5543 SAYILI İSKÂN KANUNU UYGULAMALARI HAKKINDA YÖNERGE

5543 sayılı İskân Kanununun 11, 12 ve 16 ncı maddeleri ve iskânlı göçmenlere ait işlemler ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre yürütülen çalışmalarda 26/09/2018 tarihli ve 2018/13 sayılı genelgeye istinaden yayımlanan 19/10/2018 tarihli ve 184727 sayılı Yönerge yürürlükten kaldırılmış olup bundan sonraki uygulamalarda bu Yönerge esas alınacaktır.

BİRİNCİ BÖLÜM

5543 Sayılı Kanunun 11 ve 12 nci Maddesi Gereği Yürütülecek Çalışmalar

Yerleri Kamulaştırılanların İskânı (5543 sayılı Kanununun 12 nci maddesi)

**MADDE 1-**

(1)Etütler ve iskân duyurusu

Baraj gölü ve HES, maden rezervi, tarihi ve doğal değerlerin korunması (sit alanları), orman dışına çıkarılması gereken veya özel kanunların uygulanması sonucunda yerleri kamulaştırılan veya başka bir nedenle yerleri kamulaştırılan aileler hakkında bilgiler toplanacaktır.

a) Ana projeyi yürüten kurum/kuruluş tarafından kamulaştırma ile ilgili kararların alınarak kamulaştırma işlemlerine başlanılması, bir program dâhilinde ileride kamulaştırma işlemlerinin yapılacağının veya projenin ihale edildiğinin bildirilmesi durumunda; kamulaştırmayı yapan kurum/kuruluştan, 1/25.000 ölçekli harita (projeden etkilenen yerleşim birimlerini gösterir), kamulaştırma listeleri ile yerleşim merkezlerinin ve arazilerin kamulaştırma durumlarını tamamen veya kısmen ve yüzdesel olarak gösterir tablo (EK-1) resmi yazı ile imzalı ve onaylı olarak istenecektir.

b) İl müdürlüğünce kamulaştırmayı yapan kuruluştan alınan onaylı tablo (EK-1), kamulaştırma alanındaki yerleşim birimlerinin (köy, belde, ilçe) idari sınırları ile kamulaştırma sınırını gösterir 1/25.000 ölçekli harita, kamulaştırma listeleri ve kamulaştırmadan etkilenen yerleşim birimleri ile ilgili olarak düzenlenecek etüt formu (EK-9) Genel Müdürlüğe gönderilerek, ilgili yılın etüt-proje ve yerleştirme programına teklif edilecektir.

c) İşin etüt-proje ve yerleştirme programına alınmasına müteakip, yerlerinin kamulaştırılması sonucu geçim imkânlarını yitirecek ailelerin yaşadıkları yerleşim birimlerinde, gerektiğinde Genel Müdürlük ilgili personelinin de katılımıyla devlet eliyle iskân edilmenin şekil ve şartları konusunda ayrıntılı bilgilerin verileceği birden fazla bilgilendirme toplantısı düzenlenecektir. Bilgilendirme toplantılarında, iskân projesi kapsamında, tarımsal veya tarım dışı iskân (şehirsel iskân) alanı önceden belirlenmiş ise (Cumhurbaşkanı Kararı, geçici maddeler vb. istisnai durumlarda); istenilen şartları taşıyıp, tarımsal veya tarım dışı iskân (şehirsel iskân) için hak sahibi olacakların, yalnızca belirlenen bu alanlarda iskânlarının gerçekleştirileceği, başka yerlerde iskân edilme taleplerinin karşılanmasının mümkün olmadığı özellikle vurgulanacaktır. Tarımsal veya tarım dışı iskân (şehirsel iskân) alanının henüz tespit edilmemiş olması hâlinde, Bakanlıkça araştırmalara devam edileceği ve belirlenecek yeni tarımsal veya tarım dışı iskân (şehirsel iskân)alanında iskân edilmeyi kabul etmeyen hak sahibi ailelerin hak sahipliklerinin iptal edileceği belirtilecektir.

ç) Yerleri kamulaştırılan ailelerin yeniden yerleşimleri için yapılacak bilgilendirme toplantılarından sonra, aynı projeden etkilenen bütün yerleşim birimlerinde, iskânın şekil ve şartlarını belirten ayrıntılı iskân duyurusu (aksi yönde talimat verilmediği sürece) aynı zamanda yapılacaktır. İskân duyuruları Valilik Makamı veya görevlendireceği makam tarafından onaylanacaktır (EK-2). Bu duyuru 30 (otuz) gün süreyle (Cumhurbaşkanı Kararı, geçici maddeler vb. istisnai durumlar hariç) görülebilir yerlerde (valilik, kaymakamlık, okul, belediye, muhtarlık, cami, köy veya mahalle kahvehanesi vb.) askıda kalacaktır. Duyurunun asılması ve indirilmesi il müdürlüğü yetkilileri ve yerleşim birimi muhtarı (veya ihtiyar heyetinden bir kişi) ile halktan en az iki kişinin katıldığı tutanağa bağlanacaktır. Askı süresinin hesabında; duyurunun askıya çıkış tarihini takip eden gün 1 inci gün kabul edilerek müracaatlar alınacak, duyuru ve müracaat süresi bitiminin (duyuru süresi 30 gün+müracaat süresi 90 gün=120 gün) resmi tatil gününe rastlaması halinde takip eden ilk iş günü başvurular sonlandırılacaktır.

d) Devlet eliyle iskân uygulamalarında aile bir bütün olarak değerlendirilecek olup devlet eliyle iskân isteyen ailelerin, duyuru askı süresince (30 gün) ve duyuru askısının bitimini izleyen müracaat süresi (90 gün) (Cumhurbaşkanı Kararı, geçici maddeler vb. istisnai durumlar hariç) içinde, talep ettikleri iskân şeklini (tarımsal - tarım dışı (şehirsel)) ve aile temsilcisini belirtir bir dilekçeyle (EK-3) valilik (il müdürlüğü) ya da kaymakamlığa başvuruda bulunmaları istenecektir. Ailelerin sosyo-ekonomik durumları ve talepleri de göz önüne alınarak tarımsal veya tarım dışı iskân (şehirsel iskân) şekli mahalli iskân komisyonunca belirlenecektir. Ailelerin hak sahipliği için başvuruları, iskân duyurusu ve müracaat süresi içinde yapılacak olup süresi içinde müracaat etmeyenler ile müracaat edip de hak sahipliği kararına esas olacak bilgi ve belgelerden eksik olanları, il müdürlüğü tarafından belirlenecek süre içerisinde il müdürlüğüne vermeyen aileler iskân haklarını kaybetmiş sayılacak ve daha sonra yapılan başvurular dikkate alınmayacaktır. Ancak, belgelendirilmiş uzun süreli tedavi, tutukluluk vb. zorlayıcı sebepler bulunduğu takdirde süre, zorlayıcı sebebin ortadan kalkmasıyla başlayacaktır. Aile bireyleri tarafından hak sahipliği için birden fazla dilekçe verilmesi durumunda, hak sahipliği açısından hak kaybına sebep olmayacak şekilde müracaatlardan sadece biri kabul edilecektir.

e) Yerleşim yerinin tamamen veya kısmen kamulaştırıldığı yerlerde ailelerin yerlerini terk etmek zorunda kaldıklarının kabulü için ailenin konutunun kamulaştırılması şarttır. Bu durumda olan aileler için diğer hak sahipliği şartlarını da (aile vasfı, ikamet şartı vb.) taşıyor ise ailenin geçim imkânını kaybedip etmediğine bakılmayacaktır ancak kısmi kamulaştırma yapılan yerlerde ailenin konutunun kamulaştırılmayıp arazilerinin tamamının ya da bir kısmının kamulaştırılması durumunda veya taşınmazı olmayanların kamulaştırmadan etkilenme durumlarının tespiti için oluşturulacak teknik heyetçe, yerleşim biriminin genel durumu ve kamulaştırılmayan arazilerin durumları dikkate alınarak, ailelerin geçim imkânlarını kaybedip kaybetmediklerine (teknik heyetin oluşturulması yönetmelikte açıklanmıştır) dair rapor düzenlenecektir. Düzenlenen teknik raporda yerleşim yerinin geçim imkânını kaybetmediği sonucuna varılırsa bir tutanakla devlet eliyle iskân çalışmalarına son verilecektir. Teknik raporda bazı ailelerin geçim imkânlarını kaybettikleri belirtilmişse bu durumdaki ailelerin her birisi için geçim imkânının kaybı ile ilgili ayrıntılı rapor düzenlenecektir. Geçim imkânlarını kaybeden aileler diğer hak sahiplik şartlarını da taşıyorlarsa bu ailelerin iskân çalışmalarına devam edilecek, aksi halde ise hak sahibi olamadıkları yönünde mahalli iskân komisyonu kararı alınacaktır. Ailelerin geçim imkânlarını kaybedip kaybetmediklerinin tespiti; ailenin her bir bireyi adına kamulaştırma dışı kalan arazisinin yıllık net gelirleri, hayvancılık ve diğer gelirlerinin toplamı dikkate alınmak suretiyle yapılacaktır. Tespit tarihinde yürürlükte olan asgari ücretin otuz günlük brüt tutarının on sekiz katından fazla yıllık geliri olan aileler hak sahibi olamayacaktır.

f) İskân Kanununun 12 inci maddesi kapsamında (yerleri kamulaştırılanların iskânı) yapılacak işlerde hak sahibi belirleme, yer seçimi, hâlihazır harita, jeolojik-jeoteknik etüt raporları, imar planları, yaklaşık maliyet çalışmaları, ihale süreci, konutların yapım süresi vs. işlemleri birkaç yıllık bir süreyi almakta ve kamulaştırmadan etkilenen vatandaşların mağduriyeti oluşabilmektedir. Bu durumun önüne geçilebilmesi maksadıyla illerde kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılması planlanan baraj, havaalanı, karayolu, demiryolu vs. sebebiyle etkilenen yerleşim yerlerinin tespiti için her sene başında ilgili kurumlarla yazışmalar yapılacak ve Genel Müdürlüğe bilgi verilecektir.

g) Kamulaştırma çalışmaları genelde kısım kısım yürütüldüğünden, kamulaştırmanın bitirilmesi beklenmeden çalışmalar sürdürülecektir.

(2) Başvuruda bulunan ailelerle ilgili alınması gereken belgeler

Kanunun 17 nci maddesi gereğince aile bir bütün olarak kabul edildiğinden uygulama sürecinde herhangi bir aksaklığa yol açmamak, iş ve işlemlerin bir bütün olarak etkin ve verimli bir şekilde yürütülebilmesi için hak sahibi aile fertlerinin aralarından bir aile ferdini aile temsilcisi olarak belirlemesi esastır. Aile temsilcisi; hak sahibi aile fertleri adına idare ile yapılacak yazışma ve bilgilendirme gibi işlerde idarenin muhatabıdır. Aile temsilcisi, aile adına yaptığı iş ve işlemlerden idareye ve hak sahibi aile fertlerine karşı sorumludur.

a) Aile temsilcisi ile aile bireylerinin isim ve adreslerinin yer aldığı tarımsal ya da tarım dışı iskân (şehirsel iskân) talebine ilişkin dilekçe (EK-3),

b) Beyanname (EK-4),

c) Tespit cetveli (EK-5),

**ç)** İskân talebinde bulunanlar için ayrıntılı aile nüfus kayıt örneğini içeren ve yerleşim yerinde oturduğuna dair yerleşim biriminin bağlı olduğu valilik veya kaymakamlıkça adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre yapılacak incelemeler sonucu verilecek ikamet belgesi**, (**EK-6),ilk bilgilendirme toplantısı ile iskân duyurusu arasında ikametlerini kamulaştırma alanına taşıyan aileler, diğer hak sahipliği şartlarını yerine getirseler bile hak sahibi kabul edilmeyecektir. Gerek duyulması halinde ailelerden adres bilgileri raporu da istenebilir.

d) Aile temsilcisi ve aile bireylerinin alacağı (bedel artırım tutarları dâhil) kamulaştırma bedellerinin tamamından, iskân duyurusunun yapıldığı yılın ocak ayında yürürlükte olan asgarî ücretin otuz günlük brüt tutarının altmış aylık karşılığı olan miktarını, kamulaştırma bedelinin bu miktardan az olması hâlinde ise tamamını, Bakanlık Merkez Saymanlık Müdürlüğü hesabına kamulaştırmayı yapan kuruluşça aktarılmasını kabul ve taahhüt ettiğine dair belge (muvaffakatname) (EK-7),

e) Aldıkları kamulaştırma bedeli varsa bunun Bakanlık Merkez Saymanlık Müdürlüğü hesabına yatırıldığını gösterir banka dekontu örneği, aileler aldıkları kamulaştırma bedelinden yukarıda belirtilen miktar kadarını, daha az kamulaştırma bedeli alınmış ise güncellenen kamulaştırma bedelini, tebliğ tarihinden itibaren 60 günlük süre içerisinde yatırmadıkları takdirde, diğer hak sahipliği koşullarını yerine getirseler bile hak sahibi kabul edilmeyecektir.

f) İskân edilme şartlarını kabul ettiğini gösterir muhtarlıkça onaylanmış belge (taahhütname) (EK-8A), hak sahibi aileler iskân mevzuatı hükümleri gereğince görev ve yükümlülüklerini yerine getirmedikleri takdirde doğacak zararları karşılamak zorunda oldukları hususunda özellikle uyarılacaklardır.

g) Kamulaştırılan taşınmaz malların cins ve miktarları ile kamulaştırma bedellerini (bedel artırım tutarları da dâhil) gösterir ilgili kuruluştan alınacak belgeler, (ilk bilgilendirme toplantısı ile iskân duyurusu süresi arasında kamulaştırma alanında gayrimenkul alan ailelerin bu gayrimenkulleri hak sahipliği çalışmalarında dikkate alınmaz.)

h) Aile temsilcisi ve aile bireylerine ait kamulaştırma dışı kalmış taşınmaz mallar ile aile temsilcisi ve bireylerinin iskân duyurusunun yapıldığı tarihten geriye doğru üç yıl içerisinde taşınmaz mal satışı yapıp yapmadığını ve yerine eşdeğerde veya daha yüksek değerde taşınmaz mal alıp almadığını gösterir ilgili tapu ve vergi dairelerinden alınacak yazı,

ı) Taşınmaz malları kısmen kamulaştırılan ve kamulaştırılacak taşınmazı olmayan ailelerin, yıllık net gelirleri ile varsa hayvancılıktan elde edilen gelirleri Tarım ve Orman Bakanlığı’ndan aile bireylerinin her biri adına alınacaktır. Hazine ve Maliye Bakanlığı’ndan da aile bireylerinin her birinin menkul ve gayrimenkullerden elde ettikleri bir yıllık net geliri istenecek ve ailenin yıllık gelir toplamını gösteren teknik rapor hesaplamalarında kullanılacaktır. Aile bir bütün olarak kabul edilecek ve bir yıllık gelirleri toplamı tespit tarihinde yürürlükte olan asgari ücretin 30 günlük brüt tutarının 18 katından fazla olması durumunda aile hak sahibi olamayacaktır.

i) Kanun, yönetmelik, genelge ve yönerge gereği ihtiyaç duyulacak diğer belgeler, tamamlanarak her aile için ayrı ayrı dosyalar oluşturulacaktır.

Kamulaştırmadan etkilenen yerleşim birimleri ve aileler hakkında alınacak bilgilere göre, doldurulacak etüt formaları (EK-1, EK-9), kamulaştırma harita ve listeleri ile kamulaştırma durumlarını gösterir çizelgeler, askıya çıkarılan iskân duyurusunun bir örneği (EK-2) Genel Müdürlüğe gönderilecek, diğer örnekleri dosyasında korunacaktır.

Göçebelerin iskânı ( 5543 sayılı Kanunun 11 nci maddesi )

MADDE 2-

(1) Etütler ve iskân duyurusu

a) Göçebe oldukları iddiasıyla başvuruda bulunanların durumları ön incelemelerle araştırılacak, göçebe oldukları yönünde valilik, kaymakamlık, jandarma ve muhtarlıklardan bilgiler alınıp, gerektiğinde ilgili kamu kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak kesinleştirildiği takdirde, Genel Müdürlüğe ilgili yılın etüt-proje ve yerleştirme programına alınması için teklif edilecektir.

b) İş programa alındıktan sonra sözü edilen ailelere, mevsimine göre yaylak veya kışlaklarda, gerektiğinde Genel Müdürlük ilgili personelinin katılımıyla devlet eliyle iskân edilmenin şekil ve şartları konusunda ayrıntılı bilgilerin verileceği birden fazla bilgilendirme toplantısı düzenlenecektir. Bilgilendirme toplantılarında iskân projesi kapsamında, tarımsal veya tarım dışı iskân (şehirsel iskân) alanı önceden belirlenmiş ise; istenilen şartları taşıyıp tarımsal veya tarım dışı iskân (şehirsel iskân) için hak sahibi olacakların, yalnızca belirlenen bu alanlarda iskânlarının gerçekleştirileceği, başka yerlerde iskân edilme taleplerinin karşılanmasının mümkün olmadığı özellikle vurgulanacaktır. Tarımsal veya tarım dışı iskân (şehirsel iskân) alanının henüz tespit edilmemiş olması hâlinde, Bakanlıkça araştırmalara devam edileceği ve belirlenecek yeni tarımsal veya tarım dışı iskân (şehirsel iskân) alanında iskân edilmeyi kabul etmeyen hak sahibi ailelerin hak sahipliklerinin iptal edileceği belirtilecektir.

c) Bilgilendirme toplantılarından sonra göçebe ailelere, iskânın şekil ve şartlarını belirtir ayrıntılı duyuru yapılacaktır (EK-10). İskân duyuruları Valilik Makamı veya görevlendireceği makam tarafından onaylanacaktır.

ç) İskân duyurusu 30 (otuz) gün süreyle görülebilir yerlerde (valilik, kaymakamlık, göçebelerin bulunduğu yerlerde okul, belediye, muhtarlık, cami, göçebe grubu temsilciliği, köy veya mahalle kahvehanesi vb.) askıda kalacaktır. Duyurunun asılması ve indirilmesi il müdürlüğü yetkilileri ile göçebe grubu temsilcisi ve grup halkından en az iki kişinin katıldığı tutanağa bağlanacaktır. Askı süresinin hesabında; duyurunun askıya çıkış tarihini takip eden gün 1 inci gün kabul edilerek müracaatlar alınacak, müracaat süresi bitiminin (duyuru süresi 30 gün+müracaat süresi 180 gün=210 gün) resmi tatil gününe rastlaması halinde takip eden ilk iş günü başvurular sonlandırılacaktır.

d) Ailelerin hak sahipliği başvuruları iskân duyurusu ve müracaat süresi içinde yapılacak olup süresi içinde müracaat etmeyenler ile müracaat edip de hak sahipliği kararına esas olacak bilgi ve belgelerden eksik olanları il müdürlüğü tarafından belirlenecek süre içerisinde vermeyen aileler, iskân haklarını kaybetmiş sayılacak ve daha sonra yapılan başvuruları da dikkate alınmayacaktır ancak belgelendirilmiş uzun süreli tedavi, tutukluluk vb. zorlayıcı sebepler bulunduğu takdirde süre, zorlayıcı sebebin ortadan kalkmasıyla başlayacaktır. Aile bireyleri tarafından hak sahipliği için birden fazla dilekçe verilmesi durumunda, hak sahipliği açısından hak kaybına sebep olmayacak şekilde müracaatlardan sadece biri kabul edilecektir.

e) Yerleşik toplumsal yaşama geçmek üzere, göçebe ailelerin, duyuru süresince (30 gün) ve duyurunun bitimini izleyen müracaat süresi (180 gün) (Cumhurbaşkanı Kararı, geçici maddeler vb. istisnai durumlar hariç) içinde, talep ettikleri iskân şeklini (tarımsal-şehirsel) ve aile temsilcisini belirtir bir dilekçeyle (EK-3) valilik (il müdürlüğü) ya da kaymakamlığa başvuruda bulunmaları istenecektir.

(2) Alınması gereken belgeler

Kanunun 17 nci maddesi gereğince aile bir bütün olarak kabul edildiğinden uygulama sürecinde herhangi bir aksaklığa yol açılmaması, iş ve işlemlerin bir bütün olarak etkin ve verimli bir şekilde yürütülebilmesi için hak sahibi aile fertlerinin aralarından bir kişiyi aile temsilcisi olarak belirlemesi esastır. Aile temsilcisi; hak sahibi aile fertleri adına idare ile yapılacak yazışma ve bilgilendirme gibi işlerde idarenin muhatabıdır. Aile temsilcisi, aile adına yaptığı iş ve işlemlerden idareye ve hak sahibi aile fertlerine karşı sorumludur.

a) Aile temsilcisi ile aile bireylerinin isim ve adreslerinin yer aldığı tarımsal ya da tarım dışı iskân (şehirsel iskân) talebine ilişkin dilekçe (EK-3),

b) Beyanname (EK-4),

c) Tespit cetveli (EK-11),

ç) İskân talebinde bulunanlar için ayrıntılı aile nüfus kayıt örneğini içeren valilik veya kaymakamlıkça adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre yapılacak incelemeler sonucu verilecek ikamet belgesi (EK-6), (Gerek duyulması hâlinde ailelerden adres bilgileri raporu da istenebilir.)

d) Valilik, kaymakamlık, jandarma, Muhtarlık ile gerektiğinde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından, kış aylarında ikamet ettikleri yer dışında, başvuru sahibi ailenin konakladıkları yerlerden göçebe olduğunu kanıtlayan belgeler,

e) İskânın şekil ve şartlarını kabul ettiğini gösterir belge (taahhütname) (EK-8A),

f) Her aileye (aile temsilcisi ve aile bireylerine) ait taşınmaz mallarının olup olmadığına, geriye dönük olarak taşınmaz alıp satmadığına, geçmiş tarihli vergi kaydının bulunup bulunmadığına (üzerlerine kayıtlı konut, işyeri, işletme, arsa ya da tarım arazisi olup olmadığına bakılacak) dair ülke genelinde ilgili tapu ve vergi dairelerinden alınacak yazı,

g) Atalarının veya aile bireyi olarak kendilerinin daha önceden devlet eliyle iskân edilip edilmediklerinin veya Kanunun 16 ncı maddesinden yararlanıp yararlanmadıklarının tespiti amacıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerinin tamamından yapılacak araştırmaya dair belgeler,

h) Başvuru yapan aile bir bütün olarak kabul edilerek, sahip oldukları hayvan varlıklarının bir yıllık gelirleri toplamını (tespitin yapıldığı tarihte yürürlükte olan asgari ücretin otuz günlük brüt tutarının on sekiz katından fazla olması durumunda aile hak sahibi olamayacaktır) gösterir belge,

ı) İskân talebinde bulunan aile temsilcisi ve aile bireylerinin SGK, (Emekli Sandığı, SSK, Bağ-Kur Genel Müdürlüklerinden) Esnaf ve Sanatkâr Odaları Birliğinden, devlet memuru, kadrolu veya geçici işçi, emekli ya da herhangi bir serbest meslek sahibi olup olmadığına dair alınacak belge, (göçer hayvancılık ve yerleşik olmayan tarımsal faaliyetlerde bulunanlar hak sahibi olabilirler.)

i) Kanun, yönetmelik, genelge ve yönerge gereği alınacak diğer belgeler tamamlanacak ve her aile için ayrı dosya oluşturulacaktır.

j) Aileler hakkında alınacak bilgilere göre, doldurulacak tespit cetveli (EK-11), etüt formu (EK-12) ve askıya çıkarılan iskân duyurusunun bir örneği (EK-10) Genel Müdürlüğe gönderilecek, diğer belgeler dosyasında korunacaktır.

Toplanan bilgi ve belgeler ile itirazların değerlendirilmesi

**MADDE 3-**

Gerek yerleri kamulaştırılan gerekse göçebe oldukları için iskân talebinde bulunan her aile için kanun, yönetmelik, genelge ve yönergede belirtilen şartlara göre istenilen bilgi ve belgeler tamamlanacaktır. İl müdürlüğünce, il müdürünün veya görevlendireceği kişinin başkanlığında ve müdürlük çalışanlarından en az üç kişiden oluşan inceleme kurulu oluşturulacaktır.

İnceleme kurulu tarafından başvuran ailelere ait bilgi ve belgeler incelenerek değerlendirilecek ve sonuç tutanağa bağlanacaktır. İnceleme kurulu bir kereden fazla toplanabilecektir.

İnceleme kurulu tutanağına, hak sahibi olabilecek ve olamayacak aile temsilcilerinin (anne ve baba adı belirtilecektir) isimlerinin bulunduğu, olamayacakların gerekçelerinin belirtildiği ve talep edilen iskân şeklini gösteren listeler eklenerek valilik, kaymakamlık veya il müdürlüğünün resmi web sitesinde yayınlanacak ve aynı yerlerde görülebilir şekilde tutanakla askıya çıkarılarak duyurulacaktır.

Ayrıca hak sahibi olamayacak ailelere 7201 sayılı Tebligat Kanunu ve Tebligat Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine göre durumları bildirilecektir. İl müdürlüğü tarafından verilecek süre içerisinde ailelerin, varsa itirazlarına ilişkin bilgi ve belgeleri getirmeleri istenilecektir. İtirazlar inceleme kurulunca tekrar değerlendirilecek, il müdürlüğü tarafından verilen süre içerisinde eksik ya da hak sahibi olma şartlarını sağlayacak bilgi ve belgeleri getirmeyen aileler değerlendirme dışı bırakılacaktır. İnceleme kurulunda çalışacak personelin eğitimleri gerekli görüldüğü durumlarda Genel Müdürlük tarafından sağlanacaktır.

Hak sahipliği saptaması

**MADDE 4-**

İnceleme kurulunca itiraz ve şikâyetler değerlendirilip çalışmaların tamamlanmasından sonra dosyalar, 5543 sayılı Kanunun 18 inci maddesinin üçüncü fıkrası ve İskân Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin 11 inci maddesinin ikinci fıkrası doğrultusunda kurulacak mahalli iskân komisyonuna sunulacaktır.

Mahalli iskân komisyonu, mahallin mülki amirinin başkanlığında (ilin merkez ilçesi ve bağlılarında vali veya görevlendireceği kişinin başkanlığında, diğer ilçe ve bağlılarında kaymakam veya görevlendireceği kişinin başkanlığında) olmak üzere; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tapu Müdürlüğü, Hazine ve Maliye Bakanlığı, Tarım ve Orman Bakanlığının yerel temsilcileri ve gerektiğinde ihtiyaç duyulacak konularda hizmet veren diğer kamu kurum ve kuruluşlarının görevlilerinden oluşturulacaktır. Mahalli iskân komisyonunca, devlet eliyle tarımsal ya da tarım dışı iskân (şehirsel iskân) talebiyle başvuruda bulunan her aile için, dosyasında toplanan bilgi ve belgelere göre aynı toplantıda hak sahipliği ile ilgili kararlar alınacaktır. Mahalli iskân komisyonu ailelerin hak sahibi olup olmadıklarına, durumunda değişiklik olan ailelerin hak sahipliklerinin güncellenmesine, iskân şekline, taşınmaz mal tahsisine veya hak sahipliğinin iptaline oy birliği ile karar verecektir.

a) Hak sahibi olacaklar için aile bireylerinin isimlerinin yer aldığı (ilk hak sahipliği karar tarihinde evli olan çocukların ismi yer almayacaktır) ve örneği verilen formata uygun olarak hak sahibi olduğuna dair karar alınacaktır.(EK-15A, EK-16A)

b) Hak sahibi olamayacaklar için gerekçesi (ilk hak sahipliği karar tarihinde evli olan çocukların ismi yer almayacaktır) belirtilerek örneği verilen formata uygun olarak hak sahibi olamadığına dair karar alınacaktır. (EK-15B, EK-16B)

c) Alınan kararların asılları ailelerin dosyalarına ayrı ayrı konulacaktır.

ç) Hak sahibi olan ve olamayan aile temsilcilerinin listesi (anne ve baba adı ile hak sahibi olanlar için iskân şekli belirtilecektir) valilik, kaymakamlık veya il müdürlüğünün resmi web sitesinde yayınlanacak, ayrıca aynı yerlerde görülebilir şekilde tutanakla askıya çıkarılarak duyurulacaktır.

d) Hak sahibi olamayan ailelere 7201 sayılı Tebligat Kanunu ve Tebligat Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine göre durumları bildirilecektir.

e) Hak sahipliği kesinleşenler, hak sahibi olan aile bireylerini gösterir listeye doğru ve eksiksiz yazıldıktan sonra onaylanacaktır (EK-17) (Cumhurbaşkanı Kararı, geçici maddeler vb. istisnai durumlarda yeniden düzenleme yapılabilir). Listeler (EK-17) ve hak sahibi olanlar için düzenlenen hak sahipliği değerlendirme formu (EK-13A veya EK-13B) onaylanarak Genel Müdürlüğe gönderilecektir. Hak sahibi olamayanlar için düzenlenen hak sahipliği değerlendirme formu EK-13A veya EK-13B il müdürlüğünde kalacaktır. Ayrıca hak sahibi olan aileler için alınan mahalli iskân komisyonu kararlarının birer örneği de (EK-15A veya EK-16A) Genel Müdürlüğe gönderilecektir. (EK-13A, EK-13B ve EK-17 listeleri il müdürlüğünde bu projede görevlendirilmiş inceleme kurulu üyelerince imzalanıp il müdürünce onaylanacaktır.)

f) Hak sahibi olup sonradan iskân şeklini değiştirmek isteyenler için, mahalli iskân komisyonunca uygun görülmesi halinde değişiklik kararı alınabilecektir. Yeni yerleşim yeri tespit edilip proje çalışmalarına başlanılmasından sonra, hak sahibi ailelerin iskân şekli (tarımsal-şehirsel) konusunda değişiklik talepleri kabul edilmeyecektir. İskân talebinden vazgeçen ya da hak sahibi olamayacağı daha sonra anlaşılanlar ile sunduğu belgelerdeki bilgilerin doğru olmadığı tespit edilenler için hak sahipliği iptal kararı alınacak ve aile temsilcisine imza karşılığında bildirilecektir. ( EK-15D, EK-16D, EK-15E, EK-16E)

g) Kanunun 12 nci maddesine göre iskân çalışmalarına başlanmış işlerde, projenin sonradan ilgili kurum veya kuruluşun yatırım programından çıkarılması durumunda, ileride herhangi bir hukuki problem yaşanmaması için, varsa alınmış mahalli iskân komisyon kararları, projenin programdan çıkarılması gerekçe gösterilerek iptal edilecektir. Hak sahipliği iptalleri ilgili ailelere mutlaka tebliğ edilecektir.

Yeni iskân alanı için arazi ve arsa sağlanması

**MADDE 5-**

Devlet eliyle tarımsal veya tarım dışı iskâna (şehirsel iskâna) hak kazanan aileler için eski yerleşim yerlerine yakın olmasına öncelik verilerek, il ve bölgesel olarak arsa ve/veya arazi sağlanacaktır. Arsa ve/veya arazi sağlanması öncelikle Hazineden, belediyeden, köy tüzel kişiliğinden veya bağış yoluyla ya da satın alma/kamulaştırma yöntemleriyle yapılabilecektir. Arsa ve/veya tarım arazisi olarak kullanılacak alanların satın alma/temin etme şartları ile teknik ve idari yönlerden (ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınarak) uygunlukları raporla belgelendirilecektir. Ön incelemeler sonucu uygun görülen yerler için yerleşim yeri olarak kullanılacak alanın kesin etütleri yaptırılacak (EK-18) ve onaylanmış bir örneği ekleriyle birlikte Genel Müdürlüğe gönderildikten sonra alınacak talimat doğrultusunda diğer çalışmalara geçilecektir. Yeni yerleşim yeri ile ilgili olarak iskân amaçlarında kullanılmak üzere;

**-**Amaca uygun görülen arsa ve/veya arazinin Hazine mülkiyetinde olanlarının Bakanlık kullanımına tahsisi,

**-**Tapulama harici görülen yerlerin Hazineye tescil ettirilerek tahsisinin alınması,

-Satın alma, kamulaştırma, bağış vb. yollarla sağlanan yerlerin Hazine adına tapu tescil işlemlerinin yapılması ve elde edilen yerlerin 5543 sayılı İskân Kanunu amaçlarında kullanılacağına dair tapularına şerh konulması,

İl müdürlüklerince gerçekleştirilecektir.

Tarım dışı (şehirsel iskân)

**MADDE 6-**

Tarım dışı iskân (şehirsel iskân) isteyen aileler, istekleri de dikkate alınarak öncelikle en yakın belde, ilçe veya il merkezinde, imar planı içindeki Hazine mülkiyetindeki alanlar veya belediye taşınmazları ile bağış, satın alma/kamulaştırma gibi yöntemlerle elde edilecek taşınmazlar üzerinde iskân edilebilirler. Bu doğrultuda yeni yerleşim yeri için alan araştırılacak, bulunan alanın yerleşime uygunluğu, zemin, idari (ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınarak) ve teknik yönlerden kesinleştirildikten sonra Genel Müdürlüğe bilgi verilecektir (EK-18). Yerleşim alanı olarak imar planı dışında, mücavir alan içinde yer bulunması durumunda, belediyece mevzi imar planı yapılıp yapılmayacağı veya uygun görüş verilip verilmeyeceği ve altyapı hizmetlerinin karşılanıp karşılanmayacağı ilgili belediyeden görüş alınarak işlem yapılacaktır.

Belirlenen uygun alanlarda iskân edilecek ailelere imar planı doğrultusunda konut/işyeri inşa edilecektir.

Tarımsal iskân

**MADDE 7-**

1. Tarım arazisi verilerek kırsal alanda yerleşim

Yöresinde veya ülke genelinde toplu, iskâna elverişli, tarım yapılabilir arazi bulunabilen yerlerde, ailelerin İskân Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin öngördüğü gelir seviyesine ulaşacakları şekilde hazırlanacak tarımsal iskân projesine göre yapılan uygulamadır. (Tarımsal iskân projesinin örneği Genel Müdürlükten temin edilebilecektir.) Proje dâhilinde konut, işletme binaları ve yeterli büyüklükte tarım arazisi verilecektir. Ayrıca ailelere, arazilerini işletebilmeleri için kooperatif kurmaları durumunda cansız donatım (makine ve ekipmanları) kredisi verilebilecektir. Tarım arazisinin yetersiz kalması veya hazırlanan tarımsal iskân projesinde öngörülmesi halinde talep edilmesi durumunda canlı donatım kredisi ve/veya yıllık işletme kredileri kullandırılabilecektir.

Tarım arazisi verilerek yapılacak iskân çalışmalarında, ailelerin tarımsal üretim tecrübeleri, toprak, iklim ve bölge şartları dikkate alınarak tarımsal iskân projesi hazırlanacak ve Genel Müdürlük onayından sonra uygulanacaktır.

1. Tarım arazisi verilmeden kırsal alanda yerleşim;

Toplu iskâna elverişli arazi bulmada karşılaşılan sıkıntıları aşmak amacıyla kendi yörelerinde yerleşim yeri bulunması ve ailelerin kabul etmesi durumunda sadece konut ve işletme binası yapılarak, tarım arazisi verilmeden kırsal yerleşim (tarımsal iskân) sağlanabilecektir. Örneğin yerleşim yeri baraj göl alanında kalan ailelerin iskanı; yeni yerleşim yeri baraj göl alanı ve koruma alanı dışında olma koşuluyla kendi idari sınırları içinde veya ailelerin kabul etmesiyle komşu yerleşim biriminde gerçekleştirilecektir. Bu uygulamada tarım arazisi verilmeksizin hayvancılık, el sanatları, seracılık, arıcılık veya başka bir gelir getirici proje geliştirilerek bölgesinde iskân ve istihdam sağlanacaktır.

Bu uygulama, yerleşim yeri kamulaştırılıp arazileri kamulaştırılmayan veya arazisinin çoğunun kamulaştırılmaması nedeniyle bölgeden ayrılmak istemeyen aileler için öncelik taşıyacaktır.

Yeni yerleşim yeri seçimi

**MADDE 8-**

Devlet eliyle tarım dışı iskânda (şehirsel iskânda); imar planı içinde veya mücavirinde, tarımsal iskânda ise tarım arazileri içinde veya yakınında yeni yerleşim yeri seçilecektir.

Seçilen yerleşim yerleri; zemin mekaniği, jeolojik-jeoteknik yapı, topografik özellikler, toprak yapısı gibi teknik yönlerden incelenecek, çeşitli kuruluşların görev ve yatırım alanları içinde kalıp kalmadığı tespit edilecek ayrıca idari ve güvenlik açısından yerleşime açılmasında sakınca olup olmadığı araştırılarak ayrıntılı etütleri yaptırılacaktır (EK-18). Etüt yapan teknik heyetin adı, soyadı, mesleği ile düzenleme tarihi yazılıp il müdürlüğünce uygun görülen etüt formu onaylanarak diğer ekleriyle birlikte Genel Müdürlüğe gönderilecektir. Genel Müdürlükten talimat alınmadan diğer çalışmalara geçilmeyecektir.

Yerleşim yeri seçiminde ayrıca büyüklük veya yeterlilik durumları ayrıntılı irdelenecek, kullanılmayacak kısımlar belirlenerek yeşil alan vb. amaçlar için kullanılmasına çalışılacaktır. Tarımsal iskânda, Yönetmeliğin öngördüğü gelir seviyesine ulaşacak şekilde tarım arazisinin büyüklüğü, verimliliği ve ek gelir sağlayıcı projeler dikkate alınarak iskân edilebilecek aile kapasitesi belirlenecektir. Kırsal alanda iskân edilecek aile sayısı belirlendikten sonra bu sayı ve gelecekteki gelişme alanı ihtiyacı da düşünülerek (yerleşim yerinin yeterli olması hâlinde aile sayısının %20’si kadar da rezerv konut arsası hesaplanarak), kırsal yerleşime uygun toplam konut+işletme binası arsaları ile yol, yeşil alan, sosyal ve ekonomik tesis, eğitim, sağlık, kültür vb. ortak alanlar için ihtiyaç duyulan toplam yerleşim yeri büyüklüğü saptanacaktır.

Tarım dışı iskânda (şehirsel iskânda) kent imar planı dokusuna uygun, ilgili belediye ile birliktelik sağlanarak kat sayısı, blok tipi ve aile sayısına göre arsa büyüklüğü saptanacak ya da mevcut arsa büyüklüğüne göre yapılacak konut sayısı belirlenecektir.

Harita alımı, imar planı hazırlanması ve aplikasyonu

MADDE 9-

Etütler sonucu olumlu görülen arsa ve arazi tahsis, satın alma/kamulaştırma vb. yöntemlerle Genel Müdürlük kullanımına geçirilecek ve memleket nirengisine bağlı, koordinatlara göre ada, parsel ve miktarlar olarak kesin değerleri ortaya çıkarılıp birleştirilerek (tevhid) tapu tescilleri yaptırılacaktır. 1/1000 ölçekli hâlihazır haritası alınıp onaylanmasından sonra imar planı hazırlanacak, planın onaması ve sahaya işaretlenmesi (aplikasyonu) yapılacaktır. İmar planının sahaya uygulanması sonucunda oluşan parsellerin (yeni ada ve parsel numaralarıyla) ayrılmış olarak (ifrazen) tapu kadastro kontrolleri sonrası tapuya tescilleri yaptırılarak uygulamaya hazır hale getirilecek ve yatırım programına teklif edilecektir. Yatırım programına alındıktan sonra, yer teslimi ve ödenekler oranında inşaat uygulamasına devam edilecektir.

Hak sahibi ailelerin yerleştirilmesi, taşınmaz mallarının devri ve izlenmesi

**MADDE 10-**

Konut inşaatları tamamlanıp teslim alındıktan veya tarımsal iskânla ilgili tarım arazilerinin parselasyon planı ve aplikasyonu tamamlanarak dağıtıma hazır hale getirildikten sonra, hak sahibi ailelerin tüm bireyleriyle ilgili ayrıntılı aile nüfus kayıtları nüfus müdürlüklerinden alınarak bilgiler güncellenecektir. Güncelleme çalışması hak sahiplik sorgulaması değildir. Mahalli iskân komisyonu kararında gösterilen hak sahibinin ölümü üzerine alınan veraset belgesine göre, ölen kişinin ilamda belirtilen mirasçılarının payları nispetince, iskân amacıyla verilecek taşınmaza hissedar olacakları belirtilerek eklenecek ve ölen kişi çıkarılacak, sonradan doğanlar eklenecek, yaşayan aile fertlerinin ve aile temsilcisinin isimleri belirterek mahalli iskân komisyonunca karar değişikliğine gidilecektir (EK-15C, EK-16C). Yapılacak güncelleme çalışmaları sonrasında hak sahibi ailelerin durumlarında bir değişiklik olması hâlinde, değişiklikler EK-17 formuna işlenerek onaylı olarak Genel Müdürlüğe gönderilecektir.

Bilgiler güncelleştirilip dağıtıma esas taşınmaz malların Hazine adına tapu tescilleri de tamamlandıktan ve Valilik Makamından alınan Olur’dan sonra her aile için üç adet temlik cetveli doldurulacaktır (EK-20A). Hak sahibi yapılan aile bireylerinden (sonradan doğanlar da dâhil) hiçbirisi hayatta kalmamış ise ve veraset ilamında mirasçıları bulunmuyorsa bunların hak sahipliklerinin iptaline dair mahalli iskân komisyonunca karar alınacaktır (önceki karar tarihi ve numarası da belirtilerek iptal edilecektir). Durumlarında değişiklik olmayan aileler için yeniden karar alınmasına gerek yoktur. Verilecek taşınmaz malların aile bireyleri adına eşit hisselerle (veraset ilamı olduğu durumlar hariç) borçlandırma ve temlik işlemleri yapılacaktır (EK-19A, EK-19B, EK-20B).

Kesin iskân aşamasında, ailelerden il müdürlüğünce talep edilen belgelerden eksik olanlar, hak sahibi aileler tarafından tamamlanıncaya kadar iskân amacıyla verilecek taşınmazların tescilleri yapılmayacaktır.

Bu işlemler yapıldıktan sonra kura çektirilerek taşınmaz mallar hak sahiplerine teslim edilecek ve aile bireyleri adına eşit hisselerle (veraset ilamı olduğu durumlar hariç) tapuya tescilleri sağlanacaktır. Kura sonucunda taşınmazlarını karşılıklı değiştirmek isteyenler varsa 7 (yedi) gün içerisinde il müdürlüğüne müracaatta bulunacaklar, il müdürlüğünce de uygun görülmesi hâlinde taşınmaz karşılıklı olarak değiştirilebilecektir. Kanunun 21 inci maddesi doğrultusunda tapu kütüğüne “5543 sayılı İskân Kanununun 21 inci maddesi gereği takyitlidir” şerhi verdirilecek ve aileler bu yönde bilgilendirilecektir.

Temlik cetvelleri vali veya kaymakam tarafından onaylandıktan sonra bir tanesi aile için açılan il müdürlüğündeki dosyasında saklanacak, aile fertleri adına tescilinin yapılması için yazı ekinde ilgili tapu müdürlüğüne, mal beyanı bakımından mal müdürlüğüne ve birer sureti de belediye ve Genel Müdürlüğe gönderilecektir.

Ayrıca kredilerin ve taşınmaz malların Kanunun 21 inci maddesi doğrultusunda kullanılıp kullanılmadığı veya borç taksitlerini zamanında ödeyip ödemedikleri konularında aileler il müdürlüklerince izlenecek ve takyit şerhi kalkıncaya kadar taşınmaz malların satışına izin verilmeyecektir.

İskân bir bütün olup, belirlenen iskân şekline göre projesinde öngörülen tüm iskân yardımları (konut, arsa, arazi, iş yeri, canlı ve cansız donatım kredileri vb.) tamamlanıncaya veya ailelerin verilen taşınmazlarla iskânlarını kabul ettiklerine dair dilekçe ile idareye başvurusuna kadar iskân çalışmaları tamamlanmış sayılmayacaktır.

İskân uygulamaları tamamlandıktan sonra kalan parsellerin tahsisinin kaldırılması konusunda il müdürlüğü tarafından Yapı İşleri Genel Müdürlüğüne görüş sorularak işlem yapılacaktır.

Konut, işyeri ve arazi satın alınması işlemleri

**MADDE 11-**

Çeşitli nedenlerle geciken ya da gerçekleştirilemeyen iskân projelerinden hangilerinde hak sahibi ailelerin, 5543 sayılı İskân Kanununun 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde yer alan hüküm doğrultusunda; tarım dışı iskân (şehirsel iskân) için kendileri tarafından bulunacak olan konut veya işyerinin, tarımsal iskân için ise konut ve tarım arazisinin satın alınması talebinde bulunabilecekleri, uygulama yılı başında veya uygun görülen zamanlarda Genel Müdürlük tarafından il müdürlüklerine bildirilecektir. İl müdürlükleri kendilerine yapılan başvuruları buna göre değerlendirecek, Bakanlıkça uygun görülmeyen iskân projelerindeki hak sahibi ailelerinin talepleri kabul edilmeyerek satın alma işlemlerinde istenilen bilgi ve belgeler için herhangi bir hazırlık yapmamaları konusunda hak sahibi aileler uyarılacaktır.

Taşınmaz (konut, işyeri veya arazi) satın alınarak borçlandırma suretiyle hak sahibi ailelerin iskân edilmeleri işlemi; iskân duyurusunda da belirtildiği gibi mümkün olduğunca öncelikle hak sahibi olunan en yakın belde, ilçe veya il merkezinde taşınmaz edinmeleri sağlanacak şekilde (zorunlu sağlık koşulları, eğitim, güvenlik ve geçim imkânının sağlanamaması gibi durumlarını belgelendirenler hariç) yapılacaktır.

Hak sahibi aileler 5543 sayılı İskân Kanununun 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde yer alan hüküm doğrultusunda taşınmaz talebinde bulunanların, hak sahibi oldukları ilin il müdürlüğünden alacakları mahalli iskân komisyonu kararı örneğini, ilgili kurumdan alacağı kamulaştırma bedeli olup olmadığına dair belgeyi, kamulaştırma bedeli almış ise bu bedeli ilgili hesaba yatırdığına dair dekontu veya kamulaştırma yapan kurumdan aile fertleri adına kamulaştırma bedeli yatırılıp yatırılmadığına dair alacağı belgeyi ekledikleri bir dilekçe ile taşınmazın satın alınmasını istedikleri ilin il müdürlüğüne ileteceklerdir.

Taşınmaz satın alma işlemlerinde hak sahibi ailelerden;

a) Tarım dışı iskân (şehirsel iskân) kapsamında konut veya işyeri satın alınması talebinde;

-Tapu fotokopisi,

-Yapı kullanma izin belgesi,

-Mimari projesi (İlgili belediyeden onaylı)

-Satın alınacak konutun 10 yıl boyunca DASK sigortası yaptırılacağına dair noter tasdikli taahhütname,

-Satış vaadi sözleşmesi,

-Hak sahibi aile bireylerinin tamamının imzalayacakları iskân haklarına karşı söz konusu konutun satın alınması durumunda devletten taşınır veya taşınmaz hiçbir taleplerinin olmayacağına dair noter tasdikli taahhütname,

-Satıcının ve aile temsilcisinin nüfus cüzdanı fotokopileri,

-Hak sahibi aileye ait güncel nüfus kayıt örneği,

-Gerekli durumlarda noter tasdikli vekâletname istenecektir.

b) Tarımsal iskân kapsamında konut ve tarım arazisi satın alınması talebi için ise;

-Tapu fotokopisi,

-Kadastro çapı,

-Satış vaadi sözleşmesi,

-Hak sahibi aile bireylerinin tamamının imzalayacakları iskân haklarına karşı söz konusu arazinin satın alınması durumunda devletten taşınır veya taşınmaz hiçbir taleplerinin olmayacağına dair noter tasdikli taahhütname,

-Satıcının ve aile temsilcisinin nüfus cüzdanı fotokopileri,

-Hak sahibi aileye ait güncel nüfus kayıt örnekleri,

-Gerekli durumlarda noter tasdikli vekâletname istenecektir.

İskân şeklinin 5543 sayılı Kanunun 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendine göre o yılki ödenek imkânları dikkate alınarak belirlenecek miktar üzerinden satın alma yapılacaktır. Ödenekler hak sahibi ailelere direkt olarak verilmemekte olup, il müdürlüğünce, satın alınacak taşınmazların rayiç bedellerini tespit etmek üzere konu ile ilgili üç teknik elemandan oluşan bir kıymet takdir komisyonu kurulacak ve bu komisyon satın alınacak taşınmazın kıymetine etki edecek nitelik ve unsurları dikkate alarak (cinsi, nevi, yüzölçümü vb.) konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan alacakları raporlar, sanayi ve ticaret odalarından veya mahalli emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerden de faydalanılmak suretiyle rayiç bedel tespiti yapacaktır.

04/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8 inci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca kurulan uzlaşma komisyonu tarafından yapılan kıymet takdiri esas alınarak satın alma işlemi için satıcı davet edilecek ve oluşturulan uzlaşma komisyonu marifetiyle satıcı ve idare arasında anlaşma sağlanan rakam üzerinden satıcıya ödenmek üzere Bakanlığımızdan ödenek talep edilecektir. Ödenek talebine il müdürlüğünce onaylanan konut, işyeri veya arazi satın alma değerlendirme formu (EK-21A), tüm hak sahibi aile bireylerinin ayrı ayrı gösterildiği yerleri kamulaştırılanlarda hak sahipliği değerlendirme formu ( Ek-13A) ile mahalli iskân komisyonu kararının fotokopisi eklenecektir. Bakanlığımızca uygun bulunması durumunda taşınmaz için gönderilen ödenek satıcıya ödenerek öncelikle Hazine adına satın alma işlemi yapılacaktır. Hak sahibi olunan il ile taşınmaz malın satın alındığı ilin farklı olması durumunda, Hazine adına satın alma işleminden sonra satın almayı yapan il müdürlüğü tarafından, hak sahibi olunan il müdürlüğüne bilgi verilecektir. Borçlandırma sözleşmesinin hak sahibi aile bireyleri tarafından imzalanmasını takiben düzenlenen temlik cetveliyle tapuya hak sahibi aile bireyleri adına eşit hisselerle (veraset durumu hariç) tescil ettirilecektir. Tapu kütüğüne mevzuat gereği “5543 sayılı İskân Kanununun 21 inci maddesi gereği takyitlidir” şerhi verdirilecektir.

İskânlı göçmenlere ilişkin işlemler

**MADDE 12-**

Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, özel kanunlarla yurt dışından getirilen iskânlı göçmenler için yapılacak iş ve işlemlerde iskân mevzuatı ile ilgili özel kanunun hükümleri uygulanacaktır.

İKİNCİ BÖLÜM

5543 Sayılı Kanunun 16 ncı Maddesi Gereğince Fiziksel Yerleşimin Düzenlenmesi Çalışmaları

Bakanlıkça teknik bilgi desteği verilen, altyapı hizmetleri, sosyal donatı alanları ve/ veya tesislerinin karşılıksız olarak karşılanabildiği, hak sahiplerince talep edilmesi ve Bakanlığın uygun görmesi halinde konut ve işletme binasının yapımı için kredi ile destekleme şeklinde yapılan uygulamalardır. Bu uygulamalarda en az 5 ailenin talep etmesi halinde kredi kullandırılabilir.

Tanımlar

**MADDE 13 -**

1. Yerleşim yerinin değiştirilmesi (köy nakli)

Yerleşim yerinin elverişsizliği nedeniyle yerinde kalkındırılması pahalıya mal olacağı anlaşılan tek yerleşim ünitesi köyün, talep gelmesi halinde kendi idari sınırları içerisinde teknik, idari, ulaşım ve merkezi köy hüviyeti kazandırılması dikkate alınarak iskâna uygun bir yere taşınmasıdır.

Bu uygulamanın yapılabilmesi için köy seçmen listesinde kayıtlı olan seçmenlerin yarıdan bir fazlası tarafından istenildiğinin kanıtlanması gerekmektedir.

1. Yerleşim yerlerinin toplulaştırılması (köy toplulaştırılması)

Talep gelmesi halinde; mahalle, mezra, oba ve benzeri dağınık yerleşim ünitelerinden oluşan köyün kendi idari sınırları içerisinde, birden fazla köyün teknik, idari, ulaşım ve merkezi köy hüviyeti kazandırma yönleriyle mevcut yerleşim ünitelerinden birinde veya uygulama yapılacak köylerin idari sınırları içindeki yeni bir yerleşim yerinde toplulaştırılmasıdır. Toplulaştırılacak köy veya köylerin her biri için köy seçmen listesinde kayıtlı olan seçmenlerin yarıdan bir fazlası tarafından istenildiğinin kanıtlanması gerekmektedir.

(3)Fiziksel yerleşimin iyileştirilmesi (köy gelişme alanı)

Mevcut köy yerleşim yerinde teknik gereksinimler, altyapı ve üstyapı eksiklikleri ve konut ihtiyacı nedeniyle talep olması halinde mevcut köyün merkezi bitişiğinde yerleşime uygun alanlarda yapılan uygulamadır.

(4)Afet nedeniyle parçalanmış köylerde iskân

15/05/1959 tarihli ve 7269 sayılı Kanuna göre uygulama gerçekleştirilmiş olan köylerde, eski yerleşim yerinde kalan aileler köyün idarî sınırları içinde toplulaştırılırlar. Ancak, köyün idari sınırları dışında 7269 sayılı Kanuna göre uygulama gerçekleştirilmiş ise geriye kalan aileler, köyün tüzel kişiliğinin kaldırılması hâlinde, sınırları içine alındığı köyün merkezinde veya köyün sınırları içinde hak sahibi olan ailelerin yerleştirildiği yeni yerleşim yerinde kanun ve yönetmelik hükümlerine göre birleştirilebilirler. Konuya ilişkin köy ihtiyar heyeti müracaat etmelidir. (EK-26D) Bu uygulama gelen talebe göre değerlendirilerek nakil, toplulaştırma veya gelişme alanı olarak programa alınabilir.

Ön etüt (EK-27) ve etüt proje ve yerleştirme programına alma

**MADDE 14-**

5543 sayılı Kanunun 16 ncı maddesi gereği yapılan çalışmalarda, köy ihtiyar heyetince yörenin mülki amirliğine yapılacak başvuru (EK-26A, EK-26B, EK-26C, EK-26D ), İl Müdürlüğüne gönderilmiş olmalıdır.

Başvuru alındıktan sonra yapılacak ön etüt (EK-27) formlarında köy mevcut yerleşim yerinin (2. bölüm 13 üncü maddesinin birinci fıkrası gereği köy nakli, ikinci fıkrası gereği köy toplulaştırılması uygulamalarında) 7269 sayılı Kanun, 6831 sayılı Orman Kanununun 13/B ve 5543 sayılı Kanunun 12 nci maddeleri kapsamına girip girmediği ilgili kurumlardan alınacak yazılarla belgelendirilecek ve bu kapsamlara girmesi halinde öncelikle o yasa hükümlerine göre işlem yapılması istenecektir.

Köy nakli ve köy toplulaştırılması yapılabilmesi için Kanunun 16 ncı maddesinin ikinci fıkrası gereği köy seçmen listesinde kayıtlı olanların yarıdan bir fazlasının, o yerin en büyük mülki amirliğine yazılı müracaatı doğrultusunda oy çokluğuyla karar alınması gerekmektedir.

5543 sayılı Kanunun 16 ncı maddesi kapsamında köy nakli ve köy toplulaştırılması için köyün veya köylerin bağlı üniteleriyle birlikte genel ön etütleri (EK-27) yaptırılacak, il müdürlüğünce onaylanan formlar iki takım halinde düzenlenerek köylerin idari sınırlarının çizildiği, mevcut yerleşim yeri ve seçilmesi düşünülen yeni yerleşim yerinin gösterildiği 1/25.000 ölçekli harita, köy dernek kararı ile ilgili kurumlardan alınan yazıların örnekleri de eklenerek uygun görüş alınmak üzere Genel Müdürlüğe gönderilecektir.

Ön etüt (EK-27) formlarının Genel Müdürlükçe uygun görülmesi halinde köy etüt-proje ve yerleştirme programına alınacaktır.

Köy gelişme alanı uygulamasında ise ön etüt formunun (EK-27) hazırlanmasına gerek yoktur.

Köy gelişme alanı uygulamalarında, muhtarlığın köy ihtiyar heyeti kararı (EK-26A) alıp mahallin mülki amirliğine veya il müdürlüğüne başvuru yapması halinde, köyün idari sınırlarının çizildiği, mevcut yerleşim yeri ve seçilmesi düşünülen yeni yerleşim yerinin gösterildiği 1/25.000 ölçekli harita ile etüt-proje ve yerleştirme programına teklif edilecektir.

Köyün idarî sınırları dışında 7269 sayılı Kanuna göre uygulama gerçekleştirilmiş ise geriye kalan aileler, köyün tüzel kişiliğinin kaldırılması hâlinde, sınırları içine alındığı köyün merkezinde veya köyün sınırları içinde hak sahibi olan ailelerin yerleştirildiği yeni yerleşim yerinde bu madde hükümlerine göre birleştirilebilirler.

Rezerv bırakılan arsaların satışı, etüt-proje ve yerleştirme programına alınmadan yapılacaktır. Ancak rezerv bırakılan arsaların yetersiz kalması durumunda yeni yerleşim yerinin bulunması halinde köy gelişme alanı olarak etüt-proje ve yerleştirme programına teklif edilecektir.

İskân duyurusu, başvuru süresi ve toplanacak belgeler

**MADDE 15-**

5543 sayılı İskân Kanununun 16 ncı maddesinde ve İskân Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin 14 üncü maddesinde yer alan hükümler gereğince yeni yerleşim yerinden arsa alacaklara iskân duyurusu yapılması, başvuruların alınması ve değerlendirilmesi aşağıda belirtildiği şekilde yürütülecektir.

a) Köy gelişme alanı, köy nakli, köy toplulaştırması ve 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Kanuna göre uygulama gerçekleştirilmiş olan köylerde, eski yerleşim yerinde kalan ailelerin köyün idari sınırları içinde toplulaştırılması konularında yapılacak bilgilendirme toplantılarından sonra yerleşim birimlerinde oturan halkın görebileceği (muhtarlık, kahvehane cami vb.) yerlerde 30 (Otuz) gün süreyle askıda kalmak üzere duyuru yapılacak (EK-28) ve bu otuz günlük süre içerisinde başvuruda (EK-29) bulunmaları istenecektir. Duyurunun asılması ve indirilmesi il müdürlüğü yetkilileri ve yerleşim birimleri muhtarı (veya muhtarı temsilen aza) ile halktan en az iki kişinin katılımı ile tutanağa bağlanacaktır.

b) Başvuruda bulunanlar için nüfus müdürlüğünden aile nüfus kayıtları istenecek ve aile olduğu kontrol edilecektir. (EK-6 vukuatlı nüfus kayıt örneği )

c) Başvuruda bulunanlar için köyde en az 1 (bir) yıldan beri oturduğunu (en az 1 yıl oturma süresi iskân duyurusunun indirildiği tarihten itibaren geriye doğru 1 yıldır) köyün bağlı olduğu valilik veya kaymakamlıkça adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre yapılacak incelemeler sonucu kanıtlayanlardan ikamet belgesi alınacak ve her aile için ayrı dosya açılacaktır (EK-6). Gerek duyulması halinde ailelerden adres bilgileri raporu da istenebilir.

d) Köy nakli ve köy toplulaştırması uygulamalarında hak sahibi olan ailelerin eski yerleşim yerindeki yapılarını (varsa) boşaltıp yıkmalarına ilişkin verecekleri noter tasdikli taahhütnameler (EK-30) kontrol edilecektir.

e) Evli olmayan çocuklar, Adres Kayıt Sistemi Uygulama Yönergesinde yer alan hükümlere göre, başka bir adreste sürekli kalma niyeti ile değil geçici olarak kaldığını belgelediği takdirde ailesi ile birlikte hak sahibi kabul edilirler.

f) Yine Adres Kayıt Sistemi Uygulama Yönergesinde yer alan hükümlere göre, reşit olmayan çocukların ikametgâh adresi, anne ve babasının sürekli kalma niyetiyle beyan ettiği yerleşim yeri adresi olduğundan adresine bakılmaksızın hak sahibi kabul edilirler.

g) Gerekli bilgi ve belgeler tamamlandıktan sonra il müdürünün veya görevlendireceği bir yetkilinin başkanlığında ve müdürlük çalışanlarından en az üç kişinin katılımıyla oluşan inceleme kurulu tarafından topluluk önünde anlatıma dayalı olarak bilgi ve belgeler incelenir ve sonuç tutanağa bağlanır. İnceleme sırasında dosyasındaki bilgilere itiraz eden ailelerin durumları inceleme tutanağına dayalı olarak araştırılır ve idareye ulaşan diğer itiraz veya şikâyetler de araştırılarak toplanan bilgiler ışığında aynı kurulca değerlendirilir ve sonuçlandırılır. Sonuçlar ilgililere 7201 sayılı Tebligat Kanunu ve Tebligat Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine göre bildirilir. İnceleme kurulunda çalışacak personelin gerekli görüldüğü durumlarda Genel Müdürlükçe eğitimleri sağlanacaktır.

Dosyalar en geç 15 gün sonra 5543 sayılı Kanunun 18 inci maddesinin üçüncü fıkrası ve ilgili Yönetmeliğin 11 inci maddesinin ikinci fıkrasına göre oluşturulacak mahalli iskân komisyonuna sunulur.

Komisyon ilgililerin hak sahibi olduğuna ya da olmadığına dair karar alır. (EK-31A, EK-31B, EK-31C, EK-31D, EK-31E, EK-32A, EK-32B).

Başvuruda bulunup hak sahibi olamayanlara, hak sahibi olamama nedeni de belirtilerek aile temsilcisine imza karşılığında duyurulur.

Hak sahipliği kesinleşenler, hak sahibi olan aile bireylerini gösterir listeye doğru ve eksiksiz yazıldıktan sonra (EK-33A) onanacaktır. Onanmış listeler ve düzenlenen hak sahiplik değerlendirme formu (EK-14) ve hak sahibi kabul edilmeyenlerin listesi (EK-33B) onaylanarak Genel Müdürlüğe gönderilecektir. Hak sahibi olanların listesi il müdürlüğünün görülebilir yerinde ve muhtarlıkta askıya çıkarılarak duyurulacaktır (EK-33A). Ayrıca hak sahibi olan aileler için alınan mahalli iskân komisyonu kararlarının birer örneği de Genel Müdürlüğe gönderilecektir (EK-31A, EK-31B).

Yeni yerleşim yeri çalışmaları

**MADDE 16-**

Yeni yerleşim yerine ilişkin hazırlanan EK-18 formu, il müdürlüğünün uygun görüşüyle jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve imar planı taslakları ile birlikte Genel Müdürlüğe gönderilecektir. Yeni yerleşim yerinin kullanılması için Genel Müdürlükten talimat alındıktan sonra diğer çalışmalara geçilecektir.

7269 sayılı Kanuna göre uygulama gerçekleşmiş olan köylerde yapılan çalışmalardan artan imar parselleri, ilgili kurumdan 5543 sayılı İskân Kanunu kapsamında kullanılmak üzere (iskân mevzuatına uygun parsellerin) Bakanlığımız adına tahsisi alındıktan sonra kullanılacaktır.

Harita alımı, jeolojik-jeoteknik etüt, imar planı hazırlanması, arsaların dağıtımı ve proje seçimi

**MADDE 17-**

a) Yeni yerleşim yeri olacak sahanın tamamı (tahsis, satın alma-kamulaştırma, hibe vb. hangi şekilde temin edilecekse) Genel Müdürlük kullanımına geçirilecektir. Plan onama sınırı içerisinde kalan alanın tamamı Genel Müdürlük kullanımında veya Köy Tüzel Kişiliğine ait olmalıdır. Köy tüzel kişiliğine ait arsalarda ise muhtarlıkça 5543 sayılı Kanun kapsamında kullanılmak üzere karar alınması gerekmektedir.

b) 1/1000 ölçekli hâlihazır haritası yapılarak veya yaptırılarak onaylattırılacaktır.

c) Yapılan hâlihazır haritaya göre, imar planına esas olarak hazırlanan jeolojik-jeoteknik etüt raporu taslağı ile teknik esaslara ve tarım arazilerinin konumuna uygun olarak hazırlanan imar planı taslağı ve plan açıklama raporu il müdürlüğünce incelenerek uygun görülmesi halinde EK-18 etüt formu ekinde Genel Müdürlüğe iletilecektir. Genel Müdürlükçe EK-18 etüt formu ve ekleri incelenerek uygun bulunması halinde Ek-18 etüt formu onaylanarak ekleriyle birlikte il müdürlüğüne iletilecektir. Genel Müdürlüğün uygun bulduğu haliyle imar planı çalışmaları tamamlanacaktır. İlgili idaresince onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve imar planının birer nüshası Genel Müdürlüğe iletilecektir. İmar parselleri kırsal alanda yaşayan ailelerin ihtiyacını karşılayacak büyüklükte, hak sahibi ailelere yetecek sayıda ve alanın yeterli olması halinde en az % 20 rezerv arsa kalacak şekilde olmalıdır. İmar planında nüfusun ihtiyacını karşılayacak sosyal ve teknik donatı alanları ayrılmalıdır. Ayrıca plan notlarında “ Onama sınırları içerisinde kalan alan 5543 sayılı İskân Kanunu amaçlarında kullanılacaktır.” hükmü bulunmalıdır.

ç) İmar planında köyün ihtiyacına yönelik olmak koşuluyla (fırın, bakkal, manav, berber, köy kahvesi, yöresel ürünlerin tanıtım, teşhir ve satış büfeleri, köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası vb.) ticari kullanım alanı oluşturulabilir. İmar planında ticari kullanım adasında oluşturulan parsellerin Genel Müdürlüğe olan tahsisi kaldırıldıktan sonra ilgili belediye, köy tüzel kişiliği veya Hazine tarafından satışı yapılabilir.

d) Onanmış imar planına göre parselasyon planları hazırlanarak aplikasyonu yapılacak ve kadastro kontrollerini takiben tapuya tescilleri yaptırılacaktır.

e) Bakanlığımız adına tahsisli arsalar dağıtıma hazır hale getirildikten sonra yeni yerleşim yerinin elde ediliş şekillerine göre (satın alma-kamulaştırma yoluyla alınan satın alma-kamulaştırma bedelleri, Hazineden vb. yollarla sağlananlar kıymet takdiri sonucu bulunan değerler, karma elde edilenler harmanlanarak bulunacak değerler üzerinden) m² bedelleri hesaplanacaktır.

Köy tüzel kişiliğine ait alanlarda yapılan uygulamalarda kıymet takdiri köy ihtiyar heyetince yapılır. Arsa ve arazinin satışından elde edilen gelir köy bütçesine gelir kaydedilecektir.

12/11/2012 tarihli ve 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun gereği köy tüzel kişiliğinden belediyelere devredilen arazilerin 19/9/2006 tarihli ve 5543 sayılı İskân Kanunu amaçlarında kullanılmasında 5 Haziran 2015 tarihli ve 29377 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan tebliğ hükümleri uygulanacaktır.

f) Satılacak arsalar, anlaşma veya kura ile tespit edilir. Hak sahibi olan ailelere arsa kurası çektirildikten sonra 7 (yedi) gün içinde arsalarını karşılıklı değiştirmek isteyenler varsa değişiklikler yapılarak arsa büyüklüklerine göre bulunacak değerler üzerinden peşin veya taksitli satışları yapılacak, taksitli satışlarda peşinatı yatırmaları halinde kalan tutar üzerinden borçlandırma sözleşmeleri düzenlenecektir. Peşin satışlarda 60 gün içinde arsa bedelini yatırmayanlar veya taksitli satışlarda birinci taksitini yatırıp sözleşmeyi imzalamayanların hak sahiplikleri iptal edilecektir.

g) Üretilen parsellerden arsa satılmasında öncelik ilk duyuru ile belirlenen hak sahiplerindedir. Ancak hak sahipliği saptama tarihinden sonra arsa dağıtım aşamasına kadarki zaman içerisinde rezerv parsel sayısının belli ve yeterli olması koşuluyla yeni taleplerin gelmesi veya evlenenlerin olması halinde yeniden duyuruya çıkılıp hak sahipliği çalışması yapılabilir. Evlenenler için varsa önceki hak sahipliği iptal edilir. Rezerv parsellerin yeterli olmaması halinde kura çekilerek arsa satışı yapılabilir.

Rezerv arsa satışlarında işin etüt programına teklif edilmesine gerek yoktur. İskân duyurusuna çıkılarak hak sahibi ailelere arsa satışı yapılır.

**h)** Arsalar üretilip tapuya tescil edildikten sonra hak sahiplik güncellemesi yapılacaktır. Güncelleme çalışmasında hak sahibi sorgulaması yapılmasına gerek bulunmamaktadır. Mahalli iskân komisyonu kararlarından feragat eden ve ölen kişi çıkarılacak, sonradan doğanlar eklenecek, yaşayan aile fertlerinin ve aile temsilcisinin isimleri belirterek mahalli iskân komisyonunca karar değişikliğine gidilecektir (EK-31C). Yapılacak güncelleme çalışmaları sonrasında hak sahibi ailelerin durumlarında bir değişiklik olması hâlinde, değişiklikler EK-14 formuna işlenerek onaylı olarak Genel Müdürlüğe gönderilecektir.

Mahalli iskân komisyonu kararında gösterilen hak sahibinin ölümü üzerine alınan veraset belgesine göre, ölen kişinin ilamda belirtilen mirasçılarının payları nispetince, iskân amacıyla verilecek arsaya hissedar olacakları ve verasetten hak sahibi güncellemesi için mahalli iskân komisyon kararı alınacak ve Genel Müdürlüğe gönderilecektir (EK-31E). Hak sahibi yapılan aile bireylerinden (sonradan doğanlar da dâhil) hiçbirisi hayatta kalmamış ise ve veraset ilamında mirasçıları bulunmuyorsa bunların hak sahipliklerinin iptaline dair mahalli iskân komisyonunca karar alınacaktır (Önceki karar, tarihi ve numarası da belirtilerek iptal edilecektir). Durumlarında değişiklik olmayan aileler için yeniden karar alınmasına gerek yoktur. Verilecek taşınmaz malların aile bireyleri adına eşit hisselerle (veraset ilamı olduğu durumlar hariç) arsa satışları yapılır.

ı) Arsa satışları sonucu aileler adına temlik cetvelleri düzenlenerek tapuya tescilleri sağlanacaktır.

i) Bedeli veya peşinatı tahsil edilmeyen ve kalan tutar için sözleşme imzalanmayan arsalar için hak sahibi adına tapuda temlik ve tescil işlemi yapılmayacaktır.

j) Arsa satın alanlara duyuru yapılarak konut kredisi kullanmak isteyenler EK-35A’ ya göre saptanacaktır. Kredi kullanmak isteyenlerin sayısı ve kullanacakları proje tipi belirlendikten sonra yatırım programına teklif edilecek, programa alındıktan sonra kredi sözleşmeleri yapılarak uygulama sürdürülecektir. Uygulama öncesi etüt-proje çalışmaları tamamlanmamış işler kesinlikle yatırım programına teklif edilmeyecek ve alınmayacaktır.

Yatırım programında yer alan işlerde, sonradan taleplerin gelmesi durumunda program durumuna göre revize yapılabilir.

k) Konut ve işletme binası kredisi için başvurular tapu tescil tarihinden itibaren azami 5 yıl içinde yapılmalıdır. Bu süreden sonra yapılacak başvurular yatırım programına teklif edilmeyecektir.

l) 442 sayılı Köy Kanununa 3367 sayılı Kanunla eklenen maddeler gereği il özel idaresince yapılacak çalışmalar görev alanımız dışında olup kredi kullandırılmayacaktır.

**m)** Uygulama Yönetmeliğinin 14 üncü maddesinin onuncu fıkrası kapsamında taleplerin gelmesi durumunda; gelişme alanı uygulamasında belirlenen hak sahibi aile sayısı ve %20 rezervden fazla, köy nakli ve köy toplulaştırması uygulamalarında ise köyde ikamet eden aile sayısı ve %20 rezervden fazla arsa kalması koşuluyla, o yerlerin nüfusuna kayıtlı olan ancak ikamet etmeyen ailelerin arsa almayı talep etmeleri halinde arsa bedelini peşin olarak banka şubesine yatırmaları veya birinci taksiti peşin olarak yatırmaları ve kalan miktar için, yıllık yüzde beş faizli olarak iki yılda iki eşit taksitle ödenmek üzere borçlandırma sözleşmesi senetlerini imzalamaları halinde arsa satılabilir. Başvuru sayısının satılacak arsalardan fazla olması halinde arsa sahipleri kura çekilerek belirlenir. Bu arsalardan alanlara Bakanlıkça tip projeler hariç (konut kredisi, işletme binası kredisi vb.) yardım yapılmaz.

**n)** 6360 sayılı Kanun ile büyükşehir belediyesi olan illerde (İstanbul ve Kocaeli illeri hariç) tüzel kişiliği kaldırılarak mahalleye dönüşen köylerde 05/06/2015 tarih ve 29377 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan tebliğ hükümlerine göre Kanunun 16. maddesi uygulamalarına devam edilir.

**o)** Yönetmeliğin 14. maddesinin altıncı fıkrası hükümlerine göre ailelerin kredili konutlarını devletin yapmasını talep etmeleri halinde arsa satışı ve borçlanma sözleşmeleri (EK-34, EK-36C, EK-36D) konut tesliminde yapılacaktır. Bu durumda ailelerden EK-8B ve EK-35B formları alınacak, iş yatırım programına bu aşamalardan sonra teklif edilecektir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

A) Kredili İskân Konut İnşaatları ve Uygulamaları

5543 sayılı Kanununun 16 ncı maddesi kapsamında yürütülecek işler (devlet-vatandaş işbirliğiyle yapılan kendi evini yapana yardım yöntemi-KEYY)

**MADDE 18-**

1. Etüt-proje ve yatırım programı

Yatırım programına teklif edilmesi düşünülen işlerin önce iskân hizmetleri etüt-proje ve yerleştirme programına teklif edilmesi gerekmektedir. Bu nedenle etüt-proje ve yerleştirme programında işlemleri tamamlanmayan (hak sahipliği, hâlihazır harita, jeolojik etüt, imar planı, parselasyon, tapu tescilleri, arsa satışları vb.) hiçbir iş yatırım programına teklif edilmeyecektir.

Etüt-proje ve yerleştirme programında işlemleri tamamlanan işler Genel Müdürlükçe yatırım programına alınacaktır.

Etüt-proje ve yerleştirme programından veya yatırım programından çıkarılacak işler ise; il müdürlüklerinin teklifi üzerine, uygun görülmesi halinde Genel Müdürlükçe yapılacaktır.

İl müdürlüklerinin yapacakları ön incelemede, konutların yapılacağı arsanın eğiminin fazla olması ve arazinin zemin iyileştirmesi gerektirmesi konut maliyetlerini artırıcı etkenler olduğundan bu gibi yerlerin seçilmemesine dikkat edilmelidir. Ancak uygun arazi bulunamaması durumunda, yıl içinde sabit kredi yardımı yapıldığından hak sahiplerinin maliyet arttırıcı sebepleri kabul ettiklerine dair yazılı taahhüt vermeleri ve altyapıları yapacak kurumlarla gerekli yazışmalar yapıldıktan sonra bu tür arazilerde kabul edilebilir.

1. Projeler

Kendi evini yapana yardım (KEYY) yönteminde

a) İskân konutlarında Genel Müdürlüğümüzce üretilmiş ve gelecekte üretilebilecek olan projeler ile il müdürlüklerimizin onayladığı projeler kullanılabilir.

b) Projeler hak sahiplerinin özel proje bürolarına hazırlattığı, il müdürlüklerince veya Genel Müdürlükçe onaylanan projeler de olabilir. Bu projeler yürürlükteki standart ve yönetmeliklere uygun, taşıyıcı sistemi betonarme-karkas olarak düzenlenmiş olacaktır.

c) Uygulanacak projelerde; hak sahipleri ile toplantılar yapılarak ihtiyaçları belirlenecek, yöresel özellikleri yansıtan ve ihtiyaçlara uygun projelerin seçilmesi teşvik edilecektir.

ç) Kredi kullanılmasına başlanmış devam eden işler ile, aynı yerleşim yerinin devamı niteliğindeki (I.kısım, II.kısım, … vb.) işlerde önceden seçilmiş projelerin kullanılmasına devam edilebilecektir. Ancak bu durumda uygulanan projelerin, yürürlükteki standartlar ve ilgili mevzuata (Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği gibi) göre güncellenmesi gerekmektedir.

d) İl müdürlükleri, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları gereği her parsel için zemin etüt yaptıracak ve her parsel için elde edilen veriler doğrultusunda betonarme projeleri hazırlayacaklardır.

e) Yöresel şartlara uygun projeler uygulamak amacıyla il müdürlüklerince projelerin mahal listelerinde düzenleme yapılabilecek ancak yapılan bu değişiklikler, proje ve detaylarına işlenerek il müdürlüklerince/Genel Müdürlükçe onaylandıktan sonra uygulamaya geçilebilecektir.

f) Konut alanı, İskân Kanunu Uygulama Yönetmeliğinde belirtildiği üzere 150 m2’nin üzerinde olmayacaktır (işletme binası, depo hariç). Konut alanı hesabında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki “bağımsız bölüm net alanı” tanımı esas alınır. Ayrıca onaylı proje dışı imalatlar için de ek kredi talep edilemeyecektir.

g) Kredili işlerde bir uygulama için en fazla iki farklı mimariye sahip proje kullanılacaktır ancak zorunlu hallerde (topografya, parsel boyutu) üçüncü farklı proje kullanılabilmesi için Genel Müdürlükten onay alınacaktır. Uygulamaların diğer etaplarında ise bunlardan farklı projeler kullanılabilecektir. Hak sahiplerince seçilen proje tipinin belirlendiği ve yine hak sahiplerince imzalanmış konut kredisi ve proje seçim taahhüt tutanağı (EK-35A) il müdürlüklerince Genel Müdürlüğe yazılı olarak bildirilecektir ve Bakanlığımızca hak sahiplerine ödenek tahsis edilecektir.

h) Kredili işlerde konut inşaatını; planına, projesine, fen ve sanat kaidelerine ve imar mevzuatına uygun yapmayan hak sahiplerine İskân Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin 14 üncü maddesinin dokuzuncu fıkrasının (b) bendi hükümlerine göre işlem yapılacaktır.

ı) Projeler uygulamaya geçerken imar planındaki çekme mesafelerine veya planlı alanlar imar yönetmeliğindeki mesafelere ve plan notlarına göre yapılacak, aplikasyon il müdürlüğünün görevlendireceği teknik personellerce (harita mühendisi, harita teknikeri vb.) veya il müdürlüğü personellerinin gözetiminde yapılacaktır. Yapılan uygulamalarda vaziyet planları mutlaka yapılacaktır.

(3) Ödenekler

a) Fiziksel yerleşimin düzenlenmesi kapsamındaki konut inşaatları, mutlaka 5543 sayılı İskân Kanunu kapsamında üretilen ve hak sahibi ailelere satışı yapılan, imar planı onaylanmış arsalarda yapılacak olup; üretilen arsaların dışındaki yerlere kesinlikle iskân konutu inşaatı yapılmayacaktır. Bu Kanun hükümlerince oluşturulmamış arsalarda konut inşası için kredi talebinde bulunulamaz.

b) Borçlandırma sözleşmesi olmayan veya borçlandırması eksik yapılmış olan hak sahiplerinin borçlandırmaları tamamlatılacak, borçlanma sözleşmesi imzalamayanlara ve konut inşaatı başlamayanlara kesinlikle kredi ödemesi yapılmayacaktır.

c) Kredili işlerde hak sahiplerine tahsis edilen program ödenekleri, mutlaka bütçe yılı içinde kullandırılacak ve hakediş ödemeleri bu yönergede belirtilen pursantaj alt iş kalem oranlarına göre yapılacaktır. Ödeneğini zorlayıcı haller dışında kullanmayan hak sahipleri hakkında İskân Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin 14 üncü maddesinin dokuzuncu fıkrasının (d) bendi hükümlerine göre işlem yapılacaktır.

ç) Kendi evini yapana yardım (KEYY) metodu ile kredili konut inşaatları bizzat hak sahiplerince veya kanuni vekilince yapılması/yaptırılması gerekmektedir.

d) Kredili işlerde hak sahibi veya kanuni vekili inşaat ruhsatı almadan inşaata başlamayacaktır.

e) Kredi ödemeleri de, mutlaka onaylı hak sahipliği listesinde ismi olan hak sahiplerine veya kanuni vekiline yapılacaktır.

f) Hak sahipleri için üretilmiş ancak tapu tescil tarihinden itibaren 5 yıllık süre bitiminden sonra başka bir şahsa satışı yapılan arsalar için konut kredisi verilmeyecektir.

g) Hak sahibi ile sürekli irtibat sağlanarak, program ödeneklerinin bütçe yılı içinde mutlaka imalata dönüştürülmesi sağlanacaktır. Ancak devam etmeyecek işlerin harcanamayacak ödenekleri, başka bir işte işlerlik kazandırılması amacıyla derhal Genel Müdürlüğe bildirilecektir (EK-44 A).

h) Yatırım programında yer alan ve bir yerleşim yeri adına gönderilen ödenek, Genel Müdürlüğün revize onayı olmadan, kesinlikle başka bir yerleşim yeri adına kullanılmayacaktır.

ı) Kredi kullanacak hak sahipleri; adlarına ödenek tahsis edilmesini müteakip, ivedilikle ilgili T.C. Ziraat Bankası şubesinde “blokeli vadesiz mevduat hesabı” açtıracak, hakediş raporlarında ödenmesi uygun görülen kredi tutarları, muhasebe müdürlüklerince bu hesaplara aktarılacaktır. Bu andan itibaren hesaba geçen tutarın banka tarafından borç kaydedilmesi sağlanacaktır.

i) Ödenek tahsis edilemeyen kredili işlerde kesinlikle inşaata başlanmayacaktır.

j) Herhangi bir kredili işte, programda ayrılan yılı ödeneğinin tamamen harcanması halinde veya işin biteceği durumlarda, işin kalan kısmının ödeneği için il müdürlüğünce Genel Müdürlükten talepte bulunulabilecektir (EK-44B). Talep Genel Müdürlükçe bütçe imkânları dâhilinde değerlendirilecektir.

k) Konut inşaatına daha önce başladığı ve ödeneği de mevcut olduğu halde, yapımına devam edilmeyen inşaatlarının devam etmeme nedenleri tespit edilecek, bu durumda olan işler için rapor tanzim edilerek, il müdürlüğünün görüşü ile birlikte Genel Müdürlüğe bildirilecektir.

l) Daha önceki yıllarda yatırım programına alınan ve borçlandırılması da yapılmış olan hak sahiplerinden bütçe yılı ödeneği ayrıldığı halde, iki yıl içerisinde inşaatına başlamayan veya başlamış inşaatına devam etmeyen hak sahipleri (mücbir sebepler hariç) il müdürlüğü tarafından Genel Müdürlüğe bildirilecek, bu hak sahiplerinin Genel Müdürlükçe kredi hak sahipliği iptal edilerek yatırım programdan çıkarılacaktır. Şayet varsa, yapılan ödemelerin takibi ve tahsili il müdürlüğü girişimleriyle ilgili banka şubelerince sağlanacaktır.

m) Kredili işlerde yeni yerleşim yerinin altyapı işleri (yol, harici su, harici elektrik, kanalizasyon vb.) diğer kurumlar tarafından yapılacağından, konutların başlama aşamasında, il müdürlüklerince ilgili kurumlarla irtibata geçilerek yerleşim yerinin altyapısının gerçekleşmesi sağlanacaktır.

(4) Pursantajlar

a) Yapımına yeni başlanacak olan konutlarda ise; ara hakediş ödemeleri her yıl Bakanlıkça belirlenen kredi limiti esas alınarak ekteki tablolarda (EK-38, EK-39) belirtilen “ödemeye esas pursantaj yüzdesi” ne göre, imalatlar tamamlandıkça yapılacaktır. Sadece yılın son hakedişi için hangi imalatlar tamamlanmışsa “ara pursantaj yüzdesi” toplamlarına göre ödeme yapılabilecektir.

b) Tek katlı işletme binalarında (konuta bitişik veya ayrı) ise, Bakanlıkça işletme binaları için belirlenen kredi limiti esas alınarak EK-38 tablosuna uygun olarak ödeme yapılacaktır.

c) Bakanlığımızdan sadece konut kredisi almakta olan herhangi bir hak sahibinin, konutunun altına işletme binası yapmak istemesi halinde, gerekli proje tadilatı ve onayı yapılmak şartıyla, il müdürlüğünün denetimi altında, hak sahibi kendi imkânları ile işletme binası yaptırabilir. Ancak yapılan bu işletme binası imalatları için herhangi bir kredi ödemesi yapılmayacaktır.

Bu gibi inşaatlarda işletme binasının tavan tabliyesinin (döşemesinin) bitimi, inşaatın su basmanı bitimi kabul edilerek, kredi ödemeleri EK-38 bölümündeki pursantaj dilimlerine göre yapılacaktır.

ç) Bir hak sahibi hem alt kattaki işletme için hem de üst kattaki konut için ayrı ayrı kredi talep etmiş ve kredi talebi kabul edilmişse; konut+işletme kredisi toplanarak kredi ödemesi EK-39’a uygun olarak yapılacaktır.

d) İnşaatın seyrine ve seviyesine, projesine, fen ve sanat kurallarına uygunluğuna ilişkin ilgili kontrollükçe düzenlenecek raporlar işin dosyasında muhafaza edilecektir.

e) Ödemelerde pursantaj tablolarında belirtilen imalatlar esas alınır. Pursantaj tablolarında belirtilen alt iş kalemlerindeki imalatlardan bir veya birkaçının, herhangi bir nedenle yapılmaması durumunda yapılmayan bu eksik imalatlar için ödeme yapılmayacaktır.

(5) İzleme

Yatırım programında yer alıp ödenek tahsis edilen kredili işlerde; yılın ilk dokuz ayı için üçer aylık periyotlarla, kalan üç ayı için ise aylık periyotlarla hazırlanacak izleme cetvelleri (EK-40) il müdürlüklerince düzenlenecek, üç aylık raporlar mart, haziran, eylül ayları sonu itibariyle aylık raporlar ise ekim, kasım, aralık aylarında ayın 10’una kadar düzenli olarak Genel Müdürlüğe gönderilecektir.

(6) Diğer

a) Kredili işlerde temel kazısı, sadece konutların oturduğu alanda tesviye hafriyatından sonra projesine uygun derinlikte ve genişlikte yapılacaktır.

b) Projeler, 5543 sayılı İskân Kanununa göre belirlenen hak sahibi ailelerin konutlarının yapımında kullanılacaktır ancak il müdürlüklerinin uygun görmesi ve kırsal alanda sağlıklı yapılaşmanın sağlanması amacıyla diğer kurumlarından talepler gelmesi halinde de kullanılabilir.

c) Kredili konutların yapımının tamamlanmasıyla birlikte son hakediş ödemesinden sonra, bu konutların bittiğini belgeleyen ve hak sahiplerince de imzalanan bir tutanak tanzim edilecek ve il müdürlüğündeki işin dosyasında muhafaza edilecektir (EK-42). Hak sahiplerinin tutanağı imzalamaması durumunda gerekçesi sorularak varsa eksik ve kusurlu imalatlar düzeltilecektir. Gerekçe gösterilmemesi durumunda ise il müdürlüğünce farklı meslek gruplarından (inşaat mühendisi, makine mühendisi, elektrik mühendisi gibi) komisyon kurularak konutun bitirildiği belgelenecektir.

ç) Hak sahibinin konutunu bitirip son kredi dilimini almasını müteakip, konutunun bakım ve onarımından sorumlu olması sebebiyle sonraki yıllarda konutunun onarımı ile ilgili olarak herhangi bir kredi talebinde bulunamayacaktır.

d) KEYY metodunun uygulanmasında, hak sahiplerine proje yardımı ile teknik yardım kapsamında, mühendislik ve kontrollük hizmetleri il müdürlüğü tarafından verilecek, konutların fen-sanat kaidelerine, yürürlükteki standart ve yönetmeliklere uygun olarak kaliteli ve süratle bitirilmesi sağlanacaktır.

f) İnşaat mahallinde temel kazısı, kalıp, donatı, beton dökümü vb. imalatların kontrollüğü il müdürlüğü tarafından görevlendirilecek mimar, inşaat mühendisi veya inşaat teknikeri tarafından yapılacaktır.

g) Verilen kredinin inşaat maliyetini karşılamayacak olduğu durumlarda, hak sahibinin kendi maddi ve fiziki iş gücünü de katarak konutunu yapması gerektiği hususu sürekli olarak hak sahibine hatırlatılacaktır.

h) Mevzuatta belirtilen muafiyetler haricindeki diğer giderler hak sahiplerince karşılanacaktır.

ı) Aileler konutları için SGK kaydı açtıracak olup ilgili mevzuatları kapsamında yapılacak test, laboratuvar vs. giderleri kendilerince karşılanacaktır.

B) Devlet Eliyle İskân Konut İnşaatları ve Uygulamaları

5543 sayılı Kanunun 10, 11, 12 nci maddesi kapsamında yürütülecek işler

**MADDE 19-**

a) İhaleli işlerde, altyapı inşaatlarına ve ihtiyaca göre sosyal donatılara (içme suyu, yol, kanalizasyon, köy konağı, ibadethane, okul, ticarethane yeri vb.) mutlaka yer verilecek, hazırlanan yaklaşık maliyetler titizlikle hazırlanacak, ihalelerinde gecikmeye mahal verilmeyecektir.

b) 5543 sayılı İskân Kanununun 10, 11 ve 12 nci maddelerine göre devlet eliyle ihaleli yaptırılacak iskân konutlarında işin ismi mutlaka “……… iskân konutu ve altyapı inşaatı” olarak belirlenecek ve buna göre ihaleye çıkılacaktır. İhale dosyasında yeni yerleşim yerinin maketi ve yer tesliminden itibaren iş bitimine kadar olan süreci anlatan filmin hazırlanmasına ilişkin dokümanlara yer verilecektir.

c) İhaleli işlerde Genel Müdürlükçe üretilmiş olan iskân konutlarına ait tip projeler kullanılacaktır. Gerektiği durumlarda, Genel Müdürlüğün uygun görüşü alınmak şartıyla özel projeler de kullanılabilir. Yöresel özellikleri yansıtan projelerin ve malzemelerin kullanılmasına azami dikkat edilecektir.

ç) İhaleli işlerde yapı ruhsatının ilgili bölümleri (yapı sahibi vb.) Bakanlığımız adına valiliğince (il müdürlüğü) doldurularak düzenlenecektir.

d) İhaleli konut inşaatlarında geçici kabulün tasdikini müteakip geçici borçlandırmaya esas cetvel (EK-41A) doldurularak Genel Müdürlüğe gönderilecektir.

e) İhaleli konut inşaatlarında kesin kabulün tasdikini müteakip kesin borçlandırmaya esas cetvel (EK-41B) doldurularak Genel Müdürlüğe gönderilecektir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İskâna ilişkin borçlandırma, gelirler, giderler

**MADDE 20-**

1. İskâna ilişkin gelirler

Kanunun 25 inci maddesinde sayılan gelirlerin ilgili banka şubesi aracılığı ile Bakanlık Merkez Saymanlık Müdürlüğü hesabına aktarılması sağlanacak, aktarılan kamulaştırma bedellerine ait isim listeleri Genel Müdürlüğe gönderilecektir.

1. İskâna ilişkin giderler

Kanunun 26 ncı maddesinde sayılan giderlere ilişkin Genel Müdürlükçe istenilen bilgi ve belgeler eklenerek ödenek talep edilecektir.

1. Borçlandırma işlemleri ve kamulaştırma bedellerinin mahsubu

İskân Kanununun 12 inci maddesi ve Uygulama Yönetmeliğinin 6 ncı maddesinde belirtildiği üzere; iskân edilecek kimselerin taşınmaz malları için özel kanunları gereğince veya kamulaştırma neticesinde (her türlü bedel artırımları dâhil) aldıkları ve alacakları kamulaştırma bedellerinden, iskân duyurusunun yapıldığı yılın ocak ayında on altı yaşından büyük işçiler için yürürlükte olan asgarî ücretin otuz günlük brüt tutarının altmış aylık karşılığı olan miktarının, kamulaştırma bedelinin bu miktardan az olması hâlinde ise tamamının iskânen verilecek taşınmazlara ilişkin borç bedelleri ile açılan işletme ve donatım kredisi ve faiz borçlarından mahsup edilmek üzere hak sahibi veya kamulaştırmayı yapan kurum tarafından Bakanlık Merkez Saymanlık Müdürlüğü hesabına aktarılması gerekmektedir. Bu amaçla il müdürlükleri uygulamaların yapıldığı illerde hak sahipliği listelerini kamulaştırmayı yapan kuruma bildirecekler ve sık sık kamulaştırmayı yapan kurumla irtibata geçerek hak sahibinin hesabına geçmeden iskân gelir hesabına aktarımının takibini yapacaklardır.

Hak sahibi ailelerin yatırmayı taahhüt ettiği kamulaştırma bedelini iskân gelir hesabına yatırmadığının tespiti halinde müdürlükçe, kamulaştırma bedelini hak sahibinin hesabına yatırıldığı tarih itibarı ile güncellenen kamulaştırma bedelinin Bakanlık Merkez Saymanlık Müdürlüğü hesabına yatırılması için 60 gün süre verilir. Bu süre içerisinde yatırmayan ailelerin hak sahiplikleri iptal edilir.

Mülga 2510 ve 5543 sayılı İskân Kanununa göre hak sahibi olanlar için Kanunun 27 nci maddesine göre devlet eliyle iskân ve fiziksel yerleşim düzenlemelerinde hak sahipleri; kendilerine verilen taşınmazlardan dolayı, kamulaştırılan ve satın alınan taşınmaz mallar için kamulaştırma veya satın alma bedelleri, yapılar için maliyet bedelleri, Hazine arazi ve arsaları için rayiç bedelleri üzerinden borçlandırılırlar. Ancak iskân amacıyla kamulaştırılmış, satın alınmış, inşa edilmiş olup çeşitli nedenlerle tahsisleri bir yıl içinde yapılmamış taşınmaz mallar yeniden iskân uygulamasına alındığı takdirde yeni hak sahipleri bu taşınmaz malların rayiç bedelleri üzerinden borçlandırılırlar. Hak sahipleri kendilerine verilecek binalar için altyapı giderleri hariç maliyet bedelleri üzerinden borçlandırılacaklardır. Bu arsa ve araziler için satın alınarak yaptırılan iyileştirme, geliştirme, parselasyon ve aplikasyon gibi giderleri varsa borç bedeline eklenecektir.

Hak sahiplerinin sayısının 2/3 den fazlasının talebi ve Yapı İşleri Genel Müdürlüğü’nün uygun görmesi halinde rayiç bedellerin gayrimenkul değerleme kuruluşlarınca belirlenmesi durumunda yapılan harcamalar da hak sahibi ailelerin borç bedellerine  eşit oranda yansıtılır.

Konutlar ve tesisler hak sahiplerine teslim edilmeden önce borçlanma sözleşmelerinin imzalanması gerektiğinden geçici kabulü yapılan inşaatların geçici kabul onayları en kısa zamanda Genel Müdürlüğe gönderilecektir. Ayrıca kesin borçlanma talimatına esas olmak üzere de kesin kabul onayı da bekletilmeksizin gönderilecektir.

İskân edilenlere verilen taşınmazlardan dolayı yapılacak borçlandırma işlemlerine ilişkin onay (geçici ve kesin maliyet onayları) Genel Müdürlükten alınacaktır. Onay alınmadan borçlandırma işlemi yapılmayacaktır.

Borçlanma sözleşmeleri Genel Müdürlük, il müdürlüğü, T.C. Ziraat Bankası mahalli şubesi, tapu müdürlüğü ve hak sahibine verilmek üzere beşer adet düzenlenerek bir adedi Genel Müdürlüğe gönderilecektir.

İskân edilen aileler, il müdürlüklerince kendilerine yapılacak tebligat tarihinden itibaren 60 gün içinde borçlanma sözleşmesini imzalayacaklardır. Bu süre içinde imzalamayanların hak sahiplikleri başkaca hiçbir şart aranmaksızın iptal edilecektir. Ancak hastalık, askerlik, tutukluluk ve benzeri mücbir haller saklı olup, mücbir halin ortadan kalkmasını takip eden 30 gün içinde imzalamayanın hak sahipliği iptal edilecektir.

EK-22A, EK-22B, EK-22C, EK-24A, EK-24B ve EK-25A, EK-25B, EK-34, EK-36A, EK-36B, EK-36C, EK-36D, ’de yer alan tabloya mahalli iskân komisyonu kararında kayıtlı aile bireyleri kayıt edilecek ve reşit olanlarca bizzat imzalanacaktır. Reşit olmayan çocukların yerine anne ve baba birlikte imza atacaktır. Ancak zorunlu hallerde sözleşme, hak sahibi aile bireyinin noter kanalıyla verdiği vekâletname ile tayin ettiği vekil tarafından imzalanacaktır. Bu durumda vekâletname örneği Genel Müdürlüğe gönderilecek borçlanma sözleşmesine eklenecektir.

Kesin iskânları yapılan ailelerin hak sahiplikleri iptal edildiği takdirde tapu kayıtları mahkeme kararı ile iptal edilir. Evvelce ödenen taksitler veya varsa zorunlu faydalı giderler iade edilecektir.

Yerleri kamulaştırılan ailelere ait borçlanma sözleşmelerinin Genel Müdürlüğe gönderilmesini takiben aile bireyleri adına iskân gelirleri hesabına yatırılmış olan kamulaştırma bedellerinin Genel Müdürlükçe güncellenmesi sağlanarak ilgililerin borçlanma bedellerinden düşülmesini temin etmek üzere il müdürlüklerine bildirilecek ve il müdürlükleri bu hususta ilgili banka şubesine yazılı talimat vererek mahsuplaşmanın yapılıp yapılmadığını takip edecektir.

5543 sayılı Kanun kapsamında devlet eliyle iskân edilen ailelere verilen taşınmazlara ait borç bedelleri borçlandırmayı takip eden 60. ayda ilk taksiti alınmak üzere 15 yılda ve 15 eşit taksitle faizsiz olarak tahsil olunur (EK-22A).

Mülga 2510 sayılı Kanun kapsamında iskân edilenler, kendilerine verilen taşınmazların borç bedellerini borçlandırmayı takip eden 5 inci yılın ocak ayından başlamak üzere 20 yılda ve 20 eşit taksitle faizsiz olarak öderler (EK-22B).

(4) Borç bedellerinin peşin ödenmesi

Kanunun 10 uncu, 11 inci ve 12 nci maddeleri kapsamına giren hak sahibi ailelere, kendilerine tahsis edilen taşınmazların bedellerini sözleşme aşamasında peşin olarak ödemek istemeleri hâlinde, borçlandırma bedeli üzerinden %65 oranında indirim yapılır. Bu durumdaki ailelerin varsa iskân gelir hesabına yatırdıkları kamulaştırma bedelleri sözleşme tarihi itibarı ile Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE-bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı) değişim oranına göre  güncellenerek indirim uygulanmış borç bedeli üzerinden mahsuplaştırılır, fazlası varsa iade edilir.

Sözleşmenin imzalanmasından sonra 5 yıllık ödemesiz süre içerisinde borcun peşin olarak kapatılmak istenmesi halinde ise yönetmelik eki Ek-1’de yer alan indirim oranları, sözleşme tarihi ilk ay kabul edilmek suretiyle borcun kapatıldığı tarihe kadar geçen sürenin karşılığındaki oran nispetinde uygulanır. Bu durumda yatırılmış olan kamulaştırma bedelleri sözleşme tarihine kadar güncellenir, sözleşme tarihi itibarıyla borç bedeli ve kamulaştırma bedeli güncellenmeden mahsuplaştırma yapılır.

1-Sözleşme aşamasındaki aileler borçlandırma için belirlenen 60 günlük süre içerisinde peşin ödemek isterse %65 indirimden faydalanabilecektir.

2-Sözleşme imzalamış ancak 5 yıllık geri ödemesiz süre içerisinde ise sözleşme tarihini izleyen ay ilk ay kabul edilmek suretiyle ailenin banka şubesine ödeme yaptığı gün dikkate alınarak geçen sürenin karşılığındaki oran ilgili şube tarafından tespit edilerek tahsil edilmelidir.

Bu kapsamda;

Sözleşme aşamasındaki işlerde karşılıklı sözleşme imzalanmadan önce;

a. Hak sahibi aileden dilekçe alınacak, (EK-45)

b. İlgili banka şubesine dilekçe ile peşin ödeme tarihlerini bildiren talimat yazısı yazılacak, (EK-46A)

c. Borcun ödendiğine dair dekont alındıktan sonra EK-22C düzenlenecektir. Genel Müdürlüğe bilgi verilecek ve diğer işlemlere (temlik, tapu, şerh vb.) devam edilecektir.

Sözleşmesi imzalanmış ancak geri ödemesi başlamamış işlerde ise;

a. Hak sahibi aileden dilekçe alınacak, (EK-45)

b. İlgili banka şubesine borçlandırma tarihi net olarak bildirilmek kaydıyla talimat yazısı yazılacak. (EK-46B)

c. Borcun ödendiğine dair dekont alındıktan sonra Genel Müdürlüğümüze bilgi verilecektir.

(5) Kamulaştırma bedellerinin iadesi

Yerlerinin kamulaştırılması nedeniyle devlet eliyle iskân talebinde bulunan ve hak sahibi kabul edilen ailelerden, adlarına Genel Müdürlük hesabına kamulaştırma bedeli yatırılmış bulunanlardan çeşitli nedenlerle hak sahipliği iptal edilenlerin adlarına yatırılan kamulaştırma bedellerini talep etmeleri halinde;

Hak sahipliğinin iptaline ait mahalli iskân komisyonu kararı, kamulaştırma bedeli iadesine ilişkin ilgilinin talep dilekçesi (banka hesap numarası belirtilmiş) yazıya bağlanarak Genel Müdürlüğe gönderilecektir.

İskân edilenin adına Genel Müdürlük hesabına yatırılan kamulaştırma bedeli ilgiliye verilen taşınmazlar ile ödenen işletme ve donatım kredileri anapara ve faiz borç bedelleri toplamından fazla ise kalan kamulaştırma bedeli iade edilecektir. Bu durumda ilgilinin iadeye ait talep dilekçesi ile borçlanmayı yapan banka şubesince verilecek aileye ait toplam borç tutarını gösterir yazı üst yazıya bağlanarak Genel Müdürlüğe gönderilecektir.

**(6) Takyit**

Mahalli iskân komisyon kararları güncellenip borçlandırma sözleşmeleri imzalandıktan sonra en geç 30 gün içinde temlik cetvelleri onaylatılır. Tapu tescilleri için tapu müdürlüğüne gönderilir. Taşınmazların tapu kütüğüne Kanunun 21 inci maddesi doğrultusunda “5543 sayılı İskân Kanununun 21 inci maddesi gereği takyitlidir” şerhi koydurulur.

İskân edilen ailelere borçlandırmak suretiyle verilen taşınmaz malların takyidi 5. yıldan itibaren borç kapatılmış ise kaldırılacaktır.

Krediler ve yardımlar

**MADDE 21 -**

Devlet eliyle iskânlarını isteyen ve çeşitli nedenlerle iskânları gerçekleşemeyen hak sahibi ailelerden yerlerini terk etmek zorunda kalanlara geçici olarak karşılıksız kira, nakil, barındırma, yiyecek, yakacak, tedavi ve/veya giyecek yardımı yapılmak suretiyle yapılan yardımlardır.

Hak sahibi ailelere kanun, yönetmelik ve projeleri gereği verilmesi ön görülen karşılıksız yardımlar ile canlı-cansız donatım ve yıllık işletme kredilerinin verilmesi işlemleri, ailelerin talepleri dikkate alınarak mümkün olduğunca uygun zamanlarda yapılacaktır.

1. Karşılıksız kira yardımı

Kanunun 12 nci maddesi kapsamında hak sahibi olup, çeşitli nedenlerle iskânları gerçekleşemeyen ailelerden talep edenlere karşılıksız kira yardımının verilebilmesi için hak sahibi aile fertlerinden biri adına ülke dâhilinde kayıtlı konutun bulunmaması gerekmektedir.

Karşılıksız kira yardımı ödemeleri yapılmadan önce; kiralanacak konutun bulunduğu il müdürlüğünce hak sahibi ailelerin, kiraladıkları konutta ikamet edip etmedikleri, nüfus müdürlüğü ve muhtarlıklardan T.C. kimlik bilgileriyle araştırılacak, gerekirse bizzat yerinde incelemelerde bulunularak durum tespiti yapılacaktır (EK-21B). Ayrıca ailelerden, kiralanan konuta ait kira kontratı ile elektrik, su, doğalgaz faturası gibi belgeler istenecektir. Herhangi bir akraba ya da yakınları yanında kira ödemesi yapmadan oturanlara kira yardımı ödenmeyecektir.

Araştırmaların tamamlanmasından sonra hangi hak sahibi ailelerin kira yardımı alıp alamayacağı il müdürlüğü içinde kurulan komisyon tarafından tutanak altına alınacak (EK-21C) ve kira yardımı değerlendirme formu (EK-21B), ilgili bankanın mahalli şubesinde, aileyi temsile yetkili kişi adına açtırılan hesap numaraları ile birlikte hak sahibi olunan il müdürlüğüne gönderilecektir. Hak sahibi olunan il müdürlüğünce, ülke dâhilinde kayıtlı konutunun bulunup bulunmadığı tapu kayıtlarından araştırılacak, İskân Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca geçim imkânının kaybedilip edilmediği dosyasından sorgulanacak ve yapılacak aylık karşılıksız kira yardımı ödemesi için açtırılan hesap numaraları tahakkuk evrakına eklenmek üzere liste haline getirilecektir. Hak sahibi olunan il müdürlüğünce, gerçekten kirada oturduğu kiralanan konutun bulunduğu il müdürlüğünce belirlenen ailelerin onaylı tutanağı (EK-21C), kira yardımı değerlendirme formu (EK-21B), ilgili bankada açtıkları hesap numarası ve gerekçesi ile birlikte Genel Müdürlüğe bildirilerek, Genel Müdürlükten alınacak Olur’u takiben verilecek talimat doğrultusunda karşılıksız aylık kira yardımı yapılacaktır. Kira ödemeleri talep tarihinden sonraki ay başlayacak ve kesin iskân tarihinden bir önceki aya kadar devam edecektir. Ödemeler, bizzat ilgilisine yapılabileceği gibi noter tasdikli vekâletname alınması halinde vekiline de yapılabilir. Kiralanan konutların amacında kullanılıp kullanılmadığı il müdürlüklerince izlenecektir.

(2) Karşılıksız aylık yardım

Kamu kurum ve kuruluşlarına ait binalarda geçici iskânın sağlanamaması durumunda; hak sahibi ailelerin üretici duruma gelmelerini desteklemek amacıyla Bakanlıkça uygun görülmesi halinde, Bakan onayı ile on altı yaşından büyük işçiler için yürürlükte olan asgarî ücretin otuz günlük brüt tutarının %30’una kadar belirlenecek miktar üzerinden yapılan yardımdır. Hak sahibi ailelerin aylık yardım alıp alamayacağı hususu, il müdürlüğünce oluşturulacak bir komisyon marifeti ile tutanak altına alınacaktır.

Yerleri kamulaştırılanlarda aylık yardımlar geçici iskâna alındıkları tarihten itibaren başlayacak ve üretici duruma geçmelerini desteklemek amacıyla kesin iskân tarihlerinden 12 ay sonrasına kadar devam edecektir.

Göçebelerde, yeni iskân alanlarına nakil tarihleri başlangıç olarak alınacak ve üretici duruma geçmelerini desteklemek amacıyla kesin iskân tarihilerinden 12 ay sonrasına kadar karşılıksız aylık yardım devam edecektir.

Göçmenlerde ise sınırdan giriş tarihi bu durumda başlangıç olarak alınacak ve üretici duruma geçmelerini desteklemek amacıyla kesin iskân tarihilerinden 12 ay sonrasına kadar karşılıksız aylık yardım devam edecektir.

Karşılıksız aylık yardımı alacak ailelerin onaylı tutanak listesi, yapılacak aylık yardım ödenmesi için ilgili bankanın mahalli şubesinde aileyi temsile yetkili adına açılan hesap numarası ve gerekçesi ile birlikte Genel Müdürlüğe bildirilerek, Genel Müdürlükten alınacak Olur’u takiben verilecek talimat doğrultusunda karşılıksız aylık yardım yapılacaktır. Ödemeler, bizzat ilgilisine yapılabileceği gibi noter tasdikli vekâletname alınması halinde vekiline de yapılabilir.

(3) Nakil yardımı

Göçebelerde ve yerleri kamulaştırılanlarda iskân edilecek ailelerin eski yerleşim yerlerinden geçici ve kesin iskân yerlerine kadarki nakil masrafları, hazırlanacak nakil projeleri çerçevesinde devlet tarafından karşılıksız olarak sağlanır. Yürürlükteki İhale Kanunu hükümleri uygulanır ve idari olanaklar ya da özel firmalar ile nakil gerçekleştirilir.

İskân edilecek ailelerin bir organizasyon içinde nakillerini sağlamak amacıyla nakil projesi hazırlanır. Bu projenin hazırlanması için;

-Ailelerin 6 yaştan büyük nüfusları tespit edilip, bu sayıya göre yeterli otobüs sayısı belirlenecektir. Her hak sahibi ailenin (6 yaş üzeri) sayısı listelerle belirlenecektir.

-Ailelerin canlı mal varlıkları da dâhil olmak (tarımsal iskân için geçerlidir) üzere diğer ev eşyalarının taşınması için yeterli kamyon sayısı tespit edilecektir.

-Tespit edilen otobüs ve kamyonlar için nakliyat firmalarından teklif alınacak, bu işler il müdürlüğü bünyesinde kurulacak bir komisyon marifetiyle yapılacak, taşımaya ilişkin fatura alınacaktır.

-Nakil projesinde, nakil masraflarından başka yiyecek giderleri için kişi başına 300 gösterge rakamının memur aylık katsayısı ile çarpımı sonucu bulunacak tutarda ödeme yapılacaktır. İskân edilecek ailelerin bir defada yeni iskân alanına nakilleri mümkün olmaması halinde gruplara ayrılarak hareket gün ve saatleri belirlenecektir.

Hazırlanacak ödenek talebi ile birlikte nakil projesi kapsamında nakil listesi, otobüs ve kamyon piyasa rayiç fiyatları, bir yetişkinin yolculuk boyunca harcayacağı toplam iaşe bilgileri gerekçesi ile birlikte Genel Müdürlüğe gönderilecek, Genel Müdürlükten alınacak Olur’u takiben verilecek talimat ile ödeneğin il müdürlüğüne intikalinden ve ödeme emri belgesinin saymanlığa ulaştırılmasından sonra ailelere hazırlanmaları için tebligat yapılacaktır. Nakil giderlerinin ödenmesi idare tarafından tayin edilecek mutemet eliyle ve gündelik listesinin hak sahiplerince imzalanması karşılığı gerçekleşecektir.

(4) Barındırma, yiyecek, yakacak ve tedavi yardımı

Göçmenlerin ülke sınır kapılarından giriş yaptıkları tarihten itibaren merkezî iskân komisyonunun koordinasyonu ile valiliklerin hazırlayacakları göçmen kabul merkezlerinde veya kamu kurum, kuruluş ve idarelerine ait bina ve tesislerde bu yardımlar devlet tarafından karşılıksız sağlanır.

Yerleri kamulaştırılanlarda, ailelerin kamu kurum, kuruluş ve idarelerine ait bina ve tesislerde geçici iskâna alınmaları durumunda, bu yardımlar devlet tarafından karşılıksız yapılır.

(5) Giyecek yardımı

İskân Kanunu uyarınca yurda kabul edilen göçmenlerden muhtaç durumda olanlara bir defaya mahsus olmak üzere sınırlarımızdan girişlerinden itibaren bu yardım yapılır.

Göçebe ve yerleri kamulaştırılan ailelerden muhtaç durumda olanlara bir defaya mahsus olmak üzere yeni iskân alanına nakledilmeye başladıklarında bu yardım yapılabilir. 5543 sayılı İskân Kanununun 9 uncu maddesinin üçüncü fıkrası gereği bu yardımlar devlet tarafından karşılıksız sağlanmaktadır.

(6) Donatım kredisi

İskân edilenlerin üretici hale gelebilmesi için projesinde öngörülen miktar kadar iş ve irat hayvanı, gerekli olan makine, alet ve ekipman ayni veya nakdi olarak peşin veya parça parça verilebilir.

Kredi, hak sahibi ailenin imzaladığı taahhütnamenin (EK-23) Genel Müdürlüğe gönderilmesini takiben alınacak onaya göre verilecektir.

Donatım kredisi olarak verilecek mal veya malzeme yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre temin edilecektir.

Temin edilen mal veya malzemenin tesliminden önce borçlanma sözleşmeleri (EK-24A, EK-24B) kredi talebinde bulunan hak sahiplerine mutlaka imzalattırılacaktır.

Borçlanma bedelinin tespitinde; verilen mal veya malzemenin satın alma bedeline ihale ilan bedeli, sigorta bedeli gibi yapılan diğer giderlerin de eklenmesiyle bulunacak tutar esas alınacaktır.

Borçlanma sözleşmeleri; Genel Müdürlük, il müdürlüğü, T.C. Ziraat Bankası mahalli şubesi, tapu müdürlüğü ve hak sahiplerine verilmek üzere beşer adet düzenlenerek birer adedi ilgili banka şubesi ile dağıtımlı olarak Genel Müdürlüğe gönderilecektir.

Canlı ve cansız donatım kredilerinin kullandırılabilmesi için iskân tarihinden itibaren iki yıl içerisinde müracaat edilmesi şarttır. Bu kredilerin vadesi en çok altı yıldır. Projenin gereklerine uyulmak şartıyla, ilk taksit, kredinin açılış tarihini takip eden 24. ayın sonuna kadar faiziyle birlikte ödenmek üzere 4 yılda ve 4 eşit taksit ile tahsil olunur. Bu kredinin faizi yıllık %2’dir. Ödemesiz devreye ait yıllık faizler, yıl sonu itibariyle tahakkuk ettirilir ve ocak ayının sonuna kadar tahsil olunur. Ödemesiz devrenin son yılına ait faiz ise, ilk taksit ile birlikte tahsil olunur.

(7) İşletme kredisi

İskân edilenlerin üretici hâle gelebilmeleri için tarımsal iskânda arazilerinin tesliminden itibaren tarım dışı iskânda, iskân tarihinden itibaren 2 yıl içerisinde talep edilmesi hâlinde, projesinde öngörülen süre, miktar ve şartlarda aynî veya nakdî olarak ve yıllık borcunu ödemiş olmak şartıyla 2 yıl üst üste yıllık işletme kredisi kullandırılabilir. Bu kredinin vadesi 1 yıl olup, üretim girdilerini karşılamak üzere açılır ve yıllık faizi %2’dir. Projesine göre açılan işletme kredisini yerinde ve amaca uygun olarak kullanmayanlar ile yapılan teknik tavsiyelere uymayanların kredileri, faizi ile birlikte bankaca peşinen tahsil olunur. Bu kişilere bir daha işletme kredisi açılmaz.

Nakdî olarak verilen işletme kredisi talep listesi (kredi talebinde bulunan hak sahiplerince imzalanmış), revize proje ve projeye göre belirlenen kredi tutarı Genel Müdürlükten talep edilecektir.

Kredi talebinde bulunan hak sahipleri ile onayda belirlenen miktar üzerinden borçlanma sözleşmesi (EK-25A, EK-25B) düzenlenecektir.

Borçlanma sözleşmeleri; Genel Müdürlük, il müdürlüğü, T.C. Ziraat Bankası mahalli şubesi, tapu müdürlüğü ve hak sahibine verilmek üzere beşer adet düzenlenerek birer adedi Genel Müdürlüğe gönderilecektir.

Borçlanma sözleşmesinin 8 inci maddesinde kayıtlı temsile yetkili aile bireyi adına sözleşmeyi imzaladıkları banka şubesine kredi hesabı açtırılacaktır. Uygulamayı yapan birimce açtırılan kredi hesap numaraları tahakkuk evrakına eklenmek üzere liste haline getirilecektir.

Donatım ve işletme kredilerinin nakdî olarak verilmesi halinde borçlanma sözleşmesinin 13 üncü maddesinde kayıtlı temsile yetkili aile bireyi adına ilgili banka şubesine blokeli vadesiz mevduat hesabı açtırılacaktır. Ödenen kredi tutarı üzerinden ve ödeme esnasında banka şubesince %2.5 oranında hizmet komisyonu ile hizmet komisyonuna ilişkin banka sigorta muamele vergisi peşinen ve defaten kesilecektir. Bu nedenle kendileriyle kredi borçlanma sözleşmesi imzalanacak olan hak sahiplerine il müdürlüklerince yapılacak kesinti hakkında ayrıntılı bilgi verilecektir.

İpotek işlemleri

**MADDE 22-**

İpotek tesisi, Kanunun 27 nci maddesinin altıncı fıkrasına göre borçlanma veya kredi usulü ile verilen taşınmaz mal ve açılan kredilere ipotek yaptırılması gerekmektedir.

Ancak Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 10/03/1971 tarih ve E.967/1-391, K.149 sayılı kararında; mülga 2510 (yeni 5543) sayılı Kanuna göre verilmiş yerlerin iştirak halinde mülkiyet hükümlerine tabi bulunduğunu ve bu taşınmaz malı aile reisinin tek başına tasarruf etmesinin mümkün olmadığı belirtilmektedir.

Bu nedenle; iskân edilen aileye verilen taşınmaz malın tapu kayıtlarına ipotek işlemlerinin yaptırılması ve borçlandırmaya ait diğer işlemlerin yürütülmesi ile işletme ve donatım kredisi almak için; aileyi temsile yetkili kişiye reşit olanlardan noter aracılığı ile yetki vermeyenlerin bizzat tapu müdürlüğüne gidilerek tapu kayıtlarına muvaffakatlarını belirtir şerh vermeleri gerekmektedir. Reşit olmayanların bu işlemleri veli ya da vasisi tarafından yürütülecektir.

Arsa bedellerinin ödenmesi

**MADDE 23-**

Köyün yeni yerleşim alanından nakil veya toplulaştırma nedeniyle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine göre dağıtılan arsaların bedellerinin altmış gün içinde iskân gelirleri hesabına aktarılmak üzere peşin olarak mahallî banka şubesine yatırmaları veya 1. taksiti peşin olarak yatırmaları ve kalan miktar için, yıllık %5 faizli olarak 2 yılda 2 eşit taksitle ödenmek üzere borçlandırma sözleşmesi senetlerini imzalamaları hak sahiplerine tebliğ olunur.

Sözleşmeye bağlanarak satışı yapılan arsaların ödemelerinde çeşitli güçlükler ortaya çıkmakta borcun vadesinde ödenmemesi halinde borçlar muaccel hale gelmektedir. Bu nedenle tahsilatın sürüncemede kalmaması için arsa satışlarının peşin olarak yapılmasına çalışılacaktır. Peşin arsa satışları ivedilikle Genel Müdürlüğe bildirilecektir.

Taksitle yapılan arsa satışlarında borçlanma sözleşmeleri (EK-34) kullanılacak ve bankaca 2246 ürün kodu ile borçlanma sistemine kayıt edilmesi sağlanacak olup, Genel Müdürlük, il müdürlüğü, T.C. Ziraat Bankası mahalli şubesi, tapu müdürlüğü ve hak sahibine verilmek üzere beşer adet düzenlenerek bir adedi ilgili banka şubesi ile dağıtımlı olarak Genel Müdürlüğe gönderilecektir. İl müdürlüklerince sözleşme tutarının %100 fazlası üzerinden arsa tapu kaydı üzerine ipotek tesis ettirilecektir.

Konut ve tarımsal yapılar kredisinin açılması esasları

MADDE 24-

Yönetmeliğin 14 üncü maddesiyle konut tarımsal yapılar kredisi açılması esasları belirlenmiş olup uygulama ile ilgili olarak;

a) Yıllık yatırım programında yer alan köylerde kredi kullanmak isteyen hak sahiplerince imzalanmış ve tutanağa bağlanmış isim listesi (EK-35A, EK-35B) Genel Müdürlüğe gönderilecektir. Kredi talebinde bulunan aile sayısı programdaki aile sayısını aşmayacaktır.

b) Tutanağa bağlanmış isim listesinin Genel Müdürlüğe intikalini takiben kredi açılmasına ilişkin talimat ile örnek borçlanma sözleşmesi (EK-36A, EK-36B, EK-36C, EK-36D,) ilgili müdürlüğe gönderilecektir. Kendileriyle sözleşme düzenlenecek hak sahiplerine Yönetmelik ve borçlanma sözleşmesinin getirdiği yükümlülükler açıklanarak bilgi verilecektir.

c) İl müdürlüklerince Genel Müdürlük, il müdürlüğü, tapu müdürlüğü, ilgili banka şubesi ve hak sahibine verilmek üzere beşer adet düzenlenecek borçlanma sözleşmelerinin birer adedi ilgili banka şubesi ile dağıtımlı olarak Genel Müdürlüğe gönderilecektir. Genel Müdürlüğe gönderilen borçlanma sözleşmelerinde; tarih, borçlulara ait isimler ve borçlanma tutarı okunaklı olacaktır.

Konut ve tarımsal yapılar kredisinin ödenmesi, miktarı, vade ve faiz

**MADDE 25-**

1. Hak sahiplerinin kendi evlerini yaptığı durumda

Fiziksel yerleşimi düzenlemek amacıyla açılan tarımsal işletme binası kredisi veya konut kredisi yıllık %2 faizli (yöresel projelerin uygulanmasında %1) olup, son kredi diliminin ödenmesini takip eden 24. ayın sonuna kadar ilk taksiti ödenmek üzere 10 yılda ve 10 eşit taksit hâlinde, kredi anaparası ve faizi ile birlikte tahsil olunur.

İl müdürlükleri, banka şubesine borçlandırma sisteminde 2247 ürün koduyla işlem yapmasının gerektiği belirtilmek suretiyle borçlanma sözleşmelerinden birer nüshayı göndererek hak sahipleri adına konut kredisi ödeneğinin aktarılacağı blokeli vadesiz mevduat hesabı açtırılmasını sağlayacaktır.

2247 ürün kodu ile blokeli vadesiz borç hesabı açıldığına dair bilgi ve belgelerin de il müdürlüğümüzce ilgili banka şubesinden istenmesi gerekmektedir.

Hak sahiplerinin banka şubesine müracaatları halinde blokeli vadesiz borç hesaplarındaki ödeme tutarları hak sahibi tarafından imzalanmış borçlanma sözleşmelerindeki vade ve ödeme dönemleri dikkate alınarak banka şubesince kredi hesaplarına aktarılacak, ödeme işlemi gerçekleştirilerek borçlanma prosedürü başlatılacaktır.

Ödemeye esas hakedişin düzenlenmesinde; öncelikle konut inşaatının projesine uygun yapılıp yapılmadığı inşaat kontrolörü tarafından mahallinde saptanacaktır. Projesine uygun yapılanlar için yıllık yatırım programı uygulama talimatında belirlenen dilimler itibariyle gerçekleşme oranı tespit edilerek tutanağa bağlanacaktır. Tespit edilen gerçekleşme oranı hakediş raporlarına (EK-37) dökülerek ödenmesi gereken kredi tutarı saptanacaktır. Hakediş raporunda “kredi alsın almasın” kredi tahsis edilen hak sahiplerinin tamamı 1, 2 ve 3 sütuna yazılacaktır. 4. sütunda hak sahibinin hangi dilimde olduğu belirtilecektir. Hakedişin arka sayfasında yer alan ödeneğe ilişkin kısımlar eksiksiz doldurulacaktır.

Yılı içinde ödenen krediye ilişkin olarak; 31 Aralık tarihi itibariyle düzenlenen son hakediş raporu ocak ayı sonuna kadar il müdürlüklerince Genel Müdürlüğe gönderilecektir.

Ödenen kredi tutarı üzerinden ve ödeme esnasında banka şubesince % 2,5 oranında hizmet komisyonu ile hizmet komisyonuna ilişkin banka sigorta muamele vergisi peşinen ve defaten kesilecektir. Bu nedenle kendileriyle kredi borçlanma sözleşmesi imzalanacak olan hak sahiplerine il müdürlüklerince yapılacak kesinti hakkında ayrıntılı bilgi verilecektir. Her yılın sonunda kullandırılan kredilere ilişkin anapara ve kanuni faizini de gösteren toplam borçlanma tutarına ilişkin borçlu ekstreleri banka şubesinden istenecektir.

Konut kredisi talebi bulunup kendisine henüz bir ödeme yapılmamış aileler bir dilekçe ile il müdürlüğüne başvurarak bu taleplerinden vazgeçebilirler. Bu durumda ilgili hak sahiplerinin talebi zaman geçirmeden Genel Müdürlüğü bildirilerek kredi iptali sağlanacaktır.

İl müdürlükleri; konut kredisi uygulamalarında; son kredi dilimi blokeli vadesiz mevduat hesabına aktarılan hak sahiplerini, tarih belirtilmek suretiyle ilgili banka şubesine bildirerek 24 aylık geri ödemesiz sürecin başlatılmasını sağlayacaktır.

Konut kredisi kullanan hak sahiplerinin 5 inci yılsonunda kredi borcunu kapatmış olmaları halinde takyit şerhi kaldırılacaktır.

1. Hak sahibi ailelerin konutlarını devletin yapmasını talep etmeleri halinde

Talebin Genel Müdürlükçe de uygun görülmesi halinde aileler tarafından taahhütname (EK-8B) doldurulacaktır. Bu uygulamalarda arsa satış işlemleri konut teslim aşamasında yapılacak, konut ve arsa tapu işlemleri eş zamanlı yürütülecektir.

Geçici borçlanmaya ait maliyet cetveli işin proje maliyet bedeli üzerinden hazırlanacak (EK-41A) ve Genel Müdürlüğe gönderilecektir. Bedel artışları da göz önünde tutularak maliyet bedeline %20 artırımlı ve KDV ‘si ilave edilerek her bir konutun geçici borçlandırma bedeli hesaplanacaktır. Bu bedele arsa bedeli ve varsa diğer harcamalara ilişkin giderler de ( ödeneği idarece temin edilen harita alımı, jeolojik-jeoteknik etüt, imar planı, parselasyon, ot bedeli, değerleme bedeli vs.) eklenerek her bir ailenin geçici borçlanması hesaplanacaktır. Konut kura çekimleri işin bitimi ile yapılacak, ailelere konutların teslimleri yapılırken borçlandırma sözleşmeleri imza altına alınacaktır.

Hak sahibine satılacak arsaların borçlanma ile yapılması halinde mevcut yönetmelik hükümlerine göre 1/3 peşinat bedelinin iskân gelir hesabına yatırılması sağlanarak ayrıca arsa borçlanma sözleşmesi imzalatılacaktır. Arsa bedelinin 60 gün içerisinde tamamını veya peşinatını yatırmayan ailelerin hak sahiplikleri iptal edilecektir.

Geri ödemeler konut teslim tarihi itibari ile sözleşme tarihi  
başlayacak olup, 24 üncü aydan itibaren 10 yılda 10 eşit taksitle yıllık %2 faiz ile borçlanmaları sağlanacaktır (EK-36C). Verilen taşınmazlar kredili olarak yapılmadığından banka tarafından %2,5 komisyon alınmayacaktır. Kesin hesap sonrası kesin borçlanma bedeli belirlenecektir (EK-41B). Geçici ve kesin borçlandırma bedelleri arasında fark bulunması halinde ilavesi veya düşülmesi sağlanacaktır.

İhaleli yapılan işlerde (kredili) seçilen konut projelerinin yöresel mimariye uygun seçilmesi halinde; borçlanma tarihi itibari ile 24 üncü aydan itibaren 10 yılda 10 eşit taksitle yıllık %1 faiz ile borçlanmaları sağlanacaktır (Ek-36D).

Borçlandırmadan doğan alacakların takip ve tahsili

**MADDE 26-**

Borçlandırma ve bu borçlandırmalardan doğan alacaklarımızın tahsil ve takibi il müdürlüklerince yapılacaktır. Genel Müdürlük, tüm borçlandırma ve geri ödemeleri sadece uygulama bazında takip edeceğinden Hazine zararına neden olunmaması için iskân uygulamalarının olduğu her bir il müdürlüğünde bu iş ve işlemlerle ilgili yeterli eleman görevlendirecektir.

a) Borcun ve/veya faizin vadesinde tahsil edilemediği durumlarda banka şubesinin vade bitiminden itibaren 10 gün içinde hak sahibinin sözleşmede kayıtlı adresine iadeli taahhütlü mektupla yazılı bildirimde bulunması, vadesinde yatırılmayan borç tutarının, vade bitimini takip eden 30 gün içinde il müdürlüğüne bildirmesi, yine vade bitimini takip eden 90 gün içinde temerrüt faiziyle birlikte tahsilinin sağlanması il müdürlüğünce ilgili şubeye bildirilecektir.

b) İl müdürlükleri, banka şubesince bildirilen vadesinde tahsil edilemeyen alacakların tahsilini sağlamak üzere ilgili muhtarlık ile borçluya, vadesinde ödenmeyen borcun temerrüt faizi ile birlikte vade bitimini takip eden 90 gün içinde banka şubesine yatırılması hususunda yazılı tebligatta bulunacaktır.

c) Tebligat ve duyurulara rağmen 90 günlük süre içinde tahsil edilemeyen alacaklara ilişkin dosyalar (hak sahibi bazında) banka şubesince vade bitimindeki anapara ve varsa faiz borç bakiyesi esas alınarak yazı ve eki listeyle il müdürlüğüne devredecektir.

d) İl müdürlüklerine bankaca devredilen alacak dosyalarında mevcut;

-Anapara bakiyesine varsa faiz borcu eklenerek toplam tutar asıl alacak olacaktır.

-Asıl alacak tutarına, sözleşme hükümleri gereği 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanunun 2 nci maddesine göre belirlenen (muacceliyet tarihindeki temerrüt faiz oranı ilgili banka şubesinden alınabilecektir) temerrüt faiz oranı uygulanarak hak sahibine ait muaccel borç tutarı tespit edilecektir.

- İl müdürlüğü borçlulara ilişkin alacak dosyasını en kısa sürede tamamlayarak köyün bağlı bulunduğu ilçe icra dairesine intikal ettirecektir.

- İl müdürlükleri, alacak takibinin icra dairelerince sonuçlandırılması hususunu titizlikle takip edeceklerdir.

- İcra kanalı ile yapılan tahsilatın iskân gelirleri hesabına mal edilmek üzere ilgili banka şubesine aktarılması sağlanacaktır.

- İl müdürlükleri icra kanalı ile yapılacak tahsilata ilişkin olarak; borçlunun adı-soyadı, alacağa esas uygulama adı ve alacak tutarını Genel Müdürlük ile ilgili banka şubesine yazı ile bildirecektir.

- İl müdürlükleri tarafından belli aralıklarla ilgili banka şubesinden iskân gelir hesabına aktarılan borçların kalan bakiye miktarlarını, anapara ve faiz ayrımı da içeren her borçlu adına düzenlenecek borç ekstresi göndermesi istenecektir.

Bankadan edinilen bilgi ve belgelere göre üçer aylık periyotlarla düzenlenecek izleme cetvelleri (EK–43A, EK–43B, EK–43C) il müdürlüğü tarafından düzenli olarak Genel Müdürlüğe gönderilecektir. Ayrıca ilgili defterdarlığa borçtan alacak olarak kaydedilmesi ve işletilmesi için iletilecektir.

Hak sahibi aile temsilcisinin vefat etmesi halinde yerine aileden borç kaydı açtıranın kimlik bilgileri temin edilerek borç kaydı güncellemesi sağlanacaktır.

Son hakedişten sonra geri ödeme süresinin ve vade tarihinin belirlenebilmesi için, dilimler halinde kullandırılan kredilerin (hakedişlerin) tarihinin ve tutarının, kredi toplamının ve kredi limitinin tamamlandığı bilgisinin ve borçlu listesinin bekletilmeksizin gereği için bankaya, bilgi amaçlı Genel Müdürlüğe gönderilmesi gerekmektedir.

Son pursantaj dilimi olan müteferrik işler bitirme ve temizlik safhasına gelip (%92 veya %95) 3 ay içerisinde tamamlanmayan konutların borçlandırma işlemleri son hakediş tutarı üzerinden 15 gün içerisinde başlatılacaktır.

**Borç yapılandırması**

**MADDE 27-**

Hak sahiplerine borçlanma sözleşmesi düzenlendiği ve sözleşmesine göre ödemesiz süresi bittiği halde gerek hukuki şartlar bakımından gerekse teknik ve idari sebeplerden dolayı (kesin hesabın yapılamaması, konutlarda yaşanan problemler, sözleşmelerin zamanında düzenlenememesi, borç hesaplarının açılamaması, davaların açılmış olması vb. gibi nedenlerle) geri ödemesini yapamayan aileler için il müdürlüğü tarafından düzenlenecek raporun Genel Müdürlüğe gönderilmesi gerekmektedir. Uygun bulunması halinde sözleşmelerinde belirtilen vade süresi aşmayacak şekilde yapılandırılacaktır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Ortak Hükümler

**MADDE 28-** İskân uygulamalarında kullanılacak matbu form ve belgeler ekte yer almakta olup; Genel Müdürlükçe gerekli durumlarda işin nev’ine göre ek form ve belgelerde değişiklik yapılabilecektir.

**MADDE 29-** İskân proje etütlerinin her aşamasında diğer kurumlarla yapılacak yazışmalar (yerleşim yeri tespiti amaçlı kurum görüşleri, tescil ve tahsis talebi, SGK, tapu, maliye vb. sorgulamalar dâhil ) bilgi amaçlı olarak da Genel Müdürlüğe gönderilecektir.

MADDE 30- 5543 sayılı İskân Kanunu, İskân Kanunu Uygulama Yönetmeliği, Genelge ve Yönergede belirtilmeyen hususlarda ilgili diğer mer’i mevzuat hükümleri geçerlidir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Banu ASLAN

Bakan a.

Genel Müdür