



T.C.

**BAŞBAKANLIK**  
**Toplu Konut İdaresi Başkanlığı**

**İSTANBUL KAYAŞEHİR 868 ADA 5 PARSEL, 919 ADA 4, 6 ve 9 PARSELLER,  
917 ADA 6 PARSEL İLE 869 ADA 10 ve 11 PARSELLERDE OLMAK ÜZERE  
TOPLAM 1.892 ADET KONUT  
TOPLU KONUT UYGULAMASI  
SATIŞ DUYURUSU / ÖN BİLGİLENDİRME FORMU**

İstanbul Kayaşehir 868 Ada 5 Parsel, 919 Ada 4, 6 ve 9 Parseller, 917 Ada 6 Parsel ile 869 Ada 10 ve 11 Parsellerde olmak üzere **Toplu Konut Uygulamaları kapsamında İdaremiz tarafından inşa ettirilen** 1.892 adet konut, **05 Eylül – 20 Eylül 2017 tarihleri arasında** Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin İstanbul İli'ndeki tüm Şubeleri **aracılığı ile Kuralı Satış yöntemi ile satışa sunulmaktadır.**

- 1) **Satıcı** : **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (İdare)**  
**Adres** : Halkalı Atakent Mahallesi 221. Sok. No:5  
(Kanuni Sultan Süleyman Hastanesi karşısı)  
34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL  
**İletişim İnternet** : [www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr)  
**İletişim telefon** : 0212 444 86 54
- 2) Söz konusu müracaatlar;
  - a. **Şehit Aileleri, Harp ve Vazife Malulleri ile Dul ve Yetimleri** (Emekli Sandığından Hak Sahibi Belgesi olan ve daha önce Şehit Ailelerine, Maluller ile Dul ve Yetimlerine açılan faizsiz konut kredisinden yararlanmamış olanlar),
  - b. **En az %40 Engelli Vatandaşlar,**
  - c. **Diğer Alıcı Adayları**olmak üzere 3 ayrı kategoride kabul edilecektir.
- 3) **Şehit Aileleri, Harp ve Vazife Malulleri ile Dul ve Yetimlerine** kuraya girmeden konut alma hakkı tanınacak, ancak bu kişilerin konutları öncelikli olarak kura ile belirlenecektir.  
**En az %40 Engelli Vatandaşlara** konut sayısının %5'i kadar kontenjan ayrılacak ve kura ile hak sahipleri belirlenecektir. Kura sonucu bu kategoriden hak sahibi olamayan başvuru sahipleri diğer alıcılar kategorisindeki başvuru sahipleri ile birlikte kuraya tabi tutulacaktır.  
**Diğer Alıcı Adayları** İdaremiz genel uygulamalarında olduğu üzere başvuru sayısına göre gerektiği takdirde kura ile belirlenecektir.
- 4) Söz konusu projeler kapsamında yer alan konut tipleri 1 oda 1 salon, 2 oda 1 salon ve 3 oda 1 salon niteliğindedir. **Başvuru sahipleri, başvuru tercihlerini 1+1, 2+1 ve 3+1 konut tiplerinden birisi için yapabileceklerdir.**
- 5) Detaylı satış fiyat ve koşulları Türkiye Halk Bankası A.Ş. İstanbul İli'ndeki şubelerinde ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının web sayfası ([www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr)) aracılığıyla duyurulmaktadır. En düşük ve en yüksek fiyatlar ile alternatifli ödeme koşulları aşağıda sunulmaktadır.
- 6) Konut satın almak için başvuruda bulunanların İstanbul İl sınırları içerisinde en geç 31.12.2015 tarihinden itibaren kesintisiz ikamet ediyor olması (01.01.2016 tarihi ve sonrasında ikamet etmeye başlayanların başvuruları kabul edilmeyecektir.) veya il nüfusuna kayıtlı olması gerekmektedir. (Şehit Aileleri, Harp ve Vazife Malulleri ile Dul ve Yetimleri kategorisinde başvuracakların en az 3 (üç) yıldır ikamet ediyor olması veya il nüfusuna kayıtlı olması gerekmektedir.).

7) Yine konut satın almak için başvuruda bulunanların kendileri, eşleri ve velayetleri altındaki çocukları üzerine T.C. sınırları dahilinde tapuda kayıtlı bağımsız konutlarının bulunmaması, bu kişilerin daha önce Toplu Konut İdaresinden konut satın almamış ve kredi kullanmamış olmaları şartları aranacaktır. **(Şehit Aileleri, Harp ve Vazife Malulleri ile Dul ve Yetimleri kategorisi hariç)**. Kişinin kendisi, eşi ve velayeti altındaki çocuklarından oluşan hane halkı adına, yalnızca bir adet başvuru yapılabilecektir. Başvuru sahiplerinde T.C. vatandaşı olma ve 18 yaşını doldurmuş olma şartları aranacaktır.

8) Başvuru Formu ile birlikte aşağıda yer alan belgeler eksiksiz olarak Bankaya teslim edilecektir. Eksik evrak ibraz edenler kuraya katılma haklarını kaybedeceklerdir.

- a. Nüfus Cüzdanı fotokopisini,
- b. Şehit Aileleri, Harp ve Vazife Malulleri ile Dul ve Yetimleri, kredi kullanım durumuna göre T.C. Emekli Sandığından alacakları **“Belgeyi”**,
- c. Engelli vatandaşlarımız, Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından verilen **kimlik kartının fotokopisi** veya tam teşekküllü bir devlet hastanesinden alınmış **sağlık heyet raporunu (en az % 40 engelli olduğuna dair)** ibraz edeceklerdir.

Yukarıdaki şartları sağlayan kişiler, Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin İstanbul İli’ndeki Şubelerine başvurarak, 5.000.-TL (Beşbin Türk Lirası) tutarındaki başvuru bedelini **05 Eylül – 20 Eylül 2017** tarihleri arasında yatıracak **(Şehit Aileleri, Harp ve Vazife Malulleri ile Dul ve Yetimleri kategorisi hariç)** ve başvurdukları grup ile ilgili **“Satın Alma Talep ve Yüklenim Belgesi”**ni imzalayacaklardır.

9) Proje kapsamında satışa sunulmakta olan konut adedinden fazla başvuru olduğu takdirde, başvuruların tamamlanmasından sonra, başvuruda bulunanların noter huzurunda **“Konut Alma Hakkı ve Konut Belirleme Kurusu” 04 Ekim 2017** tarihinde çekilecektir. Kura çekim işlemleri 2. ve 3. maddelerde belirlenen kategori önceliğine göre gerçekleştirilecektir. Konut sayısından daha az başvuru olduğu takdirde **“Konut Alma Hakkı ve Belirleme Kurusu”** çekilmeyerek, İdarenin belirleyerek kullanıma açacağı bloklar arasından, kategori önceliğine göre başvuru sırası esas alınarak konut seçimleri yapılacaktır. Kura çekildiği takdirde 1. kategoride çekilen kura sadece konut belirlemeye yönelik olacaktır.

10) Kura çekiliş yeri ve programı daha sonra İdarenin web sayfasında ([www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr)) duyurulacaktır.

11) Kura sonucu konut satın alma hakkı kazanarak konutu belirlenen veya konut sayısından az başvuru olması nedeni ile başvuru sırasına göre konut seçimi yapan alıcılar; peşinat bedelinden, %25 veya %40) başvuru bedeli düşüldükten sonra kalan tutarı **16 Ekim – 07 Kasım 2017** tarihleri arasında **Türkiye Halk Bankası A.Ş. İkitelli Şubesine** yatırarak Gayrimenkul Satış Sözleşmesini imzalayacaklardır.

12) Satışa konu konutların satış işlemleri aşağıda belirtilen peşinat ve vade seçenekleri ile gerçekleştirilecektir.

- a) **%25 peşinat bedeli - 120 ay vade,**
- b) **%40 peşinat bedeli - 144 ay vade,**

13) **Taksit ödemeleri, sözleşme imzalama tarihini takip eden ay itibariyle başlatılacaktır.** Borç bakiyesi ve aylık taksitler, sözleşme imzalama tarihine bakılmaksızın, her yılın Ocak ve Temmuz aylarında olmak üzere yılda iki kez, bir önceki 6 aylık dönemdeki **memur maaş artış oranı** uygulanarak artırılabilecektir. İlk 6 aylık dönemsel artış **Ocak 2018** tarihinden itibaren başlatılacaktır.

14) Sözleşme aşamasında ibraz edilecek belgeler aşağıda belirtilmektedir.

- Nüfus cüzdanı fotokopisi
- İl/ilçe Nüfus Müdürlüğünden onaylı vukuatlı nüfus kaydı ile adrese dayalı kayıt sistemine göre alınacak olan İstanbul İl sınırları içerisinde en geç 31.12.2015 tarihinden itibaren kesintisiz ikamet ettiğini kanıtlayacak belge, (Şehit Aileleri, Harp ve Vazife Malulleri ile Dul ve Yetimleri kategorisinde başvuracakların en az 3 (üç) yıldır ikamet ediyor olması veya il nüfusuna kayıtlı olması gerekmektedir.)

- 15) Kura sonucu konut satın alma hakkı kazananlar, sözleşme imzalama aşamasında kendi aralarında becayiş (konut değişikliği) yapabileceklerdir.
- 16) **Sözleşme imzalama işlemleri sırasında evrak getirmeyen, Sözleşme imzalamayan, peşinatını yatırmayan, banka komisyonu ödemeyen ve ayrıca KDV yatırmayan hak sahiplerinin konut alma hakları iptal edilecektir. Sözleşme imzalanmış ise sözleşmeleri feshedilerek ödenen peşinat ve taksit tutarları masraflar tahsil edildikten sonra faizsiz olarak iade edilecektir.**
- 17) **Konutlar, anahtar teslim tarihinden 2 (iki) yıl sonrasına kadar üçüncü kişilere devredilemeyecektir.**
- 18) Konut alıcısı, sözleşmenin kurulduğu tarihten itibaren on dört gün içinde, herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin sözleşmeden **çayma hakkına** sahiptir.  
Konut alıcısı, Gayrimenkulün fiili tesliminden evvel teslim süresi içerisinde herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkına sahiptir.
- 19) **A-) Toplu Konut Fonundan Şehit Aileleri, Harp ve Vazife Malulleri ile Dul ve Yetimlerine Açılacak Faizsiz Konut Kredisinden Yararlanmak İstenmesi Durumunda;**  
Şehit Aileleri, Maluller ile Dul ve Yetimleri kategorisindeki başvuru sahipleri, ilgili Banka aracılığı ile Şehit Aileleri, Maluller ile Dul ve Yetimlerine açılacak faizsiz konut kredisinden faydalanacağından, tahsis edilen kredi tutarı konut bedelinden mahsup edilecek, bakiye borç kalması durumunda 120 veya 144 ay vade ile madde 13 te belirlenmiş olan artış esaslarına göre ödenecektir. Ancak, belirlenen konutun bedelinin kredi tutarından düşük olması durumunda; satış bedeli dışında kalan masraflar ve vergiler dikkate alınarak kredi ödemesi yapılır ve bu miktar kredi tutarını geçemez.
- B-) Toplu Konut Fonundan Şehit Aileleri, Harp ve Vazife Malulleri ile Dul ve Yetimlerine Açılacak Faizsiz Konut Kredisini kullanmaksızın konut başvurusu Yapılması Durumunda;**  
Kredi hakkından yararlanmaksızın başvuru yapılmak isteniyor ise, Emekli Sandığı Genel Müdürlüğü'nden "TOPLU KONUT FONU'NDAN MALÜL VE ŞEHİT AİLELERİNE AÇILACAK FAİZSİZ KONUT KREDİSİ YÖNETMELİĞİNE GÖRE BU KREDİYİ DAHA ÖNCE KULLANMIŞ VE EMEKLİ SANDIĞINDAN (DEVREDİLEN) AYLIK ALANLARIN KONUT BAŞVURUSUNDA İBRAZ EDECEKLERİ BELGE" veya "HAK SAHİPLİĞİ BELGESİNİN" alınarak anılan belgelerin ekinde, konut başvurusu yapılan İl sınırları içerisinde son 3 yıldır oturuyor olduklarına dair adrese dayalı nüfus kayıt sisteminden alacakları belge veya başvuru yapılan İl nüfusuna son 3 yıldır kayıtlı olduklarına ait belgeler (Nüfus kayıt örneği) istenecektir. Yukarıda belirtilen şartları taşıyan kişi/kişilere, bu satış kampanyasından bir defaya mahsus olmak üzere konut satışı yapılacaktır.  
Konutlar, fiyat listelerinde bulunan indirimsiz fiyatlar üzerinden, %10 peşin 240 ay vadeli sabit taksit ödemeli ve taksit başlangıçları konut teslimlerini takip eden ay itibariyle başlayacak şekilde satılacaktır.
- 20) Kura sonucunda konut satın alma ve belirleme hakkı kazanamayanların başvuru bedelleri, başvuru sahiplerine **10 Ekim 2017** tarihinden itibaren iade edilecektir.
- 21) **Konutlar Sözleşme tarihinden itibaren 18 ay içerisinde teslim edilecektir.** Konutların anahtar teslimi, İdarece belirlenecek program dahilinde gerçekleştirilecektir.
- 22) Satış bedelleri KDV hariç bedeller olup, Gayrimenkul Satış Sözleşmesinde belirtilen satış bedeli ve teslim tarihine kadar gerçekleşen dönem artışları toplamı üzerinden hesaplanan tutar esas alınarak 3065 sayılı yasa kapsamında geçerli KDV oranı üzerinden Katma Değer Vergisi tutarı konutun teslimi öncesinde peşin tahsil edilecek, ayrıca vade sonuna kadar altı aylık artış dönemlerinin başında borç bakiyesine uygulanan artış tutarı üzerinden KDV tahsil edilecektir.
- 23) Konut tesliminden sonra ALICI, Yönetim Planı ve KMK'da öngörülen ortak giderlerden bağımsız bölüme (GAYRİMENKUL) isabet eden miktarları, toplu yapı alanındaki ortak tesislere ilişkin giderleri ve blok aidatlarını anahtar tesliminin gerçekleştiği veya teslim ihbarında belirtilen sürenin içinde bulunduğu aydan geçerli olmak üzere her ay yapı/site yönetimine ödeyecektir. Alıcı bağımsız bölümü teslim almamış olsa dahi aidat ve ortak alan giderlerini ödemekle yükümlüdür.

24) Projede konut büyüklükleri ve mahal listelerinde bir çelişki olduğu takdirde uygulama projesi ve sözleşmedeki bilgiler esas kabul edilecektir.

25) Gayrimenkul satış işlemleri, Özel Hukuk Hükümlerine tabidir.

## KONUT SATIŞ/ÖDEME BİLGİLERİ

KONUT TİPİ	EN DÜŞÜK EN YÜKSEK KONUT FİYATI (TL)	SATIŞ TARİHİNDE ÖDENECEK PEŞİNAT TUTARI (TL)		VADE (AY)	BAŞLANGIÇ TAKSİDİ (TL)
1+1 46,00 - 72,10 m2 193 Adet	144.755,93 ₺	25%	36.188,98 ₺	120	904,72 ₺
		40%	57.902,37 ₺	144	603,15 ₺
	283.087,19 ₺	25%	70.771,80 ₺	120	1.769,29 ₺
		40%	113.234,88 ₺	144	1.179,53 ₺
2+1 69,70 - 102,60 m2 1.023 Adet	220.893,61 ₺	25%	55.223,40 ₺	120	1.380,59 ₺
		40%	88.357,44 ₺	144	920,39 ₺
	411.505,27 ₺	25%	102.876,32 ₺	120	2.571,91 ₺
		40%	164.602,11 ₺	144	1.714,61 ₺
3+1 102,10 - 127,60 m2 676 Adet	339.043,59 ₺	25%	84.760,90 ₺	120	2.119,02 ₺
		40%	135.617,44 ₺	144	1.412,68 ₺
	477.334,64 ₺	25%	119.333,66 ₺	120	2.983,34 ₺
		40%	190.933,86 ₺	144	1.988,89 ₺

Peşinat bedeli üzerinden %0,5 (binde beş) oranında banka komisyonu ve banka komisyonu üzerinden %5 (yüzde beş) oranında BSMV satış sırasında bankaca tahsil edilecektir.