



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



**TUNCELİ İLİ, MAZGİRT İLÇESİ, ELTİHATUN MAHALLESİ 118 ADET KONUT
PROJESİ SATIŞ DUYURUSU/ÖN BİLGİLENDİRME FORMU**

Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca, “**Tunceli Mazgirt Eltihatun Mahallesi 118 Adet Konut**” Toplu Konut Projesi kapsamında yer alan;

- Orta Gelir Konut Grubu OGG (2+1) **17 adet**, (3+1) **12 adet** olmak üzere toplam **29 adet** konut **KURA YÖNTEMİYLE** satışa sunulmuştur.

Söz konusu proje kapsamındaki konutların; Başvuruları Satış ve Sözleşme imzalama işlemleri T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ‘nin Tüm Şubelerinin aracılığıyla gerçekleştirilecektir.

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

Proje Adı : Tunceli Mazgirt Eltihatun Mahallesi 118 Adet
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. Mazgirt/Tunceli
Başvuru Alınacak Konut Tipleri : OGG (2+1) (3+1) Tipi
Başvuru Bedeli : 10.000.-TL
Başvuru Tarihi : 16 – 20 Haziran 2025
Kura Tarihi ve Saati : 26 Haziran 2025/ 10:00
Sözleşme İmzalama Tarihi : 01 – 11 Temmuz 2025 (ASİL Hak Sahipleri)
18 Temmuz 2025 (YEDEK Hak Sahipleri) (Asil hak sahipleri sözleşme imzalama işlemlerini tamamladıktan sonra kalan konutlar için)

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

Kura çekilişinde asil hak sahiplerinden sonra **her konut tipi için konut adetleri kadar yedek** belirlenecek, sözleşme imzalamayan asil hak sahiplerinden kalan konutlar için, İdarece ilan edilecek sözleşme imzalama programı çerçevesinde, yedek hak sahiplerine Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalatılacaktır.

Başvurular 1 kategoride kabul edilecektir; “Diğer alıcı adayları” kategorisi

* **Diğer Konut Alıcı Adayları** İdareemiz genel uygulamalarında olduğu üzere başvuru sayısına göre gerektiği takdirde kura ile belirlenecektir.

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 TİPİ	KONUT FİYATI (TL) EN DÜŞÜK-EN YÜKSEK	SATIŞ TARİHİNDE ÖDENECEK PEŞİNAT (TL)		VADE (AY)	BAŞLANGIÇ TAKSİDİ (TL)
<u>Brüt Alan</u> 85.51- 88.70 m ²	1.916.217,12	%10	191.621,71	180	9.581,09
<u>Net Alan</u> 68.41 - 71.34 m ² (2+1) (17 adet)	2.526.982,79	%10	252.698,28	180	12.634,91
<u>Brüt Alan</u> 105.79 - 108.07 m ²	2.344.086,60	%10	234.408,66	180	11.720,43
<u>Net Alan</u> 84.74 - 85.81 m ² (3+1) (12 adet)	3.240.389,91	%10	324.038,99	180	16.201,95

ÖDEME KOŞUL VE ALTERNATİFLERİ;

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

(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** oranına göre artırılabacaktır.

Taksit ödemeleri, sözleşme imzalama tarihini takip eden ilk ay itibarıyla başlatılacaktır.

İlk dönemsel artış ise 01 Ocak 2026 tarihi itibarıyla yapılacaktır.

Konut alıcıları sözleşmeden doğan haklarını üçüncü şahsa anahtar teslim tarihinden itibaren 1 (bir) yıl sonra **devir edebileceklerdir.**

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” imzalatılacaktır.
- Başvuru dönemi tamamlandıktan sonra konut satın alma hakkını ve konutu belirlemek üzere belirtilen tarihte ve Noter huzurunda “Konut Alma Hakkı ve Konut Belirleme” kurası çekilecektir.
- “Konut Alma Hakkı ve Konut Belirleme” kurasının akabinde kurada hak sahibi olamayanların 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 şubelerinde gerçekleştirilecektir.
- Sözleşme imzalama aşamasında konut alıcılarından, seçilen satış alternatifine göre belirlenecek peşinat miktarı (başvuru bedeli düşüldükten sonra kalan tutar) tahsil edilecektir.

BAŞVURULAR İÇİN ARANACAK ŞARTLAR ve BELGELER

- 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,
- 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 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.
- **SÖZLEŞME İMZALAMA AŞAMASINDA AŞAĞIDAKİ BELGELER İBRAZ EDİLECEKTİR:**
- **İkametgâh ilmühaberi** (1 yıldan az olmamak şartıyla proje **İL sınırları içerisinde ikamet ettiğine dair**) **VEYA İL nüfusuna kayıtlı olduğunu** gösterir nüfus cüzdanı fotokopisi ibraz edilecektir.

TESLİM

Konutlar teslimli olarak satılmaktadır.

Konut teslimleri **01 Temmuz – 18 Temmuz 2025 tarihlerinde** projenin müşavir firması “**EMAY ULUSLARARASI MÜH. VE MÜŞ. A.Ş**” tarafından “Tunceli Mazgirt Eltihatun Mahallesi 118 Konut Projesi Konut Şantiyesinde” yapılacaktır.

Konut Teslim aşamasında ibraz edilecek belgeler:

- Kimlik belgesi (Nüfus cüzdanı aslı ve bir adet fotokopisi)
- Konut vekaleten teslim alınacak ise vekaletnamenin aslı ve fotokopisi,
- Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin bir örneği

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.

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

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.

KDV ÖDEMESİ

3065 sayılı KDV kanunu gereğince teslim işlemi aşamasında tahsil edilecek olan Katma Değer Vergisinin İdaremizce alınan karar doğrultusunda konut taksitlerine yayılmasına karar verilmiştir. Buna göre, İdaremizce alınan karar gereği "3065 sayılı KDV Kanunu çerçevesinde, işbu Sözleşmeye konu Gayrimenkulün anahtar teslim tarihinde, Sözleşme tarihindeki başlangıç satış fiyatı ile teslim tarihine kadar tahakkuk eden dönemsel güncelleme oranı tutarları toplamı üzerinden hesaplanacak anahtar teslim tarihindeki toplam satış bedeli esas alınarak, 3065 sayılı yasa kapsamında geçerli KDV oranı üzerinden Katma Değer Vergisi tutarı taşınmazın tesliminden sonraki kalan vadelere yayılarak tahsil edilecektir.

Anahtar teslim tarihindeki toplam satış bedeli üzerinden hesaplanarak kalan vadelere yayılan KDV tutarı, dönem boyunca yapılan ödemeler dönem başındaki KDV borç bakiyesinden düşülmek suretiyle, bir önceki altı aylık dönemdeki Memur Maaş Artış Oranı dikkate alınarak İDARE'ce tespit edilen ve Bankaya bildirilen dönemsel güncelleme oranı üzerinden artırılacaktır.

Ayrıca, teslimden sonraki her bir altı aylık dönemin başında da, taksit ve KDV borç bakiyelerine uygulanan dönemsel güncelleme tutarı üzerinden hesaplanan KDV tutarı, kalan vadelere yayılarak tahsil edilecektir.

CAYMA HAKKI

Konut alıcısı, Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin imzalandığı tarihten itibaren 14 gün içerisinde, herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin satış sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir. Ayrıca, peşinat yatırarak, Sözleşme imzalayan hak sahipleri, konutun fiili tesliminden önce herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkına sahiptir.

DİĞER HUSUSLAR

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

Gerçeğe 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