

Sigortalılara Açılacak Mesken Kredisi ve Bunlarla ilgili işler Hakkında Talimatname

Talimatnamenin şümülü

MADDE: 1 — 4792 sayılı Kanununun 8.8.1961 tarih ve 344 sayılı Kanunla muaddel 20nci maddesinin (ç) fıkrası gereğince sigortalılara açılacak mesken kredileri ile ilgili işler bu Talimatname hükümleri dairesinde yürütülür.

B Ö L Ü M I

MESKEN KREDİLERİNDEN FAYDALANILABİLMESİ İÇİN GENEL HÜKÜMLER

MADDE : 2 — Sigortalıların işçi mesken kredilerinden faydalanabilmeleri için :

Kooperatif kurulması

- 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve Kurum tarafından hazırlanan Tip Statüye göre bir kooperatif kurmaları,
- Türk tabiiyetinde olmaları,
- Medeni hakları kullanma ehliyetini haiz olmaları,

Kredi tahsisinde nitelik

d) Kendilerinin, eşlerinin veya velayetleri altındaki çocuklarının yurt içinde oturmaya elverişli bir meskene sahip olmaları (müştereken veya iştrâk halinde sahip olunan meskenlerdeki hisselerin değeri bir mesken bedelinden az olanlarla, oturulmıyacak derecede harap binalar mesken sayılmaz),

e) Kendilerinin veya eşlerinin aynı amaçla kurulmuş başka bir kooperatife üye olmamaları,

f) Kooperatifin çalışma bölgesindeki il hudutları içinde kurulu ve Sigorta Kanunlarına tabi bir işyerinde çalışmakta bulunmaları,

g) Mesken kredisi için Kooperatifçe Kuruma yapılacak müracaat tarihine takaddüm eden aybaşından geriye doğru en az 2 yıl sigortalı bulunmaları ve bu süre içinde kendileri veya işverenleri tarafından 400 günlük prim ödenmiş bulunması,

h) Daha önce işçi mesken kredisinden faydalanmış olmamaları,

Kredi talebi için gerekli belgeler

MADDE: 3 — Kesken kredisinden faydalanmak isteyen Kooperatifler:

a) Kooperatif Statüsünün Ticaret Bakanlığınca tasdikli bir nüshasını,

b) Statünün ilân edildiği sicilli Ticaret Gazetesinin bir nüshasını,

c) Kooperatif yetkililerinin imza derecelerini gösterir sirküler ile Yönetim Kurulu seçimlerine ait Genel Kurul kararının Noterden tasdikli bir örneğini,

d) İnşa olunacak, mesken sayısını bildirir bir yazıyı,

e) Ortakların ad ve soyadları ile sicil numaralarını sigortalılık sürelerini, son olarak çalışmakta oldukları iş yerini ve kredi talebine takaddüm eden son üç takvim ayı içindeki kazançlarını (her ay ayrı ayrı) gösterir bir listeyi,

f) 4 üncü maddede belirtilen taahhütnameyi, Kurumun mahalli şubesine tevdi ederler.

Şube Müdürlüğü yukarıdaki belgelerle birlikte 2nci maddenin (g) fıkrası gereğince tanzim edeceği kazanç cetvellerini Genel Müdürlüğe intikal ettirir.

Kooperatiflerce verilmesi gereken taahhütname

MADDE : 4 — Kooperatifler,

a) Yapılacak meskenlerin Kurum tarafından önceden hazırlanacak sosyal mesken standartlarına uygun olarak inşa edileceğini,

b) İşçi Meskenleri inşası ile ilgili bilcümle teknik ve idarî muamelâtın Kurum tarafından murakabesini, Kurumun inşaatın selâmetle yürütülebilmesi ve gayenin tahakkuku bakımından lüzumlu gördüğü her türlü tedbirleri alabileceğini ve müteahhitlerle akdedilmiş bulunan sözleşmeleri fesh edebileceğini,

peşinen kabul ve taahhüt ederler.

Bu maksatla, Kooperatifler kredi talebi için Kuruma müracaatlarında, yukarıdaki (a) ve (b) fıkraları hükümleri ile sair hususâtı ihtiva etmek üzere örneği Kurumca hazırlanan bir taahhütname tanzim ve Kuruma tevdi ederler.

B Ö L Ü M II

KOOPERATİFLERCE ARSA TEMİNİ İÇİN YÜRÜTÜLECEK İŞLEMLER

Arsa ile ilgili belgeler

MADDE: • 5 — Arsa temini için Kurumun mahallî şubelerine yapılacak müracaatlarda Kooperatiflerden aşağıdaki belgeler istenir. Gereken hallerde bu belgelerin temini için Kurum yardımcı olur. Arsaların ipotekli ve şuyulu olmaması şarttır.

B Ö L Ü M III
İNŞAAT KREDİSİ TAHSİSİNDE GENEL
HÜKÜMLER

a) Satın alınmak istenilen arsaların umumi parselasyon durumunu gösterir Belediyeden tasdikli bir plân ile imar durumu gösterir belge,

b) Arsaların tapuları veya Noterden tasdikli suretleri,

c) Arsaların çapları veya tasdikli suretleri,

d) Arsaların yol, su, elektrik, kanalizasyon (veya fosseptik) durumları ile bunlardan hangilerinin Belediye, hangilerinin Kooperatifçe yapılacağını gösterir Belediyeden alınmış belge, ayrıca Kooperatif tarafından yapılması gerekenlerin kaç mal olacağını gösterir Belediye'nin keşif özeti veya bu konuda bir belge, veyahut bu hususta Kurum elemanlarınca tanzim edilecek bir belge.

Ortak sayısı

MADDE: 6 — Kooperatif ortak sayısının, teklif olunan arsa üzerinde, imar durumuna göre yapılması mümkün olan azamî mesken sayısından az olmaması şarttır. Karı ve koca ayrı ayrı ortak olması halinde ikisine tek mesken verilir. Kooperatiften kendi arzuları ile ayrılanlar ve statü gereğince ortaklıktan çıkarılanlarla bunların yerine alınacak olanlar bu husustaki Yönetim Kurulu Kararının Noterden tasdikli bir sureti ile birlikte Kuruma bildirilir.

Kurumun muvafakatının alınması

MADDE: 7 — Kurum, teklif olunan arsanın imar durumu yol, su, elektrik, kanalizasyon veya fosseptik, hafriyat ve diğer teknik hususiyetleriyle mahal ve fiat bakımından işçi meskenleri inşasına elverişli olup olmadığını tetkik ettirerek satın alınmasına muvafakat edip etmediğini mümkün olan en kısa zamanda kooperatife bildirir. Kurumca uygun görülen arsanın satın alınmasını müteakip arsanın birinci derece ve sırada Kurum lehine ipoteği mukabilinde 11 inci maddeye göre yol ve kanalizasyon (veya fosseptik) su ve elektrik için verilecek kredi bu işlere ait inşaatın seyrine göre sitedasyonlar halinde tediye olunur. Kurumca muvaffakat edilmeyen bir arsanın kooperatifçe satın alınması halinde mesken kredisi verilmez. Talimatnamenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra Kuruma müracaat edilmeden satın alınmış arsalar için de aynı tetkikat yapılır ve Kurumca muvafık bulunmayan arsalar üzerine yapılacak inşaat için kredi verilmez.

Arsanın Belediye hudutları dahilinde bulunması

MADDE: 8 — İl ve Kaza merkezleri Belediye hudutları dışındaki ve nüfusu 10.000.- den az mahallerde inşa edilecek meskenler için kredi verilmez. Ancak, Kurumca yapılacak inceleme sonunda bu gibi yerlerde mesken inşası uygun görüldüğü takdirde bu madde tatbik edilmez.

Belgeler

MADDE: 9 — İnşaat kredisi için Kurumun mahallî Şubelerine yapılacak müracaatlarda Kooperatiflerden aşağıdaki belgeler istenir :

a) İnşaat ruhsatnamesi,

b) Kurumca tesbit olunan sosyal mesken standartlarına uygun olarak hazırlanmış plân ve projelerle temel ve diğer mukavemet hesapları,

c) Hangi mesken tiplerinden kaç adet yapılacağını bildirir yazı,

Azamî inşaat sahası

MADDE: 10 — Kurumca hazırlanan standartlara uymayan plânlar ve inşaat sahası brüt 100 m² yi aşan meskenler için kredi verilmez.

Mezkûr 100 m² inşaat sahası, (balkon, teras, bodrum, çamaşırılık, kömürlük, sığınak ve emsal sahalar) esas inşaat sahası maliyetine nazaran tesbit olunacak irca emsalleriyle çarpılmak ve esas inşaat sahasına ilâve edilmek suretiyle hesaplanır.

Hazır ve natamam bina için kredi verilmez.

Kredi nisbeti

MADDE: 11 — Mesken kredisi, arsa mubayaa bedeli yol ve kanalizasyon (veya fosseptik), su ve elektrik masrafları ile Kurum tarafından önceden tesbit edilecek malzeme, cins ve vasıfları ve icabında mahalli hususiyetler nazara alınmak suretiyle Yönetim Kurulu tarafından kabul edilecek rayiç fiyatlara göre tanzim edilecek keşfe müstenit inşaat ihale bedeli toplamının % 90 ını geçemez.

Kooperatifçe yaptırılması icap eden yol, kanalizasyon (veya fosseptik) su, ve elektrik tesisatı arsa veya site hududu içinde kalan kısım için mütalâa edilir. Verilecek yol, kanalizasyon (veya fosseptik) su, ve elektrik tesisatı kredisi ortanın alabileceği azamî kredi ve 40.000.- liralık limit dahilinde mütalâa olunur ve her halükârda beher ortak için 3.000.- liradan fazla olamaz.

Kooperatif atarından inşa edilecek dükkân, garaj, roof, camî ve diğer sosyal ve müşterek tesisler için kredi verilmez.

Taksit tutarı

MADDE : 12 — Her sigortalıya açılabilir mesken kredisi, 21 nci maddede belirtilen itfa süresinde ödenecek taksitler, Kooperatifin kredi talebine takaddüm eden son üç takvim ayı içinde sigortalının elde ettiği ortalama aylık kazancının 1/3 nü aşmayacağı şekilde hesap ve tesbit olunur.

Ücret değişikliği

Sigortalıların kazançlarında sonradan vukua gelen artmalar kredi hesabında nazara alınmaz.

Azamt kredi limiti

Bir ortağa açılacak azamî mesken kredisi ortağın aylık vasatı kazancının 1/3 den fazla aylık taksit tediyesini icap ettirmeyecek şekilde tesbit olunur ve 40.000.- liralık limiti aşamaz.

Ancak sigortalının kazancının müsait bulunmaması halinde açılacak kredi 11 inci maddenin 1 nci fıkrasına göre tesbit olunacak % 90 nisbetini aşmamak kaydıyla, 20.000.- lira üzerinden tahsis edilir.

Meskenin kredi ile mütenasip olması

MADDE: 13 — Her sigortalı faydalanabileceği kredi miktarına uygun büyüklükte ev veya daire tipine talip olabilir.

Ancak ortağın faydalanabileceği kredi miktarı talip olduğu tipin ilk keşif bedelinin % 90 inin dînunda olması halinde arada hasil olacak bedel farkı ortak adına tamamen ve peşinen Kuruma yatırıldığı takdirde kooperatifin kredisi açılır.

% 10 ve farkların tasfiyesi

MADDE: 14 — Mesken kredisinin kullanılabilmesi için, inşaat ihale bedeli ile arsa mubayaa bedeli ve yol, kanalizasyon (veya fosseptik), su ve elektrik tesisatı masrafları toplamının % 10 nuna tekabül eden miktarın Kooperatif tarafından Kuruma veya göstereceği bir Bankaya yatırılmış olması şarttır. Şukadar ki arsa mubayaa bedeli % 10 lara karşılık olarak nazarı itibare alınır.

Arsa mubayaa bedeli % 10 ları karşıladığı veya bundan fazla olduğu takdirde Kooperatifçe ayrıca tediyeye yapılmasına mahal olmayıp, arsa mubayaa bedeli % 10 lardan dîn olması halinde yalnız aradaki farkın Kooperatifçe tediyesi şarttır.

B Ö L Ü M İ V

İNŞAATIN KONTROLÜ VE YÜRÜTÜLMESİ

İhale evrakı

MADDE: 15 — İhale evrakı, şartname ve sözleşmeler Kurumca tesbit edilecek esaslar dahilinde hazırlanır.

Kurumun muvafakati alınmadan ihale esas proje detay üzerinde değişiklik yapılmaz.

Teknik kontrol ve Kurumun yetkisi

Kurum, inşaatı teknik bakımdan kontrole ve mukavelenin yürütümü ile ilgili diğer bilcümle işleri kooperatiflerin müsaade ve muvafakatlarmı almağa lüzum görmeksizin ifa ve intaca yetkilidir.

Müteahhitlerle akdolunacak sözleşmelerde, Kurumun lüzum gördüğü ahvalde inşaatı durdurmağa ve mukaveleyi feshe yetkili olduğu sarahaten belirtilir.

Sitüasyonların tediyesi

MADDE: 16 — Sitüasyonlar, ihale sözleşmesinde yazılı esaslar dahilinde kooperatif tarafın-

dan tesbit ve Kurumca da tasdik olunarak Kurum tarafından doğrudan doğruya müteahhde ödenir.

Valör ve faiz

MADDE: 17 — Ödenen her sitüasyona, ödeme tarihi valör itibar edilmek üzere ve taksit tahsilatı başlanıncaya kadar yıl için % 4 faiz tahakkuk ettirilir. Bu faizler ferdi münasebete geçinceye kadar aylık olarak Kuruma ödenir. Ve bu husus kooperatiflerle yapılacak kredi sözleşmesinde belirtilir.

Ekspertiz masrafları

MADDE : 18 — Ekspertiz kontrol masrafları, sitüasyon tesbiti ve Kurum tarafından bu maksatla ihtiyar olunacak diğer masrafları karşılamak üzere gayrimenkul değerinin % 05 nisbetinde masraf tahakkuk ettirilir. Bu masraf kooperatiflerle yapılan kredi sözleşmesinde derpiş edilecek esaslar dahilinde Kuruma ödenir.

Sigorta

MADDE: 19 — İnşaatın muvakkat kabulünü müteakip gayrimenküller Kurum tarafından sigorta ettirilir. Bununla ilgili ilk masraflar Kurumca ödenerek kooperatiften tahsil olunur. Sigorta, itfa süresinde devam ettirilip sigorta primleri keza Kurum tarafından ödenerek ait olduğu yılın ilk itfa taksitine ilâve olunur.

B Ö L Ü M V

FERDÎ MÜNASEBETE GEÇİŞ VE BORCUN İTFASI

Ferdi münasebet

MADDE: 20 — İnşaatın sona-ermesi iskân ruhsatının alınmasını müteakip ortaklarla ferden münasebete geçilmesi ve kooperatifin Kurumla olan hesabının tasfiyesi asıldır. Bu hususun her hangi bir gecikmeye meydan verilmenden sağlanması için lüzumlu tedbirler Kurumca alınır. Ferdi münasebete geniş sırasında tapu, ferağ, ipotek, irtifak tesisi ve bunlarla ilgili bütün masraflar ortaklara aittir.

Faiz ve süre

MADDE : 21 — İşçi Mesken kredilerini faiz haddi % 4 azamî itfa süresi 20 yıldır.

Taksitlerin başlaması

Madde: 21 — İtfa süresi inşaatın iskân ruhsatının alınması tarihinden başlar.

itfa plânı

Her sigortalıya açılan mesken kredisinin bu tarihdeki bakiyesi bir itfa plânına bağlanır. İtra plânları avhk eşit taksitler halinde hazırlanır.

Taksitlerin itfa plânında tesbit olunan tarihlere ödenmesi asıldır. Ödemede gecikilmesi halinde yazı ile tebligat yapılmak suretiyle bir ay mehil verilir. Buna rağmen taksit ödenmediği

takdirde gecikme süresi için ayrıca % 6 temerrüt faizi tahakkük' ettirilerek borçludan tahsil olunur.

Ortaklar dilerlerse, borcunu itfa süresinden önce de ödeyebilir. İtfa süresinden önce ödenen taksitler için tahakkuk ettirilmiş faizlerin bu müddete ait kısmı tenzil edilir.

Taksidir» vadesinde ödenmesi

MADDE: 23 — 3 ay müddetle taksitlerini ödemeyen bir ortağa Kurum tarafından yapılacak yazılı ihtar üzerine birikmiş taksitler iki ay içinde faizleriyle birlikte defaten ödenmediği takdirde, Kurum ipotegi nakde çevirebilir veya gayrimenkulun krediye esas olan değeri üzerinden mülkiyetine geçirebilir. Bu takdirde meskenin teslim tarihinden beri geçecek süre için hesaplanacak ecrimisil ortağa ödenecek meblağdan tenzil edilir.

Ecrimisil, gayrimenkulun krediye esas olan değerinin % 4 faizle ve 20 senede itfası esasına göre hesaplanır.

G E N E L H Ü K Ü M L E R

Meskenin devredilememesi

MADDE: 24 — Meskenler 10 sene müddette muvazaa yoluyla da olsa başkasına satılamaz. Kurumun muvafakati olmadan devredilemez ve bir borca karşılık olarak ipotek edilemez. Bu hususu teminen ferdi münasebete geçiş sırasında gayrimenkulun krediye esas olan değeri üzerinden Kurumca satın alınabilmesi hakkını tanıyan ve 10 sene müddetle muteber olmak üzere bir iştirah sözleşmesi tanzim olunarak resmî senede bağlanır. Ve tapuya tescil ettirilir.

İştirah sözleşmesi

Kurum, iştirah hakkını kullanıp kullanmamakta serbesttir.

Meskenin Kurum tarafından satın alınması halinde 23 üncü maddede yazılı ecrimisil tatbik olunur.

Kurum iştirah hakkını kullanmadığı veya iştirah sözleşmesi dışında meskenler ahare satıldığı veya devrolunduğu takdirde borcun tamamı muacceliyet kesbeder.

Ölen ortağın durumu

MADDE: 25 — Ferdi münasebete geçilmeden önce ölen ortağın kredisi, 4772 ve 6900 sayılı kanunlara göre hak sahibi sayılan kimsele-ri lehine devam eder. Hak sahipleri iş bu krediyi kullanıp kullanmamakta muhtardır. Kullandıkları takdirde mezkûr hak sahipleri üç ay içinde aralarından birini mümessil olarak tayin ederler.

Hak sahipleri, bu hususa riayet etmezler veya ortaklığa devam etmek istemezlerse bu takdirde ölen ortağın sermayesiyle sair alacak ve borçları statü hükümlerine göre tasfiye edilir.

MADDE: 26 — İşçi mesken kredileri mevzuunda sigortalılara tanınacak hak ve menfaatler işbu Talimatnamede münderiçtir. Bu Talimatname dışında hiç bir hak ve menfaat talebinde bulunulamaz.

MADDE: 27 — Bir kooperatifin aynı şehir dahilinde inşasına başladığı meskenleri bitirmeden ve ferdi münasebete geçmeden, mevcut veya sonradan alacağı ortakları için ikinci parti mesken inşası maksadiyle talep edeceği kredi isaf edilmez.

MADDE: 28 — Arsa temininde tapuya tescil olunmayan angajmanlar işbu Talimatnamenin uygulanmasında nazara alınmaz.

Şubeler Muamelâtı

MADDE: 29 — Kooperatifler İşçi meskenlerine müteallik işlemleri için Kurumun mahalli şubeleri ile temas ederler.

GEÇİCİ MADDE: 1 — İşbu Talimatnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce statüleri Ticaret Bakanlığınca tasdik olunarak teşekkül etmiş olan kooperatiflere ait kredi muameleleri bu Talimatname hükümlerine göre yürütülür.

Ancak ortakların işçi mesken kredisinden faydalanıp faydalanmayacakları 12 No. lu tip statüdeki hüküm ve şartlara göre tayin olunur.

GEÇİCİ MADDE: 2 — Bu talimatnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce teşekkül etmiş olup da, arsalarını temin etmiş ve fakat projesini yaptırmamış olan kooperatifler hakkında bu Talimatnamede yazılı arsa mubayaasına ait hükümler hariç diğer hükümler aynen tatbik edilir.

Şukadarki, bu durumda bulunan kooperatiflerin ortakları hakkında geçici birinci maddenin son fıkrası uygulanır.

GEÇİCİ MADDE: 3 — Bu Talimatnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce teşekkül etmiş olup da, arsalarını temin ve projelerini tanzim ve imara tasdik ettirmiş olan kooperatifler için bu Talimatnamenin arsa mubayaasına ait hükümleriyle 100 m², lik brüt inşaat sahasına ait hükümler hariç, diğer hükümleri aynen tatbik edilir.

Ancak mezkûr projelerdeki inşaat nafi sahası 100 m², yi geçemez. Bu gibi kooperatiflerin ortaklarının, sigortalılık durumu hakkında geçici birinci maddenin son fıkrası uygulanır.

GEÇİCİ MADDE: 4 — Bu Talimatnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce teşekkül etmiş olup da, arsalarını temin ve inşaatını ihale etmiş veya inşaatı başlatmış olan kooperatifler hakkında bu Talimatnamenin arsa mubayaası, proje tanzimi ve ihale hususlarına ait hükümler hariç diğer hükümler aynen tatbik olunur.

Geçici birinci maddenin son fıkrası bu durumda bulunan kooperatifler hakkında da tatbik olunur.

GEÇİCİ MADDE: 5 — Bu Talimatnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce Kurum tarafından Türkiye Emlak Kredi Bankası aracılığı ile arsa veya inşaat kredisi açılmış olan kooperatiflerin kredi muameleleri, arsa temini veya kredi kuşat tarihindeki hükümlere göre devam ettirilir.

GEÇİCİ MADDE: 6 — 4 üncü maddede deriş olunan sosyal mesken standartları ikmâl olununcaya kadar kooperatiflerce hazırlanan projeler Kurumca tasvip edilmek şartıyla kabul olunabilir.

GEÇİCİ • MADDE: 7 — Bu Talimatnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce Kurum usullerine göre inşaat kredisi açılmış olan Kooperatiflere riski Kuruma ait olmak üzere aşağıdaki esaslar dahilinde munzam kredi tahsis edilebilir.

I — Daire veya mesken naü sahaları için azamî limit 100 m² dir. Balkon, veranda, teras ve merdiven sahaları ile bodrum ve bodrum bulunmamak şartıyla dışarda yaptırılmış olan kömürlükler, bulunacak irca emsali ile çarpılmak suretiyle ayrıca nafi inşaat sahasına ilâve edilir. Ancak, irca emsalleriyle çarpılmak suretiyle elde edilen bu müştetilât sahaları tutarının 30 m² dışındaki kısımları nazara alınmaz.

Azamî nafi saha limiti ile yukarıda tadadî olarak belirtilen müştetilât haricindeki fazlalık ve ilâveler ekspertiz hesaplarına ithal edilmez.

II — Binaların değeri, yığma ve betonarme karkas olarak yapıılışlarıyla kullanılan malzeme evsaf ve hususiyetleri ve işçilikler gözönünde bulundurulmak ve mahallî rayiç esas tutulmak suretiyle hesap edilir. Şu kadar ki inşaat m² maliyeti yığma inşaatlarda 350, karkas inşaatlarda 400 lira azamî limiti aşamaz.

ni — İkraza esas değerin tesbitinde ekspertiz hesabına ithal edilecek sair hususlar:

a) Arsanın, rayiç kıymetini aşmayan ve iktisap ile ipotek masrafları hariç tapu kaydındaki mubayaa bedeli,

b) Asansör tesisleri,

İmar durumuna göre mecburî olan hallerde yapılacak asansör tesislerine ait maliyetler,

c) Yol, kanalizasyon (veya fosseptik):

Tek blok olarak yapılan inşaatlarda arsa, site halinde olan inşaatlarda inşaat sitesi dahilindeki yol ve kanalizasyon (veya fosseptik) tesislerine ait maliyetler,

d) Şehir su ve elektrik şebekesinin inşaat sitesi dahilindeki temdit ve bağlantılarına ait maliyetler,

Munzam kredi tahsisine ait tetkikler en az bir idareci ve iki teknik elemandan müteşekkil bir heyet marifetiyle yapılır.

IV — Ekspertizde nazarı itibare alınmıyacak hususlar:

a) İpotek bakımından emniyet sağlanamıyacağı cihetle, inşaat sahasının haiz olduğu arza ve temel zeminin çürüklüğü sebebiyle temel müşkülâtından mütevellit maliyet artışları,

b) Kalorifer, klima ve idrofor tesisleri,

c) Ortak adedinden fazla yapılan daire ve meskenler ile dükkân, mağaza, baraj, ruf, yeraltı ve havai su depoları, pergola, kameriye, havuz, bahçe ve mümasili tesisler ile okul ve cami.

d) Gerek Sağlık gerekse inşai bakımdan zarurî ve ekonomik bulunmadığı halde yaptırılmış olan bina cephelerinin, antre, hol, zemin ve duvarlarının mermer veya betebe kaplamaları, karo seramikler, karton piyerler, duvar yağlı boyası, lüks parmaklıklar, jaluziler, markizler ve emsali gibi imalât: (fayans, lavabo, eviyeler ve hela taşları maliyete ithal edilir).

e) Üzerinde ipotek tesisi mümkün olmayan imalât ve inşaat.

V — Genel Prensipler :

a) Munzam kredi tahsisinde, bina inşaatı için yığma binalarda 350, karkas binalarda 400 lira/m² azamî limit olarak kabul edilmiş olduğundan hiç bir suretle bu limitin fevkine çıkılamaz.

Malzeme ve işçiliklerle inşaat sistemi bakımından binaların mevcut vasıf ve hususiyetleri gözönünde tutulmak ve mahallî rayice uyulmak suretiyle tatbik edilecek m² maliyet bedelinin bu limitin dúnunda tutulabileceği de gözönünde bulundurulur.

b) 1/3 esas ve 40.000.— liralık limite bağlı olmaksızın, yukarıdaki esaslara göre bulunacak değerin % 90 nisbetinde olmak şartıyla verilebilecek kredi ile normal banka kredisi arasında husule gelen fark, riski Kuruma ait olmak üzere Kooperatife munzam kredi olarak verilebilir.

c) Müterakim faiz borçları, yukarıda kabul edilen esaslara göre tesbit edilecek değerin % 90 nına nazaran bir kredi marjı tahakkuk ettiği takdirde munzam kredi tahsisinde nazarı itibare alınır.

d) Evvelce munzam kredi tahsis edildiği halde, henüz ferdî münasebete geçemiyen kooperatiflerin durumu yeniden incelenerek, yukarıdaki esaslar dairesinde munzam kredi verilebilir.

e) Lüzum görüldüğü taktirde, inşaatı ikmâl edilmiş binalar için, kooperatifin müteahhide, mensup olduğu müesseseye, bankalara, piyasaya veya sair yerlere inşaat sebebiyle borçlu bulunduğu mebalîğ tesbit edilebilir. (Bu hususta tevsiği mümkün olabilenler tevsiği, olmayanlar, kooperatifler kayıtlarının tetkiki neticesi tam bir kanaat edinilmek suretiyle tesbit edilir).

MADDE: 30 — «İşçi Sigortaları Kurumu İşçi Evleri Yapılması, Kooperatiflere Açılacak İnşaat Kredisi ve Bunlarla İlgili İşler Hakkında Talimatnamenin işçi mesken kooperatiflerine kre-

di verilmesine müteallik hükümleri ile 15.10.1961 de yürürlüğe giren «Sigortalılara Açılacak Mesken Kredisi ve Bunlarla İlgili İşler Hakkında Talimatname» yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE: 31 — İşbu Talimatname 1.4.1962 tarihinde yürürlüğe girer.

«SİGORTALILARA AÇILACAK MESKEN KREDİSİ VE BUNLARLA İLGİLİ İŞLER HAKKINDAKİ TALİMATNAME» NİN 13 VE GEÇİCİ 4 ÜNCÜ MADDELERİNİN TADİLİ İLE GEÇİCİ İKİ MADDE EKLENMESİNE AİT TADİL TASARISI

MADDE: 1 — Sigortalılara Açılacak Mesken Kredisi ve Bunlarla İlgili İşler Hakkındaki Talimatnamenin 13 ve geçici 4 üncü maddeleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

MADDE: 13

Her sigortalı faydalanabileceği kredi miktarına uygun büyüklükte mesken tipine talip olabilir.

Ortağın faydalanabileceği kredi miktarının, talip olduğu mesken tipi maliyetinin % 90 nın dînunda olması halinde hasıl olacak bedel farkı ortak adına nakten, tamamen ve peşinen Kuruma yatırıldığı takdirde kredi açılır.

Ancak, mezkûr fark, hiç bir suretle ortağın 1/3 esasına göre alabileceği kredinin % 10 unu aşmaz.

GEÇİCİ MADDE: 4

Bu Talimatname'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce teşekkül etmiş olup da arsalarını temin ve inşaatını ihale etmiş veya inşaatı başlamış olan Kooperatifler hakkında bu talimatnamenin arsa mubayaası, proje tanzimi ve ihale hususlarına ait hükümleri hariç, diğer hükümler aynen tatbik olunur. Ancak, ortağın faydalanabileceği kredi miktarının; talip olduğu tip maliyetinin dînunda olması halinde, arada hasıl olacak bedel farkı ortak adına nakten, tamamen ve peşinen Kuruma yatırıldığı takdirde Kooperatifin kredisi açılabilir.

Geçici birinci maddenin son fıkrası bu durumda bulunan kooperatifler hakkında da tatbik olunur.

MADDE: 2 — İşbu talimatnameye aşağıdaki geçici maddeler eklenmiştir.

GEÇİCİ MADDE: 8

Kredileri, Türkiye Emlâk Kredi Bankası'nca açılmış veya açılması mezkûr Bankaca kabul edilmiş kooperatifler hakkında Banka ile Kurum arasında mevcut anlaşma esasları dahilinde muamele yapılır.

GEÇİCİ MADDE: 9

Bu Talimatnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce Kurum usullerine göre inşaat kredisi

açılmış ve fakat mezkûr kredinin kifayetsizliği sebebiyle meskenlerini ikmâl edememiş olan kooperatiflere, riski Kuruma ait olmak ve Türkiye Emlâk Kredi Bankası'nca yapılacak ekspertizlere istinat ettirilmek üzere Kurumca munzam kredi tahsisi olunabilir.

MADDE: 3 — İşbu hükümler talimatnamenin yürürlüğe girdiği 1.4.1962 tarihinden itibaren uygulanır.

«SİGORTALILARA AÇILACAK MESKEN KREDİSİ VE BUNLARLA İLGİLİ İŞLER HAKKINDA TALİMATNAMESİNİN MUADDEL GEÇİCİ 7. MADDESİNİN V. BENDİNİN A FIKRASININ TADİLİ İLE GEÇİCİ BİR MADDE İLÂVESİNE AİT TADİL TASARISI

MADDE: 1 — Sigortalılara Açılacak Mesken Kredisi ve Bunlarla İlgili İşler Hakkında Talimatnamenin muaddel geçici 7. maddesinin V. bendinin a fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

GEÇİCİ MADDE: 7

V — Genel Prensipler

a) Munzam kredi tahsisinde, bina inşaatı için yağma ve karkas binalarda 400.— lira/m" azamî limit olarak kabul edilmiş olduğundan hiç bir suretle bu limitin fevkine çıkılamaz,

Malzeme ve işçiliklerle inşaat sistemi bakımından binaların mevcut vasıf ve hususiyetleri gözönünde tutulmak ve mahallî rayice uyulmak suretiyle tatbik edilecek m² maliyet bedelinin bu limitin dînunda tutulabileceği de gözönünde bulundurulur.

MADDE: 2 — İşbu Talimatname'ye aşağıdaki madde eklenmiştir.

GEÇİCİ MADDE: 10

Bu Talimatnamenin yürürlüğe girişi tarihten önce, gerek banka aracılığı ile ve gerekse doğrudan doğruya Kurum tarafından arsa kredisi tahsis edilmiş veya devren arsa alınmış bulunup da inşaatı başlamış kooperatiflere evvelki inşaatlarına ait ferdî münasebete geçme şartı aranmaksızın, inşaat kredisi verilebilir.

Bu suretle açılacak kredilerde kooperatifçe inşaatı sarf edildiği veya müteahhide ödendiği tevsik olunan paralar, gerek, ortaklardan tahsil edilmiş bulunduğu tevsiki şartıyla, % 10 lardan ileri gelen ve gerekse maliyetle tahsis olunacak kredi arasındaki farktan doğan ve her iki halde de krediden faydalanmadan evvel, peşinen yatırılması gereken paralara, karşılık tutulabilir.

MADDE: 3 — İşbu hükümler Talimatnamenin yürürlüğe girdiği 1/4/1962 tarihinden itibaren uygulanır.