

YÖNETMELİK

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından:

**DÖNÜŞÜM PROJELERİ ÖZEL HESABI YÖNETMELİĞİNDE
DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK**

MADDE 1- 25/2/2017 tarihli ve 29990 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (f) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, fıkraya aşağıdaki bent eklenmiş ve aynı maddenin dördüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“f) 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun ek 8 inci maddesi uyarınca özel hesaba yatırılan değer artış payı tutarları.”

“g) Dış finansman kaynaklarından sağlanan krediler ile bu kredilerin kullanılması neticesinde ilgili kişi veya kuruluşlarca yapılan geri ödemeler.”

“(4) Özel hesaba ilişkin işlemler 9/8/2018 tarihli ve 30504 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Tek Hazine Kurumlar Hesabı Uygulamasına İlişkin Yönetmelik çerçevesinde yerine getirilir.”

MADDE 2- Aynı Yönetmeliğın 8 inci maddesinin dördüncü fıkrası yürürlükten kaldırılmış, yedinci fıkrasına (c) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki bent eklenmiş ve diğer bentler buna göre teselsül ettirilmiş, on altıncı fıkrasında yer alan “21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre vergi dairelerince” ibaresi “genel hükümlere göre” şeklinde değiştirilmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkraya eklenmiştir.

“ç) 135-Tek Hazine Kurumlar Hesabından Alacaklar Hesabı”

“(29) Tek Hazine Kurumlar Hesabı Uygulamasına İlişkin Yönetmelik kapsamında değerlendirilen kaynaklar 135-Tek Hazine Kurumlar Hesabından Alacaklar Hesabı kullanılarak muhasebeleştirilir.”

MADDE 3- Aynı Yönetmeliğın 9 uncu maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(1) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri Bakanlıkça belirlenen tarihe kadar, izleyen aya ilişkin Kanun kapsamında yapılması öngörülen harcamalar için Genel Müdürlüğe yazıyla veya Genel Müdürlükçe belirlenen elektronik yazılım sistemi üzerinden nakit talebinde bulunur. Nakit taleplerinde, EK-2’de yer alan özel hesap nakit talep belgesi kullanılır.”

MADDE 4- Aynı Yönetmeliğın 12 nci maddeden sonra gelmek üzere aşağıdaki madde eklenmiştir.

“Dış finansman yoluyla elde edilen kaynağın kredi olarak kullanılması

MADDE 12/A- (1) Bakanlık, 28/3/2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun kapsamında bütçeleştirilerek özel hesaba aktarılan dış finansman kaynaklarını, bankalar aracılığıyla konut ve işyeri yapım kredisi ile güçlendirme kredisi olarak kullanırabilir.

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

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

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

(5) Kredi başvurularında ve kredi kullanılması sırasında aşağıdaki esaslara uyulur:

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

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

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

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

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

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

(6) Bakanlık;

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

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

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

yetkilidir.

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

MADDE 5- Aynı Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi ile ikinci fıkrasının (b) bendinin üçüncü cümlelerinde yer alan “6183 sayılı Kanun hükümlerine” ibareleri “genel hükümlere” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 6- Aynı Yönetmeliğin 15 inci maddesinin ikinci fıkrasının ikinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Süresinde ödenmeyen bu alacaklar, Bakanlıkça genel hükümlere göre takip ve tahsil edilir.”

MADDE 7- Aynı Yönetmeliğin 18 inci maddesinin başlığı “7269 sayılı Kanuna göre borçlandırma” olarak değiştirilmiş ve birinci fıkrasında yer alan “kabul edilenlere” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve diğer hak sahiplerine” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 8- Aynı Yönetmeliğin 20 nci maddesinin birinci fıkrasının sonuna aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“Kanunun 6/A maddesi kapsamında yürütülen uygulamalarda (a) ve (b) bentlerinde sayılan bilgi ve belgeler aranmaksızın Bakan tarafından uygun görülen tutar kadar kaynak aktarımı yapılabilir.”

MADDE 9- Aynı Yönetmeliğin 21 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 21- (1) Bakan tarafından uygun görülen kaynağın aktarılabilmesi için; kaynak aktarılmasının uygun görüldüğü İdare, TOKİ ve İller Bankası Anonim Şirketine yazılı olarak bildirilir. Bu bildirimde;

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

b) Vergi Kimlik Numarasının,

c) En üst yönetici tarafından imzalı ve mühürlü EK-3’te yer alan taahhütnamenin,

Bakanlığa gönderilmesi istenilir. TOKİ ve İller Bankası Anonim Şirketine kaynak aktarılmasında (c) bendinde sayılan taahhütname aranmaz.

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

MADDE 10- Aynı Yönetmeliğin 25 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan “kooperatiflere” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve belediyelere” ibaresi eklenmiş, dördüncü fıkrasının (d) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, aynı fıkraya aşağıdaki bent ve aynı maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

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

“f) Bu madde kapsamında yapılacak satışlarda alıcı satış bedelini, vergi, resim, harç ve diğer masrafları ödemesi şartıyla, taşınmazı adına tescil ettirmeye mecburdur. Aksi takdirde alıcı meydana gelecek hasar, zarar, füzuli işgal ve

diğer sebeplerle Bakanlıktan herhangi bir talepte bulunamaz. Satıştan sonra alıcı adına tapuda tescil işlemi yapılmadan alıcı taşınmazı üçüncü kişilere devredemez.”

“(6) İkinci fıkranın (e) bendi uyarınca yapılacak satışlarda;

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

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

MADDE 11- Aynı Yönetmeliğin Ek-3’ü ekteki şekilde değiştirilmiştir.

MADDE 12- Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 13- Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.

Eki için tıklayınız