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

BALIKESİR BİGADİÇ 400/ 500000 SOSYAL KONUT PROJESİ
(KONUT BELİRLEME VE SÖZLEŞME İMZALAMA BİLGİLENDİRME NOTU)

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından 500.000 Sosyal Konut Projesi kapsamında başvuru toplanan toplam **392** hak sahibi için;

Balıkesir Bigadiç Çavuş Mahallesi 3. Etap 346 ve 4. Etap 160 Konut Projeleri'nde 2+1 nitelikli 8 adet, 3+1 nitelikli 7 adet konut olmak üzere **toplam 15** adet konut için gerçekleştirilecek **Konut Belirleme Kurası, 18 Kasım 2026 Çarşamba günü Saat 11.15'de,** gerçekleştirilecektir. Kura çekilişi, İdaremizin YouTube hesabından canlı yayın ile yayınlanacaktır. Konut Belirleme Kurasından sonra Gayrimenkul Satış Sözleşmesi hak sahipleri tarafından, **23 Kasım 2026 – 30 Kasım 2026 tarihleri arasında T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin tüm şubelerinde** imzalanacaktır.

Hak sahiplerine konutlar, satış bedeli üzerinden **%10 peşinat (başvuru bedeli mahsup edildikten sonra kalan tutar) tutarı tahsil edilerek ve kalan borç bakiyesi 240 ay vadeli olarak taksitlendirilerek satılacaktır.** Peşinat tutarı, sözleşme imzalama aşamasında tahsil edilecektir.

Taksit ödemeleri, sözleşme tarihini takip eden ay itibariyle başlatılacaktır.

İlk dönemsel artış tarihi, **Ocak 2027 tarihinden** itibaren başlatılacaktır.

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** dikkate alınarak, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan TÜFE oranını geçmeyecek şekilde artırılacaktır.

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 itibariyle başlayacak şekilde satılacaktır.

SÖZLEŞME İMZALAMA AŞAMASINDA AŞAĞIDAKİ BELGELER İBRAZ EDİLECEKTİR.

İKAMETGAH ŞARTI;

Başvuru dönemi itibariyle (Kasım/Aralık 2025) Proje İlinde son 1 yıldır oturuyor olduklarına dair adrese dayalı nüfus kayıt sisteminden alacakları belge veya il nüfusuna kayıtlı olduğunu gösterir belge,

Son bir yıl içerisinde ikametgâhını değiştiren kişiler, önceki ikamet adreslerinin bulunduğu il/ilçe/belde bölgesine başvuruda bulunmuşlardır. Bu kişiler bir önceki ikametgâhlarında kesintisiz olarak en az 1 yıl oturduklarını belgelemeleri zorunludur.

İbraz edilecek belge: Tarihçeli İkametgâh Belgesi

Şehit Aileleri, Terör, Harp Ve Vazife Malulleri; Başvuru dönemi itibariyle (Kasım/Aralık 2025) Proje İlinde son 3 yıldır oturuyor olduklarına dair adrese dayalı nüfus kayıt sisteminden alacakları belge

İbraz edilecek belge: Tarihçeli İkametgâh Belgesi

GELİR ŞARTI;

Aylık hane halkı gelirinin (kendisi ve eşinin), başvuru dönemi itibari (Kasım veya Aralık 2025) ile son 12 ay ortalamasının, en fazla aylık net 127.000 TL olması gerekmektedir. (Başvuru sahibinin ve eşinin; gıda, yol, vs. her türlü aldıkları yardımlar, ikramiye, fazla mesai ücreti, promosyon vb gelirler de dâhil olmak üzere toplam hane halkı aylık net gelirinin toplamı.) Özel kesintiler (maaşında icra kesintisi olanlar, avans, sandık kesintileri, BES, kredi ödemeleri vb.) ödenen maaşa ilave edilerek hesaplama yapılacaktır

Başvuru sahibi başvuru dönemi sonu itibariyle evli ise eşi için de gelir belgesi ibraz edilecek olup, hane halkı geliri kapsamında hesaplanacaktır.

Başvuru sahibi veya eşi çalışmıyorsa; Sosyal Güvenlik Kurumundan başvuru döneminde çalışmadığına dair belgeyi ibraz edeceklerdir.

TAPU KAYDI:

Hak sahibinin kendisi ve eşi ile 10/11/1995 tarihinden sonra doğan hak sahiplerinin ayrıca anne ve babaları, eşlerinin anne ve babalarının adına bağımsız konut haricinde gayrimenkullerin hak sahiplerine ait hisselerinin, tapunun bulunduğu Belediyeden alınacak 24 Ekim 2025 tarihi itibariyle rayiç bedel tutarının 1 Milyon TL'yi (Belediye rayiç değeri) geçmemesi gerekmektedir. Hak sahipleri sözleşme aşamasında, ilgili tapunun bulunduğu Belediyeden alınacak 2025 yılı rayiç bedel tutarını gösterir belgeyi ibraz edecektir

ENGELLİ KATEGORİSİ;

Engelli Kategorisinden başvuru yapanlar; 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) **"Belgeyi"**

CAYMA ve SÖZLEŞMEDEN DÖNME HAKKI;
Konut alıcısı, konut satış sözleşmesinin imzalandığı tarihten itibaren on dört gün içerinde, 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.

DEVİR İŞLEMLERİ :
Hak sahibi olup sözleşme imzalayanlar konutlarını **devredemeyeceklerdir.**

TESLİM:

Konutlar 48 ay içerisinde teslim edilecektir.

Anahtar teslim tarihinde, 3065 sayılı KDV Kanunu kapsamında geçerli KDV oranı üzerinden tahakkuk edecek Katma Değer Vergisi tutarı taksitlere yayılarak tahsil 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.

Gayrimenkul Satış İşlemleri Özel Hukuk Hükümlerine tabidir.

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