



T.C.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

**İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 22. BÖLGE 862 KONUT PROJESİ,
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 869 ADA 3-4 PARSEL 399 KONUT PROJESİ,
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 18. BÖLGE 1. ETAP 753 KONUT PROJESİ
SATIŞ DUYURUSU/ÖN BİLGİLENDİRME FORMU**

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından İstanbul Başakşehir Kayabaşı 22. bölge 862 Konut Projesi, İstanbul Başakşehir Kayabaşı 869 ada 3-4 parsel 399 Konut Projesi, İstanbul Başakşehir Kayabaşı 18. bölge 1. Etap 753 Konut Projesi (49 adet 1+1 ve 143 adet 4+1) kapsamında yer alan toplam 192 konut kura yöntemi ile satışa sunulacaktır.

Proje adı: İstanbul Başakşehir Kayabaşı 22. bölge 862 Konut Projesi, İstanbul Başakşehir Kayabaşı 869 ada 3-4 parsel 399 Konut Projesi, İstanbul Başakşehir Kayabaşı 18. bölge 1. Etap 753 Konut Projesi

Satışa sunulan konut sayısı: 1+1 konut 49 adet, 4+1 konut 143 adet

Satış yöntemi: Kuralı Satış

Satıcı : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (İdare)

Adres : Bilkent Plaza, B1 Blok, 06800, Bilkent, Ankara

İletişim İnternet : www.toki.gov.tr

İletişim telefon : 444 86 54

Başvuru tarihleri: 19 Ekim – 27 Ekim 2020

Başvuru Bedeli: 2.000-TL

Başvuru Yapılacak Banka Şubesi: T. Halk Bankası'nın İstanbul İli Şubeleri ve e-devlet aracılığı ile **(e-devlet başvuruları 26 Ekim 2020'de sona erecektir.)**

Başvuru alınacak konut tipleri: 1+1 ve 4+1

Kura Tarihi: 9 Kasım 2020

Sözleşme İmzalanacak Banka Şubesi: Türkiye Halk Bankası A.Ş. Başakşehir Şubesi

Asil Hak Sahipleri Sözleşme İmzalama Tarihleri: 16 Kasım 2020 – 27 Kasım 2020

Yedek Hak Sahipleri Sözleşme İmzalama Tarihleri: 07 Aralık – 11 Aralık 2020

Başvurular 3 kategoride kabul edilecektir;

1. “Şehit Aileleri, Harp ve Vazife Malulleri” kategorisi (Sosyal Güvenlik Kurumundan alınmış Hak Sahipliği Belgesi olan)
2. “En az %40 Engelli Vatandaşlar” kategorisi
3. “Diğer alıcı adayları” kategorisi

* **Şehit Aileleri, Maluller (Terör, Harp ve Vazife Malulleri)** konut sayısının %10'u kadar (**1+1 konutlarda 5 adet; 4+1 konutlarda 14 adet**) kontenjan ayrılacak ve gerek görüldüğü takdirde 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 3 adet; 4+1 konutlarda 7 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.

Detaylı satış fiyat ve koşulları Türkiye Halk 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 TİPİ	KONUT FİYATI (TL) EN DÜŞÜK- EN YÜKSEK	SATIŞ TARİHİNDE ÖDENECEK PEŞİNAT (TL)		VADE (AY)	BAŞLANGIÇ TAKSİDİ (TL)
<u>Brüt Alan</u> 55,9 m ² en düşük 66,82 m ² en yüksek	221.545	%25	55.386	120	1.385
<u>Net Alan</u> 46,03 m ² en düşük 55,7 m ² en yüksek (1+1) (49 Adet)	308.975	%25	77.244	120	1.931
<u>Brüt Alan</u> 141,7 m ² en düşük 166,7 m ² en yüksek	498.979	%25	124.745	120	3.119
<u>Net Alan</u> 112,7 m ² en düşük 142,85 m ² en yüksek (4+1) (143 Adet)	759.800	%25	189.950	120	4.749

- 1) Proje kapsamında satışa sunulan konut adedinden fazla başvuru olduğu takdirde, 09 Kasım 2020 tarihinde başvuruda bulunanlar ve noter huzurunda “Konut Alma Hakkı ve Konut Belirleme Kurası” çekim işlemleri kategori önceliğine göre gerçekleştirilecektir. Konut sayısından daha az başvuru olduğu takdirde “Konut Alma Hakkı ve Belirleme Kurası” çekilmeyerek, İdarenin belirleyeceği bloklar/konutlar arasından, kategori önceliğine göre başvuru sırası esas alınarak konut seçimleri yapılacaktır.
- 2) Kura İdaremiz binasında 09 Kasım 2020 tarihinde, saat 10:00’da gerçekleştirilecek olup, canlı olarak İdaremiz web sayfasında yayınlanacaktır.
- 3) Konut satın almak için başvuruda bulunanların kendileri, eşleri ve velayetleri altındaki çocukları üzerine T.C. sınırları dahilinde tapuda kayıtlı bağımsız konutlarının bulunmaması, kendileri, eşleri ve velayetleri altındaki çocuklarının daha önce Toplu Konut İdaresinden konut satın almamış olması şartları aranacaktır.

- 4) Başvuru sahiplerinde T.C. vatandaşı olma ve 18 yaşını doldurmuş olma şartları aranacaktır.
- 5) **Projenin bulunduğu il /ilçe sınırları içerisinde 1 yıldan az olmamak koşulu ile ikamet ediyor olması veya projenin bulunduğu il veya ilçe nüfusuna kayıtlı olması şartları aranacaktır.**
- 6) **Kişinin kendisi, eşi ve velayeti altındaki çocuklarından oluşan hane halkı adına, yalnızca bir adet başvuru yapılabilecektir; birden fazla başvuru yapılması durumunda başvurular geçersiz sayılacaktır.**
- 7) Yukarıdaki şartları sağlayan kişiler, başvuru tarihleri arasında, yetkili banka şubelerine başvuru bedelini ödeyerek, (**Şehit Aileleri, Maluller (Terör, Harp ve Vazife Malulleri) kategorisi hariç**) başvurdukları kategori ile ilgili “Satın Alma Talep ve Yüklenim Belgesi” ni imzalayacaklardır.
- 8) Kura sonucu konut satın alma hakkı kazanarak konutu belirlenen veya konut sayısından az başvuru olması nedeni ile başvuru sırasına göre 16 Kasım – 27 Kasım 2020 tarihleri arasında konut seçimi yapan hak sahipleri; peşinat bedelinden (%25) başvuru bedeli düşüldükten sonra kalan tutarı sözleşme imzalamaya tarihleri arasında sözleşme imzalamaya işlemlerinin gerçekleştirileceği banka şubesine yatırarak Gayrimenkul Satış Sözleşmesini imzalayacaklardır.
- 9) Kura çekilişinde asil hak sahiplerinden sonra toplam 56 adet yedek hak sahibi (1+1 konut için 14 adet, 4+1 konut için 42 adet) belirlenecek, sözleşme imzalamayan asil hak sahiplerinden kalan konutlar için, İdarece ilan edilecek sözleşme imzalamaya programı çerçevesinde, yedek hak sahiplerine Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalatılacaktır.
- 10) **Peşinat bedeli üzerinden %0,5 (binde beş) oranında banka komisyonu ve banka komisyonu üzerinden %5 (yüzde beş) oranında BSMV satış sırasında bankaca tahsil edilecektir.**
- 11) Borç bakiyesi, 120 ay boyunca aylık taksitler halinde ödenecektir. **Borç bakiyesi ve aylık taksitler, her yılın Ocak ve Temmuz aylarında olmak üzere yılda iki kez, önceki 6 aylık dönemdeki memur maaş artış oranı uygulanarak artırılacaktır.**
- 12) **İlk taksit ödeme tarihi; Sözleşme imzalamaya tarihini takip eden bir sonraki ay itibariyle başlatılacaktır.**
- 13) **İlk dönemsel artış tarihi; Ocak 2021 ayından itibaren başlatılacaktır.**
- 14) Kura sonucu konut satın alma hakkı kazananlar, **sözleşme imzalamaya aşamasında** kendi aralarında becayiş (konut değişikliği) yapabileceklerdir.
- 15) 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.
- 16) **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 11’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.

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, Sosyal Güvenlik Kurumu’ndan, “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 kayıtlı olduklarına ait belgeler 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.

- 17) Kura sonucunda; konut satın alma hakkı elde edemeyenlerin başvuru bedelleri **11 Kasım 2020**, konut satın alma hakkı kazandığı halde sözleşme imzalamayan **asil** hak sahiplerinin başvuru bedelleri **30 Kasım 2020**, **yedek** hak sahiplerinin başvuru bedelleri ise **14 Aralık 2020** tarihlerinden itibaren başvuru sahiplerine iade edilecektir.
- 18) **Konutların teslim süresi**, İstanbul Başakşehir Kayabaşı 22. bölge 862 Konut Projesi ve İstanbul Başakşehir Kayabaşı 869 ada 3-4 parsel 399 Konut Projesi için Sözleşme tarihinden itibaren 36 aydır. İstanbul Başakşehir Kayabaşı 18. bölge 1. Etap 753 Konut Projesi'nde konutlar teslimli olarak satılmaktadır. Konutların anahtar teslimi, İdarece belirlenecek ve ilan edilecek program dahilinde gerçekleştirilecektir.
- 19) Anahtar teslimi öncesinde KDV Kanunu uyarınca, KDV bedeli (%1) ayrıca alıcılar tarafından ödenecektir.
- 20) 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.
- 21) Proje yapı ruhsat tarihi; 12.03.2015
- 22) Projede konut büyüklükleri ve mahal listelerinde bir çelişki olduğu takdirde uygulama projesi ve sözleşmedeki bilgiler esas kabul edilecektir.
- 23) **Konut alıcıları anahtar teslim tarihinden itibaren 2 (iki) yıl sonra Sözleşmeden doğan haklarını üçüncü şahsa devir edebileceklerdir.**
- 24) **İnternet sayfamızda yayımlanan planlar tanıtım amaçlıdır. Konutların brüt ve net m² büyüklükleri satış listelerinde gösterilmiştir. Brüt ve net m² hesabı yürürlükteki son İmar Yönetmeliğindeki kriterlere göre yapılmaktadır. Net m² hesabı sıva imalatının yerinde uygulama kalınlığına göre farklılık gösterebilir.**
- 25) Gayrimenkul satış işlemleri, Özel Hukuk Hükümlerine tabidir.