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

**VAN İLİ - BAŞKALE İLÇESİ - YENİMAHALLE MAHALLESİ**
**222 (İhale 221) ADET KONUT + 1 ADET (3 Dükkanlı) TİCARET MERKEZİ + 1 ADET CAMİ**
**TOPLU KONUT PROJESİ**

**(Van, Başkale 211 / 500000 Sosyal Konut Projesi)**

# KONUT BELİRLEME KURASI VE SÖZLEŞME İMZALAMA BİLGİLENDİRME NOTU

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından 500 Bin Sosyal Konut Projesi çerçevesinde, başvuru toplanan **Van, Başkale 211 / 500000 Sosyal Konut Projesinde, geçerli başvurusu bulunan hak sahipleri ile ilgili olarak;**

**"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, inşa ettirilen (2+1) nitelikli 149 adet ve (3+1) nitelikli 29 adet olmak üzere **toplam 178 adet konut için Konut Belirleme Kurası çekilecektir.**

**Konut Belirleme Kurası, 24 Kasım 2026 tarihinde saat 09:30'da noter huzurunda** seyircisiz gerçekleştirilecek ve İdarenin YouTube hesabından canlı olarak yayımlanacaktır.

Konut Belirleme Kurasından sonra hak sahipleri ile Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalama işlemleri, **T.C. Ziraat Bankası A.Ş. aracılığıyla;**

**7 – 30 Aralık tarihleri arasında ve** Bankanın **Tüm Şubelerinde yürütülecektir.**

**Kendilerine konut çıkan hak sahiplerinden, sözleşme imzalamayanların başvuru bedelleri, sözleşme dönemi sonunda kendilerine iade edilecek ve haklarını kaybedeceklerdir.**

Konutlar, **%10 peşinat bedeli ve 240 ay vade** ile taksitlendirilecek olup, peşinat (başvuru bedeli düşüldükten sonra kalan tutar) sözleşme imzalama aşamasında tahsil edilecektir.

Konutlara ait kalan borç bakiyesi ve aylık taksitler, her yılın Ocak ve Temmuz aylarında olmak üzere yılda 2 kez, bir önceki 6 aylık dönemdeki Memur Maaş Artış Oranı dikkate alınarak, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan TÜFE oranını geçmeyecek şekilde arttırılacaktır.

Taksit ödemeleri, **sözleşme imzalama tarihini takip eden ilk ay itibarıyla (Ocak'2027)** başlatılacaktır.
İlk dönemsel artış, **Temmuz'2027** tarihinde yapılacaktır.

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

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:

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

**En az 10 yıldır T.C. vatandaşı ve 18 yaşından büyük olduğuna dair "Belge"**

### İKAMETGÂH ŞARTI

Başvuru dönemi itibariyle (Kasım veya Aralık 2025) Projenin bulunduğu **İLÇE sınırları içerisinde** 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 oturduklarını belgelemeleri zorunludur.

**Emekli Vatandaşlar**; Başvuru dönemi itibariyle (Kasım veya Aralık 2025) Projenin bulunduğu **İL sınırları içerisinde** son 1 yıldır oturuyor olduklarına dair adrese dayalı nüfus kayıt sisteminden alacakları belge veya **İL nüfusuna** kayıtlı olduğunu gösterir belge,

**Şehit Aileleri, Terör, Harp Ve Vazife Malulleri**; Başvuru dönemi itibariyle (Kasım/Aralık 2025) Projenin bulunduğu **İL sınırları içerisinde** 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 (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, eşi ve velayeti altındaki çocukları ile **10.11.1995** tarihinden sonra doğan hak sahiplerinin ayrıca anne ve babaları adına, bağımsız konut haricinde tapusuna sahip oldukları gayrimenkullere ilişkin hisselerin toplam değerinin **24 Ekim 2025 tarihi itibarıyla 1 Milyon TL**'yi (Belediye rayiç değeri) geçmediğine dair ilgili Belediyesinden alınan rayiç bedel tutarını gösterir "Belge"

### GAZİ (KIBRIS, KORE) KATEGORİSİ

Gazi (Kıbrıs, Kore) kategorisine başvuru yapacakların, 1005 Sayılı Kanun kapsamında, Kore ve Kıbrıs Gazisi olduğunu bildirir kimlik kartı,

**EMEKLİ KATEGORİSİ**

Sosyal Güvenlik Kurumundan alınan başvuru dönemi (**Kasım/Aralık 2025**) itibarıyla emekli kimlik belgesi veya emekli olduğunu gösteren "Belge"

Vefat eden emeklinin emekli olmayan eşi de bu belgeyi ibraz edecektir. (**Vefat eden emeklinin aylık maaşını alan kızları "Emekli" kategorisinden başvuru yapamayacaktır.**)

**GENÇ KATEGORİSİ**

Genç kategorisine başvuru yapacak vatandaşlarımız, 10.11.1995 tarihinden sonra doğduğunu gösterir T.C. kimlik kartı ve ikamet belgesi ile işlem yapacaklardır.

**3 VE DAHA FAZLA ÇOCUKLU AİLELER KATEGORİSİ**

Başvuru sahibinin bakmakla yükümlü olduğu **19.12.2007** tarihinden sonra doğan 18 yaşından küçük ve en az 3 çocuğu olduğunu bildirir Vukuatlı Nüfus Örneği "Belgesi"

**ENGELLİ KATEGORİSİ**

Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından verilen kimlik kartının fotokopisi veya tam teşekküllü bir devlet hastanesinden alınmış, başvuru dönemi (**Kasım/Aralık 2025**) itibarıyla en az %40 engelli olduğuna dair geçerli sağlık heyet raporuna ait "Belge"

**CAYMA HAKKI:**

Konut alıcısı, konut satış sözleşmesinin imzalandığı tarihten itibaren 14 (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.**

**DİĞER HUSUSLAR:**

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 tahsil edilecektir.

Konut tesliminden sonra Alıcı, Yönetim Planı ve KMK'da öngörülen ortak giderlerden bağımsız bölüme 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.

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.

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