

CUMHURBAŞKANI KARARI

**Karar Sayısı: 10019**

7452 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamında yapılacak yeni yapıların bulunduğu parsellerin maliki olan gerçek veya tüzel kişilere hibe ve yapım kredisi verilmesine ilişkin 5/10/2023 tarihli ve 7700 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararında değişiklik yapılmasına dair ekli Kararın yürürlüğe konulmasına, 7452 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesinin altıncı fıkrası gereğince karar verilmiştir.

30 Haziran 2025

Recep Tayyip ERDOĞAN
CUMHURBAŞKANI

**30/6/2025 TARİHLİ VE 10019 SAYILI CUMHURBAŞKANI KARARININ EKİ
KARAR**

MADDE 1- 5/10/2023 tarihli ve 7700 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararının eki Kararın 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki bent eklenmiş ve diğer bentler buna göre teselsül ettirilmiştir.

“d) Güncelleme oranı: Kanuni faizin altında kalmamak kaydıyla güncelleme tarihinde TÜİK tarafından yayımlanmış olan Tüketici Fiyat Endeksinde (TÜFE) “Bir Önceki Yılın Aralık Ayına Göre Değişim” tablosunda aralık ayı için belirtilen yıllık değişim oranını,”

MADDE 2- Aynı Kararın 3 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 3- (1) 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen depremler sebebiyle yapıları 7269 sayılı Kanun kapsamında orta ve üzeri hasarlı olarak tespit edilen gerçek veya tüzel kişi maliklere, 7452 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamında yapacakları yeni yapılar için, bu Karar uyarınca hibe ve talep etmeleri halinde yapım kredisi verilir.

(2) 7269 sayılı Kanun kapsamında hak sahibi olup, aynı Kanun kapsamında kredi, konut veya işyeri yardımından faydalananlara, bu Karar kapsamında hibe ve kredi verilmez. 7269 sayılı Kanun kapsamında aynı anda farklı türlerde bağımsız bölümlerden hak sahipliği bulunanların başvuruları bağımsız bölüm türüne göre ayrı ayrı değerlendirilir. Hak sahibinin hibe ve kredi başvurusuna konu edilen bağımsız bölüm türüne ilişkin 7269 sayılı Kanun kapsamında hak sahipliğinden feragat etmesi gereklidir; diğer türlere ilişkin hak sahipliklerinden feragat aranmaz. 7269 sayılı Kanun kapsamındaki hak sahipliklerinden faydalananlar, bu Karar kapsamında hibe ve kredi desteklerinden faydalanmaksızın yapıma ilişkin uygulamalara iştirak edebilir; gerekli salt çoğunluğun sağlanmasında bu maliklerin arsa payları da hesaba katılır.

(3) Bu Karar kapsamında maliklere bir konut ve bir işyeri için hibe ve en fazla üç bağımsız bölüm için kredi verilir. Aynı bağımsız bölüm için hem hibe hem de kredi alınabilir.

(4) İnşaat yapımı için verilecek hibe haricinde, yapı denetimi, jeolojik etüt raporu ve/veya harita hazırlanması ile yapıma yönelik benzeri işler için de hak sahiplerine hibe verilir.

(5) İnşaat halinde olup, güçlendirilemeyecek durumda olarak tespit edilen ya da hasarı dolayısıyla güçlendirilmesi teknik olarak mümkün görüldüğü halde maliklerince güçlendirme yapılmayacak olan yapılarda, 6/2/2023 tarihinde meydana gelen depremler öncesi taşıyıcı sistemi tamamlanan bağımsız bölümler için bu Karar kapsamında hibe ve kredi desteği verilir.

(6) Ölen bir kimsenin hak sahipliğine ilişkin hakları mirasçılara geçer. Mirasçılar birden fazla ise birlikte hak sahibi sayılırlar. Yeni yapılacak uygulamalara yönelik olarak ilgili idareler/kurum ve kuruluşlar nezdinde yapılacak tüm iş ve işlemler tapuda kayıtlı son malik adına yürütülebilir.

(7) Hasarlı taşınmaz, afetten sonra satış veya başka şekilde devralan üçüncü şahıslar da, devredilen taşınmaz dolayısıyla 7269 sayılı Kanun kapsamında hak sahipliğinden faydalanılmamış olması kaydıyla, hak sahibi olarak kabul edilir.

(8) Hasarlı yapının bulunduğu parselde zeminden kaynaklanan sebeplerle veya imar mevzuatı ile imar planlarına göre yeniden afetten önceki şartlarla yapı yapılması mümkün değil ise aynı il sınırları içerisinde olup hak sahiplerine ait başka bir parselde yeni yapı yapılmak istenilmesi durumunda, hak sahiplerine bu Karar kapsamında hibe ve yapım kredisi verilir.

(9) Boş parsellerin, 7452 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamında uygulama yapılacak parsellerle tevhit edilmesi halinde, boş parsel maliklerine hibe ve yapım kredisi verilmez.

(10) İnşaatını plân ve projesine, fen ve sanat kurallarına ve imar mevzuatına uygun yapmayanların inşaatı ile hibe ve kredisi durdurularak inşaatı düzeltilmesi için otuz gün süre verilir. Bu süre sonunda inşaatın düzeltilmemesi hâlinde ödemeler kesilir ve kullanmış oldukları nakdi hibe ve kredi tutarları kanunî faizi ile birlikte, aynı hibe kullanılmış ise aynı hibe olarak verilen inşaat malzemesinin inşaatın durdurulduğu tarihteki güncel değeri muaccel olur ve tahsil edilir. Ayrıca bu durumdaki inşaatlar için imar mevzuatına göre işlem yapılır.

(11) 7452 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesinin altıncı fıkrası uyarınca yapım maliyeti Hazine tarafından karşılanacak olan bağımsız bölümlerin maliklerinden;

a) Hak sahipliği şartlarını taşıyanlara da hibe verilir. Bu bağımsız bölümler için verilecek hibe miktarları 6 ncı maddenin altıncı fıkrasındaki ödeme esasları gözetilerek ödenir. Hibe miktarını aşan yapım maliyetinin anlaşılan maliklerin kullandığı kredi miktarı kadar olan kısmı 4 üncü maddenin dördüncü fıkrasındaki ödeme esaslarına göre, hibe ve anlaşılan maliklerin kullandığı kredi miktarını aşan yapım maliyeti ise iki eşit taksit halinde,

b) Hak sahipliği şartlarını taşımayanların yapım maliyeti; anlaşılan maliklerin kullandığı hibe ve kredi miktarı kadar olan kısım 4 üncü maddenin dördüncü fıkrası ile 6 ncı maddenin altıncı fıkrasındaki ödeme esasları gözetilerek, anlaşılan maliklerin kullandığı hibe ve kredi miktarını aşan yapım maliyeti ise iki eşit taksit halinde, Bakanlıkça, müteahhidin adına Bankada açılan vadesiz hesabına ödenmek üzere il müdürlüklerine gönderilir.

(12) Yürürlükteki imar planlarına göre yıkılan konut yerine işyeri üretilmesinin zaruri olduğu hallerde 5 inci maddenin birinci fıkrası ve 6 ncı maddenin ikinci fıkrası kapsamında konutlar için belirlenen tutarlarda hibe ve kredi desteği verilebilir.

(13) Hibe ve kredi başvurusunda bulunulan taşınmazda, 7269 sayılı Kanun ve ilgili mevzuatı kapsamında ebeveynine ait başka bir konutta ayrı olarak ikâmet etmekte olduğundan hak sahibi sayılan evli kişiler bulunması durumunda, sadece hibe ve kredi başvurusunda bulunan malikin 7269 sayılı Kanun kapsamındaki hak sahipliğinden feragat etmesi yeterlidir.

(14) Yeni yapı yapılacak parselde hasar durumu dolayısıyla yıktırılmayıp korunması gereken yapı/yapılar var ise karar, yıkılacağı kesinleşen/yıktırılan yapıların maliklerinin hisseleri oranında salt çoğunluğu ile alınır. Korunması gereken yapı bulunan parselde yıkılan yapı sayısı birden fazla ise yıkılan her bir yapının maliklerinin hisseleri oranında salt çoğunluğu ile ortak hizmet alanları da gözetilerek ayrı ayrı ya da birlikte uygulama kararı alınabilir. Parseldeki tüm yapıların yıkıldığı durumda karar, parsel maliklerinin salt çoğunluğu ile alınır.”

MADDE 3- Aynı Kararın 4 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 4- (1) Kredi verilirken hak sahiplerinin gelir ve kredi puanı durumlarına bakılmaz.

(2) Kredi başvuruları, hak sahiplerince yapım ruhsatının alındığı tarihten itibaren en geç bir yıl içerisinde Bakanlıkça belirlenecek bilgi ve belgelere istinaden doğrudan il müdürlüklerine yapılır. Kredi başvurusunda bulunulabilmesi için en geç 30/6/2025 tarihinde yapım ruhsatı düzenlenmiş olması gereklidir.

(3) Başvurular il müdürlüklerince hak sahipliği şartları ve talep edilen kredi miktarı bakımından incelenir, başvurusu uygun görülen hak sahipleriyle kredi sözleşmesi ve ödeme planı imzalanır.

(4) Kredinin %10'u peşin, geri kalanı ise 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi olan yapılarda yapı denetim sistemindeki inşaat ilerleme seviyesi, diğer yapılarda ilgili idarelerce yerinde yapılacak inceleme esas alınarak; su basman seviyesinde, taşıyıcı sistemin bitiminde ve inşaat bitiminde olmak üzere, Bakanlıkça üç eşit taksitle yapıdaki hak sahipleri adına hak sahiplerinin anlaştığı müteahhidin Bankada açılan vadesiz hesabına ödenmek üzere il müdürlüklerine gönderilir.

(5) İl müdürlükleri, Hazine adına taşınmaz üzerinde birinci derece ve birinci sıra veya serbest dereceden istifade hakkı ile diğer derecelerden olmak üzere kredi tutarının iki katı kadar tutarda ipotek tesis eder. Uygulamanın yapılacağı taşınmazlar üzerinde ipotek tesis edilmesinin mümkün olmadığı, uygulamanın yapılacağı taşınmazın tapu kaydında haciz, ipotek şerhlerinin bulunduğu durumlarda, varsa kredi verilecek hak sahibinin başka bir tapulu taşınmazı ipotek edilir, hak sahibine ait başka bir taşınmaz bulunmuyor ise 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun ilgili hükümleri uyarınca düzenlenecek kefalet sözleşmesine istinaden kefalet suretiyle borçlandırma yapılabilir.

(6) Kredi geri ödemeleri Bakanlıkça takip edilir ve kredinin durdurulması veya iptal edilmesi durumunda, kullandırılmış kredilerin ödenmeyen kısımları genel hükümlere göre takip ve tahsil edilir.

(7) Kredi borçları, kredi sözleşmesinde yer alan şartlara ve ödeme planında belirlenen sürelerle uygun olarak ödenir.”

MADDE 4- Aynı Kararın 6 ncı maddesinin dördüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(4) Hibe başvuruları hak sahiplerince yapım ruhsatının alındığı tarihten itibaren en geç bir yıl içerisinde Bakanlıkça belirlenecek bilgi ve belgelere istinaden doğrudan il müdürlüklerine yapılır. Hibe başvurusunda bulunulabilmesi için en geç 30/6/2025 tarihinde yapım ruhsatı düzenlenmiş olması gereklidir.”

MADDE 5- Aynı Karara aşağıdaki ek maddeler eklenmiştir.

“Projelendirme ve bağımsız bölüm dağılımına ilişkin hususlar

EK MADDE 1- (1) Maliklerin hisseleri oranında salt çoğunluğu ile alınan karar kapsamında afetten önceki bağımsız bölüm sayısından daha fazla bağımsız bölüm üretilen durumlarda; artan bağımsız bölümlerin bir kısmının ya da tamamının müteahhite devri planlanmışsa, müteahhit, yapım sözleşmesi doğrultusunda tarafına bırakılacak bağımsız bölümlerin devri için il müdürlüğüne müracaat eder. İl müdürlüğüne yerinde tespit yapılarak veya yapı denetimi sisteminden kontrol edilerek inşaatın tamamlanma oranı belirlenir ve bu oranın %10 altındaki oranda müteahhit payına düşen bağımsız bölümlerden/bağımsız bölüm hisselerinden geçici olarak Hazineye tescil edilenlerin müteahhite devrine ilişkin iş ve işlemler gerçekleştirilir. Yeni yapıya ilişkin kat irtifakının kurulmuş olması gereklidir. Kat irtifakı uyarınca müteahhit payına düşen bağımsız bölümlere isabet eden arsa payı üzerinden oranlama yapılarak devir işlemi gerçekleştirilir. Ruhsat vermeye yetkili idareden inşaatın tamamlandığına dair yazı alınması veya yapı kullanma izin belgesi sunulması durumunda; müteahhit payına düşen fazladan bağımsız bölümlerin müteahhite devir işlemleri tamamlanır. Bir parselde birden fazla blok inşaatı aynı müteahhit tarafından yapılıyor ise bloklar için ayrı ayrı yapı ruhsatı düzenlenmiş olsa da inşaatın tamamlanma ve satış oranı belirlenirken blokların tamamı üzerinden hesaplama

yapılır. Mteahhite devredilecek bağımsız bölümlerden anlaşmaya katılmayan/kendisine ulaşılamayan maliklerin yapım maliyeti karşılarken, müteahhitin devraldığı arsa payı ve imar hakkı dolayısıyla edinimleri maliyetten düşülür.

Maliyeti Hazinece karşılanacak bağımsız bölümlere ilişkin hususlar

EK MADDE 2- (1) Yapım işinin tamamlanmasından sonra, Hazine adına tescil olunan hisselerin maliklerine, 7452 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca oluşturulan cetvel ile belirlenen bağımsız bölümlerini teslim almaları için tebligat yapılır. Malikin dağıtım cetveline göre kendisine düşen bağımsız bölümü kabul etmesi durumunda, 7269 sayılı Kanun kapsamında kredi, konut veya işyeri yardımından faydalanmamış olması koşuluyla, yapım için harcanan toplam bedelden hibe olarak yapılan yardım miktarı düşülür, kalan yapım maliyeti Hazine tarafından karşılandığı tarih ile bağımsız bölümün malike teslim edildiği tarih arasında geçen süre dikkate alınarak, borç TÜFE oranında güncellenir. Malikler güncellenen borç üzerinden 84 ay vade ile borçlandırılır. Geri deme bağımsız bölümün malike teslim edildiği tarihi takip eden ayın 15'inde başlar. Borç bakiyeleri ve taksit bedelleri her yılın ocak ayında güncellenir. Güncellenmiş borç belirlenirken, yapılan geri demeler düşülür, kalan borç güncelleme oranının uygulanması suretiyle artırılarak yeni borç tutarı bulunur. Güncellenen bu borç, kalan taksit sayısına bölünerek aylık ödenmesi gereken taksit tutarları belirlenir. Bu işleme kredi borcu tamamen ödeninceye kadar devam edilir.

(2) Uygulama yapılacak parselde maliklerin salt çoğunluğu ile alınan karar doğrultusunda anlaşma sağlanamayan ve kendisine ulaşılamayan maliklere yönelik tebligatlar ile Hazine adına tescil olunan hisselerin maliklerine yapım işi tamamlandıktan sonra belirlenen bağımsız bölümlerini teslim almaları için yapılacak tebligatlar; tapuya elektronik tebligat adresi bildirenlere elektronik tebligat adresi üzerinden, tapuya elektronik tebligat adresi bildirmeyenlere ise e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilir ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilir. Elektronik yolla yapılan tebligat, muhatabın elektronik tebligat adresine ulaştığı tarihi izleyen beşinci günün sonunda, e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmek ve muhtarlıkta ilan edilmek suretiyle yapılan tebligatlar ise muhtarlıkta yapılan ilanın son günü yapılmış sayılır. Tebligat muhatablarına kararlarını bildirmeleri için ilanın bitiminden itibaren başlamak üzere on beş gün süre verilir. Anlaşma sağlanamayan ve kendisine ulaşılamayan maliklerin belirtilen süre içerisinde kararlarını bildirmemeleri halinde hisseleri 7452 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesinin beşinci fıkrası uyarınca Hazine adına tescil olunur. Hazine adına tescil olunan hisselere karşılık üretilen bağımsız bölümlerin belirtilen süre içinde teslim alınmaması halinde bu maliklerin taşınmazdaki arsa paylarına ilişkin 7452 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesinin yedinci fıkrası uyarınca işlemler tesis edilir.

(3) Hisseleri Hazine adına tescil olunarak uygulama yapılan ve 7269 sayılı Kanun kapsamında kredi, konut veya işyeri yardımından faydalanan maliklerin bağımsız bölüm/bölümler üzerindeki hakları sona erer. Bu maliklerin arsa paylarının değeri, 7452 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerleme kuruluşlarınca tespit edildiği tarih ile bağımsız bölümün teslimi için yapılan tebligat tarihi arasında geçen sreye göre TÜFE oranında güncellenerek belirlenen tutar, malik/malikler adına açılacak vadeli bir hesaba yatırılır.

Diğer hususlar

EK MADDE 3- (1) Bu Karar kapsamında yürütülecek uygulamalarda hak sahiplerine hibe ve kredi verilmesine ilişkin diğer hususların belirlenmesinde Bakan yetkilidir.”

MADDE 6- Aynı Karara aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 1- 30/4/2025 tarihi itibarıyla, imar plan revizyonu, imar uygulaması veya rezerv yapı alanı sınır revizyonu sebebiyle, imar hakkının tasarrufuna hazır olamayan parsellerde, 4 üncü maddenin 2 nci fıkrası ile 6 ncı maddenin 4 üncü fıkrasındaki tarihler 31/8/2025 olarak uygulanır.”

MADDE 7- Bu Karar 30/6/2025 tarihinden geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 8- Bu Karar hükümlerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.