



T.C.
ÇEVRE VE EHLK BAKANLI I
Milli Emlak Genel Müdürlü ü

Sayı :22387626-401-E.28621
Konu :Kamu Konutları Satı ı - Banka
Kredisi lemleri Hk.

VED
03.02.2020

81 İL VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

Bilindiği üzere, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun "Doğrudan satış" başlıklı 4 üncü maddesine 28/11/2017 tarihli ve 7061 sayılı Kanunun 58 inci maddesiyle eklenen ek beş ilâ onbirinci fıkralarında, kamu konutlarının ekonomiye kazandırılmasına ilişkin yasal düzenlemelere yer verilmiş olup buna ilişkin usul ve esasların yer aldığı 385 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği yürürlüğe konulmuştur.

Anılan Kanunun 4 üncü maddesinin onuncu ve onbirinci fıkralarında; *"Kamu konutlarının ekonomiye kazandırılmasına ilişkin işlemlerde ilgili kurum ve kuruluşlar; Bakanlık tarafından istenen her türlü bilgi ve belgeyi vermeye, yapılacak işlemleri kolaylaştırıcı her türlü tedbiri almaya ve Bakanlık tarafından yapılması istenilecek iş ve işlemleri yapmaya yükümlüdür.*

Kamu konutlarının ekonomiye kazandırılmasında ihale bedelinin taksit süresi, sayısı, uygulanacak faiz oranı ve diğer hususlara ilişkin usul ve esasları belirlemeye ve ortaya çıkabilecek tereddütleri gidermeye mahalli idarelere ait konutlar için ilgili idareler, diğerleri için Bakanlık yetkilidir." şeklinde hüküm yer almaktadır.

Ayrıca, 385 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin 10 uncu maddesinde;

"İhale bedelinin öncelikli alım hakkı sahibi tarafından; peşin olarak ödenmesi durumunda ihale bedeline yüzde on indirim uygulanır, taksitle ödenmesi halinde ise indirim uygulanmazsınız;

- a) En az yüzde yirmisi peşin, kalanı beş yılda ve altmış taksitle,*
- b) En az yüzde yirmi beşi peşin, kalanı yedi yılda ve seksen dört taksitle,*
- c) En az yüzde otuzu peşin, kalanı on yılda ve yüz yirmi taksitle,*

ödenebilir. Öncelikli alım hakkı sahibi bu ödeme seçeneklerinden herhangi birini tercih edebilir. Bu durumda borç bakiyesi ve aylık taksitler, her yılın Ocak ve Temmuz aylarında olmak üzere yılda iki kez Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık değişim oranında artırılarak hesaplanır. Bu şekilde yapılacak hesaplamalarda aylık değişim oranları toplamının yıllık yüzde on ikiyi geçmesi halinde geçen kısım hesaba katılmaz.

(2) Öncelikli alım hakkı sahibinin kamu konutunu satın almak istemediğini bildirmesi, süresi içerisinde herhangi bir bildirimde bulunmaması ya da yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde, en yüksek teklifi veren istekli tarafından satış bedeli peşin veya Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen şekilde en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla iki yılda ve taksitlerle kanunî faizi ile birlikte ödenabilir.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gere i bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : PYGOLYNH Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>

Bilgi için: brahim ÇFTÇ
Çevre ve Şehircilik Uzmanı





T.C.
ÇEVRE VE İKLİM BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı :22387626-401-E.28621
Konu :Kamu Konutları Satış - Banka
Kredisi İlemleri Hk.

VED
03.02.2020

(3) Bedelin yetkili kredi kuruluşlarından kredi temin edilerek ödenmek istenilmesi halinde, alıcı tarafından kredi kuruluşu ile yapılan kredi sözleşmesi veya kredi açıldığına dair kredi kuruluşunun resmî yazısı verilir ve kredi kuruluşu tarafından bedel ilgili muhasebe biriminde açılacak emanet hesabına aktarılır. İdarece, tapu müdürlüklerine kredi kuruluşu lehine ipotek tesis edilmesi ve alıcı adına tescil işleminin yapılması hususu yazıyla bildirilir. Ferağ ve ipotek tesisi işlemi yapıldıktan sonra emanet hesabında tutulan bedel 12 nci madde kapsamında ilgili hesaba aktarılır."

Şeklinde düzenleme yapılmıştır.

Diğer taraftan, 385 sıra sayılı Tebliğde; "**Satış bedeli: İhale bedelini, öncelikli alım hakkının kullanılması halinde; bedelin peşin ödenmesi durumunda ihale bedeline yüzde on indirim uygulanarak hesaplanacak bedeli, taksitle ödenmesi durumunda ise ihale bedelini,...** ifade eder." şeklinde satış bedeli belirtilmiştir.

Buna göre, satış bedeli;

- Konutta oturan **öncelikli alım hakkı sahibi tarafından (Alıcı)** ihalenin üzerine kalması durumu da dahil ihale sonucunun kendisine tebliğinden itibaren 15 gün içinde peşin (ihale bedeline yüzde on indirim uygulanarak hesaplanacak bedeli) veya peşinat ödenerek taksitle ödenebileceği gibi,
- öncelikli alım hakkı sahibinin kamu konutunu satın almak istemediğini bildirmesi vb yukarıda belirtilen nedenlerle **en yüksek teklif veren istekli tarafından (Alıcı)** kendisine yapılacak tebligattan itibaren 15 gün içinde peşin (ihale bedelinin tamamı) veya peşinat ödenerek taksitle ödenebilecektir.

Bu kapsamda, satış bedeli gerek öncelikli alım hakkı sahibi tarafından gerekse en yüksek teklif veren istekli tarafından yetkili kredi kuruluşlarından kredi temin edilerek ödenebilecektir.

4706 sayılı Kanunda belirtildiği üzere kamu konutlarının satışına ilişkin olarak her türlü iş ve işlemlerin yürütülmesinde Bakanlığımız yetkili olup, kamu konutlarını satın alacak olan kişilerin, bankalardan konut kredisi satış bedelinin ödenmesi usul ve esaslarına ilişkin Bakanlığımız ve Kamu ve Özel Sermayeli Mevduat/Katılım Bankaları arasındaki karşılıklı hak ve sorumluluklar ile uygulanacak usul ve esasların belirlenmesi amacıyla protokol çalışmaları yürütülmesi Bakanlık Makamının 17/01/2020 tarihi ve 14604 sayılı Olurlarıyla uygun görülerek Genel Müdür Yardımcısı Mükremin KARACA yetkilendirilmiş ve ilk etapta Ziraat Bankası A.Ş. , Vakıflar Bankası T.A.O. , Halk Bankası A.Ş. , İş Bankası A.Ş. ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. ile Ekli Protokoller imzalanmış, diğer Bankalarla da protokol çalışmaları devam etmekte olup, ayrıca bildirilecektir.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Durum Kodu : PYGOLYNH Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>

Bilgi için: brahim ÇETİNKAYA
Çevre ve Şehircilik Uzmanı





T.C.
ÇEVRE VE EHRCLK BAKANLI I
Milli Emlak Genel Müdürlü ü

Sayı :22387626-401-E.28621
Konu :Kamu Konutları Satı ı - Banka
Kredisi lemleri Hk.

VED
03.02.2020

Söz konusu Protokol kapsamında;

- Valiliklerce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) ihale sonucu ve ödemeye ilişkin tebligat düzenlenerek alıcıya (öncelikli alım hakkı sahibi veya en yüksek teklif veren istekli) gönderilecektir.

- Bakanlığımız tarafından ilgili konut için 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarına değer tespit ettirildiği durumlarda ekspertiz raporlarının bir örneği Valilikler (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) tarafından Alıcının kredi talep ettiği Bankaya iletilecek, Banka kredilendirme sürecinde bu ekspertiz raporunu kullanıp kullanmamak konusunda serbesttir. Bankanın ayrıca ekspertiz yaptırması halinde söz konusu ekspertiz raporu Bakanlığımızı bağlamayacak olup, söz konusu rapora ilişkin tüm hususlarda Banka ile alıcılar muhatap olacaktır.

- Banka, Alıcının Sözleşme Öncesi Bilgi Formunu, Kredi Sözleşmesini ve ödeme planı ile Banka tarafından talep edilecek sair gerekli belgeleri imzalaması kaydıyla kişiye kredi kullandıracaktır.

- Kredi kullanılarak ödeme imkanı yalnızca satış bedelinin tamamının peşin olarak ödenmesi halinde mümkün olacaktır. Ancak, bu peşin ödemenin bir kısmı için kredi kullanılması mümkündür. Bu durumda peşin ödenmesi gereken bedel ile kredi olarak ödenen bedel arasındaki farkın, kredi kullanan alıcı tarafından tamamlanarak, ödeme süresi içinde Banka nezdinde Bakanlığımız (Hazine) lehine bloke (emanet) tutacaktır.

- Peşin ödenmesi gereken bedelin tamamının **Banka tarafından bloke edildiği tarih (Blokenin başlangıç günü) ödeme tarihi** olarak kabul edilecektir.

- Banka, kredisini onayladığı alıcılara ilişkin kredi tutarını, ilgili konutun satış bedeli (peşin ödenmesi gereken bedel) ile kullanılan kredi tutarı arasındaki fark ile birlikte alıcının hesabında **tapu tescil/ipotek tesis işlemi tamamlanana kadar en fazla 7 (yedi) iş günü** boyunca Bakanlığımız lehine emanette tutacaktır. Söz konusu para Milli Emlak Birimlerinin onayı olmadan hiçbir şekilde başka türlü kullanılmayacak, kişiye iade edilmeyecek, Banka tarafından dahi kullanılmayacaktır.

- Peşin ödenmesi gereken bedelin tamamı Banka tarafından bloke altına alındığı gün Protokol ekinde yer alan satış bedelinin bloke edildiğine ilişkin Banka yazısı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine iletilmek üzere Banka tarafından alıcıya elden teslim edilecek, ayrıca söz konusu evrak KEP veya kargo ile de iletilecektir.

- 7 (yedi) işgünü içerisinde ipoteye engel herhangi bir sınırlama ve takyidat olmaksızın Banka lehine konut kredisinin teminatını teşkil edecek şekilde 1.derecede ve 1.sırada ipotek tesis edilecektir.

- Banka, 1.derecede ve 1.sırada ipotek tesis edilerek tapu ferağının verildiği **aynı gün peşin ödenmesi gereken bedelin tamamını ilgili Hazine hesabına (tahsilat ekranı aracılığı ile) gönderecektir.**

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : PYGOLYNH Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>

Bilgi için: brahim ÇFTÇ
Çevre ve Şehircilik Uzmanı





T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı :22387626-401-E.28621
Konu :Kamu Konutları Satış - Banka
Kredisi İlemleri Hk.

VED
03.02.2020

Buna göre, Bakanlığımızca satış talimatı verilen kamu konutlarına alıcılar tarafından banka kredisi kullanılarak ödeme yapılmak istenilmesi durumunda; Bankanın bloke yazısı olmadan kredili ödeme (tapu ferağ ve ipotek tesisi) işlemlerine başlanılmaması, peşin ödenmesi gereken bedelin tamamının Banka tarafından bloke edildiği günden itibaren 7 (yedi) iş günü içerisinde tapu tescil ve ipotek tesis işleminin aynı anda olacak şekilde gerçekleştirilmesi ve tapu tescil ve ipotek işleminin yapıldığı aynı gün konutun satış bedelinin ilgili Hazine hesabına aktarılması ile sürelerle ilgili hususlar başta olmak üzere Ekli Protokolde belirtilen hususlara dikkat edilerek satış sürecinin akamete uğramadan yürütülmesinin sağlanması hususlarında gereğini önemle rica ederim.



e-imzalıdır

Mükremin KARACA
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı

Ek :

- 1 - Vakıfbank Protokolü (7 sayfa)
- 2 - Ziraat Bankası Protokolü (7 sayfa)
- 3 - Halk Bankası Protokolü (7 sayfa)
- 4 - İş Bankası Protokolü (7 sayfa)
- 5 - Kuveyt Türk Katılım Bankası Protokolü (7 sayfa)
- 6 - Banka Bloke Yazı Örneği (1 sayfa)

Dağıtım:

Taşra Teşkilatına

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : PYGOLYNH Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>

Bilgi için: brahim ÇETİÇ
Çevre ve Şehircilik Uzmanı

