



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



İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ 20920 / 250000 SOSYAL KONUT PROJESİ
(AVRUPA YAKASINDA KONUT BELİRLENEN HAK SAHİPLERİ İÇİN DÜZENLENEN
SÖZLEŞME DÖNEMİ SONRASI ANADOLU YAKASI STOKLARINA YÖNELİK
KONUT BELİRLEME VE SÖZLEŞME İMZALAMA BİLGİLENDİRME NOTU)

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından 250.000 Sosyal Konut Projesi kapsamında başvuru toplanan İstanbul İli, Tuzla İlçesi 20920 / 250.000 Sosyal Konut Projesi hak sahipleri için gerçekleştirilen **12 Ağustos 2025 tarihli Konut Belirleme Kurası sonucunda, Avrupa Bölgesinde konutu belirlenen hak sahipleri için; 21 Kasım 2025, saat: 10:00 da, Anadolu Bölgesinde İdaremiz stoklarında kalan konutlar için kura çekilecek olup, kura İdaremizin YouTube hesabından canlı yayın ile yapılacaktır.**

Oluşturulan kura listesinde birinci kura çekilişinde Avrupa Bölgesinde konut belirlenen ancak İdaremizce belgeleri incelenerek sözleşme döneminde gelir şartı sebebi ile reddedilen hak sahipleri, Avrupa Bölgesinde belirlenen konutu tercih edip, kuraya katılmak istemeyen hak sahipleri ve bescayış yapan hak sahipleri yer almamaktadır. İlk kez sözleşme imzalayacak hak sahipleri için başvuru şartı değerlendirmesi yapılacaktır. Hak sahiplerinin başvuru şartlarını taşıdıklarını ispat eden aşağıda belirtilen belgeleri eksiksiz ibraz etmesi gerekmektedir. **Başvuru şartlarını taşımayan/taşıdığını ispat edemeyen hak sahiplerine sözleşme imzalatılmayacaktır.**

Konut belirleme kurasından sonra hak sahipleri tarafından;

1. 12 Ağustos 2025 tarihli Konut Belirleme Kurasında Avrupa Bölgesinde konut belirlenmiş, ancak sözleşme imzalamamış hak sahipleri arasından;

a. 21 Kasım 2025 tarihli Konut Belirleme Kurasında Anadolu Bölgesinde konut belirlenen hak sahipleri, Avrupa Bölgesinde belirlenen konutları için sözleşme imzalamak istiyor ise; 24-28 Kasım 2025 tarihleri arasında Anadolu Bölgesinde belirlenen konutlarından feragat ederek Avrupa Bölgesinde belirlenen konutlar için sözleşme imzalamak istediklerini belirtir dilekçeyi Avrupa Bölgesinde belirlenen konut için atanmış Temerküz Şubeye teslim etmelidir. Dilekçe veren kişiler 08-12 Aralık 2025 tarihinde Avrupa Bölgesinde belirlenen konut için atanmış Banka ve Temerküz Şubede sözleşme imzalayacaktır. Hak sahiplerinin başvuru şartlarını taşıdıklarını ispat eden aşağıda belirtilen belgeleri eksiksiz ibraz etmesi gerekmektedir.

b. 21 Kasım 2025 tarihli Konut Belirleme Kurasında Anadolu Bölgesinde konut belirlenen hak sahipleri, Anadolu Bölgesinde belirlenen konutları için sözleşme imzalamak istiyor ise; 01-05 Aralık 2025 tarihinde Anadolu Bölgesinde belirlenen konut için atanmış Banka ve Temerküz Şubede sözleşme imzalayacaktır.

c. 21 Kasım 2025 tarihli Konut Belirleme Kurasında Anadolu Bölgesinde konut belirlenemeyen hak sahipleri; 01-05 Aralık 2025 tarihleri arasında Avrupa Bölgesinde belirlenen konutu için atanmış Banka ve Temerküz Şubede sözleşme imzalayacaktır. Hak sahiplerinin başvuru şartlarını taşıdıklarını ispat eden aşağıda belirtilen belgeleri eksiksiz ibraz etmesi gerekmektedir.

2. 12 Ağustos 2025 tarihli Konut Belirleme Kurasında Avrupa Bölgesinde konut belirlenmiş ancak sözleşme imzalamış hak sahipleri;

a. 21 Kasım 2025 tarihli Konut Belirleme Kurasında Anadolu Bölgesinde konut belirlenen hak sahipleri; Anadolu Bölgesinde belirlenen konut için sözleşme imzalamak istiyor ise; 24-28 Kasım 2025 tarihleri arasında sözleşme imzalamış olduğu Temerküz Şubeye “İade Dilekçesi” verecektir. İdareimizce Avrupa Bölgesinde sözleşme imzalanmış konutların iade işlemleri yapılarak 15-19 Aralık 2025 tarihleri arasında Anadolu Bölgesi için belirlenmiş konut için atanan Banka ve Temerküz Şubede sözleşme imzalayacaktır. 21 Kasım 2025 tarihli Konut Belirleme Kurasında Anadolu Bölgesinde konut belirlenen ancak 24-28 Kasım 2025 tarihleri arasında “İade Dilekçesi” vermeyen konut alıcıları Avrupa Bölgesinde belirlenen konutları kabul etmiş ve Anadolu Bölgesinde belirlenen konut hakkında feragat etmiş sayılacaktır.

24-28 Kasım 2025 tarihinden sonra iade işlemi talebi alınmayacak, verilen iade dilekçesinden vazgeçilemeyecektir.

İade işlemi sonrasında Anadolu Bölgesinde sözleşme imzalayan hak sahiplerinin başvuru şartlarını taşıdıklarına yönelik kontrol yapılmış olduğundan **tekrar belge ibraz etmelerine gerek yoktur.**

b. 21 Kasım 2025 tarihli Konut Belirleme Kurasında Anadolu Bölgesinde konut belirlenmeyen hak sahiplerinin Mevcut Sözleşmesi Devam Edecektir.

3. Her etaba yönelik belirlenen Banka ve Yetkili Şubesi Proje Listesi ve Sözleşme İmzalama Programı’nda belirtilmiştir.

SATIŞ ŞARTLARI

Hak sahiplerine konutlar, başvuru bedeli düşüldükten sonra %10 peşinat tutarı peşin olarak tahsil edilecek; kalan tutar 240 ay vade ile taksitlendirilerek satılacaktır. **Peşinat sözleşme imzalama aşamasında tahsil edilecektir.**

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.

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 **Memur Maaş Artış Oranı’na** göre artırılabacaktır.

Taksit ödemeleri, **sözleşme tarihini takip eden ay itibariyle** başlatılacaktır.

İlk dönemsel artış tarihi, Ocak 2026 tarihinden itibaren başlatılacaktır.

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.

BANKADAN YAPILACAK İŞLEMLERİ:

Sözleşme imzalama aşamasında aşağıdaki belgeler ibraz edilecektir.

Başvuru dönemi itibariyle (Eylül veya Ekim 2022) İstanbul ili sınırları içinde son 1 yıldır (Eylül 2021-Eylül 2022 veya Ekim 2021-Ekim 2022 arasında) oturuyor olduklarına dair adrese dayalı nüfus kayıt sisteminden alacakları belge veya il nüfusuna kayıtlı olduğunu gösterir belge,

Eylül veya Ekim 2022 ayına ait; Hane halkı gelirinin **en fazla net 18.000 TL** olduğunu kanıtlayan gelir belgeleri. Gelir belgelerinde; Başvuru sahibinin ve eşinin gıda, yol, vs. aldıkları her türlü yardımlar, ikramiye vb dahil olmak üzere toplam hane halkı aylık net gelirinin toplamı. Bordroda yer alan özel kesintiler (Avans, aidat kesintisi, icra vb) ödenen maaşa ek olarak hesaplanacaktır.

Başvuru sahibi Eylül veya Ekim 2022 ayında evli ise eşi için de gelir belgesi ibraz edilecek olup, eşlerin **net gelirleri** toplamının **en fazla net 18.000 TL** olduğu kontrol edilecektir.

Başvuru sahibi veya eşi çalışmıyorsa; Sosyal Güvenlik Kurumundan başvuru döneminde (Eylül veya Ekim 2022 ayında) çalışmadığına dair belgeyi ibraz edeceklerdir.

Engelli Kategorisinden başvuru yapanlar; Kendisi veya 18 yaşından küçük engelli çocuğu için 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 edeceklerdir.

Emekli Kategorisinden başvuru yapanlar; Sosyal Güvenlik Kurumundan alınan emekli kimlik belgesi veya emekli olduğunu gösteren **“Belgeyi”** ibraz edeceklerdir. Vefat eden emeklinin maaşını alan ancak emekli olmayan eş sözleşme imzalayabilir. **(Vefat eden emeklinin aylık maaşını alan kızları sözleşme imzalamayacaktır.)**

Başvuru sahibi vefat ettiyse; Mirasçılık Belgesi ile birlikte tüm mirasçılar Sözleşme İmzalama Programında belirtilen tarihte ve şubede sözleşme imzalayabilirler. Tek bir mirasçı adına sözleşme imzalanması kararı verilmesi halinde diğer mirasçılardan Noterden Feragatname alması gerekmektedir. Şubeye gelemeyecek mirasçılar vekaletname ile işlem yaptırabilir. Vekaletnamenin içeriği İdaremiz WEB sayfasında belirtilmiştir.

Şehit Aileleri, Harp ve Vazife Malulleri;

Konutlar %10 peşin 240 ay vadeli sabit taksit ödemeli ve taksit başlangıçları teslim tarihini takip eden ay itibariyle başlayacak şekilde satılacaktır. Sözleşme aşamasında İstanbul İl sınırları içerisinde başvuru dönemi itibariyle (Eylül veya Ekim 2022) son 3 yıldır (Eylül 2019-Eylül 2022 veya Ekim 2019-Ekim 2022 arasında) oturuyor olduklarına dair adrese dayalı nüfus kayıt sisteminden alacakları belge veya İl nüfus kütüğüne kayıtlı olduklarına ait belgeler istenecektir.

Sözleşme imzalamayan hak sahipleri başvuru bedellerini, Başvuru yaptıkları banka şubelerinden iade alabilecektir.

CAYMA HAKKI:

Konut alıcısı, konut satış sözleşmesinin imzalandığı tarihten itibaren 14 (ondört) gün içerisinde, 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.

BECAYİŞ HAKKI:

21 Kasım 2025 tarihli Konut Belirleme Kurası ile konut belirlenen hak sahiplerine becayiş hakkı tanınmayacaktır.

DEVİR İŞLEMLERİ:

Hak sahibi olup sözleşme imzalayanlar konutlarını **devredemeceklerdir.** Ancak konutlar kiraya verilebilecektir.

TESLİM:

Konutlar 48 ay içerisinde İdarece belirlenen program çerçevesinde teslim edilecektir.

Teslimli olarak satılan etaplar için sözleşme imzalama işleminden sonra projenin şantiyesinde konut teslim alınacaktır.

Anahtar teslim tarihinde, 3065 sayılı KDV Kanunu kapsamında geçerli KDV oranı üzerinden tahakkuk edecek Katma Değer Vergisi tutarı tahsil edilecektir. (Teslimli olan projelerden; Tuzla Aydınli Mahallesi Konaşli Mevki 508 Konut Projesi'nde %1 KDV peşin olarak ve teslimli olan diğer Tuzla Projelerinde %10 KDV 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.

Konutların brüt ve net m² büyüklükleri satış listelerinde gösterilmiştir. Net m² hesabı sıva imalatının yerinde uygulama kalınlığına göre farklılık gösterebilir. Brüt ve net m² hesabı yürürlükteki son İmar Yönetmeliğindeki kriterlere göre İnternet sayfamızda yayımlanacak planlar tanıtım amaçlıdır.

Gayrimenkul Satış İşlemleri Özel Hukuk Hükümlerine tabidir.

AYRINTILI BİLGİ İÇİN:

Sorularınız için TOKİ Web Sayfası (toki.gov.tr) ve Bilgi Hattı: 444 86 54