

CUMHURBAŞKANI KARARI

**Karar Sayısı: 6865**

Ekli “Yeni Konut Finansman Programına İlişkin Karar”ın yürürlüğe konulmasına, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun geçici 37 nci maddesi gereğince karar verilmiştir.

23 Şubat 2023

Recep Tayyip ERDOĞAN

CUMHURBAŞKANI

YENİ KONUT FİNANSMAN PROGRAMINA İLİŞKİN KARAR

BİRİNCİ BÖLÜM Başlangıç Hükümleri

Amaç ve kapsam

MADDE 1- (1) Bu Kararın amacı, 28/3/2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun geçici 37 nci maddesi çerçevesinde, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 3 üncü maddesinde tanımlanan mevduat ve katılım bankaları tarafından sağlanacak konut finansmanlarına ve bunlara sağlanacak katkılara ilişkin usul ve esasların düzenlenmesidir.

Dayanak

MADDE 2- (1) Bu Karar, 4749 sayılı Kanunun geçici 37 nci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar ve kısaltmalar

MADDE 3- (1) Bu Kararın uygulanmasında;

a) Aktarım sorumlusu: 4749 sayılı Kanunun geçici 37 nci maddesinin birinci fıkrasında geçen kamu bankasını,

b) Ana havuz hesabı: Aktarım sorumlusu nezdinde, aktarım sorumlusu adına açılacak ve bu Karar kapsamında Hazine katkılı finansman kullandıracak bankaların talep edeceği toplam katkı tutarlarının yatırılacağı hesabı,

c) Bakanlık: Hazine ve Maliye Bakanlığını,

ç) Banka: 5411 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinde tanımlanan mevduat ve katılım bankalarını,

d) Esnek ödeme uygulaması: 11 inci maddede geçen uygulamayı,

e) Gayrimenkul değerlendirme uzmanı: Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğde (III-62.3) geçen gayrimenkul değerlendirme uzmanını,

f) Gayrimenkul geliştiriciler: 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu kapsamında faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım ortaklıklarını,

g) Geri ödeme ana havuz hesabı: Aktarım sorumlusu nezdinde, aktarım sorumlusu adına açılacak ve bu Karar kapsamında Hazine katkılı finansman kullandıracak bankaların talep ettiği toplam Hazine katkısının geri ödemelerinin yatırılacağı hesabı,

ğ) Geri ödeme havuz hesabı: Bu Karar kapsamında Hazine katkılı finansman kullandıracak bankalar nezdinde açılacak ve ilgili bankanın talep ettiği toplam Hazine katkısının geri ödemelerinin yatırılacağı hesabı,

h) Hane: Yararlanıcı, varsa eşi ve 18 yaş altı çocuklarını,

ı) Havuz hesabı: Bu Karar kapsamında Hazine katkılı finansman kullandıracak bankalar nezdinde açılacak ve aktarım sorumlusu tarafından ilgili bankanın talep ettiği toplam Hazine katkısının yatırılacağı hesabı,

i) Hazine katkısı: 4749 Kanunun geçici 37 nci maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendi kapsamında Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından sağlanması öngörülen katkıyı,

j) Hazine katkısı hesabı: Bu Karar kapsamında Hazine katkılı finansman kullandıracak bankalar nezdinde yararlanıcı adına açılacak ve yararlanıcıların Hazine katkılarının ve Hazine katkısı geri ödemelerinin yatırılacağı hesabı,

k) MERNİS: 25/4/2006 tarihli ve 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanununda geçen Merkezî Nüfus İdaresi Sistemini,

l) Yararlanıcı: Konut finansmanı katkısından faydalanacak Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı gerçek kişileri,

m) Yüklenici: 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda geçen yükleniciler, gayrimenkul geliştiriciler ile arsa payı karşılığında inşaat sözleşmesi çerçevesinde arsa payı sahiplerini,

n) Yüklenici katkısı: 4749 sayılı Kanunun geçici 37 nci maddesinin üçüncü fıkrasının (b) bendinde öngörülen katkıyı,
ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Usul ve Esaslar

Katkılardan ve esnek ödeme uygulamasından yararlanabilecek konut finansmanı sağlanabilecek konutlar

MADDE 4- (1) Bu Karar kapsamında daha önce satışa konu olmamış;

a) Yüklenicilerin mülkiyetinde olmak kaydıyla inşaatı %100 oranında tamamlanmış konutlara,

b) Yüklenicilerin mülkiyetinde olan veya tamamlanınca mülkiyetinin yüklenicilere geçmesi şartıyla inşaatı devam eden konut projelerine,

c) Gerekli izinleri alınmış ve finansmanı kullandıracak bankalarla garanti sözleşmesi imzalanmış olması ve yüklenicilerin mülkiyetinde olan veya tamamlanınca mülkiyetinin yüklenicilere geçmesi şartıyla inşaatına başlanmamış konut projelerine,

sağlanacak finansmanlara katkı sağlanabilir. (a) bendi kapsamındaki tamamlanma oranı için gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından yapılacak değerlendirme raporu esas alınır.

(2) Esnek ödeme uygulaması sunulacak konut finansmanları açısından da birinci fıkradaki şartlar geçerlidir.

(3) Bu Karar kapsamında;

a) İstanbul, 1 inci bölge,

b) Ankara, İzmir, Bursa, Antalya, Mersin ve Muğla, 2 nci bölge,

c) 1 inci ve 2 nci bölge dışında kalan iller, 3 üncü bölge,
olarak değerlendirilir.

(4) Bu Karar kapsamında edinilen taşınmazların, finansmanı sağlayan bankanın talebi üzerine, bildirilen finansman tarihinden itibaren 5 yıl süreyle tescilsiz iktisap halleri hariç devir ve temlik edilemeyeceği ve satış vadedine konu edilemeyeceği yönünde taşınmazların beyanlar hanesine belirtme yapılır. Süre sonunda belirtme tapu müdürlüğüne resen terkin edilir. Bu Karar kapsamındaki finansmanlara borçlunun temerrüdü nedeniyle icra takip sürecinin başlatılması durumunda bu belirtme finansmanı sağlayan bankanın talebi üzerine terkin edilir.

(5) Bu Karar kapsamında gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi/ön ödemeli konut satış sözleşmesi ile satış yapılacak konutlar için finansman kullanılmasına adına ilgili sözleşmede, söz konusu konutun finansman tarihinden itibaren 5 yıl süre ile satışa konu olamayacağına ilişkin hüküm bulunması şarttır.

Konut finansmanı katkılarında yararlanma şartları

MADDE 5- (1) Bu Karar kapsamındaki katkılardan ve esnek ödeme uygulamasından 18 yaş ve üstünde olan Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı gerçek kişiler yararlanabilir. Bu Karar kapsamındaki katkılardan ve esnek ödeme uygulamasından yararlanmak üzere konut finansmanına başvuran kişilerin bankacılık mevzuatı ve uygulama teamülleri kapsamında yeterli ödeme gücüne sahip olması gerekir. Bu değerlendirme bankalarca yapılır.

(2) Kendisi, eşi veya 18 yaş altındaki çocuklarının konut tapusu sahipliği bulunanlar, bu Karar kapsamındaki katkılardan veya esnek ödeme uygulamasından faydalanamazlar. Konut dışında herhangi bir gayrimenkul sahipliği (arsa, dükkân vb.) olanlar uygulamadan yararlanabilir.

(3) Köylerdeki ve 12/11/2012 tarihli ve 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında köy iken mahalleye dönüşen yerlerdeki konutlar ve devre mülkler ikinci fıkrada kapsamında değerlendirilmez. İlgili il özel idarelerinden ve ilgili belediyelerden sahip olunan konutun birinci cümlede belirtilen yerler ile aynı niteliğe sahip yerlerde olduğuna ilişkin resmi yazı alınması durumunda bu konutlar da aynı kapsamda değerlendirilir.

(4) Herhangi bir konut tapusunda %50'den fazla hissesi olanlar bu Karar kapsamındaki katkılardan ve esnek ödeme planından faydalanamaz. Birden fazla hisseli konut tapusu sahibi olanlar bu hisseleri %50 ve altında olsa dahi bu Karar kapsamındaki katkılardan ve esnek ödeme planından yararlanamaz. Bu şart değerlendirilirken başvuranların eşi ve 18 yaş altındaki çocukları üzerindeki tapular da dikkate alınır. Köylerdeki ve 6360 sayılı Kanun kapsamında köy iken mahalleye dönüşen yerlerdeki hisseli konut tapusu sahipliği sayısına bakılmaksızın bu Karar kapsamındaki katkılardan yararlanmaya ve esnek ödeme uygulamasına yönelik başvuru yapmaya engel teşkil etmez.

(5) Konut finansmanı başvuru tarihinden önceki (bu tarih dâhil) 1 yıl içinde konut satın alacağı ilde herhangi bir konut satışı yapmış olanlar, bahse konu il açısından bu Karar kapsamındaki katkılardan ve esnek ödeme planından yararlanamaz. Bu şart değerlendirilirken başvuranların eşi ve 18 yaş altındaki çocukları da dikkate alınır. Hisseli konut satışları bu kapsamda değerlendirilmez.

(6) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından sağlanan bireysel nitelikli kredilerin taksit ödemelerine devam edenler bu Karar kapsamındaki katkılardan ve esnek ödeme planından yararlanamaz. Bu şart değerlendirilirken başvuranların eşi ve 18 yaş altındaki çocukları da dikkate alınır.

(7) Bu Karar kapsamındaki katkılardan ve esnek ödeme planından yararlanmak için başvuranların, konut finansman başvuru tarihinden itibaren (bu tarih dâhil) son 1 yıl içerisinde yurt içinde en az 270 gün sosyal güvenlik primi ödemiş olmaları gerekir. Genel sağlık sigortası prim ödemeleri bu kapsamda değerlendirilmez.

(8) Bu karar kapsamında konut finansman katkılarında yararlanmak üzere bankalara başvuracak kişilerin azami net hane gelirleri birinci bölge için aylık 80.000 TL, ikinci bölge için 65.000 TL ve üçüncü bölge için 45.000 TL'dir. Azami net hane geliri için konutun/konut projesinin olduğu bölge esas alınır. Hane gelir tespiti bankacılık mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat kapsamında belgelendirilebilir gelirler üzerinden yapılır. Bu gelirlerin aylık periyotlar dışında periyotlarda olması durumunda aylık gelirler ve diğer gelirlerin toplamının 12'ye bölünmesi suretiyle bulunacak aylık gelir esas alınır. Net hane geliri, bankaların var ise içsel gelir tahmin modelleri kullanılarak da tespit edilebilir. Gelir tahmin modellerinin kullanılması durumunda; belgelendirilebilir gelirler kullanılarak bulunan hane geliri ile gelir tahmin modeli kullanılarak bulunan hane gelirinde yüksek olan esas alınır. Bu fıkrada kapsamındaki üst sınırlara ilişkin başvuru sahiplerinden ayrıca yazılı beyan alınır. Bu fıkrada değerlendirilirken başvuranların eşi ve 18 yaş altındaki çocukları da dikkate alınır.

(9) Birinci ve ikinci bölgelerde finansmandan yararlanmak isteyen kişilerin bu bölgelerdeki illerde finansman başvuru tarihinden (bu tarih dâhil) en az 1 yıl öncesi itibarıyla MERNİS'e kayıtlı yerleşim yeri adreslerinin bulunması gerekir. Ancak, söz konusu kişilerin 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanunu çerçevesinde diğer adres olarak kayıtlı adresleri dikkate alınmaz. Ayrıca, görevleri kapsamında zorunlu tayin veya zorunlu geçici görevlendirme nedeni ile 1 yıldan kısa bir süre içerisinde ikamet yeri değişen kamu çalışanlarına, tevsik edici belgeleri ibraz etmeleri halinde bu fıkradaki şart uygulanmaz.

Hazine katkısının kullanılmasında kullanılacak vade, faiz ve kâr payı oranları

MADDE 6- (1) Bu Karar kapsamındaki finansmanlar azami 15 yıl vade ile kullanılır.

a) Esnek ödeme uygulamasında vade 15 yılı geçmemek üzere finansmanı kullandıran banka ve başvuru sahibinin anlaşmasıyla belirlenir.

b) Hazine katkısının sağlandığı finansmanlar için 15 yıllık aylık eşit ödemeli plan uygulanır.

(2) Bu Karar kapsamında;

a) 2.000.000 TL'ye kadar olan (2.000.000 TL dâhil) finansman tutarı için faiz/kâr payı oranı %0,69,

b) 2.000.000 TL üzerinde 4.000.000 TL'ye kadar (4.000.000 TL dâhil) finansman tutarı için faiz/kâr payı oranı %0,79,

c) 4.000.000 TL üzerinde 5.000.000 TL'ye kadar (5.000.000 TL dâhil) finansman tutarı için faiz/kâr payı oranı %0,99,

olarak uygulanır.

(3) 5.000.000 TL üzerindeki finansman tutarları bu Karar kapsamında değerlendirilmez.

Azami konut ve finansman tutarları

MADDE 7- (1) Bu Karar kapsamında finansman kullanılacak konutlarda, gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından yapılacak değerlemede raporlanan konut değeri ve konutun satış tutarının her ikisi de;

a) Birinci bölge için 9.000.000 TL'yi,

b) İkinci bölge için 5.000.000 TL'yi,

c) Üçüncü bölge için 3.000.000 TL'yi, geçemez.

(2) Bu Karar kapsamında kullanılacak azami finansman tutarları gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından yapılacak değerlemede raporlanan konut değerinin %90'ını geçmemek üzere;

a) Birinci bölge için 5.000.000 TL,

b) İkinci bölge için 3.000.000 TL,

c) Üçüncü bölge için 2.000.000 TL'dir.

(3) 4 üncü maddenin birinci fıkrasının (b) ve (c) bendinde yer alan konut projeleri için gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanacak değerlendirme raporunun bulunmadığı durumlarda, bu maddenin ikinci fıkrasında yer alan konut değeri, konut satış tutarı olarak dikkate alınır.

Ödeme planları

MADDE 8- (1) Bu Karar kapsamında kullanılacak finansmanlara ilişkin;

a) Finansman geri ödeme taksitinden sadece yüklenici katkısı düşülerek hesaplanacak ve yararlanıcının ödeyeceği aylık tutarları anapara ve faiz/kar payı ayrımı ile birlikte gösteren ödeme planı,

b) Sadece finansman taksitlerine uygulanacak Hazine katkısı ve Hazine katkısının geri ödemelerini içeren ödeme planı, bankalar tarafından hazırlanır.

(2) 11 inci madde çerçevesinde hazırlanan esnek ödeme planlarında, birinci fıkranın (b) bendinde yer alan planlar hazırlanmaz.

(3) Birinci fıkrada bahsi geçen ödeme planlarına ilişkin taksit ödemelerinin günü ayın 15'ini takip eden ilk iş günü olarak belirlenir. 9 uncu maddenin ikinci fıkrasında geçen taksit hariç olmak üzere; taksit ödemeleri söz konusu iş gününden farklı belirlenen konut finansmanları, bu Karar kapsamında değerlendirilmez.

(4) Taksit ödemelerinde yararlanıcıdan, yüklenici katkısı ve Hazine katkısı düşüldükten sonra ödemesi gereken tutar tahsil edilir. Hazine katkısının kesilmesine, temerrüde düşülmesine ve icra takibinin başlatılmasına ilişkin hükümler saklıdır.

Yüklenici katkısı

MADDE 9- (1) Konut satış bedeli üzerinden yüzde 5 katkı payı yüklenicilerin hesabından veya konut finansman tutarından tahsil edilerek finansmanı sağlayan bankalarda geçici hesaplara aktarılır. Bu fıkra kapsamındaki satış bedeline ilişkin yararlanıcı ve yükleniciden yazılı beyan alınır.

(2) Birinci fıkradaki katkı payının, konut finansmanın ilk üç yıl taksit tutarlarının toplamına eşit veya toplamından fazla olacağına ilişkin anlaşılması durumunda; katkı payının tamamı finansman anapara tutarından finansmanın kullanıldığı gün peşin olarak indirilir.

(3) Birinci fıkradaki katkı payının, konut finansmanın ilk üç yıl taksit tutarlarının toplamından az olması halinde;

a) Konut finansmanın ilk iki yıl taksit tutarlarının toplamına eşit veya toplamından fazla olması durumunda, bu katkı payı eşit şekilde ilk üç yıl taksitlerinden indirilir.

b) Konut finansmanın ilk yıl taksit tutarlarının toplamına eşit veya toplamından fazla olması durumunda, bu katkı payı eşit şekilde ilk iki yıl taksitlerinden indirilir.

c) Konut finansmanın ilk yıl taksit tutarlarının toplamından az olması durumunda, bu katkı payı eşit şekilde ilk yıl taksitlerinden indirilir.

(4) Yüklenici katkısının yararlanıcıya tamamen aktarılmadığı durumda, icra takibi başlatılmadan önce veya yeniden yapılandırma yapılması durumunda aktarılmayan yüklenici katkıları finansmanın anapara kısmından düşülerek gerekli hesaplamalar yapılır.

(5) Finansmanın erken kapatılması durumunda yüklenici katkısının yararlanıcıya aktarılmayan kısmı finansmanın anapara kısmından düşülerek gerekli hesaplamalar yapılır.

(6) Yüklenicilerden tahsil edilen tutar, hiçbir şekilde yükleniciler tarafından geri istenemez.

Hazine katkısı

MADDE 10- (1) Bu Karar kapsamında Hazine katkısından yararlanmak isteyenlerden, banka tarafından başvuru aşamasında Hazine katkısı talep edildiğine ilişkin yazılı beyan alınır.

(2) Bu Karar kapsamında gerekli şartları yerine getirenlere, ilk üç yıldaki konut finansmanı taksit tutarının kişinin hane gelirinin yüzde 30'unu aşan kısmı kadar katkı sağlanır. Bu katkı yüklenici katkısının finansman taksitlerinden düşülmesinden sonra kalan tutara göre finansmanı sağlayan banka tarafından hesaplanır.

(3) Hazine katkısı tutarının hesaplanmasında, ikinci ve üçüncü seneler için hane gelirleri olarak, bir önceki yıldaki hane gelirinin 1,2 katsayısıyla çarpılması sonucunda bulunan tutarlar esas alınır.

Esnek ödeme uygulaması

MADDE 11- (1) Hazine katkısının talep edilmemesi durumunda, bankalar tarafından bu Karar kapsamındaki konut finansmanlarına ilişkin esnek ödeme planları sunulabilir.

(2) Esnek ödeme planlarının yüklenici katkısını içermesi şarttır. 3 üncü fıkradaki hesaplama yapılırken yüklenici katkısı taksit ödemelerinden düşüldükten sonraki bakiye esas alınır. Yüklenici katkısının esnek ödeme planlarında hangi taksitlerden ne oranda düşüleceği banka ile yararlanıcı arasında üç yılı geçmemek üzere serbestçe belirlenir. Esnek ödeme planlarında 8 inci maddenin üçüncü fıkrası ile 9 uncu maddenin ikinci ve üçüncü fıkraları hükümleri uygulanmaz.

(3) Esnek ödeme talebinde bulunan yararlanıcılar için diğer mevzuat kapsamında oluşturulan geri ödeme planlarında ilk üç yıldaki taksit tutarlarının hane gelirinin yüzde 30'unu aştığı durumlarda; ilgili bankalar bu kişilere ödeme kolaylığı sağlamak üzere taksit planında ilgili ayda olması gereken anapara ve faiz oranı/kâr payı tutarını, finansman ile aynı faiz oranı/kâr payı ile kalan anapara üzerine ekleyerek erteleyebilir.

(4) Esnek ödeme planından faydalanan finansmanların vadesinden önce kapanmasının talep edilmesi durumunda, diğer mevzuatta belirlenmiş kapama koşullarına ek olarak ertelenmiş anapara ve faiz oranı/kâr payı tutarı var ise bunların tamamının ödenmesiyle kapama gerçekleştirilebilir. Üçüncü

fıkra ve bu fıkrada öngörülen hesaplama yöntemine ilişkin ilgili diğer mevzuattaki yasaklayıcı ve sınırlayıcı hükümler uygulanmaz.

(5) Esnek ödeme planlarında hane gelirinin ilgili yıllar için hesaplanmasında 10 uncu maddenin üçüncü fıkrasında yer alan katsayı kullanılır.

(6) Bu Karar kapsamında esnek ödeme planı uygulamasına dâhil olan finansmanlar bankacılık mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat kapsamında yeniden yapılandırılabilir.

Hazine katkısının aktarımı ve geri ödenmesi

MADDE 12- (1) Bu Karar kapsamında Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. aktarım sorumlusu olarak belirlenmiştir.

(2) İçinde bulunulan aya yönelik Hazine katkısı talebinin toplam tutarı, ilgili bankalar tarafından her ayın en geç üçüncü iş gününde aktarım sorumlusuna iletilir.

(3) İkinci fıkradaki toplam tutarlar ve bu tutarlara ilişkin banka bazında icmal listesi içinde bulunulan ayın en geç beşinci iş gününde aktarım sorumlusu tarafından Bakanlığa iletilir.

(4) Üçüncü fıkradaki toplam tutar her ayın 15'ini takip eden ilk iş günü ana havuz hesabına Bakanlıkça aktarılır. Aktarım sorumlusu tarafından, ilgili bankalarca talep edilen tutarlar havuz hesaplarına aynı gün aktarılır. Havuz hesaplarına aktarılan tutarlar aynı gün ilgili bankalarca Hazine katkısı hesaplarına aktarılır.

(5) Belirli bir ay için Hazine katkısı taleplerinin aktarım sorumlusuna iletilmesi sonrasında verilecek finansmanların ilk taksit ödemeleri, 9 uncu maddenin ikinci fıkrasında geçen taksit hariç olmak üzere, bir sonraki ay başlatılır.

(6) İlgili aydaki Hazine katkısı geri ödemeleri bu ayın 15'ini takip eden ilk iş gününde, ilgili bankalar tarafından geri ödeme havuz hesaplarından geri ödeme ana havuz hesabına aktarılır.

(7) Aktarım sorumlusu, geri ödeme ana havuz hesabındaki tutarı altıncı fıkrada belirtilen gün içinde Bakanlığa bütçeye gelir kaydedilmek üzere aktarır.

(8) Hazine katkısının toplu geri ödenmesi durumunda, bu tutar toplu ödemenin yapıldığı gün içerisinde altıncı ve yedinci fıkrada ifade edilen hususlar çerçevesinde Bakanlığa bütçeye gelir kaydedilmek üzere aktarılır.

Hazine katkısı geri ödeme planı

MADDE 13- (1) Hazine katkısı geri ödeme tutarı, Hazine katkısı geri ödemesinin başlayacağı taksite kadar (bu taksit dâhil) Hazine katkı tutarına finansmanın kullanıldığı faiz oranı ile aylık olarak basit faiz yöntemi uygulanarak ve hesaplanan tutardan bir günlük faiz tutarı düşülerek belirlenir. Günlük faiz, aylık faizin 30'a bölünmesi ile bulunur.

(2) 15 yıllık sabit ödemeli planda 85 inci taksite kadar (bu taksit dâhil) aylık olarak hesaplanan Hazine katkısı geri ödeme tutarından bir günlük faiz tutarı düşülerek, 96 eşit taksitli olarak ek bir faiz oranı uygulanmadan geri alınır. 9 uncu maddenin ikinci fıkrasında geçen taksit bu fıkra kapsamında taksit olarak değerlendirilmez.

(3) Hazine katkısı geri ödeme taksitleri, finansman geri ödeme taksitleri ile aynı tarihlerde olur.

Hazine katkısının toplu olarak geri ödenmesi

MADDE 14- (1) Hazine katkısı geri ödemesinin 13 üncü maddede belirtilen ödeme planından bağımsız olarak tek seferde yapılmak istendiği durumda;

a) Geri ödeme döneminin başlamamış olması durumunda, geri ödeme tutarı kapatma tarihine kadar 13 üncü maddenin birinci fıkrasında ifade edilen yöntemle hesaplanan tutar üzerinden geri alınır. Ancak, kapatma tarihinin finansman ödeme planındaki tarihten farklı bir güne denk gelmesi durumunda, finansman ödeme planındaki son ödeme tarihinden sonraki günlük faizler ayrıca

hesaplanır. Bu hesaplamada iş günü dışındaki günler için de faiz işletilir. Günlük faiz, aylık faizin 30'a bölünmesi ile bulunur.

b) Geri ödeme döneminin başlamış olması durumunda ise geri ödeme döneminin başında hesaplanan tutardan kalan bakiye geri alınır.

(2) Finansmanın erken kapatılması durumunda da, Hazine katkısı geri ödemesi birinci fıkranın (a) ve (b) bentleri kapsamında hesaplanarak geri alınır.

(3) Hazine katkısı geri ödemesi, 13 üncü madde ve bu maddede yer alan diğer hükümler hariç kısmı olarak yapılamaz.

(4) 13 üncü madde ve bu madde kapsamında hesaplanan geri ödemelerin katkıdan yararlananlarca yapıldığına bakılmaksızın tam ve zamanında Bakanlığa aktarılmak üzere aktarım sorumlusuna aktarılmasından finansmanı sağlayan bankalar, Bakanlığa aktarılmasından ise aktarım sorumlusu sorumludur. Bankaların bu fıkra kapsamında Bakanlığa aktarılmak üzere aktarım sorumlusuna aktardığı tutarları bankacılık mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat kapsamında katkıdan yararlananlara rücu etme hakkı saklıdır. Geri ödemelerin, finansmanı sağlayan bankalarca tam ve zamanında yapılmaması durumunda, katkı geri ödemeleri, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre hesaplanacak gecikme zammıyla birlikte anılan Kanun hükümlerine göre finansmanı sağlayan bankadan ilgili vergi dairesince tahsil edilir. Bu maddeye göre Bakanlığa aktarılmak üzere aktarım sorumlusuna aktarılan tutarlar aynı gün içerisinde Bakanlığa aktarılır.

(5) Bu maddeye göre yapılacak hesaplamalarda kullanılacak toplam gün sayısının (finansman kullandırım tarihinden itibaren) 30 günden az olması durumunda günlük faiz ve 13 üncü maddenin birinci fıkrasında belirtilen faiz oranı üzerinden hesaplama yapılır. Bu hesaplamada iş günü dışındaki günler için de faiz işletilir. Finansmanı kullandıran bankanın Bakanlığa aktarım yapılması için aktarım sorumlusuna aktarım yaptığı gün için faiz uygulanmaz. Aktarım sorumlusu bu fıkra kapsamında kendisinde aktarılan tutarı aynı gün Bakanlığa aktarır. Günlük faiz, aylık faizin 30'a bölünmesi ile bulunur.

Hazine katkısının kesilmesi, temerrüt ve yeniden yapılandırma

MADDE 15- (1) Hazine katkısının ödendiği dönemde yararlanıcının birbirini izleyen iki taksiti ödemede temerrüde düşmesi durumunda Hazine katkısı kesilir.

(2) Hazine katkısı sağlanan finansmanlara ilişkin icra takip sürecinin başlatılması durumunda, 14 üncü maddeye göre hesaplanacak Hazine katkısı geri ödeme tutarları, finansmanı sağlayan bankalar tarafından icra takibinin başlatılmasından sonra en geç 30 gün içerisinde Bakanlığa aktarılmak üzere aktarım sorumlusuna aktarılır. Hazine katkısının kapatma günü, bu aktarımın gerçekleştiği gün olarak alınır. Bankaların bu fıkra kapsamında Bakanlığa aktarılmak üzere aktarım sorumlusuna aktardığı tutarları bankacılık mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat kapsamında katkıdan yararlananlara rücu etme hakkı saklıdır.

(3) Birinci fıkra kapsamında Hazine katkısının kesilmesi sonrası finansmana ilişkin icra takibinin başlatılmadığı ve yeniden yapılandırmaya gidilmediği durumda, kesilme tarihine kadar aktarılan Hazine katkısı 13 üncü maddede ifade edilen yöntemle yeniden hesaplanmak suretiyle oluşacak ödeme planı dâhilinde geri alınır. 15 yıllık sabit ödemeli plan için 13 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre finansman vadesinin son 8 yılında 96 eşit taksitle bölünerek geri alınır.

(4) Bu Karar kapsamında Hazine katkısının dâhil olduğu finansmanlar bankacılık mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat kapsamında yeniden yapılandırılabilir. Birinci fıkra kapsamında Hazine katkısının kesilmesi sonrası icra takibinin başlatılmayarak yeniden yapılandırma yapılması durumunda; Hazine katkısının yararlanıcıya verilen kısmı, 14 üncü maddeye göre hesaplanarak, yeniden yapılandırma tarihinden itibaren en geç 30 gün içerisinde Bakanlığa aktarılmak üzere aktarım sorumlusuna aktarılır. Hazine katkısının kapatma günü, bu aktarımın gerçekleştiği gün olarak alınır. Bankaların bu fıkra

kapsamında Bakanlığa aktarılmak üzere aktarım sorumlusuna aktardığı tutarları bankacılık mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat kapsamında katkıdan yararlananlara rücu etme hakkı saklıdır.

(5) Bu Karar kapsamında Hazine katkısından yararlananların finansmanlarının birinci fıkrada bahsi geçen durum dışında yeniden yapılandırılması halinde, Hazine katkısının yararlanıcıya verilen kısmı, 14 üncü maddeye göre hesaplanarak, yeniden yapılandırma tarihinden itibaren en geç 30 gün içerisinde Bakanlığa aktarılmak üzere aktarım sorumlusuna aktarılır. Hazine katkısının kapatma günü, bu aktarımın gerçekleştiği gün olarak alınır. Bankaların bu fıkra kapsamında Bakanlığa aktarılmak üzere aktarım sorumlusuna aktardığı tutarları bankacılık mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat kapsamında katkıdan yararlananlara rücu etme hakkı saklıdır.

(6) Yararlanıcıların yanlış ve/veya yanıltıcı beyanlarda bulunduğu tespit edilmesi durumunda Hazine katkısı kesilir. Tespitin finansmanı sağlayan bankaya iletilmesinden sonra en geç 30 gün içerisinde 14 üncü maddeye göre hesaplanacak tutar ilgili banka tarafından Bakanlığa aktarılmak üzere aktarım sorumlusuna aktarılır. Hazine katkısının kapatma günü, bu aktarımın gerçekleştiği gün olarak alınır. Bankaların bu fıkra kapsamında Bakanlığa aktarılmak üzere aktarım sorumlusuna aktardığı tutarları bankacılık mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat kapsamında katkıdan yararlananlara rücu etme hakkı saklıdır.

(7) Bu Karar kapsamında Hazine katkısından yararlanan finansmanlara veya söz konusu finansmana bağlantılı gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerine/ön ödemeli konut satış sözleşmelerine yönelik;

a) Cayma hakkının kullanılması ve;

1) Hazine katkısının talep edilmiş, ilgili bankaya aktarılmış ancak kullanılmamış olması durumunda talep edilen tutar aynı gün Bakanlığa aktarılmak üzere aktarım sorumlusuna aktarılır. Aktarım sorumlusu kendisine aktarılan tutarı aynı gün Bakanlığa aktarır.

2) Hazine katkısının kullanılmış olması durumunda en geç 30 gün içerisinde 14 üncü maddeye göre hesaplanacak tutar ilgili banka tarafından Bakanlığa aktarılmak üzere aktarım sorumlusuna aktarılır. Hazine katkısının kapatma günü, bu aktarımın gerçekleştiği gün olarak alınır.

b) Dönme hakkının kullanılması durumunda en geç 30 gün içerisinde 14 üncü maddeye göre hesaplanacak tutar ilgili banka tarafından Bakanlığa aktarılmak üzere aktarım sorumlusuna aktarılır. Hazine katkısının kapatma günü, bu aktarımın gerçekleştiği gün olarak alınır.

Bankaların bu fıkra kapsamında Bakanlığa aktarılmak üzere aktarım sorumlusuna aktardığı tutarları bankacılık mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat kapsamında katkıdan yararlananlara rücu etme hakkı saklıdır.

(8) Bu Karar kapsamındaki finansmanların temerrüt, donuk alacak olarak sınıflandırılması ve icra takipleri bankacılık mevzuatı ve ilgili diğer mevzuatta ile bankaların iç düzenlemelerinde öngörülen tarihler çerçevesinde yürütülür.

İzleme ve denetim

MADDE 16- (1) Bakanlık ve aktarım sorumlusu, bu maddenin uygulanması kapsamında bankalardan gerekli her türlü veri ve bilgiyi talep edebilir. Bankalar, talep edilen veri ve bilgiyi, Bakanlığın belirleyeceği şekil ve süreler içerisinde vermekle yükümlüdür. Söz konusu veri ve bilginin iletilmesinde ilgili diğer mevzuattaki yasaklayıcı ve sınırlayıcı hükümler uygulanmaz.

(2) Bakanlık, bu Karar kapsamındaki denetimi periyodik olarak ve ihtiyaç duyulan hallerde Hazine Kontrolörleri Kurulu eliyle yaptırır. Bakanlık, ihtiyaç halinde bankaların bu Karar kapsamında yürüttüğü faaliyetlerin denetlenmesini Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumundan talep edebilir.

Cezalar

MADDE 17- (1) Bu Karar kapsamında;

a) Sağlanacak finansman konusu konuta ilişkin düzenlenen değerleme raporunun yanlış veya gerçeğe aykırı olması halinde, raporu düzenleyen gayrimenkul değerleme uzmanı ve/veya gayrimenkul değerleme kuruluşu hakkında, 6362 sayılı Kanunun 76 ncı maddesinin onuncu fıkrası uyarınca verilecek idari para cezası tutarları 10 kat artırılarak uygulanır. Őu kadar ki uygulanacak idari para cezası tutarı, finansmana konu konutun satış bedelinin yüzde onundan az olamaz.

b) Aktarılabacak katkının hak sahipliğinin tespiti ile katkının doğru ve tam hesaplanmasından, ibraz edilen belgeler çerçevesinde konut finansmanını sağlayan banka sorumludur. Haksız olarak verildiği tespit edilen katkı tutarı 6183 sayılı Kanunun 51 inci maddesine göre hesaplanacak gecikme zammıyla birlikte anılan Kanun hükümlerine göre finansmanı sağlayan bankadan ilgili vergi dairesince tahsil edilir.

c) Katkılarından faydalanacak gerçek kişilerin yanlış ve/veya yanıltıcı beyanlarda bulunduğunun tespit edilmesi durumunda; sağlanan Hazine katkısı 14 üncü madde hükümleri çerçevesinde geri alınır ve kullanılan finansman tutarının yüzde 5'i kadar idari para cezası uygulanır. Finansmana konu konutun yüklenicilerinin yanlış ve/veya yanıltıcı beyanlarda bulunduğunun tespit edilmesi durumunda, yüklenicilere finansmana konu konutun finansman sağlanırken beyan edilen satış bedelinin yüzde 25'i kadar idari para cezası uygulanır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM **eşitli ve Son Hükümler**

Diğer hükümler

MADDE 18- (1) Bankalar bu Karar kapsamındaki konut finansmanına konu konutun satış bedeline ilişkin yararlanıcı ve yüklenicinin yazılı beyanlarını alır.

(2) 5 inci maddedeki koşulların sağlanmasının bankalarca teyidinin yapılması adına gerekli entegrasyonların ilgili kurumlarca tamamlanmasına kadar bahse konu koşullara yönelik ilgilisinden ayrıca yazılı beyan alınır.

(3) Bu Karar kapsamındaki konut finansmanları 31/12/2023 tarihine kadar kullanılabilir.

Yetki

MADDE 19- (1) Bakanlık, bu Kararın uygulanmasını sağlamak amacıyla her türlü tedbiri almaya, ortaya çıkacak tereddütleri gidermeye, bu Kararda ngrlen haller dışında kalan özel durumları inceleyip sonuçlandırmaya yetkilidir.

(2) Bu Karar kapsamında bir takvim yılı içerisinde sağlanacak konut finansmanının toplam anapara tutarına ilişkin 220 milyar TL'yi geçmemek üzere banka bazında limit belirlemeye Bakanlık yetkilidir.

GEÇİCİ MADDE 1- (1) Bu Karar kapsamında 2023 yılı Şubat ve Mart aylarında verilen Hazine katkılı finansmanların, 9 uncu maddenin ikinci fıkrasında geçen taksit hariç olmak üzere, ilk taksit ödemeleri 17/4/2023 tarihinde olacak şekilde ödeme planları hazırlanır.

Yürürlük

MADDE 20- (1) Bu Karar yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 21- (1) Bu Karar hükümlerini Hazine ve Maliye Bakanı yrttr.