



T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



İSTANBUL KAYAŞEHİR 18. BÖLGE 1. VE 2. ETAP İLE 19. BÖLGE  
TOPLU KONUT UYGULAMASI  
SATIŞ DUYURUSU / ÖN BİLGİLENDİRME FORMU

İstanbul Kayaşehir 18. Bölge 1. Ve 2. Etap ile 19. Bölge Toplu Konut Uygulamaları kapsamında İdaremiz tarafından inşa ettirilen **1.100 adet konut, 23 Mart – 30 Nisan 2015 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- 495 40 40 / 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 olmayan 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, 3 oda 1 salon ve 4 oda 1 salon niteliğindedir. **Başvuru sahipleri, başvuru tercihlerini 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+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 **2 (iki)** yıldan az olmamak koşulu ile ikamet ediyor olması 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. Kişinin kendisi, eşi ve velayeti altındaki çocuklarından oluşan hane halkı adına, yalnızca bir adet başvuru yapılabilecektir (**Şehit Aileleri, Harp ve Vazife Malulleri ile Dul ve Yetimleri kategorisi hariç**). 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.
- Nüfus Cüzdanı fotokopisini,
  - Şehit Aileleri, Harp ve Vazife Malulleri ile Dul ve Yetimleri, kredi kullanım durumuna göre T.C. Emekli Sandığından alacakları "**Belgeyi**",
  - 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.
- 9) Yukarıdaki şartları sağlayan kişiler, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin İstanbul İli'ndeki Şubelerine başvurarak, 5.000.-TL (Beşbin Türk Lirası) tutarındaki başvuru bedelini **23 Mart – 30 Nisan 2015** 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.
- 10) Proje kapsamında satışa sunulmakta olan konut adedinden fazla başvuru olduğu takdirde, başvuruların tamamlanmasından sonra, başvuruda bulunanların noter huzurunda "Konut Alma Hakkı ve Konut Belirleme Kurası" **07 Mayıs 2015** 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 Kurası" 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.
- 11) Kura çekiliş yeri ve programı daha sonra İdarenin web sayfasında (www.toki.gov.tr) duyurulacaktır.
- 12) 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 (%15, %20, %25 veya %40) başvuru bedeli düşüldükten sonra kalan tutarı **11 Mayıs - 19 Haziran 2015** tarihleri arasında **Türkiye Halk Bankası A.Ş. Başakşehir Şubesine** yatırarak Gayrimenkul Satış Sözleşmesini imzalayacaklardır.
- 13) Satışa konu konutların satış işlemleri aşağıda belirtilen peşinat ve vade seçenekleri ile gerçekleştirilecektir.
- %15 peşinat bedeli - bakiye borç için 96 ay vade**
  - %20 peşinat bedeli - bakiye borç için 96 ay veya 108 ay vade,**
  - %25 peşinat bedeli - bakiye borç için 96 ay, 108 ay veya 120 ay vade,**
  - %40 peşinat bedeli - bakiye borç için 96 ay, 108 ay veya 120 ay vade,**
- 14) **Taksit ödemeleri, sözleşme imzalama tarihini takip eden ay itibariyle başlatılacaktır.** %40 peşinat bedeli ödeyecek olanların ilk taksit ödemeleri **konut tesliminden sonra** başlayacak ve dönemsel artışları konut teslimini takip eden dönemde yapılacaktır.
- 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 artırılacaktır. %15, %20 veya %25 peşinat bedeli ödeyecek olanların ilk taksit ödemeleri, **Sözleşme imzalama tarihini takip eden bir sonraki ay** başlayacak olup, ilk 6 aylık dönemsel artış **Ocak 2016** tarihinden itibaren başlatılacaktır.
- 15) Sözleşme aşamasında ibraz edilecek belgeler aşağıda belirtilmektedir.
- İl/ilçe Nüfus Müdürlüğünden onaylı vukuatlı nüfus kaydı ile adrese dayalı kayıt sistemine göre alınacak olan ve son **2 (iki)** yıldır **İstanbul** il sınırları içerisinde 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.)
  - İl Tapu Sicil Müdürlüğünden** başvuru sahibinin, kendisine, eşine ve/veya velayeti altındaki çocuklarına ait tapuda kayıtlı herhangi bir bağımsız konutun bulunmadığına dair belge. (**1.Kategori Şehit Aileleri, Harp ve Vazife Malulleri ile Dul ve Yetimleri hariç**)

- 16) Kura sonucu konut satın alma hakkı kazananlar, sözleşme imzalama aşamasında kendi aralarında becayiş (konut değişikliği) yapabileceklerdir.
- 17) **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.**
- 18) **Konutlar, anahtar teslim tarihinden 2 (iki) yıl sonrasına kadar üçüncü kişilere devredilemeyecektir.**
- 19) Konut alıcısı, sözleşmenin kurulduğu tarihten itibaren on dört gün içinde, herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin sözleşmeden **cayma hakkına** sahiptir.  
Konut alıcısı, Gayrimenkulün fiili tesliminden evvel teslim süresi içerisinde herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkına sahiptir.
- 20) **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 ay vade ile madde 14 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.
- 21) Kura sonucunda konut satın alma ve belirleme hakkı kazanamayanların başvuru bedelleri, başvuru sahiplerine 11 Mayıs 2015 tarihinden itibaren iade edilecektir.
- 22) **Konutlar Sözleşme tarihinden itibaren 36 ay içerisinde teslim edilecektir.** Konutların anahtar teslimi, İdarece belirlenecek program dahilinde gerçekleştirilecektir.
- 23) 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.
- 24) 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.

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

26) 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 52,30 - 95,92 m2 115 Adet	107.800	0,15	16.170	96	954,48
		0,20	21.560	108	798,52
		0,25	26.950	120	673,75
		0,40	43.120	120	539,00
	212.561	0,15	31.884	96	1.882,05
		0,20	42.512	108	1.574,53
		0,25	53.140	120	1.328,51
		0,40	85.024	120	1.062,81
2+1 58,29 - 125,45 m2 447 Adet	136.367	0,15	20.455	96	1.207,42
		0,20	27.273	108	1.010,13
		0,25	34.092	120	852,29
		0,40	54.547	120	681,84
	255.648	0,15	38.347	96	2.263,55
		0,20	51.130	108	1.893,69
		0,25	63.912	120	1.597,80
		0,40	102.259	120	1.278,24
3+1 122,04-145,24 m2 495 Adet	255.773	0,15	38.366	96	2.264,66
		0,20	51.155	108	1.894,61
		0,25	63.943	120	1.598,58
		0,40	102.309	120	1.278,87
	346.668	0,15	52.000	96	3.069,46
		0,20	69.334	108	2.567,91
		0,25	86.667	120	2.166,68
		0,40	138.667	120	1.733,34
4+1 169,05-172,59 m2 43 Adet	366.507	0,15	54.976	96	3.245,11
		0,20	73.301	108	2.714,87
		0,25	91.627	120	2.290,67
		0,40	146.603	120	1.832,54
	398.458	0,15	59.769	96	3.528,01
		0,20	79.692	108	2.951,54
		0,25	99.615	120	2.490,36
		0,40	159.383	120	1.992,29

Sözleşme bedeli üzerinden %0,948 (binde dokuz virgül kırk sekiz) oranında damga vergisi, peşinat bedeli üzerinden %0,5 (binde beş) oranında banka komisyonu ve banka komisyonu üzerinden %5 (yüzde beş) oranında BSMV satış sırasında bankaca tahsil edilecektir.