T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

(TOKİ)
DENİZLİ KARAHAYIT
TOPLU KONUT UYGULAMASI
SATIŞ DUYURUSU/ÖN BİLGİLENDİRME FORMU

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından Denizli Karahayıt Toplu Konut Uygulaması kapsamında üretilecek 258 adet konut satışa sunulacaktır.

1) Satıcı : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (İdare)
   Adres : Bilkent Plaza, B1 Blok, 06800, Bilkent, Ankara
   İletişim İnternet : www.toki.gov.tr
   İletişim telefon : 312- 565 20 00
2) Kura yöntemiyle satışı gerçekleştirilecek konutlar için başvurular, T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin Türkiye genelinde yer alan tüm şubeleri tarafından, 14 Aralık 2015 – 15 Ocak 2016 tarihleri arasında kabul edilecektir.
3) Söz konusu müracaatlar; 1) "Şehit Aileleri, Maluller ile Dul ve Yetimlerinin" (Emekli Sandığından Hak Sahibi Belgesi olan ve daha önce Şehit Ailelerine, Maluller ile Dul ve Yetimlerine açılan faizsiz konut kredisinden yararlanmamış olanlar) başvuruları, 2) En az %40 Özürlü Vatandaşların başvuruları, 3) Diğer Konut Alıcı Adayları başvuruları olmak üzere 3 ayrı kategoride kabul edilecektir.
4) * **Şehit Aileleri, Maluller (1+1 konutlarda 3 adet; 2+1 konutlarda 11 adet 3+1 konutlarda 5 adet; 3+1 Dubleks konutlarda 2 adet; 4+1 konutlarda 3 adet; 4+1 Dubleks konutlarda 5 adet)** 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.

   * "%40 Engelli Vatandaşlara" konut sayısının %5'i kadar **(1+1 konutlarda 2 adet; 2+1 konutlarda 6 adet 3+1 konutlarda 3 adet; 3+1 Dubleks konutlarda 1 adet; 4+1 konutlarda 2; 4+1 Dubleks konutlarda 3 adet)** 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 Konut Alıcı Adayları** İdaremiz genel uygulamalarında olduğu üzere başvuru sayısına göre gerektiği takdirde kura ile belirlenecektir.
5) Detaylı satış fiyat ve koşulları T.C. Ziraat Bankası A.Ş. şubelerinde ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının web sayfası (www.toki.gov.tr) aracılığıyla duyurulmaktadır. En düşük ve en yüksek fiyatlar ile alternatifli ödeme koşulları aşağıda sunulmaktadır:

KONUT SATIŞ/ÖDEME BİLGİLERİ

KONUT SAYISI	BRÜT M2	NET M2	FİYAT ARALIĞI	SATIŞ BEDELİ (TL) (KDV HARİÇ)	PEŞİNAT ORANI %	PEŞİNAT TUTARI TL	VADE (AY)	BAŞLANGIÇ TAKSİDİ
28 Adet 1+1	80,6-86,1	60,27-65,04	EN DÜŞÜK	85.436	10	8.544	96	801
					15	12.815	108	672
					25	21.359	120	534
			EN YÜKSEK	99.015	10	9.902	96	928
					15	14.852	108	779
					25	21.359	120	647
102 Adet 2+1	98,25-106,36	74,15-79,16	EN DÜŞÜK	100.412	10	10.041	96	941
					15	15.062	108	790
					25	25.103	120	628
			EN YÜKSEK	127.632	10	12.763	96	1.197
					15	19.145	108	1.005
					25	25.103	120	854
42 Adet 3+1	125,17	92,86	EN DÜŞÜK	141.692	10	14.169	96	1.328
					15	21.254	108	1.115
					25	35.423	120	886
			EN YÜKSEK	156.087	10	15.609	96	1.463
					15	23.413	108	1.228
					25	35.423	120	1.006
14 Adet 3+1 Dubleks	160,96	105,7	EN DÜŞÜK	193.152	10	19.315	96	1.811
					15	28.973	108	1.520
					25	48.288	120	1.207
			EN YÜKSEK	193.152	10	19.315	96	1.811
					15	28.973	108	1.520
					25	48.288	120	1.207
30 Adet 4+1	185,61	117,32	EN DÜŞÜK	214.751	10	21.475	96	2.013
					15	32.213	108	1.690
					25	53.688	120	1.342
			EN YÜKSEK	227.372	10	22.737	96	2.132
					15	34.106	108	1.790
					25	53.688	120	1.447
42 Adet 4+1 Dubleks	217,36	146,4	EN DÜŞÜK	239.096	10	23.910	96	2.242
					15	35.864	108	1.882
					25	59.774	120	1.494
			EN YÜKSEK	249.964	10	24.996	96	2.343
					15	37.495	108	1.967
					25	59.774	120	1.585

6) Proje yapı ruhsat tarihi 27 Kasım 2015'tir.

7) 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" **26 Ocak 2016** tarihinde çekilecektir. Kura çekim işlemleri 3. maddede 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.

8) Kuranın çekileceği yer, T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Akköy Şubesinde ve İdarenin web sayfasında (www.toki.gov.tr) duyurulacaktır.

9) 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, Maluller ile Dul ve Yetimleri kategorisi hariç).** Başvuru sahiplerinde T.C. vatandaşı olma ve 18 yaşını doldurmuş olma şartları aranacaktır.

10) Yukarıdaki şartları sağlayan kişiler, T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Şubelerine başvurarak, 2 Bin TL (İkibin Türk Lirası) tutarındaki başvuru bedelini 14 Aralık 2015 – 15 Ocak 2016 tarihleri arasında yatıracak **(Şehit Aileleri, Maluller (Terör, Harp ve Vazife Malulleri) ile Dul ve Yetimleri kategorisi hariç)** ve başvurdukları grup ile ilgili "Satın Alma Talep ve Yüklenim Belgesi"ni imzalayacaklardır.

11) Kura sonucu konut satın alma hakkı kazanarak konutu belirlenen veya konut sayısından az başvuru olması nedeni ile başvuru sırasına göre 1 – 13 Şubat 2016 tarihleri arasında konut seçimi yapan alıcılar; peşinat bedelinden (%10, %15 veya %25) başvuru bedeli düşüldükten sonra kalan tutarı 1 – 13 Şubat 2016 tarihleri arasında T.C. Ziraat Bankası A.Ş Akköy Şubesine yatırarak Gayrimenkul Satış Sözleşmesini imzalayacaklardır.

12) Kura sırasında toplam 129 adet yedek alıcı belirlenecek, asil konut alıcılarının sözleşme imzalamaması halinde kalan konutlar İdarece ilan edilecek sözleşme imzalama programı çerçevesinde **17 - 25 Şubat 2016** tarihleri arasında Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalayacaklardır.

13) 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.

14) Borç bakiyesi, tercih edilen peşinat miktarına göre 96, 108 veya 120 ay boyunca aylık taksitler halinde ödenecektir**. Borç bakiyesi ve aylık taksitler, sözleşme imzalama tarihine bakılmaksızın, her yılın Ocak ve Temmuz aylarında olmak üzere yılda iki kez, önceki 6 aylık dönemdeki memur maaş artış oranı uygulanarak artırılacaktır.** İlk taksit ödeme tarihi, Sözleşme imzalama tarihini takip eden bir sonraki ay olup, ilk 6 aylık dönemsel artış **Temmuz 2016** tarihinden itibaren başlatılacaktır.

15) Kura sonucu konut satın alma hakkı kazananlar, **sözleşme imzalama aşamasında** kendi aralarında becayiş (konut değişikliği) yapabileceklerdir.

16) Konut alıcısı, sözleşmenin kurulduğu tarihten itibaren on dört gün içinde, herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin sözleşmeden **cayma hakkına** sahiptir.

Konut alıcısı, Gayrimenkul'ün fiili tesliminden evvel teslim süresi içerisinde herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkına sahiptir.

17) **A-) Toplu Konut Fonundan Şehit Ailelerine, Malulleri (Terör, 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'de 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 Ailelerine, Malulleri (Terör, 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"yi 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.

18) Kura sonucunda konut satın alma ve belirleme hakkı kazanamayanların başvuru bedelleri, başvuru sahiplerine 1 Şubat 2016 tarihinden itibaren iade edilecektir.

19) Kura sonucu konut satın alma hakkı kazanan ancak sözleşme imzalamayan asil ve yedek alıcılar başvuru bedellerini 29 Şubat 2016 tarihinden itibaren geri alabilecektir.

20) **Konutların teslim süresi**, Sözleşme tarihinden itibaren 36 aydır. Konutların anahtar teslimi, İdarece belirlenecek program dahilinde gerçekleştirilecektir.

21) Anahtar teslimi öncesinde KDV Kanunu uyarınca, KDV bedeli (%1) ayrıca alıcılar tarafından ödenecektir.

22) Konut tesliminden sonra ALICI, Yönetim Planı ve KMK'nda 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.

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

24) Konut alıcıları anahtar teslim tarihinden itibaren 1 (bir) yıl sonra Sözleşmeden doğan haklarını üçüncü şahsa devir edebileceklerdir. Devir esnasında devir edene ait varsa ödenmemiş taksit, emlak vergisi, ortak gider aidatı, sigorta ücreti vb. tüm borçları kapatılacak, konut alıcıları için başlangıçta aranan şartların tamamı devir alan üçüncü şahıslarda da aranacaktır.

25) Başvuru ve satış işlemleri, T.C.Ziraat Bankası A.Ş. aracılığıyla yapılacaktır. Bankanın Türkiye genelindeki tüm şubeleri yetkilidir.

26) Gayrimenkul satış işlemleri, Özel Hukuk Hükümlerine tabidir.