

Bina Tamamlama Sigortası Maketten Konut Alımlarını Güvence Altına Alabilecek mi?*

Öz

28 Mayıs 2014 tarihinde yürürlüğe giren 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, tüketicilere önemli haklar sağlarken, ön ödemeli konut satışları konusunda da yeni düzenlemeler getirmektedir. Söz konusu düzenlemelerden biri de, tüketicilerin ön ödemeli konut satış sözleşmeleri kapsamında yaptığı ödemeleri güvence altına alması beklenen bina tamamlama sigortasıdır. 27 Kasım 2014 tarihinde yürürlüğe giren Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik ile satıcının konut satışına başlamadan önce, konut adedi otuz ve üzerinde olan projeler için bina tamamlama sigortası yaptırmaması veya söz konusu yönetmelikte belirlenen diğer teminat ve şartlardan (banka teminat mektubu verilmesi, hak ediş sistemi ve bağlı kredi ile teminat) en az birini sağlaması zorunlu hale getirilmiştir. Bina tamamlama sigortası, hem konut alıcıları, hem konut üreticileri, hem de sigorta sektörü açısından önemli bir uygulama olarak görülmektedir. Bu çalışmada, konut projelerine ön ödemeli satış izni verilmesinde önemli bir rol üstlenmesi beklenen ve Türkiye için yeni bir sigorta ürünü olan bina tamamlama sigortasının tanıtılması ve bu yeni sigorta ürününün uygulanabilirliğinin değerlendirilmesi amaçlanmaktadır.

Emine ÖNER KAYA¹
Bekir KAYA²
Kürşat YALÇINER³

¹ Yrd. Doç. Dr., Gazi Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Yüksekokulu, Bankacılık Bölümü, emineoner@gazi.edu.tr

² Öğr. Gör. Dr., Gazi Üniversitesi, Polatlı Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu, Muhasebe ve Vergi Bölümü, bekirkaya@gazi.edu.tr

³ Prof. Dr., Gazi Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İşletme Bölümü, yalciner@gazi.edu.tr

* Bu çalışmanın, Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları yayımlanmadan önce hazırlanan versiyonu, 7-9 Mayıs 2015 tarihlerinde Aksaray'da düzenlenen 14. Ulusal İşletmecilik Kongresi'nde "Yeni Bir Sigorta Ürünü: Bina Tamamlama Sigortası" başlığı ile sunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Tüketicinin Korunması, Ön Ödemeli Konut Satışı, Bina Tamamlama Sigortası

Will Building Completion Insurance Guarantee Scale Model Sale?

Abstract

The Consumer Rights Law numbered 6502 ("New Consumer Rights Law") which came into force on 28.05.2014, provides consumers with significant rights as well as introducing new regulations on prepaid housing sales. One of the related regulations is building completion insurance which is expected to secure the consumer payments made in prepaid housing sale contracts. With the Regulation on Prepaid Housing Sales which came into force on 27.11.2014, the seller has to conduct a building completion insurance or satisfy at least one of the guarantees and requirements specified (the bank guarantee letter, progress payment system and guarantee with tied credit) by the aforementioned regulation for projects with thirty or more housing units before their sale. Building completion insurance is considered as an important guarantee by buyers, suppliers and the insurance sector alike. In this study, the aim is to introduce the building completion insurance, which is expected to carry out an important role in warranting prepaid sale permits to housing projects and is a new insurance product for Turkey, and to evaluate the feasibility of this new insurance product.

Keywords: Consumer Protection, Prepaid Housing Sales, Building Completion Insurance

1. Giriş

Barınma, insanların temel ihtiyaçlarından birini oluşturmaktadır. Bütün insanlar, dış etkenlerden korunmak amacıyla barınmaya ihtiyaç duymakta ve bu ihtiyacı karşılamak için de gelirlerinin önemli bir kısmını konut harcamasına ayırmaktadır. 2014 yılı ‘Hane Halkı Bütçe Araştırması’ sonuçlarına göre; Türkiye genelinde hane halklarının tüketim amaçlı yaptığı harcamalar içinde en yüksek payı %24,8 oranıyla konut ve kira harcamaları almaktadır (TÜİK, <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18630>, 05.08.2015).

Barınma ihtiyacı, kiralama veya satın alma yoluyla karşılanabilmektedir. Satın alma alternatifi ihtiyacın karşılanmasında kesin ve sürekli bir çözüm ortaya koymaktadır. Satın alınan konutların bir kısmı yeni konutlar olurken, bir kısmı da üretimi önceki yıllarda yapılan, kullanımdaki konutlar olmaktadır. 2015 yılında Türkiye genelinde satışı yapılan 1.289.320 konutun yaklaşık olarak %46,4’ü ilk satış, %53,6’sı ise ikinci el satış şeklinde gerçekleşmiştir¹ (TÜİK, <http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>, Erişim: 24.03.2016).

Toplam satışlar içerisindeki yeni konut payının büyüklüğü konut stokuna o yıl yapılan ilaveleri gösterir ki, bu oran konut sorununun çözümünde arz kaynağının yeterliliğinin de bir ölçüsü kabul edilmektedir. Yeni konut ediniminin uygulamada iki farklı şekilde yapıldığı görülmektedir. Bunlardan birincisi konut inşaatı tamamlanıp, oturma ruhsatı alındıktan sonra yapılanıdır. İkincisi ve bu çalışmanın temel konusunu oluşturan şekli ise, inşaat ruhsatı alındıktan sonra, fiziki gerçekleşmenin çok küçük oranlarda olduğu bir aşamada yapılan ve halk arasında ‘maketten satış’ olarak isimlendirilen satış şeklidir.

Maketten satış şeklinde, konutun devir veya teslimi yapılanaya kadar, tüketici tarafından yapılan ön ödemelerin güvence altına alınması başta olmak üzere çeşitli problemler ve tüketici mağduriyet-

leri yaşanabilmektedir. Yaşanan problem ve mağduriyetler aşağıdaki başlıklar halinde sıralanabilir (Koç, 2007).

- Konut tesliminin hiç yapılmaması ya da vaat edilen tarihten sonra yapılması,
- Konut teslimi zamanında yapılmakla birlikte ortak kullanım alanlarına ve çevre düzenlemelerine ilişkin çalışmaların bitirilmemiş olması ya da bunların hiç yapılmamış olması,
- Tüketicinin cayma hakkını kullanmasına rağmen ödemiş olduğu bedelin zamanında iadesi konusunda sıkıntılar yaşanması,
- Konut tesliminde satış sözleşmesinde yer almayan bazı ödemelerin tüketiciden talep edilmesi,
- Satış sözleşmesinde belirtilen ya da reklam ve ilan yoluyla söz verilen hususların yerine getirilmemesi, konutların hatalı üretilmesi ve üretimde belirtilen kalite ve özellikte malzeme kullanılmaması.

Bu problemlerin kaynağını oluşturan maketten satış, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunla (TKHK) “kampanyalı satışlar” adı altında hukuki bir temele kavuşturulmaya çalışılmıştır. Sürekli değişen ve gelişen ticaret anlayışıyla birlikte tüketici haklarının kapsamının genişletilmesine ve tüketici mağduriyetlerinin önlenmesine duyulan ihtiyaç (Moray, 2013), 4077 sayılı kanunun günün ihtiyaçları doğrultusunda yenilenmesini gerekli kılmış, bu amaçla hazırlanan 6502 sayılı TKHK, tüketicilere önemli haklar sağlamış ve ön ödemeli konut satışları bina tamamlama sigortasıyla bütünleştirilerek tüketicilere daha geniş korumaya çalışılmıştır.

Bu çalışmada, tüketicilerin ön ödemeli konut satış sözleşmeleri kapsamında yaptığı ödemeleri güvence altına alması beklenen ve Türkiye için yeni bir sigorta ürünü olan bina tamamlama sigortasına ilişkin düzenlemelere değinilmiş ve bina tamamlama sigortasının uygulanabilirliği taraftar açısından değerlendirilmiştir. Girişin ardından çalışmanın ikinci kısmında 6502 sayılı TKHK ve Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik çerçevesinde ön ödemeli konut satışı ile ilgili düzenlemelere yer verilmektedir. Üçüncü kısımda Hazine

¹ Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) ilk satışı, “konut üreticisi bir firma veya kişi tarafından; bu firma veya kişi ile kat karşılığı anlaşma yapıp arsası karşılığında konut alan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması”; ikinci el satışı ise, “ilk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması” olarak tanımlanmaktadır.

Müşteriler tarafından yayımlanan Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları çerçevesinde bina tamamlama sigortası ele alınmaktadır. Dördüncü kısımda bina tamamlama sigortası konut alıcıları, konut üreticileri ve sigorta şirketleri açısından değerlendirilmektedir. Sonuç kısmında ise, genel bir değerlendirme yapılarak öneriler belirtilmektedir.

2. Ön Ödemeli Konut Satışı

Tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmeler ön ödemeli konut satış sözleşmesi olarak tanımlanmaktadır (6502 sayılı TKHK Md. 40). Türkiye’de ön ödemeli konut satışına ilişkin düzenlemeleri, 6502 sayılı TKHK ve “Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik” oluşturmaktadır. Kanun ve yönetmeliklerin düzenlediği konular aşağıdaki gibi özetlenebilir.

2.1. Ön Bilgilendirme Formu

“Tüketicilere sözleşmenin kurulmasından en az bir gün önce, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’na belirlenen hususları içeren ön bilgilendirme formu verilmek zorundadır.” (TKHK Md. 40). Bilgilendirme formu tüketicinin sözleşmeye ilişkin çeşitli konularda bilgi edinerek daha doğru karar verebileceği gerçeğinden hareket etmektedir.

2.2. Yapı Ruhsatı

“Yapı ruhsatı alınmadan, tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamaz.” (TKHK Md. 40). Bu düzenlemeyle yapı ruhsatı alınmaması durumunun ortaya çıkaracağı hukuki problemler baştan engellenmeye çalışılmaktadır.

2.3. Satışın Tapu Siciline Tescil Edilmesi ve Satış Sözleşmesinin Noterde Düzenlenmesi

“Ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunludur. Aksi hâlde satıcı, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez.” (TKHK Md. 41). Tapu siciline tescil ile mükerrer

satışlar önlenerek tüketici korumaya alınmaktadır.

2.4. Teminat (Bina Tamamlama Sigortası veya Diğer Teminat ve Şartlar)

“Projedeki konut adedi ya da projenin toplam bedeli kriterine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce bina tamamlama sigortası yaptırmayı veya diğer teminat ve şartları² sağlaması zorunludur.” (TKHK Md. 42). “Bina tamamlama sigortası kapsamında sağlanan tazminat, teminat ve benzeri güvenceler iflas veya tasfiye masasına dâhil edilemez, haciz olunamaz, üzerlerine ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz konulamaz.” (TKHK Md. 42).

Konut üreticilerine bina tamamlama sigortası yaptırılması zorunluluğu bu madde ile getirilmektedir. Madde düzenlemesiyle inşaatların bitirilmesi güvence altına alınmak istenmekte, tüketicinin yaptığı ödeme satıcıya yapılmamakla güvence altına alınmakta, iş tamamlanma derecesine göre ödeme mekanizması geliştirilmektedir. Ayrıca yüklenicinin iflas ve benzeri durumlar nedeniyle işi yarım bırakması halinde fondaki parayla kalan işin tamamlanması amaç edinilmektedir.

2.5. Cayma Hakkı

“Tüketici, on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir. Cayma hakkının kullanıldığına dair bildirim bu süre içinde satıcıya yöneltilmiş olması yeterlidir. Satıcı, cayma hakkı konusunda tüketicinin bilgilendirildiğini ispat etmekle yükümlüdür.” (TKHK Md. 43).

2 TKHK Yönetmeliği Md. 12’ye göre, satıcının bina tamamlama sigortası yaptırmayı veya “banka teminat mektubu, hak ediş sistemi ve bağlı kredi ile teminat” seçeneklerinden en az birini sağlaması zorunludur. Bu teminatlar dışında, tüketicinin tüm ödemelerini garanti altına alacak başka bir yöntem öngörülmesi durumunda, bu yöntem Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından uygun görülürse teminat olarak kabul edilebilir.

2.6. Bağlı Kredi Sözleşmesinin Yürürlüğü

“Taşınmazın kısmen veya tamamen bağlı krediyle³ alınması durumunda bağlı kredi sözleşmesi, sözleşmenin kurulduğu tarihte hüküm doğurmak üzere, on dört günlük cayma hakkı süresi sonunda yürürlüğe girer. Konut finansmanı kuruluşu cayma hakkı süresi içinde tüketiciden faiz, komisyon, yasal yükümlülük ve benzeri isimler altında hiçbir masraf talep edemez.” (TKHK Md. 43).

2.7. Konutun Devir veya Teslim Süresi

“Ön ödemeli konut satışında devir veya teslim süresi sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ayı geçmez. Kat irtifakının tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte zilyetliğin devri hâlinde de devir ve teslim yapılmış sayılır.” (TKHK Md. 44).

2.8. Sözleşmeden Dönme

“Ön ödemeli konut satışında, devir veya teslim tarihine kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır. Sözleşmeden dönülmesi durumunda satıcı; konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme bedelinin yüzde ikisine kadar tazminatın ödenmesini isteyebilir.” (TKHK Md. 45).

2.9. Proje Değişiklikleri

“Sözleşmeye konu konutun yer aldığı projede sonradan değişiklik yapılması durumunda, bu değişikliğin tüketiciye yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı⁴ ile bildirilmesi zorunludur. Tüketici yapılan

3 6502 sayılı TKHK Md. 35'e göre, konut finansmanı kredisinin münhasıran belirli bir konutun satın alınması durumunda bir sözleşmenin finansmanı için verildiği ve bu iki sözleşmenin objektif açıdan ekonomik bir birlik oluşturduğu sözleşmeler bağlı kredi sözleşmesidir.

4 Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkındaki Yönetmeliğe göre, tüketicinin gönderdiği veya kendisine gönderilen bilgiyi, bu bilginin amacına uygun olarak makul bir süre incelemesine elverişli şekilde kaydedilmesini ve değiştirilmeden kopyalanmasını sağlayan ve bu bilgiye aynen ulaşılmasına imkân veren kısa mesaj, elektronik posta, internet, disk, CD, DVD, hafıza kartı ve benzeri her türlü araç veya ortam 'kalıcı veri saklayıcısı' olarak

proje değişikliğini kabul etmeyerek bir ay içinde vergi, harç, masraf, tazminat ve benzeri adlar altında hiçbir bedel ödemeksizin sözleşmeden dönebilir. Proje değişikliğinin yasal zorunluluklardan veya mücbir sebep hallerinden kaynaklanması durumunda, satıcı tüketiciden vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme bedelinin yüzde ikisine kadar kesinti yapabilir.” (Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik Md. 11).

2.10. Banka Teminat Mektubu Verilmesi

Satıcının oluşturabileceği çeşitli güvence mekanizmalarından birisi de teminat mektubu verilmesidir. “Ön ödemeli konut satışının banka teminat mektubu verilmesi suretiyle teminat altına alınması durumunda, satıcı söz konusu yönetmelik çerçevesinde belirlenen yükümlülükleri yerine getirmezse, tüketiciler, kendilerine verilmiş olan banka teminat mektubunu bankadan tazmin edebilirler. Banka teminat mektubu, satıcının tüketiciye karşı ön ödemeli konut satışına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde, tüketicinin ödediği bedeli, ilk talebinde ona derhal ödemeyi kabul ve taahhüt ettiğine dair banka tarafından verilen kesin ve süresiz mektuptur.” (Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik Md. 14).

2.11. Hak Ediş Sistemi

“Tüketicinin ödemelerinin hak ediş sistemi ile teminat altına alınması durumunda, tüketici, ödemeleri sözleşmede belirtilen bir bankada satıcı adına açılacak bir hesaba yatırmakla yükümlüdür. Söz konusu hesapta toplanan tüketici ödemeleri konutun devir veya teslimine kadar bloke altında olup, yalnızca hak ediş karşılığında serbest bırakılabilir.” (Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik Md. 15).

Konut bedeli satıcı adına açılan bir hesaba yatırılmasına rağmen satıcının parayı serbest bir şekilde kullanması mümkün değildir. Hesaptaki paranın kullanılabilmesi inşaat ilerlemesine ve bu durumun inşaat ilerleme raporuyla tespit edilmiş olmasına bağlıdır. Bu şekilde yapılan ödemede konutu satın alan kişinin (tüketicinin) rızası aranmaktadır. Yapılan ödemeler bankanın sorumlulu-

ğunda yapılmaktadır. Banka inşaat ilerleme raporunu görmedikçe ödeme yapmamaktadır. Banka, hak edişlerin kontrolünün sağlanması amacıyla yapı denetim, müşavirlik veya danışmanlık firmalarından hizmet alabilmektedir. Bankanın verdiği bu hizmetler karşısında komisyon ve benzeri isimler altında bir ücret tahsil etmesi de mümkün değildir.

Ayrıca satıcı konutu belirlenen tarihler içerisinde ve oturmaya elverişli bir şekilde devretmez ve konutun tescilini tüketici adına yaptırmazsa satıcı hesap üzerindeki haklarını kaybetmektedir. Bu durumda tüketicinin yapmış olduğu ödemelerin hak ediş usulüne göre satıcıya ödenmemiş kısmı banka tarafından tüketiciye iade edilmektedir. Tüketicinin o ana kadar yapmış olduğu ödemelerin satıcıya ödenen kısmı üzerinde ise tüketicinin hakları saklıdır.

2.12. Bağlı Kredi ile Teminat

Bağlı kredilerde, konutun hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesi nedeniyle tüketicinin seçimlik haklarından⁵ birini kullanması durumunda, satıcı ve konut finansmanı kuruluşu müteselsilen sorumludur. Fakat konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu, konutun teslim edilmemesi durumunda konut satış sözleşmesinde veya bağlı kredi sözleşmesinde belirtilen konut teslim tarihinden, konutun teslim edilmesi durumunda ise konutun teslim edildiği tarihten itibaren bir yıldır ve kullanılan kredi miktarı ile sınırlıdır. Dolayısıyla, ön ödemeli konut satışının bağlı kredi ile

5 6502 sayılı TK Hakkında Kanununun 11. maddesinin birinci fıkrasında tüketicinin seçimlik hakları şu şekilde ifade edilmiştir:

Malın ayıplı olduğunun anlaşılması durumunda tüketici;

a) Satılanı geri vermeye hazır olduğunu bildirerek sözleşmeden dönme

b) Satılanı alıkoyup ayıp oranında satış bedelinden indirim isteme

c) Aşırı bir masraf gerektirmediği takdirde, bütün masrafları satıcıya ait olmak üzere satılanın ücretsiz onarılmasını isteme

ç) İmkân varsa, satılanın ayıpsız bir misli ile değiştirilmesini isteme

seçimlik haklarından birini kullanabilir. Satıcı, tüketicinin tercih ettiği bu talebi yerine getirmekle yükümlüdür.

yapılması halinde, kullanılan kredi miktarı tutarında teminat sağlanmış olmaktadır. Ancak, satıcının, kullanılan bağlı kredi miktarının üzerinde kalan tutarı da, ayrıca teminat altına alması gerekmektedir.

3. Bina Tamamlama Sigortası

Bina tamamlama sigortası, ön ödemeli konut satışı yöntemiyle konut edinmek isteyen tüketicinin konuta sahip olamama riskini ortadan kaldıran bir sigorta türüdür. Bina tamamlama sigortası, inşaat şirketinin iflas etmesi veya satıcı gerçek kişi ise satıcının ölmesi veya yokluğuna karar verilmesi nedenleriyle projenin tamamen durması halinde, konut edinmek isteyen tüketiciyi poliçenin genel ve özel koşulları kapsamında koruma altına alan bir sigortacılık ürünüdür.

Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları Hazine Müsteşarlığı tarafından 11.03.2015 tarihinde yayımlanmış ve 16.03.2015 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartlarında “bu sigorta sözleşmesi ile sigortacının; 6502 sayılı TKHK kapsamındaki ön ödemeli konut satışlarında,

- Satıcının iflas etmesi
- Satıcının gerçek kişi olması durumunda mirasçılarının reddetmesi şartıyla ölümü veya
- Satıcının sözleşmede taahhüt edilen teslim tarihini müteakip 12 ay içinde konutu tamamlamaması hallerinde⁶, teminat hesabında belirtilen tüketicilere genel şartlara ve poliçe özel şartlarına göre sigorta teminatı sağlayacağı” ifade edilmiştir.

Bina tamamlama sigortasının üç tarafı bulunmaktadır. Bunlar konut edinmek isteyen tüketici, konut üreticisi olan satıcı ve bina tamamlama sigortasını düzenleyen sigorta kurumudur. Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartlarına göre tüketici, “6502 sayılı TKHK kapsamında, ticari veya mesleki bir amacı olmaksızın satıcıdan konut almak amacıyla ön ödemeli konut satış sözleşmesi imzalayan gerçek veya tüzel kişi”dir.

6 Genel şartlarda belirtilen “Ek Sözleşme ile Teminat Altına Alınabilecek Haller ve Kıymetler” ile “Teminat Dışı Kalan Haller” dışında,

Satıcı ise, “ticari veya mesleki amaçlarla, ön ödemeli konut satış sözleşmesi imzaladığı tüketiciye, projede belirtilen niteliklerde taşınmaz yapma vaadinde bulunan ya da bunun hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişi” olarak tanımlanmaktadır. Sigorta sözleşmesinin tarafları⁷ göz önüne alındığında, tüketiciler sigortalı, satıcı ise sigorta ettiren olarak ifade edilebilir. Tahsil ettiği primle riski sigorta eden kurum ise *sigorta kurumudur*.

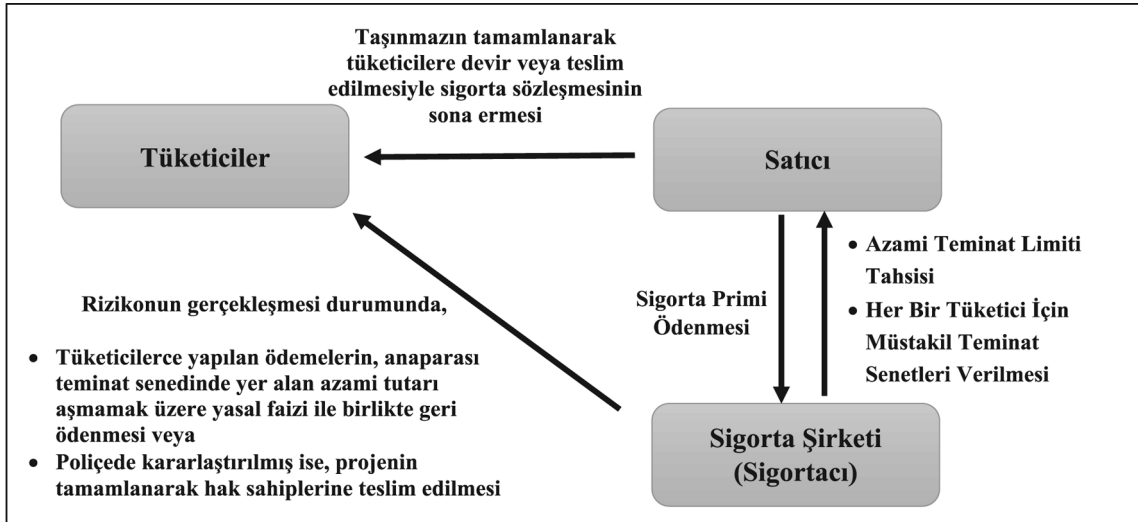
3.1. Bina Tamamlama Sigortası Düzenleme Süreci

Şekil 1’den de izlenebileceği gibi, sigorta poliçesi düzenlenmeden önce, satıcı, *teminat talep edilen projeye ve geçmiş projelerine ilişkin bilgileri, mali durumunu gösteren belgeleri ve kredi değerliliğine ilişkin bilgileri* sigortacıya sunar. Sigortacı gerektiğinde yeni bilgi ve belgeler talep edebilir. Sigortacı ve sigortacı adına hareket eden kişilerin, tüketiciye ilişkin öğreneceği kişisel sınırlar ile satıcıya ilişkin öğreneceği ticari ve mesleki sınırları saklı tutma mecburiyetleri vardır.

Bilgi ve belgeleri inceleyen sigortacı sigorta yapma kararı verdiğinde, ön ödemeli satışa konu proje için poliçe düzenleyerek satıcıya projenin ön ödemeli satışa konu kısmı için azami bir teminat limiti tahsis eder.

Tüketicilere konut satışı yapılmasından sonra, sigortacı, her bir tüketici için *müstakil teminat senetleri* düzenler. Her bir teminat senedi için ilgili konut satış bedeli üst sınır niteliğindedir. Müstakil teminat senetlerinin toplamı, sigortacı tarafından satıcıya tahsis edilen azami teminat limitini oluşturmaktadır. Sigortacı, satıcı için bir teminat hesabı tutar ve her bir tüketici için düzenlenen müstakil teminat senedini, düzenlediği tarih itibarıyla bu hesaba dâhil eder. Tüketicilerin, sözleşme kapsamında, sadece banka kanalıyla yaptığı ödemeler teminat senedi kapsamındadır.

Şekil 1. Bina Tamamlama Sigortası Süreci ve Tarafları



Kaynak: Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartlarından yararlanılarak tarafımızca oluşturulmuştur.

⁷ Bir sigorta sözleşmesinin temelinde sigorta şirketi, sigorta ettiren, sigortalı ve lehtar olmak üzere dört tarafı bulunmaktadır. Sigorta şirketi, sigorta sözleşmesinde öngörülen rizikonun gerçekleşmesinden doğan zarardan veya bedelden sorumlu olan tarafı; sigorta ettiren, sigorta şirketi ile sigorta sözleşmesini akdederek, sigorta güvencesini satın alan ve karşılığında prim ödemeyi taahhüt eden tarafı; sigortalı, sigorta sözleşmesi ile teminat kapsamına alınan risklerden birinin gerçekleşmesi durumunda sigorta tazminatının ödenmesini sigortacıdan istemeye yasal olarak yetkili olan tarafı; lehtar ise sigorta sözleşmesine taraf olmamakla beraber lehine sigorta sözleşmesi yapılan ve rizikonun gerçekleşmesi halinde kural olarak sigorta tazminatını sigortacıdan isteme hakkına sahip olan tarafı ifade etmektedir. Sigorta sözleşmelerinde sigorta ettiren, sigortalı ve lehtar genellikle aynı kişi olsa da, bazı durumlarda bu taraflar farklılık gösterebilmektedir.

6502 sayılı TKHK, tüketicieye 14 gün içinde neden göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin sözleşmeden cayma hakkı tanıdığından, sigortacının tüketicilere karşı bina tamamlama sigortası sözleşmesinden doğan sorumluluğu da, teminat senedi düzenlendiği tarihten itibaren hüküm doğurmak üzere, cayma hakkı süresi sonunda başlar. Sigortacı, tüketicinin sözleşmeden cayması ya da dönmesi durumunda, söz konusu tüketicie için düzenlenen müstakil teminat senedini iptal eder ve satıcı için tuttuğu teminat hesabından düşer.

Bina tamamlama sigortası için satıcı tarafından sigorta şirketine ödenecek prim, projedeki taşınmaz sayısı, projenin süresi, proje bedeli, satıcının geçmiş faaliyetleri vb. hususlar esas alınarak hesaplanır. Prim ödeme koşulları da yine sigorta poliçesi kapsamında belirlenir.

Satıcının sigortacıya karşı yükümlülüklerini yerine getirmemesi veya yanlış beyanda bulunması durumunda ya da satıcının, sigortacı tarafından talep edilen güvenceyi sunamaması yani sigortacıya verilen güvencenin yetersiz kalması, hükümsüz veya değersiz hale gelmesi durumunda, sigortacının, vermiş olduğu teminat senetlerine ilişkin yükümlülükleri saklı kalmak kaydıyla, sigorta sözleşmesini derhal hüküm doğuracak şekilde sona erdirme veya satıcıdan ek güvence ya da ek prim talep etme hakkı bulunmaktadır. Sigorta sözleşmesinin sona erdirilmesi halinde ise, sigortacının durumu 5 iş günü içinde Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na ve adına teminat senedi düzenlenmiş tüketicilere bildirmesi gerekmektedir.

Sigorta sözleşmesi, taşınmazın tamamlanarak tüketicilere devir veya teslim edilmesiyle birlikte sona erer. Sigortacının düzenlemiş olduğu teminat senetlerinden kaynaklanan sorumluluğu da, sözleşme konusu taşınmazın tüketicieye devir veya teslim edilmesiyle birlikte, herhangi bir işleme gerek olmaksızın sona erer.

Sözleşme konusu taşınmazın devir veya tesliminden önce, sözleşmenin tarafı olan tüketicinin değişmesi durumunda, satıcının bu durumu öğrendiği tarihten itibaren derhal sigortacıya bildirme yükümlülüğü bulunmaktadır. Sigortacı, poliçede kararlaştırılmışsa, devralan tüketicieye ilişkin yapacağı değerlendirmeden sonra, sorumluluğunun yeni tüketicieye karşı da devam etmesine karar verebilir.

3.2. Riskin Ortaya Çıkması

Riskin gerçekleşmesi durumunda, sigortacı, ana parası teminat senedinde yazan azami tutarları aşmamak kaydıyla, tüketicilerce yapılan ödemeleri yasal faizi ile birlikte geri öder. Sigortacının, sigorta döneminde ödeyeceği azami tazminat tutarı, poliçede belirtilen azami teminat limiti ile sınırlıdır.

Sigortacı yapacağı değerlendirme sonucunda, poliçede kararlaştırılmış ise, ödeme yapmak yerine projenin tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmesine de karar verebilir. Bu durumda, yeni teslim tarihi, yüklenicinin belirlenmesinden itibaren makul süreyi ve her halde 24 ayı geçememektedir. Ayrıca sigortacının projeyi tamamlayacak müteahhidin seçilmesinde gerekli özeni göstermesi gerekmektedir.

Riskin gerçekleşme nedeni, satıcının taşınmazı sözleşmede taahhüt edilen teslim tarihini müteakip 12 ay içinde tamamlayamaması ise ya da "Ek Sözleşme ile Teminat Altına Alınabilecek Haller"den biri meydana gelmişse, sigortacı projenin tamamlanması için aynı satıcı/müteahhit ile anlaşabilir.

Ön ödemeli konut satışlarında bağlı kredi ile teminat, satıcının tüketicie lehine sağlayabileceği diğer teminat ve şartlardan biridir. Bu nedenle, taşınmazın kısmen bağlı kredi ile alınması durumunda, kredi veren veya konut finansmanı kuruluşu tarafından sağlanan kredi tutarını aşan kısım, bina tamamlama sigortası teminatı kapsamında yer almaktadır. Ancak bağlı kredi ile alınan taşınmazlar için kredi veren veya konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu da, ek sözleşme ile bina tamamlama sigortası kapsamına dahil edilebilmektedir.

Ayrıca sözleşmenin kat karşılığı yapılması durumunda arsa sahibine ait menfaatler, proje kapsamında yer alan dükkân, ofis vb. ticari nitelikteki taşınmazlar ile deprem, sel gibi doğal afetler nedeniyle projenin tamamlanamaması da ek sözleşme ile bina tamamlama sigortası kapsamında teminat altına alınabilmektedir. Buna karşılık, satıcının mevzuata ve projeye aykırı işlemlerinden kaynaklanmaması şartıyla kamu otoritesi tarafından projede yapılacak tasarruflar nedeniyle meydana gelen zararlar, teminat dışı kalan haller arasında yer almıştır.

4. Bina Tamamlama Sigortasının Konut Alıcıları, Konut Üreticileri ve Sigorta Şirketleri Açısından Değerlendirilmesi

4.1. Konut Alıcıları Açısından

Yeni düzenlemelerin ön ödemeli konut satış sürecinde konut alıcılarına önemli haklar ve güvenceler sağlaması beklenmektedir. Özellikle konut adedi otuz ve üzerinde olan projeler için satıcı tarafından yaptırılacak bina tamamlama sigortası ya da sağlanacak diğer teminatlar (banka teminat mektubu, hak ediş sistemi veya bağlı kredi ile teminat) ile ön ödemeli konut satışında yaşanan tüketici mağduriyetlerinin önüne geçilmesi amaçlanmaktadır. Ancak söz konusu düzenlemelerin, konut sektöründe fiyatların yükselmesine de sebep olması beklenmektedir.

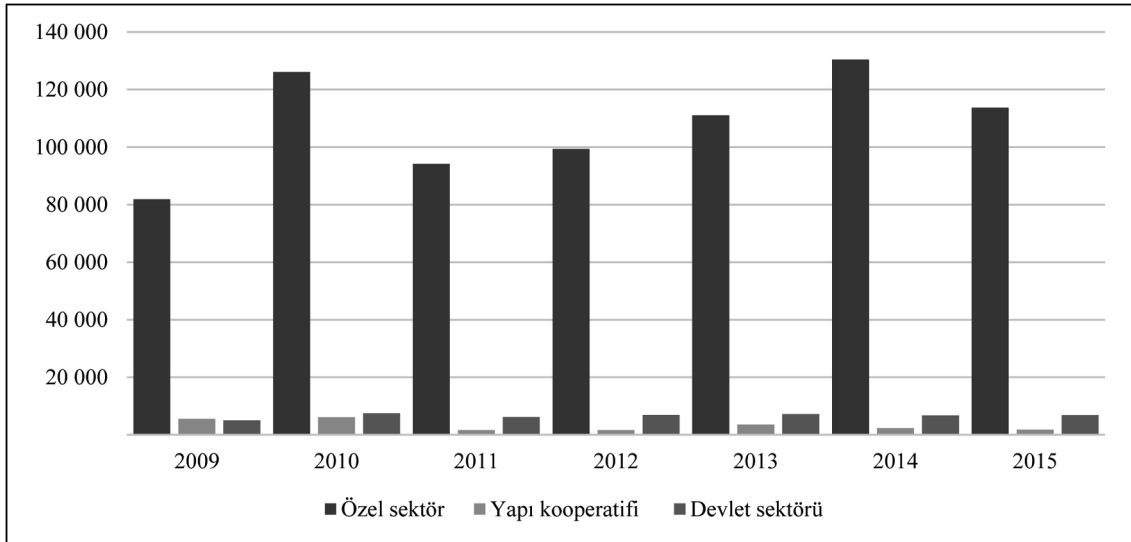
6502 sayılı Kanunda “Yapı ruhsatı alınmadan, tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamaz.” hükmü yer almaktadır. Ayrıca bu Kanunun devamı niteliğinde olan Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliğin 6. maddesinde “Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, kat irtifakı devri-

nin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte yapılacak yazılı bir sözleşme şeklinde veya noterliklerde düzenleme şeklinde yapılan satış vadi sözleşmesi ile kurulur. Aksi hâlde sözleşme geçersizdir.” ve “Yapı ruhsatı alınmadan, tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamaz.” hükümleri yer almaktadır. Yapı ruhsatı alınmadan satış yapılamayacak olması, konut sektöründe maliyet artırıcı önemli bir unsur olarak görülmektedir. Ayrıca bina tamamlama sigortasının ya da sağlanacak diğer teminatların da konut üreticilerine ek bir maliyet getirmesi, dolayısıyla konut fiyatlarını artırması beklenmektedir.

4.2. Konut Üreticileri Açısından

Yeni düzenlemelerin konut üreticileri üzerinde beklenen etkilerini ele almadan önce, sektör verileri ile genel bir çerçeve çizilmesi uygun görülmektedir. TÜİK verilerine göre, 2009-2015 yılları arasında 825.110 yeni ve ilave yapı için yapı ruhsatı verilmiştir. Bu yapıların, yıllar itibarıyla yapı sahipliğine göre dağılımı Şekil 2’de sunulmaktadır.

Şekil 2. Yapı Sahipliğine Göre Yapılacak Yeni ve İlave Yapılar (Yapı Sayısı)



Not: TÜİK, 2014 ve 2015 yılı bilgilerinin geçici olduğunu ifade etmektedir.

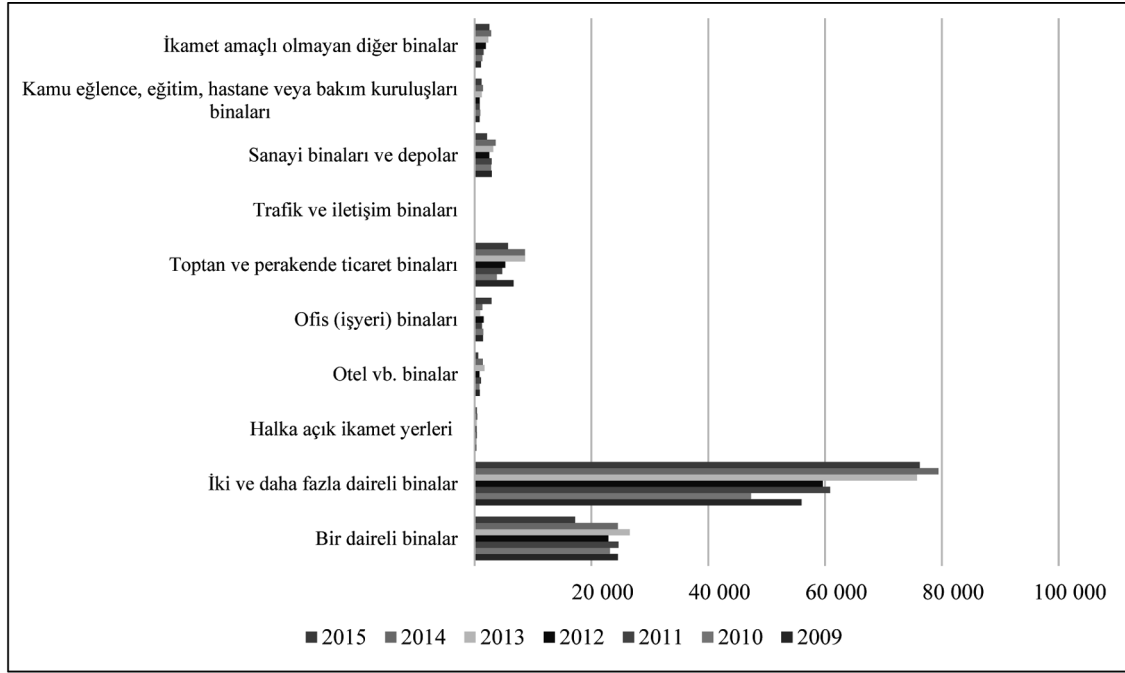
Kaynak: TÜİK; “Yapı İzin İstatistikleri”, http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1055, Erişim: 24.03.2016.

Şekil 2 incelendiğinde, özel sektörün ağırlığının diğer taraflara göre yıllar itibarıyla oldukça yüksek bir seviyede olduğu görülmektedir. Söz konusu dönemde, yapı ruhsatı verilen bina sayısının %92’si özel sektöre, %6’sı devlet sektörüne, %3’ü ise yapı kooperatiflerine aittir. Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümüne göre bir değerlendir-

me yapıldığında da, en büyük paya yine özel sektörün sahip olduğu görülmektedir. 2009-2015 yılları arasındaki dönemde, yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünün %83’ü özel sektöre, %14’ü devlet sektörüne, %3’ü ise yapı kooperatiflerine aittir (TÜİK, http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1055, Erişim: 24.03.2016).

2009-2015 yılları arasındaki dönemde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanım amaçlarına göre dağılımı ise Şekil 3’te sunulmaktadır.

Şekil 3. Kullanma Amacına Göre Tamamen veya Kısmen Biten Yeni ve İlave Yapılar (Yapı Sayısı)



Not: TÜİK, 2013, 2014 ve 2015 yılı bilgilerinin geçici olduğunu ifade etmektedir.

Kaynak: TÜİK; "Yapı İzin İstatistikleri", http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1055, Erişim: 24.03.2016.

TÜİK verilerine göre, 2009-2015 yılları arasında tamamen veya kısmen biten yeni ve ilave yapı sayısı 724.628 olarak gerçekleşmiştir. Şekil 3 incelendiğinde, yıllar itibarıyla bu yapıların büyük bölümünün ikamet amaçlı olan yapılardan oluştuğu görülmektedir. Söz konusu dönemde, ikamet amaçlı olan yapı sayısının toplam yapı sayısına oranı %85'in üzerindedir. Yüz ölçümüne göre değerlendirme yapıldığında da, en büyük paya yine ikamet amaçlı olan yapıların sahip olduğu görülmektedir. 2009-2015 yılları arasındaki dönemde, yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüz ölçümü içerisinde, ikamet amaçlı binaların payı %75'in üzerindedir (TÜİK, http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1055, Erişim: 24.03.2016).

Yeni düzenlemelerin konut üreticileri üzerinde beklenen etkilerini değerlendirebilmek açısından, konut üretiminin firma büyüklüklerine göre dağılımının ortaya koyulması da önem arz etmektedir. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası (TSKB) sektör raporlarından elde edilen verilere göre, 2002-2014 yılları arasındaki dönemde konut üretiminde TOKİ'nin payı %8,5, kurumsal firmaların payı %1,5-2 ve küçük ve orta ölçekli firmaların payı %89-90 olarak gerçekleşmiştir (Dincel, 2015).

Sektör ile ilgili olarak elde edilen verilere dayalı olarak, yapılaşmanın büyük oranda ikamet amaçlı olduğu, yapılaşma sürecinde özel sektörün kilit rol oynadığı ve özel sektör içerisindeki firmaların büyük bölümünün de küçük ve orta ölçekli firmalardan oluştuğu tespitleri yapılabilir. Yeni düzenlemeler ile birlikte, ön ödemeli konut satışında, konut adedi otuz ve üzerinde olan projeler için bina tamamlama sigortası yaptırma ya da diğer teminat ve şartlardan en az birini tüketicinin lehine sağlama zorunluluğu ortaya çıkmaktadır. Belirli bir proje için bina tamamlama sigortası yaptırılması sürecinde, sigorta şirketi, sadece teminat talep edilen projeyi değil, teminat talep eden şirketin bütün projelerini, mali durumunu ve kredi değerliliğini de inceleyecektir. Bu inceleme neticesinde de, sigorta şirketi, projenin taşıdığı mali riske göre bir prim belirleyecektir. Projenin mali riskinin yüksek olması durumunda, sigorta şirketinin, prim tutarını yüksek belirleme ya da sigorta sunmama ihtimali bulunmaktadır.

İnşaat sektöründe birçok firmanın ön satış yapmaksızın projelerini tamamlayabilecek mali güce sahip olmadığı göz önüne alındığında, sigorta şirketlerinin bu firmaların projelerini sigortalarken sermaye yetersizliği nedeniyle prim tutarını çok

yüksek belirlemesi ya da sigorta sunmamayı tercih etmesi durumları ile karşılaşılabilecektir. Sigorta şirketinin bina tamamlama sigortası sunması ya da sigorta şirketi tarafından istenilen primin projenin maliyeti ile kıyaslandığında çok yüksek olması durumunda, konut üreticisinin ön ödemesi konut satışı yapabilmesi için ilgili yönetmelikte yer alan diğer teminat ve şartlardan birini yerine getirmesi gerekecektir. Ancak mali güçlerinin yetersiz olması sebebiyle sigorta yaptıramayan şirketlerin, istenen diğer teminat ve şartları sağlamaları da zor olacaktır.

4.3. Sigorta Şirketleri Açısından

Bina tamamlama sigortasının, sigortalanabilirlik ölçütleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi uygun olacaktır. Bir riskin sigortalanabilmesi için bazı şartların oluşması gerekmektedir. Sigortalanabilirlik ölçütleri olarak da ifade edilen bu şartlardan biri, benzer riske maruz kalan çok sayıda kişi ya da kuruluşun varlığıdır (Dorfman, 2005; Rejda, 2003; Çipil, 2008). Sigortalanacak risklerin benzer yapıda olmaması ya da bu risklere maruz kalan çok sayıda kişi ya da kuruluşun bulunmaması durumunda, sigorta havuzu oluşturulması imkânı ortadan kalkmaktadır. Ayrıca sigorta sözleşmesine konu olacak riskin ödenebilir bir prim karşılığında sigortalanabilmesi ve hasarın gerçekleşme olasılığının da dengeli olması gerekmektedir (Rejda, 2003; Çipil, 2008). Dolayısıyla, bina tamamlama sigortası ile ilgili olarak, benzer riske maruz kalan çok sayıda kişi ya da kuruluşun varlığı bakımından yeterli büyüklükte ve hasar olasılığı bakımından dengeli dağılıma sahip bir havuz oluşturulması gerekmektedir. Aksi halde, risk, sigorta şirketleri açısından sigortalanabilir olmayacaktır. Öte yandan, hasarın parasal değeri çok büyük olduğunda, sigorta primi de çok yüksek olacağı için, sigorta primi ödenebilir olmaktan uzaklaşacaktır.

Sigortalanabilirlik ile ilgili bir diğer ölçüt, hasarın sigortalının kontrolü dışında, tesadüfi olarak ya da kazara meydana gelmesidir (Dorfman, 2005; Rejda, 2003; Çipil, 2008). Sigorta ettirenin kasti bir ihmâl sonucu hasara yol açması, sigorta şirketinden haksız yere tazminat talebi anlamına gelmektedir. Bu noktada bina tamamlama sigortası ile ilgili olarak da ahlaki risk üzerinde önemle durulması ve önleyici tedbirlerin alınması gerekmektedir. Hasarın tanımlanabilir, ölçülebilir ve hesaplanabilir olması da sigortalanabilirlik açısından

önemli ölçütlerdir (Dorfman, 2005; Rejda, 2003; Çipil, 2008). Bu çerçevede, bina tamamlama sigortasının sunulması sürecinde, sigorta şirketlerinin, sadece teminat talep edilen projeyi değil, teminat talep eden şirketin bütün projelerini, mali durumunu ve kredi değerliliğini incelemesi gerekecektir. Sigorta şirketlerinin bilgi ve birikimleri göz önüne alındığında, bütün bunların zor, zaman alıcı ve maliyetli bir süreç olması beklenmektedir.

5. Sonuç

28 Mayıs 2014 tarihinde yürürlüğe giren 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, ön ödemeli konut satışı konusunda önemli düzenlemeler getirmektedir. İnşaat firmalarının ruhsat almadan satış yapamayacak olması, başka bir ifadeyle artık maketten satış yapılamayacak olması, konut satışının sadece noter aracılığıyla yapılması, konut alan kişiye on dört gün neden göstermeksizin cayma hakkı tanınması, cayma hakkı süresinin sona ermesinden itibaren otuz gün içinde sözleşmeye konu konuta ilişkin satışın tapu siciline tescilinin zorunlu olması ve böylelikle aynı evin birden fazla kişiye satışının önüne geçilmesi bu düzenlemelerden bazılarıdır. Söz konusu düzenlemelerden biri de, tüketicilerin ön ödemeli konut satış sözleşmeleri kapsamında yaptığı ödemeleri güvence altına alması beklenen, bina tamamlama sigortasıdır. Bina tamamlama sigortası, hem konut alıcıları, hem konut üreticileri, hem de sigorta sektörü açısından önemli bir uygulama olarak görülmektedir.

İnşaat sektöründe mali bünyeleri zayıf olan küçük ve orta ölçekli şirketlerin, güçlü sermaye yapısına sahip büyük şirketler ile rekabet edebilmeleri oldukça zordur. Yeni düzenlemeler ile birlikte, küçük ve orta ölçekli inşaat şirketleri üzerindeki rekabet baskısının daha da artması; büyük şirketlerin ise önemli bir rekabet avantajı sağlaması beklenmektedir. Hatta bu durum, sektördeki büyük oyuncuların daha da büyümelerine, küçük oyuncuların ise yavaş yavaş yok olmalarına neden olabilecektir.

Kanunun otuz ve daha büyük konut projeleri için bina tamamlama sigortasını zorunlu tutması, küçük projelerden konut satın alacak tüketicilerin korunma dışında kalmasına neden olmaktadır. Otuzdan daha az sayıda konutu kapsayan projelerden konut satın alan tüketicilerinde korunma kapsamı

na alınacak bir mekanizmanın geliştirilmesi önemli bir ihtiyaçtır. Büyük konut üreticilerinin kurumsal yapılar olması ve taahhütlerini yerine getirememeye ihtimallerinin ekonomik koşulların bozulması durumları dışında pek mümkün olmaması, fakat piyasada çok sayıda küçük konut üreticisinin olması ve taahhütleri yerine getirememeye riskinin bu grup üreticiler için daha yüksek olması, bu riskli grubu kapsayacak yeni bir güvence mekanizmasının, örneğin banka teminat mektubu gibi bir mekanizmanın acilen devreye alınması sektörün gelişimi açısından büyük öneme sahip olacaktır.

Kaynakça

ÇİPİL, Mahir; (2008), *Risk Yönetimi ve Sigorta*, Nobel Yayın Dağıtım, 1. Baskı, Ankara.

DİNCEL, Gülay; (2015), *Büyüme Bağlamında İnşaat Sektörü*, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası (TSKB), İstanbul.

DORFMAN, Mark S.; (2005), *Introduction to Risk Management and Insurance*, Eighth Edition, Pearson Prentice Hall.

KOÇ, Ömer Faruk; (2007), *Kampanyalı Konut Satışlarında Yaşanan Problemler ve Kampanyalı Satışlar Üzerine Bir İnceleme*, T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Tüketicinin ve Rekabetin Korunması Genel Müdürlüğü, Uzmanlık Tezi, Kasım.

MORAY, Serbay; (2013), "6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda Yer Alan Cezai Sorumluluk Hükümleri ve Yaptırımları", *Mali Çözüm Dergisi*, Sayı: 120, Kasım-Aralık, ss.133-157.

REJDA, George E.; (2003), *Principles of Risk Management and Insurance*, Eighth Edition, Addison Wesley.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK); "Hanehalkı Tüketim Harcaması 2014", *Haber Bülteni*, Sayı: 16202, <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18630>, 05.08.2015.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK); "İlk Satış ve İkinci El Satış Ayrıntısında İllere ve Yıllara Göre Konut Satış Sayıları 2013-2016", <http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>, Erişim: 24.03.2016.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK); "Yapı İzin İstatistikleri", http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1055, Erişim: 24.03.2016.

T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı; *Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları*, 11.03.2015.

T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı; *Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik*, T.C. Resmi Gazete, 27 Kasım 2014, Sayı: 29188.

4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, T.C. Resmi Gazete, 08 Mart 1995, Sayı: 22221.

6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, T.C. Resmi Gazete, 28 Kasım 2013, Sayı: 28835.

Makale Yazım Kuralları

1. Finans - Politik & Ekonomik Yorumlar dergisi 53 yıldan beri aylık olarak yayımlanan hakemli bir dergidir. Yazım dili Türkçe ve Yayın Kurulunun onay verdiği durumlarda İngilizcedir.
2. Finans - Politik & Ekonomik Yorumlar Dergisi'ne gönderilmiş olan makaleler daha önce hiçbir yerde yayınlanmamış ve yayınlanmak üzere sunulmamış olmalıdır. Makaleler, yayınlansın veya yayınlanmasın iade edilmez. Dergide yayınlanması kabul edilen veya yayınlanan yazı ve makalelerin yazılı ve elektronik ortamdaki tüm yayın hakları Finans-Politik ve Ekonomik Yorumlar Dergisi'ne aittir.
3. Makaleler şekil ve içerik yönünden Dergi Editörü tarafından incelendikten sonra hakemlere gönderilmektedir. İçerik ve şekil açısından Dergi yayın formatına uymayan makaleler hakemlere gönderilmez ve bu durum yazar(lar)a bildirilir.
4. Makaleler, MS Word 2000 ve/veya üstü sürümlerde, 11 punto, Times New Roman karakteri ile tek satır aralıklı olarak yazılır. Özetler 10 punto yazılmalıdır. Makale bilgisayar ortamında fpekonmikyorumlar@gmail.com adresine mail olarak gönderilmeli ve kayıt numarası alınmalıdır. İleri tarihli sorgulamalar bu kayıt numarası ile yapılır.
5. Makalenin başlığı ilk sayfanın başına kalın 14 punto, ilk harfler büyük diğerleri küçük olarak sayfa ortalanarak yazılır. Başlıktan sonra 12 nk aralık verilerek yazar ad(lar)ı unvansız olarak sayfa ortalanarak yazılır. Unvan, çalıştığı kurum ve elektronik posta (e.mail) adresi dipnot olarak belirtilir.
6. Yazar adından sonra 12 nk boşluk bırakılarak 150 kelimeyi geçmeyen Türkçe özet yazılır. Ardından İngilizce başlık ve yine 150 kelimeyi geçmeyecek şekilde İngilizce özet yazılır. Yazının ana konusunu tanımlayan anahtar kelimeler bu özetlerin altında verilir. Anahtar kelimeler en az iki en çok 6 kelime olmalıdır.
7. Makale; tablo, şekil ve kaynaklar dâhil 20 sayfayı geçmemelidir.
8. Kaynaklara yapılan atıflar, dipnotlar yerine metnin içinde parantez arasında yapılmalıdır. Parantez içindeki ifadeler şu sırayla yer almalıdır: yazar(lar)ın soyadı, kaynağın yılı: sayfa numarası. Eğer, yazarın aynı yıl içinde yayınlanmış birden fazla eserine atıf yapılıyorsa, yıllar harfler ile farklılaştırılmalıdır. Yapılacak atıf bir internet sitesinden alınmışsa ve atfın yazarı belli değil ise, parantez içerisindeki ifadeler şu şekilde sıralanmalıdır; internet sitesinin kurumu, internet adresi, erişim yılı. Açıklamalar ise sayfa altında dipnot olarak verilir.
9. Yararlanılan kaynaklar, ayrı bir sayfada "Kaynakça" başlığı altında verilmelidir. Kaynakça başlığı ortalanarak yazılmalıdır. Yazar soyadlarının gösteriminde tamamen büyük harf kullanılmalıdır ve yazar isimleri açık bir şekilde belirtilmelidir. Kaynakça biçim kurallarına dair örnekler aşağıda sıralanmıştır:

Kitaplarda:

ACAR, Sadık; (2000), *Uluslararası Reel Ticaret: Teori, Politika*, Dokuz Eylül Ün. Yayınları, İzmir.
 CHANG, Ha-Joon; (2003), *Kalkınma Reçetelerinin Gerçek Yüzü*, Çev.: T. A. Onmuş, İletişim Yayınları, İstanbul.
 SARNO, Lucio and Mark P. TAYLOR; (2003), *The Economics of Exchange Rates, Second Edition*, Cambridge University Pres, United Kingdom.

Makalelerde:

MARION, Nancy P.; (1999), "Some Parallels Between Currency and Banking Crises", *International Tax and Public Finance*, 6(4), pp. 473-490.

BAŞ, Türker ve Kadir ARDIÇ; (2002), "The Impact of Age on The Job Satisfaction of Turkish Academicians", *Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 4(3), ss. 89-102.

Derlemelerde:

DAHLMAN, Carl J. and Richard NELSON; (1995), "Social Absorption Capability, National Innovation Systems and Economic Development", Bon-Ho KOO and Dwight PERKINS (Ed.), *Social Capability and Long Term Economic Growth*, St. Martin Press, New York, pp. 82-122.

METHİBAY, Yaşar; (2003), Avrupa Birliğinde İhale Sistemi ve GATT İhale Kodu", iç. Binnur ÇELİK ve Fatih SARAÇOĞLU (Ed.), Maliye Seçme Yazıları, *Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi'ni Geliştirme Vakfı Yayını*, ss. 125-142.

İnternette Alınan Kaynaklarda:

TİGREL, ALİ; "Timetable: What will Happen and When," <http://europa.eu.int/euro/html>. 27.09.1999
 ACEMOGLU, Daron and Simon JOHNSON; (2006), *Disease and Development: The Effect of Life Expectancy on Economic Growth*, NBER Working Paper 12269, <http://www.nber.org/papers/w12269>, 06.06.2006.

Not: *Yabancı dilde yayınlanmış çalışmalarda bağlaçlar ve kısaltmalar metin dili ile uyumlu olmalıdır. Örneğin metin dili İngilizce olan bir çalışmada 've' bağlacı yerine 'and', 'ss.', kısaltması yerine 'pp.' kullanılmalıdır.*