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

MANİSA ALAŞEHİR 200/500000 SOSYAL KONUT PROJESİ
(KONUT BELİRLEME VE SÖZLEŞME İMZALAMA BİLGİLENDİRME NOTU)

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından 500.000 Sosyal Konut Kampanyası kapsamında satışa sunulan Manisa Alaşehir 200 Konut Projesi hak sahipleri için;

Manisa Alaşehir Badinca Mahallesi 2. Etap 254 Konut Projesi'nde inşa ettirilmekte olan 2+1 tipi 57 konut ve 3+1 tipi 14 konut olmak üzere toplam 71 konut için daha önce kura ile belirlenen 195 hak sahibine yönelik **23 Kasım 2026** tarihinde, pazartesi günü, saat **17.00**'de "konut belirleme kurası çekilecektir; kura çekilişi İdaremizin YouTube hesabından canlı olarak yayınlanacaktır; kura ile konutları belirlenen hak sahiplerine, **01 Aralık - 09 Aralık 2026** tarihleri arasında **Türkiye Halk Bankası A.Ş Manisa Alaşehir Şubesi'nde** Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalayacaktır.

Hak sahiplerine konut satışları, %10'u peşin kalanı 240 ay vadelendirilerek yapılacak olup, peşinat tutarı sözleşme imzalama aşamasında tahsil edilecektir.

Taksit ödemeleri, sözleşme imzalama tarihini takip eden ay itibariyle başlatılacak olup, ödemeler her ayın en geç 20. gününe kadar yapılacaktır.

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

Konut alıcılarına ait 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 açıklanacak TÜFE oranını geçmeyecek şekilde İdarece belirlenecek oranda artırılacaktır.

Şehit Aileleri, Harp ve Vazife Malulleri ile bunların Dul ve Yetimleri Kategori'sinden hak sahibi olanlara konutlar; %10 peşin, 240 ay vadeli, sabit taksit ödemeli ve taksit başlangıçları teslim tarihini takip eden ay itibariyle başlayacak şekilde satılacaktır.

SÖZLEŞME İMZALAMA AŞAMASINDA İBRAZ EDİLECEK BELGELER:

İKAMETGAH ŞARTI:

Başvuru dönemi itibariyle (10 Kasım - 19 Aralık 2025) Proje İlçe Merkezinde son 1 yıldır (Kasım 2024 - Aralık 2025) 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 (10 Kasım - 19 Aralık 2025) Proje İlinde son 1 yıldır (Kasım 2024 - Aralık 2025) 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 Proje İlinde son 3 yıldır (Kasım 2022 - Aralık 2025) 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, 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 (19 Aralık 2025) 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 ŞARTI:

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 Bankaya ibraz edecektir.

ENGELLİ KATEGORİSİ ŞARTI:

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"** ibraz edecektir.

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 sözleşme imzalama tarihinden itibaren 48 ay içerisinde teslim edilecektir.

Satışı yapılan konut için, başlangıçtaki satış fiyatı ve teslim tarihine kadar tahakkuk eden dönem artışı tutarları toplamı üzerinden hesaplanan toplam satış bedeli esas alınarak 3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) kanunu kapsamında geçerli oranı üzerinden tahakkuk edecek KDV tutarı taksitlere yayılarak tahsil edilecektir.

Ayrıca teslimden sonraki 6 aylık artış dönemlerin başında, borç bakiyesine uygulanan artışlardan da, artış tutarı üzerinden izleyen ilk taksit ödemesinde KDV 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

Ankara Polatli Zafer Mah. 2. Etap 738 Konut Projesi