



Cem AVŞAR

Tekirdağ Milletvekili

Güvenlik Ve İstihbarat Komisyonu Üyesi

14 Mart 2025

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Türkiye Konut Finansman Kurumunun kurulmasına Dair Kanun Teklifim ve gerekçesi ekte Başkanlığınıza sunulmuştur. Gereğini arz ederim. Saygılarımla.

Cem AVŞAR

Tekirdağ Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm
Esas Komisyon	Plan ve Bütçe
Tarih: 17-3-2025	Esas No: 2/3010

TBMM

Tel: 0 (312) 420 64 34- 35 Faks: 0 (312) 420 24 76 E-Mail: cem.avsar@tbmm.gov.tr

Adres: Halkla İlişkiler Binası 3.Kat B-312 TBMM-ANKARA

TBMM KANUNLAR VE KARARLAR BSK.LİĞİ
14 Mart 2025
Nusxa:

TBMM GENEL YERLEK
14 Mart 2025
No: 1599307



Cem AVŞAR
Tekirdağ Milletvekili
Güvenlik Ve İstihbarat Komisyonu Üyesi

GENEL GEREKÇE

Dünyanın en önemli sismik kuşaklarından birisi olan Alp-Himalaya Kuşağı üzerinde yer alan ülkemiz, haritalanmış olan 485 diri fay ile toprakları üzerinde dünyanın en fazla diri fayına sahip ülkesidir. Bu faylar, Kuzey Anadolu, Doğu Anadolu ve Batı Anadolu fay hatları olup 14.500 km'lik uzunluğa sahip ve tarih boyunca en büyük depremlere yol açan fay sistemlerinin başında gelmektedir. Nitekim en son yaşadığımız 6 Şubat Depremleri bunun en bariz örneğidir. Bu jeolojik gerçeklikle birlikte yapı stokunun depreme karşı dirençlilik durumu yüksek risk oluşturmaktadır. Bakanlığın açıklamalarına göre ülkemizde 7,5 milyon riskli bağımsız birim bulunmakta ve bunların 2 milyonu acil dönüştürülmesi gerekmektedir. Hakeza İstanbul'da 1,5 milyon riskli yapının bulunduğu ve bunun 600 bini ise her an kendiliğinden yıkılabilecek durumda olduğu ifade edilmektedir.

Bu çerçevede, deprem ülkesi olmanın yanında konut stokunun da bu düzeyde riskli olması olası depremin etkisini katbekat arttırmaktadır. Bu noktada ülkenin içerisinde bulunduğu ekonomik durum ve artan maliyetlerle birlikte 6 Şubat Depremlerinden etkilenen illerde konut üretiminin devam etmesi başta İstanbul olmak üzere ülkemizin geri kalan illerinde gerekli nitelikte dönüşümler yapılamamaktadır.

Gerek ülke genelinde gerekse İstanbul'da yapılan dönüşüm ve hazırlıklar ise cılız kalmaktadır. Bu çerçevede insanlarımızı riskli konutlarda, depremi bekler durumda bırakmak kabul edilebilir bir durum değildir. Gerçek, sürdürülebilir, uygulanabilir ve fizibil çözümlerin bulunması, gerekli finansmanın tedarik edilmesi ve projelerin geliştirilmesi gerekmektedir.

Bu bağlamda, orta ve dar gelirli vatandaşlarımıza, ucuz ve uzun vadeli kredi imkanı sağlayan, bütçeye ek bir yük getirmeyen ve dünyada bir çok iyi uygulama örneği bulunan Türkiye Konut Finansman Kurumunun kurulması; ülkemizin ekonomik şartları, riskli konut stoku ve deprem gerçeği göz önüne alınarak hükümet, halk ve yerel yönetimlerin iş birliğinde finansman kaynağı ve üretim modelleri bakımından uygulanabilecek bir çözüm yoludur.

Türkiye Konut Finansman Kurumu hemen hemen tüm gelişmiş ekonomilerde görülen bir model olup Amerika'da 3, Almanya'da 1, Japonya'da bir örneği bulunmaktadır. Bu kurumun temel görevi; orta ve düşük gelirli vatandaşlarımız için konut finansmanını kolaylaştırmaktır. Yani iç ve dış piyasadan büyük miktarda finansmanı sağlayıp o finansmanı gayri menkul teminatı karşılığında konut kredilerine finanse etmektir. Bu kurum, dışarıya standartlaştırılmış menkul kıymet (tahvil, bono), varlığa dayalı menkul kıymet, hisse senedi ihraç ederek çalışmaktadır. Bu sistemle teminatlı bir şekilde hareket edilmekte ve açığa borçlanılmamaktadır. Yani sağlam bir gayrimenkul üzerine borçlanılmaktadır.

Aynı zamanda bu kurum kendisi de hisse senedini çıkararak iç ve dış piyasadan bu şekilde standartlaşmış ürünleri ihraç edilmektedir. Dolayısıyla hem iç hem de dış piyasadan taze nakit girişi sağlanmaktadır.

TBMM

Tel: 0 (312) 420 64 34- 35 **Faks:** 0 (312) 420 24 76 **E-Mail:** cem.avsar@tbmm.gov.tr
Adres: Halkla İlişkiler Binası 3.Kat B-312 TBMM-ANKARA



Cem AVŞAR
Tekirdağ Milletvekili
Güvenlik Ve İstihbarat Komisyonu Üyesi

Bütçeye herhangi bir yük getirmeyen bu konut finansman kurumu bu işleyiş ile topladığı bütün bu likiditeyi sonra bankalara, finans kuruluşlarına oralardaki alacakları üzerine almak kaydıyla ödeme yapmaktadır. Kurum bunlardan aldığı alacaklar karşısında bunların nakil ödemesini yapmaktadır. Bu yöntemle döngü tamamlanmakta ve taze kaynak oluşmaktadır.

Bu kanun teklifiyle söz konusu kurumun kurulması halinde; orta ve dar gelirli ailelere ucuz ve uzun vadeli kredi üreterek bütçeye herhangi bir yük getirmeden kendi bütçe döngüsü içerisinde konut yapmak için finansman kaynağı sağlamayı amaçlamaktadır.

TBMM

Tel: 0 (312) 420 64 34- 35 **Faks:** 0 (312) 420 24 76 **E-Mail:** cem.avsar@tbmm.gov.tr

Adres: Halkla İlişkiler Binası 3.Kat B-312 TBMM-ANKARA



Cem AVŞAR
Tekirdağ Milletvekili
Güvenlik Ve İstihbarat Komisyonu Üyesi

MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- Madde ile Kanunun amacı ve kapsamı belirlenmektedir.

MADDE 2- Madde ile Kurumun kuruluşu, yönetimi ve işleyişi belirlenmektedir.

MADDE 3- Madde ile Kurumun faaliyetleri belirlenmektedir.

MADDE 4- Madde ile Kurumun denetimi belirlenmektedir.

MADDE 5- Madde ile Kurum personelinin özlük hakları ve atamasına ilişkin usul ve esaslar belirlenmektedir.

MADDE 6- Madde ile Kurumun kaynakları belirlenmektedir.

MADDE 7- Madde ile Kurumun tabi olduğu muafiyet ve istisnalar belirlenmektedir.

MADDE 8- Madde ile Kurumla ilgili yönetmelik çıkarma yetkisi belirlenmektedir.

MADDE 9- Yürürlük maddesidir.

MADDE 10-Yürütme maddesidir.

TBMM

Tel: 0 (312) 420 64 34- 35 **Faks:** 0 (312) 420 24 76 **E-Mail:** cem.avsar@tbmm.gov.tr

Adres: Halkla İlişkiler Binası 3.Kat B-312 TBMM-ANKARA



Cem AVŞAR
Tekirdağ Milletvekili
Güvenlik Ve İstihbarat Komisyonu Üyesi

TÜRKİYE KONUT FİNANSMAN KURUMUNUN KURULMASI HAKKINDA KANUN TEKLİFİ

Amaç

MADDE 1- (1) Bu Kanunun amacı, doğal afetler nedeniyle risk altında bulunan binaların, doğal afetlere karşı daha dayanıklı olmalarını sağlayacak şekilde kentsel dönüşüm kapsamında yeniden inşa edilmelerine imkân tanımak amacıyla orta ve düşük gelirli vatandaşlara finansman desteği sağlamak üzere Türkiye Konut Finansman Kurumunun kurulması ve Kurumun yönetimi ile faaliyetlerine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Kurumun kuruluşu, yönetimi ve işleyişi

MADDE 2- (1) Bu Kanunun amacının gerçekleştirilmesi için Hazine ve Maliye Bakanlığı ile ilişkili, kamu tüzel kişiliğini haiz Konut Dönüşümü ve Finansman Kurumu kurulmuştur.

(2) Kurumun Yönetim Kurulu; Hazine ve Maliye Bakan yardımcısı başkanlığında, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakan yardımcısı, Toplu Konut İdaresi Başkanı, Merkez Bankası başkan yardımcısı ile kamu bankalarının genel müdür yardımcılarında oluşur. Yönetim Kurulu kararları oy çokluğu ile alınır.

Kurumun faaliyetleri

MADDE 3- (1) Kurumun faaliyetleri şunlardır:

- a) Ferdi ve toplu konut kredisi verilmesi ve riskli konutlar başta olmak üzere konutların dönüştürülmesi.
- b) Toplu konut alanlarına arsa temin edilmesi.
- c) Konut alt yapıları ile konut sektörü sanayiini teşvik için yatırım ve işletme kredisi verilmesi.
- ç) Afet mahallerinde konut yapımının teşvik ve desteklenmesi.

Kurumun denetimi

MADDE 4- (1) Kurumun faaliyetleri Sayıştay denetimine tabidir.

Kurum personeli

MADDE 5- (1) Kurumda sayısı Cumhurbaşkanınca belirlenecek sözleşmeli uzman personel çalıştırılabilir. Bu personelin nitelikleri, atanma şartları gibi istihdamlarına ilişkin hususlar ile bunlara verilecek her türlü ödemeler dahil net ücretler, 14/7/1965 tarihli ve 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun 4 üncü maddesinin (B) bendine göre çalıştırılanlar için uygulanmakta olan sözleşme ücret tavanının beş katını aşmamak üzere Kurum tarafından ilgililerin yürüteceği görevler göz önüne alınarak tespit edilir. Bu fıkra kapsamındaki personel, 31/5/2006 tarihli ve 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi kapsamında sigortalı sayılır. Kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, bu statüde çalıştırılma, sözleşme bitiminde kamu kurum ve kuruluşlarında herhangi bir pozisyon, kadro veya statüde çalışma açısından kazanılmış hak teşkil etmez.

TBMM

Tel: 0 (312) 420 64 34- 35 **Faks:** 0 (312) 420 24 76 **E-Mail:** cem.avsar@tbmm.gov.tr

Adres: Halkla İlişkiler Binası 3.Kat B-312 TBMM-ANKARA



Cem AVŞAR
Tekirdağ Milletvekili
Güvenlik Ve İstihbarat Komisyonu Üyesi

Kurumun kaynakları

MADDE 6- (1) Kurumun kaynakları Kurum tarafından ihraç edilen standartlaştırılmış menkul kıymetler, varlığa dayalı menkul kıymetler ve hisse senetleridir.

Muafiyet ve istisnalar

MADDE 7- (1) Kurum, kurumlar vergisinden muaftır. Kurumun bu Kanunda sayılan görevleriyle ilgili faaliyetlerinden elde ettiği gelirleri dolayısıyla iktisadi işletme oluşmuş sayılmaz. Bu muafiyet, Kurumun kazanç ve iratları üzerinden 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 13/6/2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca yapılacak vergi kesintilerini de kapsar.

(2) Kurum damga vergisi ve harçlardan muaftır.

Yönetmelik

MADDE 8- (1) Kurumun çalışma usul ve esasları Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından müştereken çıkarılacak yönetmelik ile belirlenir.

Yürürlük

MADDE 9- (1) Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 10- (1) Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.

TBMM

Tel: 0 (312) 420 64 34- 35 **Faks:** 0 (312) 420 24 76 **E-Mail:** cem.avsar@tbmm.gov.tr
Adres: Halkla İlişkiler Binası 3.Kat B-312 TBMM-ANKARA