

## “Yaşanabilir Çevre ve Marka Şehirler”



**HEDEF2023**

[www.csb.gov.tr](http://www.csb.gov.tr)

# KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN FİNANSMAN BOYUTU





## İkincil Mevzuat

- Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği (13 Eylül 2012 tarihli 28410 sayılı Resmi Gazete)
- 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Karar (13 Ekim 2012 tarihli 28440 sayılı Resmi Gazete)
- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği (15 Aralık 2012 tarihli 28498 sayılı Resmi Gazete)

## FİNANSAL DESTEKLER



- 1- Konut ve İşyeri Kredisi
- 2- Tespit Kredisi
- 3- Yıkım Kredisi
- 4- Faiz Desteği
- 5- Kira Yardımı
- 6- Kaynak Aktarımı

## 1- Konut ve İşyeri Kredileri



Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı aynî hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlerden konutunu ve işyerini kendi imkânları ile yapmak veya edinmek isteyenlere Bakanlıkça özel hesaptan kredi verilebilir.

## 1- Konut ve İşyeri Kredileri



Kredi açılabilmesi için, açılacak kredi azami miktarları ile kredinin tahsis öncelikleri; özel hesabın finansman durumu, proje büyüklüğü, inşaat maliyetleri, inşaatların bulunduğu bölgeler dikkate alınarak her yıl **Bakanlıkça belirlenir ve ilan edilir.**

## 1- Konut ve İşyeri Kredileri

Özel hesaptan kredi kullanmak isteyen hak sahiplerince, buldukları yerdeki **Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine** başvurulur.

**Başvuru evrakları:**

- 1- Başvuru Dilekçesi
- 2-Tapu Belgesi
- 3-Risk tespit raporu
- 4-Nüfus cüzdanı Fotokopisi
- 5- Hesap numarası

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

## 1- Konut ve İşyeri Kredileri

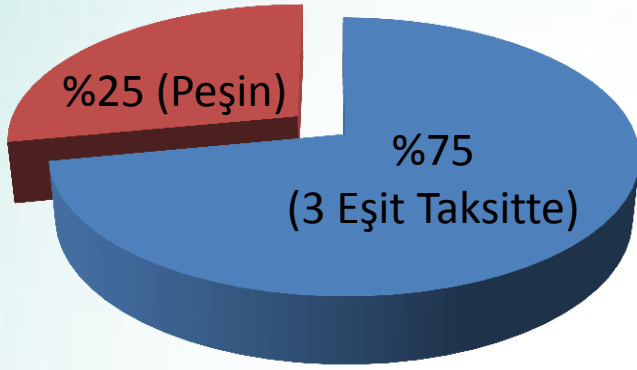
Onaylanan kredi karşılığında Bakanlıkça belirlenen miktarda değerler teminat olarak alınır ve kredi kullananlar ile Bakanlık arasında **borçlanma sözleşmesi** düzenlenir.

Sözleşmeler, borçluların gayrimenkullerinin tapu kayıtlarına ve bağımsız bölümlerine ait bilgileri, kredi borcu ve kredi şartları ile gerekli görülecek diğer bilgileri içerir.

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



## 1- Konut ve İşyeri Kredileri



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

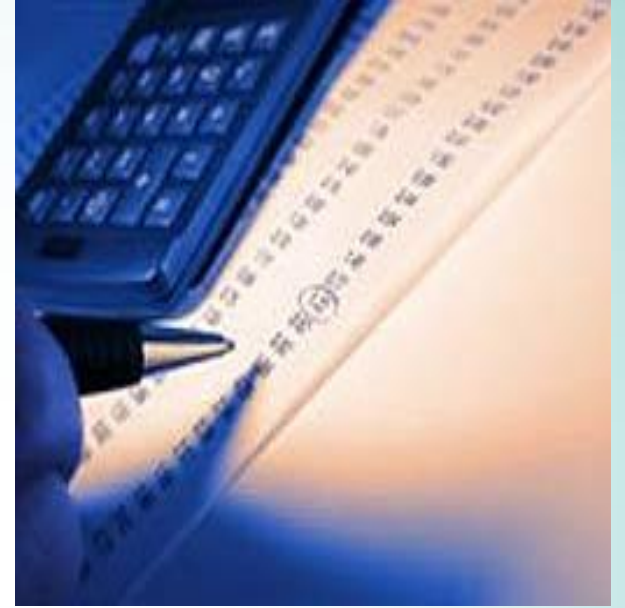
## 1- Konut ve İşyeri Kredileri

İşyeri ya da konutunu edinmek isteyenlere kredi kullanılması halinde düzenlenen sözleşmeler üzerinden gerekli ipotek tesis ve tescil işlemlerini müteakip toplu olarak ödeme Özel Hesaptan hak sahibinin hesabına aktarılır.



## 1- Konut ve İşyeri Kredileri

Geri ödeme taksitleri, ait olduğu her ayın ilk iş günü ile son iş günü arasında ödenir. Ayın son iş gününden sonra yatırılan geçmiş aya ait taksitlere gecikilen günler için, 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun'un 51 inci maddesinin 1 inci fıkrasında yer alan **gecikme zammı oranı** uygulanır.



| Kredi Tipi<br>Kredi Faizi ve<br>Vade | KONUT VE İŞ YERİ KREDİLERİ |                           |                      |                     |                     |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
|                                      | KONUT                      |                           |                      | İŞYERİ              |                     |
|                                      | < 100 m <sup>2</sup>       | 101-150<br>m <sup>2</sup> | 150 m <sup>2</sup> > | < 50 m <sup>2</sup> | 50 m <sup>2</sup> > |
| Güncelleme<br>Oranı                  | TÜFE                       | TÜFE %10                  | TÜFE %20             | TÜFE %10            | TÜFE %20            |
| Vade                                 | 120 ay<br>(10 yıl)         | 84 ay<br>(7 yıl)          | 60 ay<br>(5 yıl)     | 48 ay<br>(4 yıl)    | 36 ay<br>(3 yıl)    |

**NOT: Açılacak kredinin miktarı her yıl Bakanlıkça belirlenecek ve ilan edilecektir. Geri ödemeler inşaatın bittiği tarihten sonra başlar. Geri ödeme her hâlükârda, kredi sözleşmesinin imzalandığı tarihten itibaren en geç 24 ay sonra başlar.**



## 2- Tespit Kredileri

Özel hesaptan kredi kullanmak isteyen hak sahiplerince, buldukları yerdeki **Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine** başvurulur.

**Başvuru evrakları:**

- 1- Başvuru Dilekçesi
- 2-Tapu Belgesi
- 3-Nüfus cüzdanı Fotokopisi
- 4- Hesap numarası

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

## 2- Tespit Kredileri

Verilecek kredinin miktarı, Bakanlık tarafından yayımlanan “Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” uyarınca belirlenecek **yapı yaklaşık maliyetinin %1 ini**, tebliğde öngörülmeven yapı sınıfları için ise yapı keşif bedelinin %1 ini **geçemez**.

## 2- Tespit Kredileri

Açılan **kredi peşin** olarak Özel Hesaptan hak sahibinin hesabına aktarılır.

Kredi tutarının hak sahibinin hesabına aktarıldığı tarihten itibaren **üç ay içerisinde tespitini yaptırılması ve Bakanlığa gönderilmesi zorunludur**, aksi halde 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun'un 51 inci maddesinin 1 inci fıkrasında yer alan gecikme zammı uygulanır ve kredinin/borcun tamamı muaccel hale getirilir.

## 2- Tespit Kredileri

Kredinin geri ödeme süresi 24 ay (2 yıl) dır.

**Geri ödemeler kredinin verildiği tarihi takip eden ay başlar.**

Geri ödeme taksitleri, ait olduğu her ayın ilk iş günü ile son iş günü arasında ödenir. Ayın son iş gününden sonra yatırılan geçmiş aya ait taksitlere gecikilen günler için, 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun'un 51 inci maddesinin 1 inci fıkrasında yer alan gecikme zammı oranı uygulanır.



## 3- Yıkım Kredileri

Özel hesaptan kredi kullanmak isteyen hak sahiplerince, buldukları yerdeki **Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvurulur.**

**Başvuru evrakları:**

- 1- Başvuru Dilekçesi
- 2-Tapu Belgesi
- 3-Risk tespit raporu
- 4-Nüfus cüzdanı Fotokopisi
- 5- Hesap numarası

İl Müdürlüklerince incelenen kredi başvurularından **uygun görülenler onaylamak üzere Bakanlığa gönderilir.**

## 3- Yıkım Kredileri

Verilecek kredinin miktarı, Bakanlık tarafından yayımlanan “Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” uyarınca belirlenecek yapı yaklaşık maliyetinin %1 ini, tebliğde öngörülmemeyen yapı sınıfları için ise yapı keşif bedelinin %1 ini geçemez.



### 3- Yıkım Kredileri

Açılan kredi peşin olarak Özel Hesaptan hak sahibinin hesabına aktarılır.

Kredi tutarının hak sahibinin hesabına aktarıldığı tarihten itibaren **altı ay içerisinde yıkım işleminin yaptırılarak enkazının kaldırılması** ve **Bakanlığa bilgi verilmesi zorunludur**, aksi halde 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun'un 51 inci maddesinin 1 inci fıkrasında yer alan gecikme zammı uygulanır ve kredinin/borcun tamamı muaccel hale getirilir.

### 3- Yıkım Kredileri

Kredinin geri ödeme süresi 24 ay (2 yıl) dır.

**Geri ödemeler kredinin verildiği tarihi takip eden ay başlar.**

Geri ödeme taksitleri, ait olduğu her ayın ilk iş günü ile son iş günü arasında ödenir. Ayın son iş gününden sonra yatırılan geçmiş aya ait taksitlere gecikilen günler için, 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun'un 51 inci maddesinin 1 inci fıkrasında yer alan gecikme zammı oranı uygulanır.



## 4- 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Karar

Bu Kararın amacı, 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 7 nci maddesinin altıncı fıkrası kapsamında hak sahiplerince **bankalardan kullanılacak kredilere sağlanacak faiz desteğine** ilişkin esasların belirlenmesidir.

## 4- Faiz Desteği ve Limit

Sağlanacak faiz desteği belirtilen koşul ve limitlere göre uygulanır.

Faiz desteği oranı, kredinin sağlandığı tarihteki oran esas alınarak kredinin ömrü boyunca uygulanır ve değiştirilmez.

Bir hak sahibi adına faiz desteği sağlanacak toplam kredi tutarı 500.000 TL'yi geçemez.

## 4- Faiz Desteği ve Limit

| Kredi Türü           | Faiz Desteği Oranı | Azami Ödemesiz Dönem (yıl) | Azami Vade (Yıl) | Hak Sahipliği Bazında Sağlanacak Kredi Anapara Tutarı için Üst Limit |
|----------------------|--------------------|----------------------------|------------------|--|
| Güçlendirme Kredisi  | 400 baz puan       | 2                          | 10               | 50.000 TL  |
| Konut Yapım Kredisi  | 400 baz puan       | 2                          | 10               | 100.000 TL   |
| İşyeri Yapım Kredisi | 300 baz puan       | 2                          | 7                | 100.000 TL   |

Bir hak sahibi adına faiz desteği sağlanacak toplam kredi tutarı 500.000 TL'yi geçemez.

## 5- Kira Yardımı

Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile **anlaşma** yoluna gidilmesi esastır. 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 geçici konut veya işyeri tahsisi ya da **kira yardımı** yapılabilir.

## 5- Kira Yardımı

Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapılar ile uygulama alanı dışındaki riskli yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine veya ilgili kurumca belirlenecek tarihe kadar, mümkün olması halinde geçici konut veya işyeri tahsisi, mümkün olmaması halinde ise, Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir.

Kira yardımı aylık 600 Türk Lirasını, yardım süresi ise, 18 ay'ı geçemez.(Çankırı İli İçin Maliklere 400 Türk Lirası,Kiracılara 800 Türk Lirası) Aylık kira bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi oranında güncellenir.

## 5- Kira Yardımı

Yapılacak kira yardımının ilk beş aya kadar olan kısmı, taşınma masrafları da dikkate alınarak peşin olarak ödenebilir.

Belirtilen yapılarda kiracı veya sınırlı aynî hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere, Bakanlıkça belirlenecek oranda defaten kira yardımı yapılabilir.



## 5- Kira Yardımı

Kira yardımı başvuruları;

a) Uygulama alanında, riskli alan veya rezerv alanı belirlenmesine ilişkin karar ve tapu belgesine istinaden ilgili kuruma,

b) Uygulama alanı dışındaki riskli yapılarda, riskli yapı tespitine ilişkin rapor ve tapu belgesine istinaden Müdürlüğe, yapılır.

### Başvuru evrakları:

- 1- Başvuru Dilekçesi
- 2-Tapu Belgesi
- 3-Risk tespit raporu
- 4-Nüfus cüzdanı Fotokopisi
- 5- Hesap numarası

## 5- Kira Yardımı

- Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından **aynı kişiye hem kira yardımı ve hem de faiz desteği yapılamaz.**
- Kira yardımından faydalananlar faiz desteğinden, faiz desteğinden faydalananlar ise kira yardımından faydalanamaz.

## 6- Kaynak Aktarma

İdareler ile TOKİ ve İller Bankası Anonim Şirketine Kanun kapsamında yer alan dönüşüm uygulamalarında kullanılmak şartıyla kaynak aktarımı yapılabilir.

## 6- Kaynak Aktarma

Kaynak aktarım talebinde bulunanlardan;

- a) Bakanlığa hitaben yazılan müracaat yazısı,
- b) Proje Gerekçe Raporu,
- c) Belediyeler için belediye meclisi, il özel idareleri için il genel meclisi kararı,
- ç) Ayrıntılı proje maliyeti,
- d) Taahhütname,
- e) Kaynak aktarılacak kurum ve kuruluşlarla imzalanacak protokol taslağı
- f) Bakanlıkça uygun görülen diğer belgeler, istenir.

## MUAFİYETLER

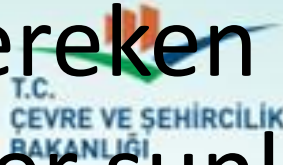
- İlgili kurum veya gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden muaftır.

- Riskli alanlarda gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerin, ilgili kurum adına değil de kendi adlarına uygulamada bulunulması halinde, riskli alanlardaki yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, **sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır.**



- Uygulama alanındaki mevcut yapıların İmar Mevzuatına uygun olup olmadığına bakılmaksızın, yukarıda belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.

# Alınmaması gereken harç, vergi ve ücretler şunlardır.



- 1) 2/7/1964 tarihli ve 492 Kanununun 38 inci maddesi uyarınca alınan **noter harçları**.
- 2) Harçlar Kanununun 57 nci maddesi uyarınca alınan **tapu ve kadastro harçları**.
- 3) 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 79 uncu, 80 inci, 84 üncü ve Ek 1 inci maddesi uyarınca **belediyelerce alınan harçlar**.
- 4) 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu uyarınca damga vergisine tâbi kâğıtlar sebebiyle alınan **damga vergisi**.
- 5) 8/6/1959 tarihli ve 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu uyarınca alınan **veraset ve intikal vergisi**.

6) Kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretler; Belediye Gelirleri Kanununun 86 ncı, 87 nci, 88 inci ve 97 nci maddeleri ile 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 21 inci ve 23 üncü maddeleri uyarınca alınan her türlü ücret ve riskli olarak tespit edilen binaya ilişkin olarak 1/7/1993 tarihli ve 21624 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Otopark Yönetmeliği uyarınca alınanlar da dahil olmak üzere, belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret.

- 7) Kullanılacak kredilerden dolayı lehe alınacak paralar sebebiyle 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu uyarınca alınması gereken **banka ve sigorta muameleleri vergisi**.



TEŞEKKÜR EDERİM

