



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



VAN İLİ - BAŞKALE İLÇESİ - YENİMAHALLE MAHALLESİ
222 Adet (İhale 221 Adet) Konut + 1 Adet (3 Dükkanlı) Ticaret Merkezi + 1 Adet Cami
TOPLU KONUT PROJESİ

KURALI SATIŞ DUYURUSU
BİLGİLENDİRME FORMU

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın "Van İli, Başkale İlçesi, Yenimahalle Mahallesi 222 Adet (İhale 221) Konut, 1 Adet Ticaret Merkezi ve 1 Adet Cami İnşaatları İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi" Toplu Konut Projesi kapsamında;

- Orta Gelir Konut Grubu OGG (2+1) tipi, 153 adet konut
- Orta Gelir Konut Grubu OGG (3+1) tipi, 57 adet konut

Olmak üzere toplam **210 adet konut KURA YÖNTEMİYLE** satışa sunulmuştur.

Proje kapsamındaki konutların **Başvuru Toplama, Gayrimenkul Satış Sözleşmesi ve Müzakere Tutanağı imzalatma işlemleri T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin TÜM ŞUBELERİ** aracılığıyla gerçekleştirilecektir.

KURA yöntemiyle satışı gerçekleştirilecek konutların başvuru, kura ve sözleşme imzalama işlemlerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Proje Adı : Van, Başkale, Yenimahalle Mah. 222 (İhale 221) Adet Konut Projesi
Satıcı : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (İdare)
Adres : Bilkent Plaza B1 Blok, 06800, Bilkent, Ankara
İletişim İnternet/Tlf : İnternet » www.toki.gov.tr / Telefon » 4448654

Temerküz Banka Şubesi : T.C. Ziraat Bankası A.Ş. / Başkale (Van) Şubesi
Başvuru Alınacak Konut Tipleri : OGG (2+1) Tipi ve OGG (3+1) Tipi
Başvuru Bedeli : (2+1) Tipi için 8.000.-TL ve (3+1) Tipi için 10.000.-TL
Başvuru Tarihi : 10 - 20 Haziran 2025
Kura Tarihi ve Saati : 26 Haziran 2025 / Saat » 11:00
Sözleşme İmzalama Tarihi : 01 - 11 Temmuz 2025 (ASİL Hak Sahipleri)
21 - 25 Temmuz 2025 (YEDEK Hak Sahipleri)

Kura, TOKİ Hizmet Binasında ve noter huzurunda "SEYİRCİSİZ" gerçekleştirilecektir. Kura çekilişi, İdarenin youtube hesabından canlı olarak yayımlanacaktır.

Ödeme Koşul ve Alternatifleri;

- %10 peşinat bedeli ve 180 ay vade
ile taksitlendirilecek olup, peşinat (başvuru bedeli düşüldükten sonra kalan tutar) sözleşme imzalama aşamasında tahsil edilecektir.

Alıcılar konut satış bedelinin %1'inden az olmamak şartı ile ek peşinat verebileceklerdir.

(2+1) ve (3+1) tipi konutlar için; Hak sahiplerinin konutlarına ait kalan borç bakiyesi ve aylık taksitler her yılın Ocak ve Temmuz aylarında olmak üzere yılda iki kez, bir önceki 6 aylık dönemdeki memur maaş artış oranı, Yİ-ÜFE ve TÜFE oranlarından **Memur Maaş Artış** oranına göre artırılabacaktır.

Şehit Aileleri, Harp ve Vazife Malulleri ile bunların Dul ve Yetimlerinde; Konutlar %10 peşin 240 ay vadeli sabit taksit ödemeli ve taksit başlangıçları teslim tarihini takip eden ay itibarıyla başlayacak şekilde satılacaktır.

Taksit ödemeleri, sözleşme imzalama tarihini takip eden ilk ay (Ağustos 2025) itibarıyla başlatılacaktır.

İlk dönemsel artış ise 01.01.2026 tarihi itibarıyla yapılacaktır.

Konutların peşinat bedeli üzerinden %0,5 (binde beş) banka komisyonu ve banka komisyonu üzerinden yüzde %5 (yüzde beş) BSMV satış aşamasında Banka tarafından tahsil edilecektir.

BANKADAN YAPILACAK İŞLEMLER

Başvuru Toplama, Gayrimenkul Satış Sözleşmesi ve Müzakere Tutanağı imzalama işlemleri T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin TÜM ŞUBELERİ aracılığıyla yürütülecektir. Ancak, satış sonrası diğer tüm işlemler Bankanın Temerküz Şubesinde gerçekleştirilecektir.

Hak sahiplerine, her konut grubu kendi içerisinde olmak ve her iki taraf da Sözleşme imzalamak kaydıyla, becayiş (karşılıklı konut değiştirme) yapma hakkı verilmiştir. Bu durumda, her iki hak sahibi de Gayrimenkul Satış Sözleşmesi ve Müzakere Tutanağı imzalama aşamasında Bankada becayiş yapmak istediklerine ilişkin ekte yer alan dilekçeyi imzalayacaktır. Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalandıktan sonra herhangi bir değişiklik yapılmayacaktır.

Konutların satış fiyat ve koşulları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının web sayfası (www.toki.gov.tr) aracılığıyla ve ilgili banka şubesinde duyurulmaktadır.

Konutların adet, m², fiyat bilgileri ön bilgilendirme amaçlı olup, farklılık gösterebilir.

- Aşağıda detayı verilen koşulları sağlayan konut alıcıları, konut niteliklerine göre belirlenen başvuru bedellerini belirtilen tarih aralığında yetkili Banka şubesine yatıracaklar ve burada kendilerine “Başvuru ve Satın Alma Taahhütnamesi” imzalatırılacaktır.
- Başvuru dönemi tamamlandıktan sonra konut satın alma hakkını ve konutu belirlemek üzere belirtilen tarihte ve Noter huzurunda “Konut Satın Alma Hakkı ve Konut Belirleme” kurası çekilecektir.
- “Konut Satın Alma Hakkı ve Konut Belirleme” kurasının akabinde kurada hak sahibi olmayanların başvuru bedelleri, en kısa sürede faizsiz bir şekilde ilgililere iade edilecektir.
- “Konut Alma Hakkı ve Konut Belirleme” kurasını takiben konut alıcıları ile belirtilen tarihte Gayrimenkul Satış Sözleşmesi ve Müzakere Tutanağı imzalatma işlemleri yetkili Banka şubesinde gerçekleştirilecektir.
- Sözleşme imzalama aşamasında konut alıcılarından, seçilen satış alternatifine göre belirlenecek peşinat miktarı (başvuru bedeli düşüldükten sonra kalan tutar) tahsil edilecektir.

BAŞVURULAR İÇİN AŞAĞIDAKİ ŞARTLAR VE BELGELER ARANACAKTIR

- T.C. Vatandaşı ve 18 yaşını bitirmiş olması,
- Projenin bulunduğu **İL** sınırları içerisinde 1 yıldan az olmamak (başvuru tarihinden itibaren son 1 yıl) koşulu ile ikamet ediyor olması **VEYA** projenin bulunduğu **İL** nüfusuna kayıtlı olması,
İkametgâh ilmühaberi (1 yıldan az olmamak şartıyla projenin bulunduğu **İL** sınırları içerisinde ikamet ettiğine dair) veya **İL** nüfusuna kayıtlı olduğunu gösterir nüfus cüzdanı fotokopisi ibraz edilecektir.
- Söz konusu Toplu Konut Uygulaması kapsamında, satışa sunulacak konutlar için hane halkı adına, yani kendisi, eşi ve velayeti altındaki çocukları adına, ancak tek bir başvuruda bulunulabilecektir.

- Başvuru ve Satın Alma Taahhütnamesini imzaladığı tarih itibarıyla; kendisi, eşi ve velayeti altındaki çocukları üzerine T.C. sınırları dahilinde tapuya kayıtlı kat irtifaklı/kat mülkiyetli bağımsız bir bölümün veya müstakil bir konutun (Ancak, kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmemiş olan konutlar ile eşi ve/veya velayeti altındaki çocukları dışında kalan şahıslar ile hisseli gayrimenkuller bu hüküm dışında tutulacaktır.) bulunmaması,
- Daha önce kendisi, eşi ve velayeti altındaki çocukları tarafından Toplu Konut İdaresince satılmış bir konutu satın almamış olması,
- Satış işlemleri sırasında konut alıcısı; kendisine, eşine ve/veya velayeti altındaki çocuklarına ait tapuda kayıtlı herhangi bir bağımsız gayrimenkulün bulunmadığına dair Taahhütnameyi ve Müzekkere Tutanağını Sözleşme aşamasında imzalayacaktır.
- Sözleşmenin vekâleten yapılması durumunda, adına sözleşme imzalayacak kişi için düzenlenmiş, “Adıma Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalamaya yetkilidir.” veya “Adıma Gayrimenkul alımı ile ilgili her türlü belgeyi imzalamaya yetkilidir.” ifadesini içeren noter tasdikli Vekâletname ve vekil olan kişinin nüfus cüzdanı veya yerine geçen belge ibraz edilecektir.

DEVİR İŞLEMLERİ

Konut alıcıları, anahtar teslim tarihinden itibaren 1 (bir) yıl sonra işbu Sözleşmeden doğan haklarını üçüncü şahsa devir edebileceklerdir.

Devir esnasında, devir edene ait varsa ödenmemiş taksit, emlak vergisi, ortak gider aidatı, sigorta ücreti vb. tüm borçlar kapatılacaktır.

KDV ÖDEMESİ

Anahtar teslim tarihinde, 3065 sayılı KDV Kanunu gereğince, teslim işlemi nedeniyle doğacak Katma Değer Vergisi tutarı, İdare kararı doğrultusunda, **konut alıcılarının taksitlerine yayılarak**, tahsil edilecektir.

Ayrıca, teslimden sonraki her bir altı aylık dönemin başında da, borç bakiyesine uygulanan dönemsel güncelleme oranlarından, ilk taksit ödemesiyle birlikte, dönemsel güncelleme oranı tutarı üzerinden KDV tutarı taksitlere yansıtılacaktır.

Alıcıların talep etmesi durumunda, teslimde hesaplanacak KDV tutarı, peşin olarak da Bankaca tahsil edilebilecektir.

TESLİM

Konutlar sözleşme imzalama tarihinden itibaren 36 ay içerisinde teslim edilecektir.

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.

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.

CAYMA HAKKI

Konut alıcısı, konut satış sözleşmesinin imzalandığı tarihten itibaren 14 (on dört) gün içerisinde, herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin satış sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir. Yine, peşinat yatırarak satış sözleşmesi imzalayan hak sahipleri konutun fiili teslimden önce herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkına sahiptir.

DIĞER HUSUSLAR

Gerçeęe aykırı beyanda bulunulması halinde, konut alıcılarının Gayrimenkul Satış Sözleşmeleri feshedilerek, gerekli hallerde ödenen peşinat tutarları irad kaydedilecek ve ödenen taksit tutarları masraflar tahsil edildikten sonra faizsiz olarak iade edilecektir.

İdare gerek görmesi halinde satışa sunulan konutlardan bir kısmını veya tamamını satıştan çekmeye yetkilidir.

Gayrimenkul Satış İşlemleri Özel Hukuk Hükümlerine tabidir.

AYRINTILI BİLGİ İÇİN

TOKİ Web Sayfası, www.toki.gov.tr ve Bilgi Hattı:444 86 54