



T.C.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

KENTSEL DÖNÜŞÜM BAŞKANLIĞI

İklim ve Afetlere Dayanıklı Şehirler Projesi

Riskli Yapı Malikleri İçin Uygulamaları Kılavuzu

AMAÇ

Bu Kılavuzun amacı; dayanıklı konutlara erişimin genişletilmesi için Dünya Bankası finansmanı aracılığıyla T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından, proje kapsamında belirlenen İstanbul, İzmir, Tekirdağ, Kahramanmaraş, Kocaeli, Sakarya ve Manisa illerinde iklim ve afetlere dayanıklılığın artırılması amacıyla enerji verimliliği standartlarını da dikkate alan konut/işyeri inşa etme üzere yapım ve güçlendirme kredisi şeklinde kullanılacak olan uzun vadeli ve düşük faizli finansman için başvuruda bulunacak riskli yapı maliklerine uygulama süreçlerinin açıklanmasıdır. Ayrıca, proje kapsamında riskli yapının yıkımı veya güçlendirilmesi nedeniyle konutundan veya işyerinden çıkmak zorunda kalan hak sahiplerinin yeniden yerleşim süreçlerine ilişkin sosyal koruma ve destek yaklaşımları da bu kılavuz kapsamında genel hatlarıyla tanımlanmaktadır. Dünya Bankası çevresel ve sosyal standartları çerçevesinde geliştirilen Yeniden Yerleşim Çerçevesi (YYÇ) ile uyumlu olarak, kredi süreçlerinin sosyal kapsayıcılık ve eşit erişim ilkeleri doğrultusunda yürütülmesini hedeflemektedir. Kırılgan grupların süreçlere katılımı ve desteklenmesi esas alınır.

KAPSAM

16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 6 ncı maddesinin üçüncü ve sekizinci fıkraları ile Dönüşüm Projeleri Hesabı Yönetmeliği'nin 12/A maddesinin birinci fıkrası kapsamında, dış finansman yoluyla dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılan kaynaklar, Başkanlığımız tarafından seçilmiş olan İstanbul, İzmir, Kahramanmaraş, Kocaeli, Sakarya Manisa ve Tekirdağ illerine yönelik olmak üzere konut ve işyeri yapım kredisi ile güçlendirme kredisi olarak kullanılacaktır.

TANIMLAR

Bakanlık : Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nı,

Başkanlık: Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nı

İl Müdürlüğü : Kentsel Dönüşüm İl Müdürlüğü'nü

Kanun: 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu,

Riskli Yapı: Kanun'un 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde tanımı yapılan taşınmazı,

Yeniden Yerleşim: Proje kapsamında riskli yapının yıkımı ya da güçlendirme süreci nedeniyle hak sahibinin konutunu veya işyerini kalıcı ya da geçici olarak terk etmek zorunda kalmasını,

Malik : 6306 sayılı Kanun kapsamında malik gerçek kişileri,

Kırılgan Gruplar: Kadın hane reisleri, engelliler, yaşlılar, yoksullar, göçmenler gibi ek destek ihtiyacı olan hak sahiplerini,

Banka: Başkanlığımız ile protokol imzalayan bankaları,

Dayanıklı Konut Kredisi/Kredi: Uluslararası İmar ve Kalkınma Bankasından temin edilen kaynak ile riskli konut ve işyerlerinin iklim ve afetlere dirençli olarak yerinde yeniden inşası veya güçlendirilmesi için verilecek yapım için dayanıklı konut kredileri ve güçlendirme için dayanıklı konut kredilerini

ARAAD : Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından sunulan web servis hizmetini;

AFDİS : İklim ve Afetlere Dayanıklı Şehirler Projesini;

Arsa Payı : Temel olarak, bir parselin yani arsanın, üzerinde bulunan bağımsız birimler arasında orantılı olarak paylaştırıldığı payını ifade eder. Arsa payı, ana gayrimenkul üzerindeki her bir bağımsız birimin ne kadarlık bir orana sahip olduğunu belirlemek için kullanılır.

Elbirliği Mülkiyeti (İştirak Halinde Mülkiyet): Gayrimenkul üzerinde birden fazla kişi hak sahibi olduğu, ancak payların belli olmadığı durumlar elbirliği mülkiyeti olarak adlandırılır.

ifade eder.

Alt Proje Tipleri:

Tip- I: Riskli yapı olarak tespit edilmiş ancak yıkımı gerçekleşmemiş, bu doğrultuda yıkım ve yeniden inşaa faaliyetleri gerçekleştirilecek binaların yer aldığı alt-projeler.

Tip-II: Riskli yapı olarak tespit edilmiş, ancak yıkım ve yeniden inşaa yerine güçlendirme için krediye başvurmuş, bu doğrultuda yalnızca güçlendirme faaliyetleri gerçekleştirilecek binaların yer aldığı alt-projeler.

Tip-III: Riskli yapı olarak tespitinin akabinde yıkım süreci 1 Ekim 2020'den sonra tamamlanmış (veya 1 Ekim 2020 sonrası afet kapsamında yıkılmış) ve Bileşen 2 kapsamında yalnızca yeniden inşaa faaliyetleri gerçekleştirmek üzere krediye başvuracak alt-projeler.

Kısaltmalar:

***KN:** Kimlik Numarası

***YKN:** Riskli Yapıya ait Yapı Kimlik Numarası

***İSG:** İş Sağlığı ve Güvenliği

***SGK:** Sosyal Güvenlik Kurumu

BİRİNCİ KISIM

Kredi Hakkında Genel Hususlar

1. Krediyeye proje kapsamında belirlenen İstanbul, İzmir, Tekirdağ, Kahramanmaraş, Kocaeli, Sakarya ve Manisa illerindeki riskli yapı hak sahipleri başvuruda bulunabileceklerdir. (Proje pilot olarak İzmir ilinde başlatılmış olup diğer proje illeri için başvurular açıldığında <https://kentseldirenclilik.csb.gov.tr/> adresinden duyurusu yapılacaktır). Başvuru aşamaları şu şekilde ilerlemektedir; Kooperatif ya da Müteahhit e- Devlet üzerinden bakanlık tarafından sağlanan WEB Hizmetine yönlendirilir (ARAAD). Yapım ruhsatını alan müteahhit proje bilgi ve belgelerini ARAAD'a girer ve projeyi kaydeder ve değerlendirmeye gönderir. ARAAD üzerinden yapılan başvurunun değerlendirilmesi ve nihai onayının verilmesinin ardından hak sahipleri, önce ARAAD üzerinden elektronik başvuru, sonra da alt kredi başvuru belgeleriyle bakanlıkla protokol imzalayan ticari bankaya fiziki olarak başvuruda bulunurlar.
2. Krediden **gerçek kişi riskli yapı malikleri** yararlanabilir (Riskli yapı olarak tescil edilip 1 Ekim 2020 sonrasında yıkılmış olan yapı malikleri de proje kapsamında değerlendirilebilecektir).
3. Krediden yararlanabilmek için, müteahhit tarafından, proje kapsamında belirlenen çevresel, sosyal ve İSG şartlarına uyacağını kabul ettiği ek taahhütnamenin imzalanarak malikler ile müteahhit arasında imzalanan sözleşmeye eklenmesi gerekmektedir.
4. Yeni yapılacak yapıda temel ile ilgili herhangi bir imalata başlanılmamış olması gerekmekte olup, grobeton imalatı yapılmış olması engel teşkil etmemektedir.
5. Her hak sahibi krediyeye sadece **bir** bağımsız bölüm için başvurulabilir.
6. Kredi üst limiti bir bağımsız bölüm için **3.000.000,00 ₺** dir. Ekim 2025 tarihinden önce 2.500.000 TL olarak kullanılmıştır. Krediyeye uygulanacak aylık faiz oranı aylık % 0,69'dur.
7. Krediyeye yıllık faiz oranı üzerinden ek faiz indirimi uygulanabilir. Ek faiz indiriminden yararlanabilmesi için gerekli koşullar kılavuzun beşinci kısmında yer almaktadır.
8. Alt kredide ilk 12 ay geri ödemesiz olup, akabinde geri ödeme süresi azami 180 ay'dır.
9. Kredi taksit ödemeleri aylık eşit taksitler şeklindedir.
10. Kredi geri ödemeleri ödemesiz dönemin bitiminde bir sonraki ay başlar.
11. Hak sahipleri krediden tapuda kayıtlı hisseleri oranında yararlanabilir.
12. Bağımsız birim üzerinden ipotek tesis edilmesi gerektiğinden, iştirak halinde mülkiyetli tapuların paylı mülkiyetli tapuya dönüştürülmesi zorunludur. Bu dönüşüm işlemi tamamlandıktan sonra her bir hissedar, hissesi oranında başvuru yapabilir.
13. Yurtdışında ikamet eden kişiler, Türkiye'de bulunan riskli yapıları için resmi şekilde verilen özel yetkili vekâletname ile kredi başvurusunda bulunabileceklerdir.

14. Kredinin teminatını teşkil eden gayrimenkul üzerinde; temlik hakkını kısıtlayan herhangi bir şerh, rehin, ipotek vb. bulunmayacaktır. Var ise kaldırılması akabinde kredi başvuru süresi içinde başvuruda bulunulabilir.
15. Kredi ön başvurusu, gerçek kişiler için kimlik numarası, kullanılarak e- devlet üzerinden yapılacaktır.
16. Kredi ön başvuru onayı, kredi tahsis onayı, kredinin hesaba aktarılması, ödemelerde gecikme gibi işlemlere ait bilgilendirme; sistemde beyan edilen telefon numarası, elektronik posta adresi, Mernis adresine veya Tebligat kanunu hükümlerine göre yapılacaktır.
17. Kullanılan kredi tutarı, hak sahipleri adına bankada açılan **bloke**li vadesiz mevduat hesaplarına aktarılacaktır.
18. Proje kapsamında hak sahiplerine verilen kredilerde, hak sahipleri adına açılan vadesiz mevduat hesaplarındaki bloke, inşaatın Başkanlık tarafından belirlenen inşaat tamamlama seviyelerine ulaşması ve Başkanlık tarafından uygunluk verilmesi akabinde kademeli olarak kaldırılacak ve malik ile sözleşme imzalamış olan müteahhit hesabına aktarılacaktır.
19. Proje kapsamında yıkılması gereken riskli yapılarda oturan hak sahipleri için, yeniden yerleşim sürecinde olumsuz sosyal etkiyi azaltmak amacıyla geçici taşınma desteği, bilgilendirme ve rehberlik hizmetleri gibi destekler sağlanabilecektir. Ayrıca, kırılğan gruplara yönelik ek destek mekanizmaları uygulanması öngörülmektedir.
20. Arsa payı üzerinden kredi kullanılacak ise, numarataj işlemlerinin tamamlanmasının ardından başvuru yapılabilir. Başvuru sırasında, her hak sahibinin hisse oranlarını gösteren ve bağımsız birimlere ait hisse oranlarının ayrı ayrı belirtildiği listenin başvuru dosyalarında bulunması gerekmektedir.

İKİNCİ KISIM

Riskli Yapıya Ait Genel Hususlar

21. İklim ve Afetlere Dayanıklı Şehirler Projesi kapsamında verilecek krediden yalnızca 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edilen yapıların **gerçek kişi** malikleri yararlanabilir.
22. Riskli yapı tespiti ve hak sahipliği süreci 6306 sayılı Kanunda belirtilen şekilde tamamlanacak olup malikler ile yüklenici arasında anlaşmaya yapıldıktan ve yapı ruhsatı alındıktan sonra yüklenici tarafından proje kaydı gerçekleştirilecektir. (Riskli Yapı olarak tespit edilmiş ve 1 Ekim 2020 sonrasında yıkılmış olan yapılar da proje kapsamında değerlendirilebilecektir).
23. Riskli yapı tespitinden sonra yapı ruhsatı alınana kadar gerçekleşen mülkiyet değişikliklerinde yeni malik krediye başvuru yapabilecektir. Yeni yapıya ait yapım ruhsatı alındıktan sonra gerçekleştirilecek mülkiyet değişikliklerinde yeni malik krediden faydalanamaz. Ancak taşınmaz üzerindeki mevcut hissedarların yapı ruhsatı alındıktan sonra kendi aralarında hisse devri yapmaları, hisseyi devralan hak sahibinin kredi kullanmasına engel değildir. Ayrıca birden fazla konut veya iş yerine sahip hak sahipleri yalnızca bir taşınmazları için kredi başvurusunda bulunabileceklerinden diğer taşınmazları için kredi başvurusunda bulunabilmeleri adına taşınmazlarını yapı ruhsat tarihinden sonra da eşlerine devredebilir.
24. Riskli yapı malikleri, Bakanlıkça mali, mesleki ve teknik yeterlilikleri esas alınarak sınıflandırılmaya tabi tutulan müteahhitlerden biri ile yapının dönüşümü için anlaşma sağlar. Müteahhit, krediden yararlanabilmek için, proje kapsamında istenen çevresel, sosyal, İSG ve teknik gerekliliklere uyacağını belirttiği taahhünameyi malikler ile yapacağı sözleşmeye ekler.

25. Anlaşma aşamasında, isteyen hak sahiplerine ücretsiz hukuki ve teknik destek verilecektir. Ayrıca müteahhitler, projenin sosyal ve çevresel gerekliliklerine ilişkin bilgilendirilecektir.

26. Riskli yapı tespiti sonrasında konutundan ayrılması gereken maliklere, yeniden yerleşim süreci boyunca bilgilendirme, rehberlik ve gerekmesi halinde geçici barınma konularında destek sağlanması Başkanlıkça gözetilir. Hak sahiplerinin mevcut yaşam standartlarının korunması esastır. Yeniden yerleşim süreci çevresel ve sosyal yönetim planları doğrultusunda izlenir ve geri bildirim mekanizmaları ile desteklenir.

27. Proje kapsamında kredi kullanan hak sahipleri 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan kira yardımı yararlanabilirler.

28. Proje kapsamındaki iş ve işlemlerde; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında uygulanan muafiyetler geçerlidir.

- Noter Harcı,
- Tapu ve Kadastro Harcı,
- Belediyelerin aldıkları vergi, harç ve ücretler,
- Damga Vergisi,
- Veraset ve İntikal Vergisi, Kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretler, Bankacılık ve Sigorta İşlemleri Vergisi gibi vergiler.

29. Bağımsız bölüm numarası (konut/işyeri-iç kapı numarası) önemli olup; A, B, C vb. gibi blok numaraları mevcut ise bu durum, başvuru dilekçesinde ve sistemde yer alan açıklamalar bölümünde belirtilmelidir.

30. 6306 sayılı Kanun kapsamında maliklere yapılacak yardım ve muafiyetler, riskli yapı tespit raporu esas alınarak değerlendirilmektedir. Bu nedenle; Riskli yapı tespit raporundaki adres bilgileri ile kredi başvurusu için sunulan diğer belgelerdeki bilgilerin birbirleriyle uyumlu olması önem arz etmektedir.

31. Riskli yapı tespit raporundaki adres bilgilerinin veya bağımsız bölüm sayısının hatalı olduğunun anlaşılması halinde, Başkanlığın uygun görüşüyle birlikte, İl Müdürlüğü tarafından tespit raporunun düzeltilmesi ve onaylanması gerekmektedir.

32. Diğer belgelerdeki bilgilerde yanlışlık bulunması halinde ise, talep üzerine, bahse konu yanlışlığın ilgili kurum tarafından onaylı resmi yazı ile düzeltilmesi gerekmektedir. Belgelerdeki bilgilerin birbiriyle uyumlu hale getirilmesinden sonra kredi başvuruları değerlendirilecektir.

33. Kredi başvurusu, sistem üzerinden riskli yapı için Yapı Kimlik Numarası alındığı tarihte mevcut olan hisse oranları dikkate alınarak değerlendirilecek olup söz konusu tarihte, tapuda yer alan bağımsız bölümün hisse oranının tespitinde tereddüde düşülmesi halinde, belgelere ek olarak emlak vergisi beyannamesi de talep edilerek başvuruya ait hisse oranı tespit edilecektir.

34. Riskli yapı içerisinde bulunan garaj ve depo gibi ortak alanlar veya eklentiler ayrı bir bağımsız bölüm olarak dikkate alınmayacaktır. Dupleks veya tripleks yapılar ise tek bir bağımsız bölüm olarak değerlendirilecektir.

ÜÇÜNCÜ KISIM

Kredi Süreci

A. Başvuru Aşaması

35. Riskli yapı olarak tespit edilmiş ancak yıkımı gerçekleştirilmemiş, bu doğrultuda yıkım ve yeniden inşaa faaliyetleri gerçekleştirilecek binaların (TİP 1) yer aldığı alt-projelerde ARAAD (AFDİS) sistemi üzerinden ön başvuru yapılabilmektedir. Ön başvurularda her riskli yapı için tek seferlik bilgi girişi yapılabilmektedir.

Riskli yapı olarak tespitinin akabinde yıkım işlemleri tamamlanmış binaların (TİP 3) yer aldığı alt projelerde hak sahipleri tarafından kredi başvurusunda bulunulabilmesi için öncelikle müteahhit tarafından imzalanan taahhünameye belirtilen yıkım ve yapım ile ilgili çevresel, sosyal ve teknik gereklilik belgelerinin, yeni yapıya ait Yapı Ruhsatının ve Müteahhite ait diğer bilgi ve belgelerin (bkz. Yüklenici Kılavuzu), e-devlet kapısından erişilebilen ARAAD (AFDİS) sistemine yüklenmesi ve proje kaydı oluşturularak Başkanlık onayına gönderilmesi gerekmektedir.

36. Müteahhit tarafından proje kaydı yapılan ve Başkanlık tarafından kontrol edilerek onaylanan yapılarda krediye başvurmak isteyen hak sahipleri tarafından e-devlet kapısından erişebilecekleri ARAAD (AFDİS) sistemi üzerinden beyan usulü bilgi girişi yapılarak başvuruda bulunulur.

37. Gerçek kişi maliklerin ilk aşamada ARAAD (AFDİS) sistemi üzerinden beyan etmesi gereken bilgiler şunlardır:

- Hak sahibi Bilgileri
- Riskli Yapı Bilgileri (Riskli Yapı YKN Numarası bilinmelidir)
- Yapı Proje Bilgileri (YKN numarası ile sistemden otomatik olarak gelmektedir)
- Mülkiyet Bilgileri
- Gelir Bilgileri
- Faiz İndirimi Bilgileri

38. ARAAD (AFDİS) sistemi üzerinden başvurusunu tamamlayan hak sahipleri dördüncü kısımda belirtilen evraklarla protokol imzalanan banka şubesine giderek başvurusunu tamamlar.

39. Kredi başvurularının hak sahiplerince, Başkanlığın projeye nihai onayı verdiği tarihten itibaren üç ay içerisinde yapılması gerekmektedir.

B. Kredinin Kullanım Aşaması:

40. Malik, protokol imzalanan bankalardan birine işbu kılavuzun dördüncü kısmında yer alan kredi başvurusu için gerekli belgeler ile beraber fiziki müracaatta bulunur.

41. Protokol imzalanan banka personeli Başkanlıkça sunulan ARAAD(AFDİS) girerek malikin başvurusuna (KN, YKN bilgisi ile) erişir.

42. Banka personeli tarafından başvuru sahibinin beyanına dayanak teşkil eden bilgi ve belgeler teslim alınır.

43. Banka personeli tarafından, işbu kılavuzun dördüncü kısmının “Başvuru Sırasında Tamamlanacak Evraklar” başlığında belirtilen evraklar hak sahibine tamamlanır.

44. Banka tarafından belge eksikliği olmayan başvurular için hak sahibinin kredibilite değerlendirmesi yapılır. Kredibilite kriterleri şunlardır:

- Açık, devam eden icra kaydı olmaması
- Açık/devam eden takip kaydı olmaması
- Açık, devam eden haciz kaydı olmaması
- Hak sahibi tarafından kullanılacak kredinin aylık taksit ödeme tutarının belgelendirilmiş hane halkı aylık gelire oranının % 70’i aşmaması

45. Banka süreci tamamlanan başvurular ARAAD (AFDİS) sistemi üzerinden Başkanlığa onaya gönderilir. Başkanlık personeli tarafından Bankanın ilettiği başvuru incelenerek onay süreci tamamlanır.

46. Onaylanan kredilerde, kredi teminatı olarak birinci derece ve serbest dereceden istifade hakkı ile kredi tutarının iki katından az olmamak kaydı ile ipotek tesis edilir.

47. E-ipotek tesis işlemleri; ipotek tesis ücreti, harç ve masraflardan muaftır. E-ipotek tesisi yapılamayan durumlarda ipotek tesis ücreti, harç ve masrafları başvuru sahibi tarafından karşılanır.

48. Eksiklik bulunan başvurular eksikliğin giderilmesi için Bankaya iade edilir. Söz konusu eksiklik tamamlandıktan sonra başvuru işlemlerine devam edilir.

49. Kredibilite kriterlerine uymadığı için reddedilen başvurular kriterlere uyum sağladıktan sonra tekrar başvuru yapabilecektir.

50. Onaylanan başvurularda, kredi tutarı protokol imzalanan banka tarafından hak sahiplerinin başvuru yaptığı banka şubesinde yeni açılan blokeli hesaplarına aktarılır.

51. Kredi kullanılırken aynı projede birden fazla malikin başvurusu durumunda çoğunluğun kredi başvuru evraklarını tamamlaması ve akabinde kredi kullanılması halinde eksikliği bulunan veya kredibilite kriterlerine uymayan diğer başvurular birinci kaynak aktarımı gerçekleştirilinceye kadar bu eksiklikleri gidermesi zorunludur. Belirtilen yükümlülüklerin süresi içinde yerine getirilmemesi halinde ilgili kredi başvurusu red veya iptal edilir.

C.Müteahhit/Yükleniciye Ödeme Yapılması:

Konut/işyeri yapım kredilerinde; hak sahiplerinin blokeli vadesiz mevduat hesaplarında bekletilen tutar, YKN bazında inşaat tamamlanma seviyelerinin yapı denetim sisteminden sorgulanması ve gerekli kontrollerin yapılması akabinde, aşağıda belirtilen hak ediş tutarları doğrultusunda protokol imzalanan banka tarafından kademeli olarak müteahhidin ilgili bankada açılacak yeni vadesiz hesaplarına aktarılır.

Bölüm	<u>İşin Tanımı (Yapı Bölümü)</u>	<u>Taksit Oranı (%)</u>	
A	Ruhsat alınması aşamasında ödenecek olan proje inceleme bedeli	0	
B.1	Zemin iyileştirme imalatlarının tamamlanması*	10	20
B.2	Kazı(hafriyat) ve temel üst kotuna kadar olan kısım	10	
C.1	Taşıyıcı Sistem Bölümünün %40'ının tamamlanması halinde %20,	35	20
C.2	Taşıyıcı Sistem Bölümünün geri kalan kısmının tamamlanması halinde %15 (beton ve betonarme imalatlar (kaba inşaat), çatı)		15
D	Çatı örtüsü, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasaları, tesisat alt yapısı dahil yapının sıvaya kadar hazır duruma getirilmiş bölümü, (iç ve dış bölme duvarlar	15	
E.	Mekanik ve elektrik tesisatı ile kalan yapı bölümü (sıva, tesviye betonu/şap, yer ve duvar kaplamaları (seramik, parke vb), pencere ve kapılar, iç boyalar, elektrik ve mekanik tesisatı sıva üstü ekipmanlar ve işler Dış cephe mantolama, dış cephenin sıvaya ve boyaya hazır hale getirilmesi)	15	
F.	Montaj gruplarının sonlandırılması (kapı ve mutfak dolap montajları, vitrifiye grupları), İş bitirme tutanağının ilgili idare tarafından onaylanması (İskân alınıp, kat mülkiyetine geçilmesi)	15	

*zemin iyileştirme imatları olmaması durumunda, B.2 (Kazı(hafriyat) ve temel üst kotuna kadar olan kısım) tamamlandığında kaynak aktarımı tek seferde %20 oranında yapılacaktır.

Diğer taraftan, 80 bağımsız birim ve üzeri olan projelerde ise kaynak aktarımları, müşavir firmanın inşaat ilerlemesine ilişkin yapacağı tespitler doğrultusunda, kılavuz ekinde yer alan aktarım tablosu kapsamında gerçekleştirilecektir.

D. Kredi Taksitlerinin Ödenmesi

52. Hak sahipleri kredi taksitlerini kredi kullanımını ödemesiz dönemin bittikten sonraki takip eden aydan itibaren her ay eşit taksitler halinde öder.
53. Kredilerde cayma süresi içinde cayma hakkını kullanması durumunda kredinin kapatılması zorunlu olup, tekrar başvuru yapılamayacaktır.
54. Kredi kullananın vefatı durumunda, tüm hak ve borçları mirasçılara geçer. Mirasçılar, miras bırakanın borçlarından miras hisseleri oranında sorumlu olurlar.
55. Kredi teminatı oluşturan ipotekli gayrimenkulün satışının yapılması durumunda kredinin kapatılması zorunludur.
56. Malikin erken kapama yapması durumunda cezai yaptırım, erken kapama komisyonu alınmayacaktır.
57. Cayma süresi sona erdikten sonra blokeli hesap ile tahsilat hesabı arasında mahsuplaşma yapılamaz. Bu nedenle, inşaat tamamlanıp kat mülkiyeti alınana kadar blokeli hesaptaki tutar, proje kuralları gereği ve amacına uygun olarak anlaşma sağlanan müteahhite aktarılır. Krediyi erken kapatmak isteyen hak sahibi, blokeli hesaptaki tutarı erken kapama için kullanamaz.

E. Kredilerin İzlenmesi ve Takibi

58. Kredi taksitlerinin ödenmesinde gecikme yaşanması durumunda akdi faiz oranının %30 fazlası olarak hesaplanan temerrüt (gecikme) faizini uygulanacaktır.
59. Kredi taksitlerinin ödenmesinde gecikme yaşanması durumunda Banka tarafından malikin beyan ettiği, sistemde kayıtlı bulunan cep telefonuna ve mail adresine 30. ve 60. günlerde ödenmeyen taksit tarihini, tutarını ve cezai şartlarını içeren ihbarname gönderilir.
60. Gecikmeye düşen kredi borçlusuna, ihbarname gönderilmesine rağmen ödeme yapılmaması durumunda, 90. gün sonunda malike ihtarname gönderilir.
61. İhtarname gönderilmesine rağmen geciken taksitlerin 30 günlük süre içinde ödenmemesi halinde ise Başkanlıktan yazılı onay alınması akabinde banka tarafından alacağın tamamına muacceliyet verilerek yasal takibe geçilecektir. Bu durumda ihtar ve takip masrafları da dahil tüm yasal masraflar alt kredi borçlusuna aittir.
62. Alt kredi borçlusu yapılan ikazlara rağmen borcunu ödememesi durumunda yasal takip süreçleri ilgili kanunlar kapsamında banka tarafından takip edilir ve süreç hakkında Başkanlığa bilgi verilir.
63. İnşaat işinin belirli bir seviyede durması ve projenin tamamlanmasını gerektirecek ekip ve ekipmanla en az 6 ay süreyle inşaat faaliyetlerine devam edilmemesi nedeni ile sözleşme fesih hakkı doğması (6306 Sayılı Kanun Madde 6/14) ve inşaatın gerçekleşmemesi/tamamlanmaması durumunda Kamu Maliyesine çıkarılacak borç yükü yapının ilgililerine rücu ettirilecektir.

DÖRDÜNCÜ KISIM

Kredi Başvurusu için Gerekli Evraklar

A. Başvuru Sırasında Banka Tarafından Teslim Alınacak Evraklar

- Gelir Belgesi
- Ek faiz indirimi için gerekli belgeler
- Nüfus cüzdanı/pasaport fotokopisi
- Yerleşim yeri belgesi
- Vukuatlı Aile Kayıt Örneği

B. Başvuru Sırasında Bankada Tamamlanacak Evraklar

- Kredi Başvuru Formu
- Tip Kredi Sözleşmesi
- Sözleşme Eki Bloke Taahhütnamesi
- KVKK Uyarı ve Aydınlatma Metni
- AFDİS Kredisi Sözleşme Öncesi Bilgilendirme Formu
- Virman Talimatı
- GİB Veri Paylaşım Muvafakat Namesi
- Ziraat Veri Paylaşım Muvafakat Namesi
- Eş Muvafakat Namesi (**Hak sahibi evli ise**)

C. Gelir Belgesi Çeşitleri

Gelir beyanına dayanak teşkil edecek belgeler şunlardır:

A. Ücretli çalışanlar;

Son aya ait maaş bordrosu (kaşeli, imzalı veya barkodlu) veya firmanın imza sirkülerine uygun kaşeli ve yetkili kişi tarafından imzalanmış maaş beyan yazısı (Gerekli görülmesi halinde maaş hesabı banka ekstresi istenebilir.)

- ◆ Özel sektör çalışanlarından ayrıca Barkodlu SGK hizmet dökümü (detaylı)

B. Emekliler;

- a. SGK'dan alınan emekli kimlik belgesi (**varsa**)
- b. Geliri gösteren son 6 aylık banka hesap dökümü (kaşeli ve imzalı) veya SGK'nın internet sitesinden alınan barkodlu emekli aylık bildirgesi

C. Tüzel kişiliği olmayan gerçek kişi tacirler ile serbest meslek erbabı ve tacirler ;

- a. Son yıla ait vergi levhası (**Tüm vergi mükellefleri**)
- b. Noter onaylı imza beyannamesi veya imza sirküleri
- c. Son yıla ait onaylı Mali tabloları (**Hesap Defteri , Bilanço ,Gelir tablosu ,Beyanname veya Son detay mizanı**)
- d. Ortaklık yapısını ve şirket ana sözleşmesini gösteren ticaret sicil gazetesi (**Tüzel kişiliği olan Firma ortakları için**)
- e. Meslek kuruluşundan alınan üyelik belgesi fotokopisi (**Varsa**)
- f. **Çiftçiler:** Çiftçi Kayıt Sistemi Belgesi ve çiftçi işletme Defteri

Diğer ;

a. Kira geliri alınan gayrimenkule (sadece konut ve iş yeri) ait tapu belgesi, kira kontratı ve kira gelirinin olduğu banka onaylı son 6 aylık hesap ekstresi –

b. Mevduat gelirine ait banka onaylı hesap ekstresi alınarak sisteme taranır

Yurtdışı gelirleri için resmi belge olmadığında yurtdışı gelirinin yatırıldığı bankadan alınmış onaylı son 6 aylık hesap ekstresi (Türkçeye tercüme edilmiş hali ile)

c.

D. Vekâletname ile yapılan başvurularda;

64. Sadece başvuru yapmak için Vekâletnamede “**6306 Sayılı Kanun kapsamında; kredi başvurusu yapmaya, her türlü iş ve işlemleri, belgeleri imzalamaya yetkilidir**” ibaresi yer almalıdır.

65. Hem başvuru hem de kredi kullanımı için ise “**6306 Sayılı Kanun kapsamında; kredi başvurusu yapmaya ve kredi kullanmaya yetkilidir**” ibaresi yer almalıdır. Vekâletnamenin noterden onaylı aslının ve vekilin kimlik fotokopisinin alınması gerekmektedir.

66. Hak sahibinin kısıtlı olması durumunda, vasilik kararı ile birlikte denetim makamından alınacak “**kredi başvurusu yapma ve kredi kullanma**” yetkisini içeren kararın sunulması gerekmektedir.

BEŞİNCİ KISIM

Ek Faiz İndiriminden Yararlanabilecekler

67. Başkanlık, belirlenen kriterleri karşılayan hak sahiplerine uygun koşullarda, düşük faizli konut kredisinde ek faiz indirimleri sağlamaktadır. Bu amaçla dört farklı kategori oluşturulmuştur. İlk üç kategoride yer alan hak sahipleri, aylık %0,69 faiz oranı üzerinden kredi kullanırken, buna ek olarak yıllık faiz oranında 0,25 puanlık bir indirimden faydalanacaktır. Öte yandan, sadece dördüncü kategoride bulunan ve A sınıfı enerji sertifikasına sahip binalar için ayrı bir faiz indirimi uygulanmaktadır; bu binalarda kredi faiz oranı üzerinden %0,50 puan ek indirim yapılacaktır. Böylece, hak sahipleri kategori ve bina özelliklerine göre değişen oranlarda avantajlı faiz oranlarından yararlanabilecektir.

1. Kategori

T.C. sınırları dâhilinde üzerinde riskli yapıdaki bağımsız birim haricinde (Eş ve velayeti altında

bulunan çocuklardan herhangi biri de dâhil olmak üzere) tapuda kayıtlı başkaca konut bulunmayan hak sahipleri.

2. Kategori

Hane halkı geliri (her türlü sosyal yardımlar dâhil toplam geliri) aşağıda belirtilen tabloda yer alan gelir seviyesinin altında olan haneler. ****Bu meblağ her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan verilere göre güncellenecektir.**

Proje İli	Hane Halkı Geliri Eşiği
İstanbul	67.266,83
İzmir	59.272,38
Kocaeli	62.450,50
Manisa	48.565,35
Kahramanmaraş	52.563,84
Sakarya	45.836,92
Tekirdağ	56.306,49

3. Kategori

- Şehit Aileleri, Harp ve Vazife Malulleri ile Dul ve Yetimleri, Emekli Vatandaşlar, Yaşlı Vatandaşlar (65 yaş üstü), Yoksul Haneler, Göçmenler, Kapıcı/Apartman Görevlileri, Ekonomik ve Fiziksel yerinden edilenler, En az %40 oranında engelli vatandaşlar veya hane halkı reisinin bakmakla yükümlü olduğu %40 oranında engelli bireylerin yaşadığı haneler, hane halkı reisi kadın olan haneler.
- Bu kategori için istenecek kanıtlayıcı evrak:
 - Hane halkı geçimini sağlayanın kadın olduğu haneler için kanıtlayıcı belge ***
 - Şehit Ailesi, Harp ve Vazife Malulleri için SGK dan alınan hak sahipliği belgesi
 - Dul ve Yetimler için nüfus kayıt belgesi
 - Emekli, Engelliler için Sağlık Kurulu Raporu
 - Enerji Verimliliği Standartları Belgesi

4. Kategori

A sınıfı Enerji Kimlik Belgesine sahip olması öngörülen binalar için yıllık %0,5, B sınıfı Enerji Kimlik Belgesine sahip olması öngörülen binalar için yıllık faiz oranı üzerinden %0.25, faiz indirimi uygulanacaktır.

** Malikler Kategori 3 teki indirim için belirtilen sekmelerden yalnızca bir kriter için yararlanabileceklerdir.*

*** Söz konusu hesaplamalar 2025 yılı TUİK'den alınan, TEFETÜFE verilerine göre hesaplanmaktadır. Bu hesaplama her yıl güncellenmektedir.*

****Mülkiyeti Kadına ait olan konut/iş yeri için; Mülkiyet kadına ait ve hane gelirine katkı sağlayan/ hane geçiminin tamamen kadın tarafından sağlandığı hanelerdir.*

ALTINCI KISIM

Müteahhit/Yüklenici Yükümlülükleri

68. Finansman desteğinden faydalanmak isteyen malikler sözleşme imzaladıkları müteahhitlerin **en az "G" Yetki Grubuna sahip** olmaları gerekmektedir. Ancak; bu hükme istisna olarak, **Zemin + 3 Kat ve altında** (en fazla bir bodrum kat olabilir) inşa edilecek projeler için daha önce tamamladıkları projelere ilişkin iş bitirme belgesini veya işi tamamladıklarını gösteren diğer belge ve dokümanları sunmaları şartı ile **"H" ve "G1" Yetki Grubuna** sahip müteahhitler ile anlaşabilirler.
69. Hak sahipleri riskli yapısının dönüşümü veya güçlendirilmesi için **sözleşme imzalayacağı müteahhitlerin seçimi**, proje kapsamında müteahhidin sahip olması gereken vasıflar ve sorumlulukları hususunda; Başkanlık tarafından yayımlanan **yükleniciler için hazırlanmış uygulama kılavuzundan** detaylı bilgi edinebilirler.

YEDİNCİ KISIM

Sosyal Gereklilikler ve Destek Mekanizmaları

70. İklim ve Afetlere Dayanıklı Şehirler Projesi kapsamında, yalnızca teknik ve finansal değil; aynı zamanda sosyal açıdan da kapsayıcı, adil ve kırılgan grupların ihtiyaçlarını gözetilen bir uygulama modeli benimsenmektedir. Projenin tüm bileşenlerinde sosyal sürdürülebilirliği ve erişilebilirliği sağlamak amacıyla aşağıda yer verilen sosyal gereklilikler dikkate alınmaktadır:

1. Maliklerin Bilgilendirilmesi / Paydaş Katılımı:

Bilgilendirme süreci, yalnızca teknik değil aynı zamanda sosyal etkileri açıklayacak biçimde yapılandırılacak; hak sahiplerinin ve kırılgan gruplarının süreci tam olarak anlayabilmesi sağlanacaktır.

2. Kırılgan Grupların Tanımlanması ve Desteklenmesi

Proje kapsamında; kadınlar, yaşlılar, engelliler, tek başına yaşayan bireyler, çocuklu kadın haneler ve düşük gelirli haneler kırılgan gruplar olarak tanımlanmakta ve bu grupların sürece erişiminde özel tedbirler alınmaktadır. Başvuru süreçlerinde bu grupların öncelikli olarak bilgilendirilmesi ve teknik destek alması esastır. (Detaylı bilgi için Proje'nin Yeniden Yerleşim Çerçevesi (YYÇ) Bölüm 7 Alt Bölüm 7.2.3 bakınız. <https://kentseldirenclilik.csb.gov.tr/turkce-dokumanlar-i-108260>)

3. Teknik ve Hukuki Destek Mekanizması

Riskli yapı maliklerinin, yüklenici/müteahhit/Kooperatifler ile yapacakları sözleşme öncesinde bilgilendirilmesi ve hak kaybı yaşamadan sürece katılımının sağlanması amacıyla proje kapsamında Başkanlıkça görevlendirilen müşavir aracılığıyla ücretsiz teknik ve hukuki danışmanlık hizmeti sunulacaktır. Bu hizmetler, proje il ofislerine danışılmalıdır.

4. Şikâyet Mekanizmalarının Erişilebilirliği

Hak sahipleri ve diğer paydaşlar, proje uygulamaları sırasında karşılaştıkları sorunları iletmek üzere aşağıdaki kanallar aracılığıyla erişilebilir ve etkin bir şikâyet mekanizmasından faydalanabilecektir:

- Şantiye alanlarında yer alacak şikâyet kutuları,
- Projeye özel çevrimiçi şikâyet formları ve e-posta adresleri,
- Alo 181, CİMER
- Proje Uygulama Birimi irtibat kişileri aracılığıyla doğrudan başvuru,
- Dünya Bankası Şikâyet Giderme Sistemi

Şikâyetler 30 iş günü içerisinde değerlendirilecek ve sonuçlandırılacaktır. Şikâyet başvurularının alınması, kaydedilmesi ve çözüme ulaştırılması süreçleri, proje kapsamındaki çevresel ve sosyal yönetim planlarına uygun şekilde izlenecektir.

(Detaylı bilgi için Proje'nin Paydaş Katılım Planı (PKP)'na bakınız. <https://kentseldirenclilik.csb.gov.tr/turkce-dokumanlar-i-108260>)

5. Toplumsal Cinsiyet Eşitliği ve Kadınların Desteklenmesi

Kadınların projeye eşit ve etkin katılımı teşvik edilmekte olup, bilgilendirme toplantıları, başvuru süreçleri ve finansal desteklerde toplumsal cinsiyet duyarlılığı gözetilecektir. Proje kapsamında mülkiyeti kadına ait olan yapılar veya geçimini kadınların sağladığı haneler için ek faiz indirimi uygulanmaktadır.

6. Yerinden Edilmenin Önlenmesi ve Geçim Kaynaklarının Korunması

Riskli yapıların yeniden inşası veya güçlendirilmesi sürecinde, hak sahiplerinin ve özellikle ticari faaliyet yürüten maliklerin geçim kaynaklarının zarar görmemesi temel ilkelerden biridir. Bu kapsamda; Ticari faaliyetlerin sürdürülebilirliğini sağlamak amacıyla alternatif çözümler geliştirilecek, İşletme sahiplerinin geçici faaliyet alanlarına erişimi değerlendirilecek ve kayıt altına alınacaktır. Taşınma ve yeniden başlama süreçlerinde mağduriyet yaşanmaması için bilgilendirme ve yönlendirme yapılacaktır.

7. Sosyal İzleme Süreci

Proje süresince sosyal etkilere ilişkin izleme ve değerlendirme çalışmaları, Çevresel ve Sosyal Yönetim Planı (ÇSYP) (Bkz. <https://kentseldirencilik.csb.gov.tr/turkce-dokumanlar-i-108260>) çerçevesinde yürütülecektir. Sosyal uzmanlar tarafından yapılacak bu izlemeler; Kırılgan grupların erişimi, Bilgilendirme süreçleri, Şikâyet mekanizmalarının işleyişi.

Katılımcı süreçlerin etkinliği gibi başlıkları içerecek şekilde, üçer aylık dönemlerde Dünya Bankası (DB)' na raporlanacak ve gerektiğinde proje uygulamalarına yön verecektir.

Kredi uygulama sürecinde sosyal etkiler, hak sahiplerinden ve yerel paydaşlardan gelen geri bildirimlerle izlenir. Özellikle şikâyet mekanizması ile gelen sosyal içerikli bildirimler, Başkanlık tarafından değerlendirilir ve sürecin iyileştirilmesine katkı sağlar. Geri bildirimler cinsiyet, yaş ve sosyoekonomik durum gibi kırılma temelli ayrıştırarak analiz edilir.

SEKİZİNCİ KISIM

Çeşitli Hükümler

- İşbu kılavuzda yer almayan hususlarda; 6306 Sayılı Kanun, Yapı Denetimi Kanunu, İmar Kanunu, Borçlar Kanunu, Medeni Kanun ve ilgili uygulama yönetmelikleri ile yürürlükteki mevzuat hükümlerinin uygulanacağını kabul ve taahhüt edilmiş sayılır.
- Bununla birlikte, söz konusu projede uluslararası finansman kullanılması nedeniyle kılavuz kapsamında istisnai hükümlerin uygulanabileceği ve ilgili Ulusal veya Uluslararası Kuruluşların görüşü alınarak İdare tarafından kılavuzda değişiklik yapılabileceği ve bu değişikliklerin devam eden projelerde de uygulanabileceği hususları malikler tarafından kabul edilmiş sayılır.
- İdare, proje değerlendirme ve onay süreçlerinde; Uluslararası Finansman Kuruluşları ve Başkanlık değerlendirme kriterlerine uygun olmadığı tespit edilen herhangi bir kararı geri çekme veya iptal etme yetkisine sahiptir.

