

## YÖNETMELİK

DÖNÜŞÜM PROJELERİ ÖZEL HESABI GELİR, HARCAMA, KREDİ VE KAYNAK AKTARIMI  
YÖNETMELİĞİ

## BİRİNCİ BÖLÜM

## Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

## Amaç ve kapsam

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

## Dayanak

**MADDE 2 –** (1) Bu Yönetmelik, 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 7 nci ve 8 inci maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

## Tanımlar

**MADDE 3 –** (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında;

a) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,

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

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

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

d) Güncelleme dönemleri: Her yılın 1 Ocak-30 Haziran ve 1 Temmuz-31 Aralık tarihleri arasında olmak üzere altı aylık dönemleri,

e) Güncelleme oranı: Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) baz alınarak belirlenecek oranı,

f) Güncelleme yöntemi: Kredinin kullanma ve geri ödeme süresince kredi borcunun ve geri ödeme taksitlerinin tespiti amacıyla; güncelleme dönemlerinde, güncelleme oranının uygulanması işlemini,

g) Harcama yetkilisi: Kaynak tahsis edilen her bir harcama biriminin en üst yöneticisini,

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

h) Kanun: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu,

ı) Kaynak aktarımı: Bakanlık bütçesine dönüşüm gelirleri karşılığı ödenek kaydedilen tutarlardan; İdare, TOKİ ve İller Bankası Anonim Şirketine protokoller çerçevesinde yapılan ödemeleri,

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

j) Merkez Muhasebe Birimi: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Merkez Saymanlık Müdürlüğünü,

k) Özel hesap: Dönüşüm Projeleri Özel Hesabını,

l) TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,

m) Üst yönetici: Bakanlıklarda müsteşarı, diğer kamu idarelerinde en üst yöneticiyi, il özel idarelerinde valiyi ve belediyelerde belediye başkanını,

ifade eder.

## İKİNCİ BÖLÜM

Gelirlerin Takibi, Tahsili, Ödenek Kaydı ve Kullanımı

### **Genel bütçeye afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi amacıyla yapılacak özel gelir kayıtları ve dönüşüm projeleri özel hesabı gelirleri**

**MADDE 4 – (1)** Aşağıda sayılan gelirler, Genel Bütçenin (B) işaretli cetveline Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşüm Gelirleri adı altında ilgili muhasebe birimince özel gelir olarak kaydedilir.

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

b) 19/4/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanunun 8 inci maddesinin dördüncü fıkrasına göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından proje alanı olarak belirlenen alanların değerlendirilmesinden elde edilen gelirler hariç olmak üzere, 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (B) bendine göre Hazine adına orman dışına çıkarılan yerlerin satışından elde edilen gelirlerden 6292 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinin ikinci fıkrası gereğince Vakıflar Genel Müdürlüğüne aktarılacak tutardan sonra kalan kısmın, Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen oranına tekabül eden tutarı.

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

(2) Birinci fıkranın (c) bendinde belirtilen tutar, hesap dönemini takip eden yılın mayıs ayı sonuna kadar merkez muhasebe birimi hesabına aktarılır.

(3) Dönüşüm projeleri özel hesabı gelirleri;

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

b) Bakanlığa tahsis veya devredilen taşınmazlardan imar uygulamasına tâbi tutulması sonucunda tapuda Hazine adına tescil edilenlerin satışından elde edilecek gelirlerden,

c) Dönüşüm projeleri özel hesabından kullanılan krediler kapsamında ilgili kişi veya kuruluşlarca yapılan

geri ödemeler ile bu kapsamda tahsil edilen gecikme zamlarından,

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

d) Dönüşüm faaliyetlerinde kullanılmak üzere Bakanlık bütçesinde yer alan özel ödenek ve özel ödenek dışındaki tertiplerden aktarılan tutarlardan,

oluşur.

(4) Bu maddede öngörülen gelirler, bu Yönetmelikte belirlenmiş amaçlar dışında kullanılamaz.

#### **Ödenegin kaydı ve kullanımı**

**MADDE 5 – (1)** 4 üncü maddenin birinci fıkrasında sayılan özel gelirler karşılığı Bakanlık bütçesinde öngörülen özel ödenekleri aşan özel gelir gerçekleştirmeleri tutarı kadar, Bakanlık bütçesinin ilgili özel ödenek tertiplerine afet riski altındaki alanların dönüştürülmesinde kullanılmak üzere ödenek kaydedilir.

(2) Bütçede yer alacak bloke ödeneklerin tahsilat miktarı dikkate alınarak serbest bırakılmasına, öngörülen ödenek tutarının üzerindeki gelir gerçekleştirmeleri karşılığı ödenek kaydedilmesine ve ödeneklerin ertesi yıl bütçesine devrine ilişkin iş ve işlemler Bakanlık Strateji Geliştirme Başkanlığınca takip edilir.

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

#### **Özel hesaptan yapılacak harcamalar**

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

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

b) Kanun kapsamına giren uygulamalarda, planlar gereğince, gerekli taşınmazların satın alınması ve kamulaştırılması ile ilgili harcamalar.

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

ç) Riskli yapıların tespit, tahliye ve yıktırma işlemlerinin gerektirdiği harcamalar.

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

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

f) Kanunun 5 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında yapılabilecek yardımlar ile enkaz bedeli ödemesi.

g) Bakanlar Kurulunca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Bakanlıkça verilebilecek güçlendirme kredisi.

ğ) Hak sahiplerince bankalardan kullanılacak kredilere verilebilecek faiz desteği.

h) Kanununun 8 inci maddesinin sekizinci fıkrası uyarınca yapılacak ödemeler.

ı) Kanununun 8 inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca çalıştırılacak sözleşmeli personele ilgili mevzuatı uyarınca yapılması öngörülen giderler ile bunların dışında dönüşüm işlerinde çalıştırılmak üzere görevlendirilen Bakanlık personelinin görevlendirmeye ilişkin giderleri.

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

j) Dönüşüm hizmetleri için gerekli olan demirbaş ve tüketim malzemeleri ile ilgili harcamalar.

k) Dönüşüm hizmetlerinin tanıtılmasına yönelik yazılı, görsel basında ve internette yayınlanacak reklam ücretleri ile tanıtım amaçlı her türlü yayın, broşür, afiş, kitapçık vb. doküman bedelleri.

l) Dönüşüm hesabının idaresi ile ilgili vergi, resim, harç, faiz, ulaştırma ve haberleşme ücretleri gibi her türlü giderler.

m) Bu Yönetmelik uyarınca kullanılacak krediler.

n) Kanun kapsamında yapılması zarurî olan diğer harcamalar.

(2) Dönüşüm projelerinde hizmet alımı yöntemi esastır. Bakanlığın izni alınmak şartıyla, ilgili idarelerin makine parkının yetersiz olması durumunda ihtiyaç duyulan iş makinesi, taşıt, araç ve gereçler hizmet alımı yöntemi ile temin edilebilir.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### Muhasebeleştirme İşlemleri ve Harcamalara İlişkin Belgeler

#### **Dönüşüm projeleri özel hesabına ilişkin muhasebeleştirme işlemleri**

**MADDE 7 – (1)** Özel hesaba ilişkin muhasebeleştirme işlemlerinde, malî raporlamaya ilişkin hükümler hariç olmak üzere, 3/5/2005 tarihli ve 2005/8844 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Genel Yönetim Muhasebe Yönetmeliği uygulanır.

(2) Kamu idarelerinin tabi olduğu mevzuatta belirlenmiş Yevmiye Defteri, Büyük Defter ve Yardımcı Hesap Defteri, tutulması zorunlu defterlerdir.

(3) Özel hesap ile bu hesaptan idarelere, TOKİ ve İller Bankası A.Ş.'ye aktarılan tutarların muhasebesi söz konusu idarelerin bütçe hesaplarından ayrı olarak tutulur.

(4) Kabul edilen her bir proje için Bakanlık tarafından proje numarası verilir. Proje numarası, projenin başlangıç yılı, dört haneli ilgili kamu idarelerine ait birim kodu ve her bir projeyi tanımlayan beş haneli malî yılbaşında 1'den başlayarak teselsül ettirilen sayıların birleştirilmesi ile oluşturulur. (2012000100001 gibi.)

(5) Dönüşüm projelerine ilişkin işlemlerin muhasebeleştirilmesinde, Genel Yönetim Muhasebe Yönetmeliğinin 44 üncü maddesinde yer alan çerçeve hesap planının;

a) 102 Banka Hesabı,

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

c) 132 Kurumca Verilen Borçlardan Alacaklar Hesabı,

- ç) 137 Takipteki Kurum Alacakları Hesabı,
  - d) 162 Bütçe Dışı Avans ve Krediler Hesabı,
  - e) 170 Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım Maliyetleri Hesabı,
  - f) 232 Kurumca Verilen Borçlardan Alacaklar Hesabı,
  - g) 330 Alınan Depozito ve Teminatlar Hesabı,
  - ğ) 333 Emanetler Hesabı,
  - h) 360 Ödenecek Vergi ve Fonlar Hesabı,
  - ı) 361 Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri Hesabı,
  - i) 500 Net Değer Hesabı,
  - j) 600 Gelirler Hesabı,
  - k) 630 Giderler Hesabı,
  - l) 910 Teminat Mektupları Hesabı,
  - m) 911 Teminat Mektupları Emanetleri Hesabı,
  - n) 912 Kişilere Ait Menkul Kıymetler Hesabı,
  - o) 913 Kişilere Ait Menkul Kıymet Emanetleri Hesabı,
- kullanılır.

(6) Çerçeve hesap planına aykırı olmamak üzere, yeni hesaplar ihdas etmeye ve kullanılacak hesapların yardımcı hesaplarını belirlemeye, Maliye Bakanlığının görüşü alınarak Bakanlık yetkilidir.

(7) Bakanlık bütçesinden öngörülen ödeneklerden tahakkuk ettirilerek özel hesaba aktarılan tutarlar ile özel hesaba ilişkin Kanunda öngörülen gelirlerden tahsil edilenler Merkez Muhasebe Birimince; 102 Banka Hesabına borç, 600 Gelirler Hesabına alacak kaydedilir.

(8) Merkez Muhasebe Biriminde, 102 Banka Hesabına özel hesabın toplam tahsilâtı için ayrı, Bakanlıkça yürütülecek projeler için ayrı yardımcı hesaplar açılır. İdarelere, TOKİ'ye ve İller Bankası Anonim Şirketine aktarımlar toplam tahsilâtın kaydedildiği yardımcı hesaptan, yürütülen projelere ilişkin harcamalar bu amaçla açılan yardımcı hesaplardan yapılır.

(9) Özel hesapların gelirlerinin ve giderlerinin detaylı olarak izlenebilmesi amacıyla 4 üncü maddede sayılı gelir türleri ve harcanmasına izin verilen gider türleri itibariyle 600 Gelirler Hesabı ve 630 Giderler Hesabına yardımcı hesaplar açılır.

(10) Merkez Muhasebe Biriminin özel hesabından her bir proje için İdarelere, TOKİ'ye ve İller Bankası Anonim Şirketine aktarılan tutarlar, aktaran muhasebe birimince; 630 Giderler Hesabına borç, 103 Verilen Çekler ve Gönderme Emirleri Hesabına alacak, aktarım yapılan muhasebe birimince; projeler için açılmış 102 Banka Hesabına borç, 600 Gelirler Hesabına alacak kaydedilir.

(11) Stok alımları ve taşınır alımları dâhil, projeleri yürüten kamu idarelerince yapılan tüm harcamalar, 630

Giderler Hesabına borç, 103 Verilen Çekler ve Gönderme Emirleri Hesabına alacak kaydedilir. Tevkifat suretiyle tahsil edilen vergiler 360 Ödenecek Vergi ve Fonlar Hesabına, sosyal güvenlik kurumları adına tahsil edilen tutarlar 361 Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri Hesabına kaydedilir. Merkez Muhasebe Birimince tahsil edilen vergi ve benzeri tutarlar, 360 Ödenecek Vergi ve Fonlar Hesabına borç, 103 Verilen Çekler ve Gönderme Emirleri Hesabına alacak kaydedilerek Merkez Muhasebe Biriminin kendi hesabına aktarılır. Taşınırların kayıtları, kamu idarelerinin envanterine dâhil edilmek üzere ayrıca yapılır.

(12) Dönüşüm projeleri çerçevesinde taşınmaz yapımlarına ilişkin ödenen tutarlar 170 Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım Maliyetleri Hesabına borç, 103 Verilen Çekler ve Gönderme Emirleri Hesabına alacak kaydedilir. Proje tamamlandığında 170 Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım Maliyetleri Hesabının borç bakiyesi bu hesaba alacak, 630 Giderler Hesabına borç kaydedilir.

(13) Merkez Muhasebe Birimince kredi almaya hak kazananlara yapılan ödemeler vadesine göre; 132 Kurumca Verilen Borçlardan Alacaklar Hesabı ya da 232 Kurumca Verilen Borçlardan Alacaklar Hesabına borç, 103 Verilen Çekler ve Gönderme Emirleri Hesabına alacak kaydedilir.

(14) Merkez Muhasebe Birimince verilen kredilerden, zamanında geri ödenmediği için 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre vergi dairelerince takip ve tahsil edilmesi gereken tutarlar ilgilileri adına 137 Takipteki Kurum Alacakları Hesabına borç, 132 Kurumca Verilen Borçlardan Alacaklar Hesabı ya da 232 Kurumca Verilen Borçlardan Alacaklar Hesabına alacak kaydedilir.

(15) İlgili vergi dairelerince tahsil edilerek özel hesaba aktarılan tutarlar, Merkez Muhasebe Birimince 102 Banka Hesabına borç, 137 Takipteki Kurum Alacakları Hesabına alacak kaydedilir.

(16) Proje bitiminde özel hesaba iade edilmesi gereken tutarlar, gönderen muhasebe birimlerince 630 Giderler Hesabına borç, 103 Verilen Çekler ve Gönderme Emirleri Hesabına alacak; alan muhasebe birimince 102 Banka Hesabına borç, 600 Gelirler Hesabına alacak kaydedilir.

(17) Proje kapsamında alınan teminat mektupları 910 Teminat Mektupları Hesabına borç, 911 Teminat Mektupları Emanetleri Hesabına alacak kaydedilir. Teminat mektuplarının alınması, saklanması ve iadesine ilişkin işlemler kamu idarelerinin tabi olduğu mevzuat çerçevesinde yürütülür.

(18) Kredi verilen kişilerin gayrimenkulleri üzerine tesis edilen ipotekler 912 Kişilere Ait Menkul Kıymetler Hesabına borç, 913 Kişilere Ait Menkul Kıymet Emanetleri Hesabına alacak kaydedilir.

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

(20) Dönem sonlarında 630 Giderler Hesabının borç bakiyesi bu hesaba alacak, 500 Net Değer Hesabına borç; 600 Gelirler Hesabının alacak bakiyesi bu hesaba borç, 500 Net Değer Hesabına alacak kaydedilir.

(21) Proje yürütücüsü kamu idaresinin muhasebe birimince, yıllık olarak ve projenin tamamlandığı veya protokol çerçevesinde projenin feshine karar verildiği muhasebe birimine bildirildiğinde, muhasebe yetkilisi tarafından proje bazında EK-1'de belirtilen örneğine uygun şekilde 15 gün içerisinde bir hesap özet cetveli düzenlenerek Bakanlığa gönderilir.

#### **Harcamalara ilişkin gerçekleştirme belgelerinin muhafazası**

**MADDE 8 – (1)** Özel hesaptan kaynak aktarılan idarelerce yapılacak ödemelerde ödemeye ilişkin belgelerin onaylı suretleri, gerektiğinde projenin denetimi ile görevli komisyon üyelerine verilmek üzere proje yürütücüsü harcama birimi tarafından; asılları ise projenin ödemelerini gerçekleştiren muhasebe birimi tarafından, muhasebeleştirme belgesine ekli olarak muhafaza edilir.

#### **Harcamalara ilişkin kanıtlayıcı belgeler ve sorumluluk**

**MADDE 9 –** (1) Bakanlık bütçesinde öngörülen ödeneklerin tahakkuk ettirilerek özel hesaba aktarılmasında Ödeme Emri Belgesine harcama talimatı eklenir. Özel hesaptan İdarelere, TOKİ ve İller Bankası Anonim Şirketi'ne yapılan ilk kaynak aktarımında, her bir proje bazında düzenlenen harcama talimatı ve 21 inci maddede sayılan belgeler bir dosya halinde Muhasebe İşlem Fişine eklenir, sonraki ödemelerde ise yalnızca harcama talimatı ile protokol aranır.

(2) Bakanlık ve İdarelerce bu Yönetmelik kapsamında yapılacak harcamalarda; ilgisine göre, 31/12/2005 tarihli ve 26040 3 üncü mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Merkezî Yönetim Harcama Belgeleri Yönetmeliği ile 15/8/2007 tarihli ve 26614 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Mahalli İdareler Harcama Belgeleri Yönetmeliği hükümleri uygulanır. TOKİ ve İller Bankası Anonim Şirketince bu Yönetmelik kapsamında yapılacak harcamalarda ise Merkezî Yönetim Harcama Belgeleri Yönetmeliği hükümleri uygulanır.

(3) İkinci fıkrada sayılan mevzuatta öngörülen belgelerden her hangi birinin düzenlenememesi halinde, bu belge yerine Maliye Bakanlığının uygun görüşü üzerine Bakanlıkça belirlenecek belge kullanılır.

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

(5) Proje yürütücüsü harcama biriminin harcama yetkilisi, harcamaların amaçlarına uygun, etkin ve verimli olarak kullanılmasından, kamu idaresine ve kaynağı sağlayan kuruluşa hesabını vermekten, kaynakların etkin ve verimli kullanılmamasından doğacak her türlü zararın tazmininden, süreçte görev alan diğer gerçekleştirme görevlileriyle birlikte sorumludur.

(6) Yapılan harcamalarda muhasebe yetkilisinin sorumluluğu, giderlerin kanıtlayıcı belgelere dayanılarak doğru şekilde muhasebeleştirilmesi, evrakların denetime sunulmak üzere saklanması ve raporlanması ile sınırlıdır. Ayrıca belgelerin onaylı suretleri, gerektiğinde projenin denetimi ile görevli komisyon üyelerine verilmek üzere ilgili harcama biriminde muhafaza edilir.

#### **Harcama yetkisinin devri**

**MADDE 10 –** (1) Bakanlık ile dönüşüm projeleri özel hesabından kaynak aktarılan İdarelerin harcama yetkilileri, tabi oldukları mevzuat hükümlerine; TOKİ ve İller Bankası Anonim Şirketi harcama yetkilileri ise Bakanlığın tabi olduğu mevzuat hükümlerine uygun olarak harcama yetkisini ihtisas sahibi birimlerinin yöneticilerine devredebilir.

#### **Dönüşüm projelerinden kalan tutarlar**

**MADDE 11 –** (1) Özel hesaptan kaynak aktarılan ve dönüşüm projesini yürütmekle sorumlu kılınan idarelerin, projenin tamamlandığını, 22 nci maddede belirtilen komisyona bildirmesi ve bu hususun söz konusu komisyonca onaylanması zorunludur.

(2) Dönüşüm projesi için Genel Müdürlükçe ilgili idareye aktarılan ve harcanamayan tutarlardan iade edilmesi gerekenler, ödenek kaydedilmek üzere, ilgili idarece dönüşüm projeleri özel hesabının bulunduğu merkez muhasebe birimine aktarılır.

#### **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

Konut ve İşyeri Kredileri

#### **Konut ve işyeri kredileri**

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

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

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

#### **Kredi başvuruları ve kullandırılması**

**MADDE 13 – (1)** Özel hesaptan kredi kullanmak isteyen hak sahiplerince, buldukları yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvurulur.

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

(3) Onaylanan kredi karşılığında Bakanlıkça belirlenen miktarda değerler teminat olarak alınır ve kredi kullananlar ile Bakanlık arasında borçlanma sözleşmesi düzenlenir. Bu sözleşmeler borçluların gayrimenkullerinin tapu kayıtlarının ve bağımsız bölümlere ait bilgileri, kredi borcu ve kredi şartları ile gerekli görülecek diğer bilgileri içerir. Düzenlenen sözleşmeler üzerinden gerekli ipotek tesis ve tescil işlemleri yapılır.

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

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

#### **Kredi geri ödemeleri**

**MADDE 14 – (1)** Krediyi kullanma ve geri ödeme dönemi süresince aşağıdaki Güncelleme Metodu uygulanır.

a) Brüt inşaat alanı 101 m<sup>2</sup> (100,99 m<sup>2</sup> dâhil) ye kadar olan konutlara açılan krediye, kullanma ve geri ödeme dönemi boyunca güncelleme oranı aynen,

b) Brüt inşaat alanı 101-150 m<sup>2</sup> (150,00 m<sup>2</sup> dâhil) olan konutlara veya brüt inşaat alanı 50 m<sup>2</sup> (50,99 m<sup>2</sup> dâhil) olan işyerlerine açılan krediye, kullanma ve geri ödeme dönemi süresince uygulanacak güncelleme oranı % 10 artırılarak,

c) Brüt inşaat alanı 150 m<sup>2</sup> den büyük olan konutlara veya brüt inşaat alanı 50 m<sup>2</sup> den büyük olan işyerlerine açılan krediye, kullanma ve geri ödeme dönemi süresince uygulanacak güncelleme oranı % 20 artırılarak,

uygulanır.

(2) Kredinin kullanma süresince güncelleme dönemlerinde, kredi borcuna Bakanlıkça belirlenen güncelleme oranının uygulanması suretiyle bulunan borç bakiyesi mevcut borç bakiyesine ilave edilir. Bu işlem, kredinin kullanım süresi boyunca kredi geri ödemelerinin başladığı tarihe kadar, her güncelleme döneminde uygulanarak geri ödemelerin başladığı tarihteki borç bakiyesi bulunur. Bakanlıkça belirlenerek Merkez Muhasebe Birimine bildirilen güncelleme oranı değişikliklerinin hesaplara intikali Merkez Muhasebe Birimince yapılır.

(3) Geri ödeme taksitleri, ait olduğu her ayın ilk iş günü ile son iş günü arasında ödenir. Ayın son iş gününden sonra yatırılan geçmiş aya ait taksitlere gecikilen günler için, 6183 sayılı Kanununun 51 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan gecikme zammı oranı uygulanır.

(4) Kredinin geri ödeme süresi brüt inşaat alanı 100 m<sup>2</sup> ye (100,99 m<sup>2</sup> dâhil) kadar olan konutlar için 120 ay, 101-150 m<sup>2</sup> (150,00 m<sup>2</sup> dâhil) konutlar için 84 ay ve 150 m<sup>2</sup> den büyük konutlar için 60 aydır. Kredinin geri ödeme süresi brüt inşaat alanı 50 m<sup>2</sup> ye (50,99 m<sup>2</sup> dâhil) kadar olan işyerleri için 48 ay ve 50 m<sup>2</sup> den büyük işyerleri için 36

aydır.

(5) Geri ödemeler inşaatın bittiği tarihten sonra başlar. Geri ödeme her hâlükârda, kredi sözleşmesinin imzalandığı tarihten itibaren en geç 24 ay sonra başlar. Kredi borcunun konut büyüklüğüne göre 120, 84 veya 60 aya bölünmesi suretiyle geri ödeme başlangıç taksiti bulunur. Geri ödeme taksiti, geri ödeme süresi boyunca her güncelleme döneminde, güncelleme oranı ile artırılarak yeni taksit miktarı bulunur ve geri ödeme süresi olan 120, 84 veya 60 aya ulaşıncaya kadar ödenir.

(6) Kredi borçluları, geri ödeme süresi içinde istenen aylık ödemelerin vadelerini geçirmemek şartıyla istedikleri sayıda taksiti vadesinden önce ve ödeme tarihindeki taksit tutarı üzerinden ödeyebilirler.

(7) Kredi borcu, kredi geri ödemeleri başladıktan sonra, geri ödemenin başladığı ay veya takip eden ay ile her yıl Ocak, Şubat, Temmuz veya Ağustos aylarında aşağıdaki yollardan biri ile vadesinden önce tamamen kapatılabilir:

a) Kredi borçluları, geri ödeme süresi içinde talep etmeleri halinde, kalan aylık taksitlerin toplamını bir seferde ödeyerek kredi borcunu kapatabilirler. Bu durumda, talep tarihindeki aylık taksit miktarı kalan ay sayısı ile çarpılarak bulunan borçtan her yıl Bakanlıkça belirlenerek Merkez Muhasebe Birimine bildirilecek oranda indirim yapılarak borç kapatılır.

b) Kredi borçluları, geri ödeme süresi içinde talep etmeleri halinde, kalan aylık taksitlerin toplamını bir yıl içinde en fazla dört eşit taksitte de ödeyerek kredi borcunu kapatabilirler. Bu durumda, talep tarihindeki aylık taksit miktarı kalan ay sayısı ile çarpılarak bulunan borçtan, her yıl Bakanlıkça belirlenerek Merkez Muhasebe Birimine bildirilecek oranda indirim yapılır ve bu miktar yukarıdaki esaslara göre ödenir. İlk taksit, yeni borçlanma sözleşmesinin yapılmasından bir ay sonra peşin ödenir. Diğer taksitler aralarında en az üç aylık süre olmak üzere belirlenecek ödeme planına göre ödenir. Taksitlerin birisinin ödenmemesi halinde sözleşme tarihindeki borçtan ödenen kısım düşülerek ve sözleşme tarihinden itibaren Güncelleme Oranı uygulanarak borç muaccel hale getirilir.

## BEŞİNCİ BÖLÜM

### Tespit ve Yıkım Kredileri

#### **Kredinin şartları ve geri ödenmesi**

**MADDE 15 –** (1) Kanunun 3 üncü maddesi uyarınca yapılacak tespitler için, özel hesaptan tespit kredisi verilebilir. Kredi tutarının hak sahibinin hesabına aktarıldığı tarihten itibaren üç ay içerisinde tespitin yaptırılması ve Bakanlığa gönderilmesi zorunludur. Aksi takdirde 6183 sayılı Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan gecikme zammı uygulanır ve kredinin/borcun tamamı muaccel hale getirilir.

(2) Riskli alanda yer alan veya riskli olduğu tespit edilen yapılar için, Bakanlıkça özel hesaptan yıkım kredisi verilebilir. Kredi tutarının hak sahibinin hesabına aktarıldığı tarihten itibaren altı ay içerisinde yıkım işleminin yaptırılarak enkazının kaldırılması ve Bakanlığa bilgi verilmesi zorunludur. Aksi takdirde 6183 sayılı Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan gecikme zammı uygulanır ve kredinin/borcun tamamı muaccel hale getirilir.

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

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

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

(6) Açılan kredi peşin olarak Özel Hesaptan hak sahibinin hesabına aktarılır.

(7) Kredinin geri ödeme süresi 24 aydır.

(8) Geri ödemeler kredinin verildiği tarihi takip eden ay başlar.

(9) Kredinin geri ödenmesi ile ilgili diğer hususlarda 14 üncü madde hükümleri uygulanır.

## ALTINCI BÖLÜM

### Kredi ile İlgili Diğer Hükümler

#### **Bakanlık ile kredi kullananlar arasındaki ilişkiler**

**MADDE 16** – (1) Bakanlık, kredilerin kullanma aşamalarında amacına uygun olarak kullanılıp kullanılmadığını denetleyebilir veya denetletebilir ve uygulamadaki noksanlıkların giderilmesini ister. Noksanlıkların giderilmemesi halinde Bakanlık kredi işlemlerini durdurur veya durdurtur veya kredinin veya borcun tamamını muaccel hale getirir veya getirtir.

(2) Bu Yönetmelik şartlarına uymayan kişilere kredi açıldığının sonradan tespit edilmesi halinde, o güne kadar kullanılan kısmı için, kredinin kullanılmaya başladığı tarihten itibaren geçen süre için, 6183 sayılı Kanununun 51 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan gecikme zammı uygulanır ve kredinin/borcun tamamı muaccel hale getirilir.

(3) Kredi kullanılarak edinilen konutun yine aynı şartları haiz bir başkası tarafından devir veya satın alınması halinde kredi borcu devredilir. Aksi takdirde borç, Bakanlıkça usulüne ve sözleşme hükümlerine göre muaccel hale getirilerek tahsil edilir.

#### **Sigorta**

**MADDE 17** – (1) Bu Yönetmelik çerçevesinde kredi açılan konut ve işyerleri için; kredi geri ödemesi süresince kredi kullananlarca zorunlu deprem sigortası ve konut sigortası yaptırılması zorunludur.

(2) Kredi kullanılacak konut ve işyerleri inşaatlarının devamı süresince tüm riskleri içeren inşaat (all risk) sigortasının yaptırılmış olması gerekir.

(3) Kredi kullananların sözleşmenin imzalanmasından itibaren geri ödeme süresi sonuna kadar hayat sigortası yaptırması şarttır.

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

(5) Sigortalar, kredi borcu bitinceye kadar her yıl yenilenir.

#### **Teminatlar**

**MADDE 18** – (1) Bu Yönetmeliğe göre açılacak kredi işlemlerinde teminat ilişkileri, doğrudan kredi kullananlar ile Bakanlık arasında kurulur. Teminat türlerinin seçiminde, taşınmaz üzerinde birinci derece ve sırada ipotek tesisi esas olmak üzere, gerekli görüldüğü takdirde başkaca teminat isteminde de bulunabilir.

(2) Tesis olunacak ipotekle ilgili olarak kredi kullananlar ile Bakanlık arasında yapılacak sözleşmeye;

a) İlk teminat ipoteğinin, Bakanlıkça gerekli görüldüğü tarihlerde ve Bakanlıkça istenen miktarda artırılmasına borçlu tarafından izin verildiğine,

b) Artırma tarihinde taşınmaz maliki kim olursa olsun teminat miktarının artırılmasının sağlanacağına,

c) Teminat artırma işlemine Bakanlığın bildirim tarihinden itibaren otuz gün içinde borçlunun katılmaması

halinde karşılıklı teminat artırımının sağlanmaması sonucu, borcun tamamının muaccel kılınacağına,

ç) Bakanlığın yazılı izni olmadan teminata konu taşınmazda bu borç için tesis edilen ipotekten ayrı olarak üçüncü şahıslar lehine herhangi bir takyidat konulamayacağına, aksi halde Bakanlığın durumu öğrendiği tarihten itibaren otuz günlük sürede eski hale getirme isteyebileceğine ve konulan takyidatın bu süre içinde kaldırılmadığı takdirde borcun tamamının muaccel olacağına ve Bakanlığın cebri takip hakkının doğacağına,

ilişkin hükümlerin konulması zorunludur.

#### **Yoksul veya dar gelirlilere kredi verilmesi**

**MADDE 19** – (1) 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilenlere verilecek olan krediler; Özel Hesabın finansman durumuna göre Bakanlıkça uygun görülmesi halinde, 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usûl ve esaslar uyarınca borçlandırma suretiyle de verilebilir.

### **YEDİNCİ BÖLÜM**

#### **İdarelere Kaynak Aktarılması**

##### **Kaynak aktarılacak faaliyetler ve kurumlar**

**MADDE 20** – (1) İdareler ile TOKİ ve İller Bankası Anonim Şirketine gerekli şartları yerine getirmeleri halinde, Kanun kapsamında yer alan dönüşüm uygulamalarında kullanılmak şartıyla kaynak aktarımı yapılabilir.

##### **Kaynak aktarımı başvurularında aranacak belgeler**

**MADDE 21** – (1) Genel Müdürlükçe, bu Yönetmelik kapsamında kaynak aktarım talebinde bulunanlardan;

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

istenir.

(2) Kaynak talep edenlerden, kaynağın belirtilen konularda kullanılacağına, başka bir iş için kullanılmayacağına ve başkasına hiçbir suretle devredilmeyeceğine ve Bakanlıkça bildirilecek diğer şartlara uyulacağına dair bir taahhütname önceden alınır.

##### **Değerlendirme ve onay**

**MADDE 22** – (1) Kaynak aktarım talebi ile ilgili olarak kurumlardan gelen bütün dokümanlar Genel Müdürlükçe değerlendirildikten sonra başvuru şartlarını taşıdığı belirlenen talepler, Bakanlık Müsteşarının başkanlığında, ilgili Müsteşar Yardımcısı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürü, Mekânsal

Planlama Genel Müdürü ile Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünden ilgili Daire Başkanından teşkil olunacak bir komisyon tarafından değerlendirilerek uygun görülen ödenek miktarı kadar kaynak kuruma aktarılabilir. Kararlar, oy çokluğuyla alınır ve üyeler tarafından imzalanır. Oyların eşitliği hâlinde başkanın kullandığı oy yönünde çoğunluk sağlanmış sayılır. Komisyonun sekretarya hizmetleri Genel Müdürlükçe yürütülür.

(2) İdare, TOKİ ve İller Bankası Anonim Şirketi tarafından ihale edilerek yaptırılacak işlerde, yılı içinde bitecek olan işler için yaklaşık maliyeti kadar, yıllara sari işlerde ise ihalenin yapılacağı yıl yaklaşık maliyetinin en az % 10'u kadar kaynak tahsis edilebilir. Kurumca yapılan ihale sonrasında oluşan rakama göre kaynak aktarımı yapılır.

### **Kontrol ve denetim**

**MADDE 23** – (1) Kaynak aktarımı yapılan idareler tarafından yapılan uygulamaların denetimi, Bakanlık ve Sayıştay tarafından yapılır.

(2) Bakanlıkça, idare tarafından yürütülen işlerin bu Yönetmelik ve projesindeki teknik ve idari esaslara ve taahhütnamedeki şartlara uygun yürütülmediğinin tespit edildiği durumlarda İdareye yapılan resmi uyarıdan sonra uygulamada görülen noksanlık ve aksaklıkların giderilebilmesi için bir süre verilir. Bu süre içinde yapılan uyarının gereklerini yerine getirmeyen idarelere yapılan ödenek aktarımı durdurulur.

(3) Dönüşüm uygulaması esnasında taahhütnamede belirtilen ve Bakanlıkça belirlenen diğer şartlara uygun hareket etmeyenlere aktarılan kaynaklar, aktarılış tarihinden itibaren tahakkuk eden kanunî faizleri ile birlikte genel hükümlere göre geri alınır.

(4) Özel hesaptan aktarılan kaynakların denetimi Bakanlık ve Sayıştay tarafından yapılır.

## **SEKİZİNCİ BÖLÜM**

### **Çeşitli ve Son Hükümler**

#### **İhale işlemleri**

**MADDE 24** – (1) Özel hesaptan yapılacak her türlü mal ve hizmet alımları ile yapım işleri, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 21 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen hallere dayanan işler kapsamında sayılır.

#### **Özel hesaptan alınan taşınırların kaydı ve kullanımı**

**MADDE 25** – (1) Özel hesaptan taşıt ve iş makinesi alınması Bakanlığın iznine tabidir. 5/1/1961 tarihli ve 237 sayılı Taşıt Kanunu kapsamında olan taşıtların edinilmesinde 237 sayılı Kanunun 10 uncu maddesi hükümlerine ve bu konuda diğer düzenleyici işlemlere uyulur.

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

(3) Özel hesaptan alınan taşınırlar, bu Yönetmelik kapsamında yürütülen projelere ilişkin hizmetler dışında ve başka amaçlarla kullanılamaz. Bu taşınırların kullanıma verilmesi, devir, terkin ve hurdaya ayırma işlemlerinde idarenin tabi olduğu mevzuat hükümleri uygulanır.

(4) İdarenin veya kaynak aktarılan diğer kuruluşların bu Yönetmelik kapsamında yürüttüğü projelerin sonuçlanmış olması ve söz konusu taşınırlara ihtiyacının kalmadığının anlaşılması halinde; taşınırlar, Yönetmelik kapsamında proje yürütücüsü durumunda bulunan veya bu amaçla kaynak aktarılan diğer kamu kurum ve kuruluşlarından Bakanlıkça uygun görülenlere, başka bir işleme gerek kalmaksızın bedelsiz devredilir.

**Yürürlük**

**MADDE 26** – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**Yürütme**

**MADDE 27** – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

**Eki için tıklayınız.**