T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

BURSA MERKEZ (KARACABEY, GÜRSU, KESTEL, NİLÜFER) 7550/500000 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 **Bursa Merkez (Karacabey, Gürsu, Kestel, Nilüfer) 7550/500000 Sosyal Konut Projesi** hak sahipleri için;

(1) Bursa Karacabey Karakoca Mah. 3.Etap 1115 Adet Konut Projesi
(2) Bursa Karacabey Karakoca Mah.1. Etap 1078 Adet Konut Projesi,
(3) Bursa Nilüfer Yolçatı Mah.1. Etap 634 Adet Konut Projesi,
(4) Bursa Nilüfer Yolçatı Mah. 2. Etap 626 Adet Konut Projesi
(5) Bursa Nilüfer Gökçeköy Mah.303 Adet Konut Projesi
(6) Bursa Gürsu 312 Adet Konut Projesi,
(7) Bursa Karacabey Karakoca Mah. 2. Etap 1252 Adet Konut Projesi,
(8) Bursa Karacabey Taşlık Mah. 1. Etap 464 Adet Projesi,
(9) Bursa Karacabey Taşlık Mah. 2 Etap 576 Adet Konut Projesi,
(10) Bursa Kestel Seymen Mah. 712 Adet Konut Projesi'ndeki, 1.409 adet 2+1 tipi, 394 adet 3+1 tipi olmak üzere toplam **1.803 adet konut** için **17 Kasım 2026 Salı günü, saat 17:00**'te İdaremizin YouTube hesabından canlı yayın ile yapılacaktır. Konut belirleme kurasından sonra Gayrimenkul Satış Sözleşmesi hak sahipleri tarafından aşağıda ifade edildiği gibi;

T.Halk Bankası A.Ş. Bursa Şubesi (01 Aralık-22 Aralık 2026)
(1) Bursa Karacabey Karakoca Mah. 3.Etap 1115 Adet Konut Projesi,
T.Halk Bankası A.Ş. Bursa Dumlupınar Şubesi (01 Aralık-23 Aralık 2026)
(2) Bursa Karacabey Karakoca Mah.1. Etap 1078 Adet Konut Projesi
(3) Bursa Nilüfer Yolçatı Mah.1. Etap 634 Adet Konut Projesi
(4) Bursa Nilüfer Yolçatı Mah. 2. Etap 626 Adet Konut Projesi
(5) Bursa Nilüfer Gökçeköy Mah.303 Adet Konut Projesi
T.Halk Bankası A.Ş. Bursa Gürsu Şubesi (01 Aralık-8 Aralık 2026)
(6) Bursa Gürsu 312 Adet Konut Projesi
T.Halk Bankası A.Ş. Bursa İzmiryolu Sanayi Şubesi (01 Aralık-25 Aralık 2026)
(71) Bursa Karacabey Karakoca Mah. 2. Etap 1252 Adet Konut Projesi
T.Halk Bankası A.Ş. Bursa Karacabey Şubesi (01 Aralık-29 Aralık 2026)
(8) Bursa Karacabey Taşlık Mah. 1. Etap 464 Adet Projesi
(9) Bursa Karacabey Taşlık Mah. 2 Etap 576 Adet Konut Projesi,
T.Halk Bankası A.Ş. Bursa Kestel Şubesi (01 Aralık-18 Aralık 2026)
(10) Bursa Kestel Seymen Mah. 712 Adet Konut Projesi hak sahipleri tarafından bu tarihleri arasında **Sözleşme** imzalanabilecektir.

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

Taksit ödemeleri, sözleşme tarihini takip eden ay itibariyle başlatılacaktır.

İlk dönemsel artış tarihi, **Temmuz 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 veya Aralık 2025) İl Merkezi olarak belirlenen (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer, Gürsu, Kestel, Karacabey) İlçelerinde son 1 yıldır oturuyor olduklarına dair adrese dayalı nüfus kayıt sisteminden alacakları 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 oturduklarına dair adrese dayalı nüfus kayıt sisteminden alacakları belgeyi ibraz edeceklerdir.

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

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

GELİR ŞARTI;

Aylık hane halkı gelirinin (kendisi ve eşinin), başvuru dönemi itibari ile son 12 ay ortalamasının (Aralık 2024 ile Kasım 2025 arası 12 ay), 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 sahipleri bakımından ayrıca kendisinin ve eşinin anne ve babaları adına kayıtlı bağımsız konut dışındaki taşınmazlardaki hisse paylarının, ilgili taşınmazın bulunduğu belediyeden alınacak ve 24 Ekim 2025 tarihi itibarıyla geçerli rayiç bedel esas alınarak hesaplanan değerinin toplamda 1.000.000 TL'yi (belediye rayiç değeri) aşmaması gerekmektedir.

Hak sahipleri, sözleşme imzalama aşamasında, ilgili taşınmazın bulunduğu belediyeden alınmış ve 2025 yılı rayiç bedelini gösteren resmi belgeyi İdareye 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 Bankada **devredemeyeceklerdir.**

TESLİM:
Konutlar sözleşme imzalama tarihinden itibaren 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