisi olarak kullandırabilir.

(2) Bakanlıkça kullandırılacak kredilerin azami tutarları, kredinin koşulları, krediye uygulanacak faiz oranı ile kredinin tahsis öncelikleri, özel hesabın finansman durumu ve inşaat maliyetleri dikkate alınarak Bakanlıkça belirlenir.

(3) Talep edilmesi halinde, Bakanlıkça belirlenen tutarların altında da kredi açılabilir.

(4) Bu madde kapsamında kullandırılacak kredilere ilişkin olarak Bakanlık ve bankalar arasında protokol imzalanır ve protokol imzalanan banka nezdinde temerküz şube belirlenir. Temerküz şubede, Bakanlık tarafından hak sahiplerine kullandırılan kredi tutarlarının aktarıldığı ve hak sahiplerince yapılan kredi geri ödemelerinin toplandığı en az iki vadesiz hesap açılır.

(5) Kredi başvurularında ve kredi kullandırılmasında aşağıdaki esaslara uyulur:

a) Kredi başvuruları hak sahiplerince, yeni yapıya ilişkin inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren üç ay içerisinde protokol imzalanan bankaya yapılır.

b) Protokol imzalanan banka tarafından incelenen kredi başvurularından uygun görülenler onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilir.

c) Onaylanan krediler ile ilgili olarak kredi kullananlar ile protokol imzalanan banka arasında, Bakanlık adına kredi sözleşmesi düzenlenir. Bu sözleşmelerde borçluların gayrimenkullerinin tapu kayıtlarına ve bağımsız bölümlere ait bilgilere, kredi ve geri ödeme şartları ile diğer hususlara yer verilir.

ç) Kredi borçları, kredi sözleşmesinde yer alan şartlara ve ödeme planında belirlenen sürelerle uygun olarak ödenir. Kredi borcu taksitleri, kredi kullananlar tarafından istenmesi

halinde vadesinden önce de ödenebilir.

d) Kullanılacak olan kredilerde, protokol imzalanan banka, Bakanlık adına taşınmaz üzerinde birinci derece veya serbest dereceden istifade hakkı ile kredi tutarının iki katından az olmamak kaydı ile ipotek tesis eder.

e) Kullanılacak kredilere ilişkin sigorta işlemlerinde, 16 ncı maddenin birinci fıkrasının (b) bendi ile ikinci ve üçüncü fıkralarına göre işlem yapılır.

(6) Bakanlık;

a) Protokol imzalanan bankadan her türlü bilgi ve belgeyi istemeye,

b) Banka ve hak sahipleri nezdinde, kredilerin kullanma aşamalarında amacına uygun olarak kullanılıp kullanılmadığını denetlemeye veya denetletmeye ve uygulamadaki noksanlıkların giderilmesini istemeye,

c) Gerekli gördüğünde protokol imzalanan bankayı bilgilendirmek kaydıyla krediyi durdurmaya veya iptal etmeye, yetkilidir.

(7) Kredi geri ödemeleri protokol imzalanan bankalar aracılığıyla takip edilir. Bakanlıkça, kredinin durdurulması veya iptal edilmesi durumunda, kullanılmış kredilerin ödenmeyen kısımları genel hükümlere göre takip ve tahsil edilir.

Yıkım kredileri

MADDE 13 – (1) Riskli alanda yer alan veya riskli olduğu tespit edilen yapılar için, Bakanlıkça özel hesaptan yıkım kredisi verilebilir.

(2) Kredi başvurularında ve kredi kullanılmasında aşağıdaki esaslara uyulur:

a) Özel hesaptan kredi kullanmak isteyenler, buldukları yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvurur.

b) İl Müdürlüklerince incelenen kredi başvurularından uygun görülenler onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilir.

c) Verilecek kredinin tutarı her yıl Bakanlık tarafından yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ uyarınca belirlenecek yapı yaklaşık maliyetinin % 1'ini, Tebliğde öngörülmeyen yapı sınıfları için ise yapı keşif bedelinin % 1'ini geçemez.

ç) Açılan kredi peşin olarak özel hesaptan hak sahibinin hesabına aktarılır.

d) Kredi geri ödemelerinde 14 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre işlem yapılır.

(3) Kredi tutarının hak sahibinin hesabına aktarıldığı tarihten itibaren bir ay içerisinde yıkım işleminin yaptırılarak enkazının kaldırılması ve Bakanlığa bilgi verilmesi zorunludur.

Kredi geri ödemeleri

MADDE 14 – (1) 12 nci maddeye göre kullanılan konut ve işyeri kredilerinin geri ödemelerinde aşağıda belirtilen esaslara uyulur.

a) Kredi borçları, kredi sözleşmesinde yer alan şartlara ve ödeme planında belirlenen sürelerle uygun olarak ödenir.

b) Geri ödemeler, kredi taksitinin ait olduğu ayın ilk iş günü ile son iş günü arasında yapılır. Ödeme süresinin son iş günü borcun vadesi tarihidir. Borcun vadesi geçtiği halde geri ödenmeyen kısımları (**Değişik ibare:RG-6/7/2022-31888**) genel hükümlere göre vergi dairelerince takip ve tahsil edilir.

c) Kredi geri ödemeleri, brüt inşaat alanı;

1) 100 m² ye kadar olan konutlar için (100,99 m² dahil) 120 aya,

2) 101-150 m² konutlar için (150,00 m² dahil) 84 aya,

3) 150 m² den büyük konutlar için 60 aya,

4) 50 m² ye kadar olan işyerleri için (50,99 m² dahil) 48 aya,

5) 50 m² den büyük işyerleri için 36 aya,

kadar taksitlendirilebilir ve güncellenmiş kredi borcunun bu bentte belirtilen taksit sürelerine bölünmesi suretiyle borcunun ödemesi gereken aylık taksit tutarı bulunur.

ç) Geri ödemelerde ilk taksit, kredi sözleşmesinin imzalandığı tarihi takip eden ay içerisinde ödenir. Kredi sözleşmesinde belirtilmek şartıyla ilk taksit ödemeleri, kredi

sözleşmesinin imzalandığı tarihi takip eden aydan itibaren en geç 24 ay sonra da başlatılabilir. Bu durumda, geri ödemesiz döneme ait taksit süreleri (c) bendine göre belirlenen azami taksit sürelerine dâhil olacağından, bu süreler azami taksit sürelerinden düşülerek kalan taksit süreleri bulunur ve geri ödemesiz dönemin bittiği tarihteki güncellenmiş kredi borcu tutarı kalan taksit sayısına bölünerek ödenmesi gereken yeni aylık taksit tutarları belirlenir.

d) Kredi borcu, genel olarak her güncelleme döneminde güncelleme oranının uygulanması suretiyle güncellenir. Güncelleme oranı;

1) Brüt inşaat alanı 101 m² ye kadar olan konutlar (100,99 m² dâhil) için açılan kredilerde aynen,

2) Brüt inşaat alanı 101-150 m² olan konutlar (150,00 m² dâhil) ile 50 m² olan (50,99 m² dâhil) işyerleri için açılan kredilerde % 10 artırılarak,

3) Brüt inşaat alanı 150 m² den büyük olan konutlar ile 50 m² den büyük olan işyerleri için açılan kredilerde % 20 artırılarak, uygulanır.

e) Yıl içinde imzalanan kredi sözleşmelerinde, ilk taksit ödemesinden önce başlangıç güncellemesi yapılır. Başlangıç güncellemesinden sonra her güncelleme döneminde güncelleme işleminin yapılmasına devam olunur. Söz konusu güncelleme işlemleri geri ödemesiz dönem için de yapılır.

f) Güncellenmiş kredi borcu belirlenirken, kredi borcundan yapılan geri ödemeler düşülür, kalan kredi borcu güncelleme oranının uygulanması suretiyle artırılarak yeni borç tutarı bulunur. Güncellenen bu borç da kalan taksit sayısına bölünerek, aylık ödenmesi gereken taksit tutarları belirlenir. Bu işleme kredi borcu bitene kadar devam olunur.

g) Güncelleme oranı değişiklikleri, Bakanlıkça merkez muhasebe birimine bildirildiğinde bu birimce, hesaplara intikali sağlanır.

ğ) Kredi borcu taksitleri, istenmesi halinde vadesinden önce ödenebilir. Bu durumda, ödeme tarihindeki taksit tutarı üzerinden ödeme yapılır.

h) Erken ödeme nedeniyle borcun tamamının tek seferde kapatılması halinde, ödeme tarihindeki aylık taksit tutarının kalan taksit sayısı ile çarpılması sonucu bulunacak tutara, talep tarihindeki Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksinde (TÜFE) bir önceki yılın aynı ayına göre meydana gelen yıllık değişim oranında erken ödeme indirimi yapılarak borç kapatılır.

(2) 13 üncü maddeye göre kullanılan yıkım kredilerinin geri ödemelerinde aşağıda belirtilen esaslara uyulur:

a) Kredi borçları, kredi sözleşmesinde yer alan şartlara ve ödeme planında belirlenen sürelerle uygun olarak ödenir.

b) Geri ödemeler, kredi taksitinin ait olduğu ayın ilk iş günü ile son iş günü arasında yapılır. Ödeme süresinin son iş günü borcun vadesi tarihidir. Borcun vadesi geçtiği halde geri ödenmeyen kısımları **(Değişik ibare:RG-6/7/2022-31888)** genel hükümlere göre vergi dairelerince takip ve tahsil edilir.

c) Geri ödemelerde ilk taksit, kredi sözleşmesinin imzalandığı tarihi takip eden ay içerisinde ödenir. Kredi borcu en fazla 24 ay taksitlendirilebilir.

ç) Kredi borcunun güncelleme işlemleri, borcun vadesinden önce ödenmesi ve erken ödeme indirimi uygulanması ile ilgili konularda bu maddenin birinci fıkrasına göre işlem yapılır. Birinci fıkranın (d) bendine göre güncelleme oranının belirlenmesi gerektiğinde, yıktırılan yapının brüt inşaat alanı dikkate alınır.

Bakanlık ile kredi kullananlar arasındaki ilişkiler

MADDE 15 – (1) Bakanlık, kredilerin amacına uygun olarak kullanılıp kullanılmadığını her aşamada denetler veya denetletebilir. Uygulamada herhangi bir noksanlık tespit edilmesi halinde Bakanlıkça belirlenen sürede bu noksanlıkların giderilmesi istenir. Noksanlıkların giderilmemesi halinde Bakanlık kredi işlemlerini durdurmaya veya verilmiş kredilerden doğan alacağının tamamını muaccel hale getirmeye yetkilidir.

(2) Kredi verilme şartlarını taşımadığı halde, adına kredi açılanların kredi işlemleri iptal

edilerek, kullanılan krediler Bakanlıkça borçluya yapılacak tebliği takip eden 1 aylık sürede ödenir. **(Değişik cümle:RG-6/7/2022-31888)** Süresinde ödenmeyen bu alacaklar, Bakanlıkça genel hükümlere göre takip ve tahsil edilir.

(3) Kredi kullanılarak edinilen konut veya işyerinin bir başkası tarafından devir veya satın alınabilmesi için kredi borcunun kapatılması gerekir.

Sigorta

MADDE 16 – (1) Bu Yönetmelik çerçevesinde kullanılan krediler için aşağıdaki sigortalar aranır:

a) Konut ve işyerleri edinimleri için, kredi kullananlarca zorunlu deprem sigortası ve tüm riskleri içeren konut/işyeri sigortası yaptırılması zorunludur.

b) Konut ve işyerleri inşaatları için inşaatların devamı süresince tüm riskleri içeren ilgili inşaat sigortası yaptırılır. İnşaat, konut veya işyerine dönüştükten sonra kredi borcu süresince zorunlu deprem sigortası ile tüm riskleri içeren konut/işyeri sigortası yaptırılması zorunludur.

c) Yıkım kredileri için yıktırılan yapıdan dolayı üçüncü şahıslara karşı mali mesuliyet sigortası yaptırılır.

ç) Kredi kullananların sözleşmenin imzalanmasından itibaren geri ödeme süresi sonuna kadar hayat sigortası yaptırması zorunludur.

(2) Sigortalar, yıkım kredileri hariç olmak üzere kredi borcu bitinceye kadar her yıl yenilenir.

(3) Sigortalarda, Bakanlık daini mürtehin olarak belirlenir.

(4) Sigorta poliçesinin aslı veya sigorta şirketi tarafından onaylı sureti Bakanlığa verilir.

Teminatlar

MADDE 17 – (1) Bu Yönetmeliğe göre açılacak kredi işlemlerinde teminat ilişkileri, doğrudan kredi kullananlar ile Bakanlık arasında kurulur. Bakanlık, teminat türlerinin seçiminde taşınmaz üzerinde birinci derece ve sırada ipotek tesisi esas olmak üzere gerekli gördüğü takdirde başkaca teminat isteminde de bulunabilir.

(2) Tesis olunacak ipotekle ilgili olarak kredi kullananlar ile Bakanlık arasında imzalanan kredi sözleşmesinde;

a) İlk teminat ipoteginin değer kaybetmesi veya Bakanlıkça gerekli görülen diğer hallerde teminatın istenen tutarda artırılmasına borçlu tarafından izin verildiğine,

b) Bakanlığın bildirim tarihinden itibaren otuz gün içinde borçlunun teminatı arttırmaması halinde borcun tamamının muaccel olacağına,

c) Teminata konu taşınmaz üzerinde üçüncü şahıslar lehine herhangi bir takyidat konulamayacağına, aksi halde borcun tamamının muaccel olacağına ve Bakanlıkça cebri takibat yapılacağına,

ilişkin hükümlerin bulunması zorunludur.

7269 sayılı Kanuna göre borçlandırma (Değişik başlık:RG-6/7/2022-31888)

MADDE 18 – (1) 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilenlere **(Ek ibare:RG-6/7/2022-31888)** ve diğer hak sahiplerine verilecek olan konut veya işyerleri, özel hesabın finansman durumuna göre Bakanlıkça uygun görülmesi halinde, 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usul ve esaslar uyarınca borçlandırma suretiyle de verilebilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

İdarelere Kaynak Aktarılması

Kaynak aktarılacak faaliyetler ve kurumlar

MADDE 19 – (1) Bakanlık, Kanun kapsamındaki uygulamalarda kullanılmak üzere özel hesaptan TOKİ, idare ve İller Bankası Anonim Şirketine kaynak aktarabilir.

Kaynak aktarımı başvurularının değerlendirilmesi ve onay

MADDE 20 – (1) Kanun kapsamında kaynak aktarım talebinde bulunanlardan;

a) Bakanlığa hitaben yazılan müracaat yazısı,

b) Her bir iş kalemi için ayrı ayrı hesaplanmış yaklaşık maliyet hesap cetveli veya ihale

bedelini ve iş kalemlerini gösterir dokümanlar

istenir. **(Ek cümle:RG-6/7/2022-31888)** Kanununun 6/A maddesi kapsamında yürütülen uygulamalarda (a) ve (b) bentlerinde sayılan bilgi ve belgeler aranmaksızın Bakan tarafından uygun görülen tutar kadar kaynak aktarımı yapılabilir.

(2) Kaynak aktarım talebi, Genel Müdürlükçe değerlendirildikten sonra, uygun görülen talepler Bakan onayına sunulur. Bakan tarafından uygun görülen tutar kadar kaynak aktarımı tutarı belirlenir.

(3) Kanununun 8 inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca; Bakanlık ile İdare, TOKİ ve İller Bankası arasında Bakan tarafından imzalanan protokollerde aktarılacak kaynak tutarına protokolde açıkça yer verilmesi halinde, kaynak aktarımı için ayrıca Bakan onayı aranmaz.

Kaynağın aktarılması

MADDE 21 – (Değişik:RG-6/7/2022-31888)

(1) Bakan tarafından uygun görülen kaynağın aktarılabilmesi için; kaynak aktarılmasının uygun görüldüğü İdare, TOKİ ve İller Bankası Anonim Şirketine yazılı olarak bildirilir. Bu bildirimde;

a) Sadece Kanun kapsamında yapılacak iş, işlem ve uygulamalarda kullanılmak üzere açılacak Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına ilişkin IBAN numarasının,

b) Vergi Kimlik Numarasının,

c) En üst yönetici tarafından imzalı ve mühürlü EK-3'te yer alan taahhütnamenin, Bakanlığa gönderilmesi istenilir. TOKİ ve İller Bankası Anonim Şirketine kaynak aktarılmasında (c) bendinde sayılan taahhütname aranmaz.

(2) İdareye kaynak aktarımında, birinci fıkranın (a), (b) ve (c) bentlerinde sayılan belgelerin, kaynak aktarım talep yazısının ve kaynak aktarımına ilişkin Bakan onayının veya 20 nci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen protokolün onaylı suretleri; TOKİ ve İller Bankası Anonim Şirketine yapılan kaynak aktarımları ile Kanununun 6/A maddesi kapsamında yürütülen uygulamalarda yapılacak kaynak aktarımlarında ise birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerinde sayılan belgeler ile kaynak aktarımına ilişkin Bakan onayının veya 20 nci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen protokolün onaylı suretleri dosya halinde ödeme emri belgesine eklenir.

Özel hesaba iade

MADDE 22 – (1) Özel hesaptan kaynak aktarılan ve dönüşüm projesini yürütmekle sorumlu olan TOKİ, İdare ve İller Bankası Anonim Şirketi, tamamlanan her bir projeyi en geç otuz gün içinde Genel Müdürlüğe bildirmek zorundadır.

(2) Tamamlanan dönüşüm projelerine ilişkin harcanmayan tutarlar birinci fıkrada belirtilen süre içinde özel hesaba iade edilir.

Kaynak aktarımının durdurulması

MADDE 23 – (1) TOKİ, İdare ve İller Bankası Anonim Şirketi tarafından yürütülen projenin bu Yönetmelik hükümleri ile teknik ve idari şartnamesine uygun yürütülmediğinin tespit edildiği durumlarda kaynak aktarımı durdurulur. Tespit edilen noksanlık ve aksaklıkların giderilebilmesi için Bakanlıkça uygun bir süre verilir.

(2) Birinci fıkraya göre verilen süre içerisinde noksanlık ve aksaklıkların giderilmemesi halinde aktarılan kaynaklar, aktarılış tarihinden itibaren tahakkuk eden kanuni faizi ile birlikte genel hükümlere göre geri alınır.

ALTINCI BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Harcama yetkisinin devri

MADDE 24 – (1) Bakanlık ile özel hesaptan kaynak aktarılan İdarelerin harcama yetkilileri, tabi oldukları mevzuat hükümlerine, TOKİ ve İller Bankası Anonim Şirketi harcama yetkilileri ise Bakanlığın tabi olduğu mevzuat hükümlerine uygun olarak harcama yetkisini ihtisas sahibi birimlerinin yöneticilerine devredebilir.

Kanun kapsamında Bakanlığın tasarrufundaki taşınmazların satışı ve kiralınması

MADDE 25 – (Başlığı ile Birlikte Değişik:RG-12/7/2019-30829)

(1) Kanun kapsamında Bakanlığın tasarrufuna geçen taşınmazlardan hak sahiplerine

verilecek olanlar dışındaki taşınmazların satışı ve kiralanması 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerinden istisnadır.

(2) Kanun kapsamında Bakanlığın tasarrufuna geçen taşınmazlardan hak sahiplerine verilecek olanlar dışındakiler;

- a) Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştiraklerine,
- b) Belediyelere ve belediyelerin şirketlerine,
- c) Kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına,
- ç) Üzerinde kişiler lehine sınırlı aynı hak tesis edilmiş ise, talep edilmesi halinde hak lehdarlarına,

d) Hisse oranı yüzde kırkı veya hisse miktarı uygulama imar planı sınırları içinde dört yüz, dışında ise dört bin metrekareyi aşmamak kaydıyla talepte bulunan hissedarlarına,

e) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, 30/3/2014 tarihinden önce üzerinde yapılanma olan taşınmazların öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine,

f) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, köy ve mezraların yerleşme alanı içinde bulunan ve yüzölçümü beş bin metre kareye kadar olan taşınmaz kullanıcılarına,

g) 29/5/1986 tarihli ve 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre kurulan vakıflar ile Bakanlığın görev alanına giren konularda faaliyet yürütmek üzere kurulan ve mal varlığının en az yüzde ellisi Bakanlıkça sağlanan vakıflara,

rayiç bedel üzerinden; küçük sanayi sitesi yapılmak üzere bu amaçla kurulmuş kooperatiflere **(Ek ibare:RG-6/7/2022-31888)** ve belediyelere ise, emlak vergi değerinden düşük olmaması kaydıyla Bakanlıkça belirlenecek bedel üzerinden, doğrudan satılabilir veya Bakanlıkça belirlenecek bedel üzerinden doğrudan kiralanabilir.

(3) Kanun kapsamında Bakanlığın tasarrufuna geçen taşınmazların satışı ve kiralanması işleri, Bakanlığın tespit ettiği veya ettireceği rayiç bedel üzerinden, taşınmaz alım ve satımı ile uğraşan kuruluşlara yaptırılabilir. Satış ve kiralama işleri, taşınmaz alımı, satımı ve değerlendirilmesi ile uğraşan kuruluşlara herhangi bir kamu kaynağı harcanmaksızın gördürülecek ise, ilana çıkılmaksızın, işin niteliğine göre, şube sayısı, personel sayısı ve niteliği ve daha önce başka kurum ve kuruluşlara benzer iş niteliğinde iş yapılıp yapılmadığı ve benzeri hususlar gözetilerek, ekonomik, malî, mesleki ve teknik bakımından yeterlilikleri tespit edilen en az üç istekliden imza karşılığı elden veya iadeli taahhütlü mektupla teklif istenilerek pazarlık usulü ile yapılacak değerlendirme sonucunda en uygun teklifi veren istekliye gördürülebilir.

(4) Kanun kapsamında Bakanlığın tasarrufuna geçen taşınmazların satışı ve kiralanması aşağıda belirtilen esaslara göre yapılabilir:

a) Satış ve kiralamalarda satış ve kiralama bedeli; taşınmazın mahallinde en az üç kişiden teşkil olunacak bedel tespit komisyonları marifetiyle, aynı yerde ve aynı nitelikte olan emsal taşınmaz malların rayiç satış bedelleri de dikkate alınarak, taşınmaz değerlendirme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınarak ve mahallin emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerden de faydalanılarak 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesindeki esaslara göre veya 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunmak üzere yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarından hizmet satın alınmak suretiyle tespit edilir veya ettirilir. Tespit edilen bedel değişen piyasa koşulları gözetilerek, aynı usulle veya Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE–oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında ilave ile güncellenebilir.

b) Satışlarda aşağıda tanımlanan satış yöntemlerinden biri veya birkaçı uygulanabilir:

1) Kuralı satış yöntemi; satılması planlanan taşınmaz sayısından daha fazla talep olması durumunda başvuranlar arasında kura çekilişi yapmak suretiyle alıcıların belirlendiği satış yöntemidir.

2) Açık satış yöntemi; taşınmazların belirlenen rayiç bedelleri üzerinden, ilan edilen tarih aralığında başvuranlar arasından başvuru önceliğine göre alıcıların belirlendiği satış yöntemidir.

3) Açık artırmalı satış yöntemi; taşınmaz için belirlenen muhammen bedelin alıcılar arasında fiyat artırarak oluşturduğu en yüksek fiyat üzerinden alıcısının belirlenmesine yönelik satış yöntemidir.

c) Satış ve kiralamaya ilişkin olarak alınacak onay belgesinde satışa veya kiralamaya konu taşınmazın, niteliği, sayısı, satış ve kiralama bedeli, teminat alınıp alınmayacağı, uygulanacak satış usulü/usulleri ve benzeri hususlar belirtilir.

ç) Satış ve kiralamanın, on gün önceden Bakanlığın internet sayfasında, taşra teşkilatının ilan panolarında ve uygun görülecek diğer vasıtalarla duyurulması zorunludur. Duyuruda, satışa ve kiralamaya konu taşınmazlar, satış ve kiralama bedelleri, satışın veya kiralamanın başlayacağı tarih ile katılım/başvuru yeri ve şartları belirtilir.

d) **(Değişik:RG-6/7/2022-31888)** Satış bedeli taksitle de ödenebilir. Taksitle ödeme hâlinde, satış bedelinin en az dörtte biri peşin, kalanı iki yılda taksitlerle ödenir. Taşınmazların bulunduğu illerdeki mevcut ekonomik durum, bölgedeki potansiyel alıcıların geliri ve satış rakamları göz önünde bulundurularak gerekmesi halinde Bakan onayı ile beş yıla kadar taksit yapılabilir. Alacağın kalan kısmına kanunî faiz uygulanır. Satış bedelinin tamamı ödenmeden tapuda ferağ verilmez. Ancak, taksitli satışlarda taksit tutarını ve faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi veya satış yapılan taşınmazın üzerinde 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümleri uyarınca Hazine lehine kanuni ipotek tesis edilmesi halinde, taşınmaz alıcısı adına devredilir. Taksitlerin vadesinde ödenmemesi durumunda, alıcıya borcunu ödeme tarihine kadar tahakkuk edecek faizi ile birlikte on beş gün içinde ödemesi, aksi takdirde sözleşmenin feshedileceği bildirilir. Tebligata rağmen borcun ödenmemesi halinde, taşınmaz Hazine mülkiyetinde ise sözleşme feshedilerek ihale ile yapılan satışlarda geçici teminat olarak belirlenmiş tutar, ikinci fıkranın (ç), (d), (e), (f), (g) bentlerine göre yapılacak satışlarda ise satış bedelinin yüzde onu, Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına irat kaydedilir ve satış bedeli olarak tahsil edilen tutarlardan mahsup edilerek kalan faizsiz olarak alıcıya aynen iade edilir. Taşınmaz, teminat mektubu veya ipotek tesis edilerek alıcı adına tescil edilmiş ise teminat mektubu veya ipotek paraya çevrilerek kalan borç faizi ile birlikte tahsil edilir.

e) Kiralamalar pazarlık usulü ile yapılır. Pazarlık usulünde teklif alınması belli bir şekle bağlı değildir. Pazarlık, işin nitelik ve gereğine göre bir veya daha fazla istekliden yazılı veya sözlü teklifler almak ve bedel üzerinde anlaşmak suretiyle yapılır. İstekliler ve verdikleri teklifler tutanak altına alınarak istekliler ve ilgililerce imzalanır. İstekliler ve verdikleri teklifler ihale kararında da belirtilir. Pazarlık usulü ile yapılacak değerlendirme sonucunda en yüksek teklifi veren istekliye kiralama yapılır. Kiraya verilecek taşınmazların kira süresi beş yıldan çok olamaz.

f) **(Ek:RG-6/7/2022-31888)** Bu madde kapsamında yapılacak satışlarda alıcı satış bedelinin, vergi, resim, harç ve diğer masrafları ödemesi şartıyla, taşınmazı adına tescil ettirmeye mecburdur. Aksi takdirde alıcı meydana gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerle Bakanlıktan herhangi bir talepte bulunamaz. Satıştan sonra alıcı adına tapuda tescil işlemi yapılmadan alıcı taşınmazı üçüncü kişilere devredemez.

(5) Bu madde kapsamında yapılacak satış ve kiralamalarda, bu madde ile düzenlenmeyen hususlarda 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin bu maddeye aykırı olmayan hükümleri uyarınca işlem yapılabilir.

(6) **(Ek:RG-6/7/2022-31888)** İkinci fıkranın (e) bendi uyarınca yapılacak satışlarda;

a) Taşınmazlara ilişkin 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınmış ve bu belgeye esas arsa bedelleri ödenmiş ise ödendi belgelerinin eksiksiz olarak ibraz edilmesi hâlinde tapu tahsis belgesinde belirtilen yüzölçüme ilişkin satış bedeli alınmaz. Ancak, kadastro parseli iken tapu tahsis belgesi verilen taşınmazların imar parseli olarak satışlarının yapılması halinde tapu tahsis belgesinde belirtilen yüzölçümden bölgede uygulanan Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) oranında kesinti yapılır.

b) Bu fıkra kapsamında yapı sahiplerine yapılacak satışlarda satış bedeli, peşin ödenecek ise satış bedelinin tamamının, taksitle ödenecek ise satış bedelinin en az dörtte birinin, yapılacak yazılı tebligat tarihinden itibaren en geç üç ay içinde ödenmesi ve taksitli satışlarda

satış sözleşmesi düzenlenmesi mecburidir.

Özel hesaptan alınan taşınırın kaydı ve kullanımı

MADDE 26 – (1) Özel hesaptan iş makinesi alınması Bakanlığın iznine tabidir. 5/1/1961 tarihli ve 237 sayılı Taşit Kanunu kapsamında olan taşıtların edinilmesinde 237 sayılı Kanunun 10 uncu maddesi hükümlerine ve bu konuda diğer düzenleyici işlemlere uyulur.

(2) Kanun kapsamındaki hizmetlerin gerçekleştirilmesi için özel hesaptan satın alınan her türlü taşınır mal, bağış olarak taşınır işlem fişi düzenlenmek suretiyle proje yürütücüsü harcama biriminin veya kaynak aktarılanların envanter kayıtlarına alınır.

(3) Özel hesaptan alınan taşınır, Kanun kapsamında yürütülen projelere ilişkin hizmetler dışında ve başka amaçlarla kullanılamaz. Bu taşınırın kullanıma verilmesi, devir, terkin ve hurdaya ayırma işlemlerinde proje yürütücüsü kurumun tabi olduğu mevzuat hükümleri uygulanır.

(4) Kanun kapsamında yürüttüğü projelerin sonuçlanmış olması ve söz konusu taşınırlara ihtiyacının kalmadığının anlaşılması halinde taşınır, Kanun kapsamında proje yürütücüsü durumundaki diğer kamu kurum ve kuruluşlarından Bakanlıkça uygun görülenlere, başka bir işleme gerek kalmaksızın bedelsiz olarak devredilebilir veya hiç talep olmaması halinde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 18/1/2007 tarihli ve 26407 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Taşınır Mal Yönetmeliği hükümleri uyarınca satılabilir.

Tasfiye

MADDE 27 – (1) Bakanlıkça özel hesabın tasfiye edilmesi halinde tasfiyeden sonra özel hesap adına tahsil edilmesi gereken tutarlar genel bütçeye gelir kaydedilir. Tasfiye tarihinden sonra özel hesaptan çeşitli nedenlerle ödenmesi zorunlu olan tutarlar genel bütçeden karşılanır.

Denetim

MADDE 28 – (1) Bu Yönetmeliğin uygulamasına ilişkin denetim Bakanlık ve Sayıştay tarafından yapılır.

Hüküm bulunmayan haller

MADDE 29 – (1) Bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hallerde, 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanunu ve 5018 sayılı Kanuna dayanılarak hazırlanan diğer yönetmelikler ile 27/12/2014 tarihli ve 29218 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Merkezi Yönetim Muhasebe Yönetmeliğinin ve 1/5/2007 tarihli ve 26509 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Döner Sermayeli İşletmeler Bütçe ve Muhasebe Yönetmeliğinin genel esasları kıyasen uygulanır.

Yürürlükten kaldırılan yönetmelik

MADDE 30 – (1) 13/9/2012 tarihli ve 28410 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği yürürlükten kaldırılmıştır.

Yürürlük

MADDE 31 – (1) Bu Yönetmeliğin;

a) 8 inci ve 9 uncu maddeleri 2/5/2017 tarihinde,

b) Diğer hükümleri yayımı tarihinde,

yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 32 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

(1) 6/7/2022 tarihli ve 31888 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan değişiklikle maddenin yedinci fıkrasının (c) bendinden sonra gelmek üzere bent eklenmiş ve diğer bentler buna göre teselsül ettirilmiştir.

[Ekleri için tıklayınız](#)

Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete'nin		
	Tarihi	Sayısı
	25/2/2017	29990
Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin		
	Tarihi	Sayısı
1.	12/7/2019	30829
2.	6/7/2022	31888