



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



SOSYAL KONUT TAHSİS PROJESİ
BAŞVURU BİLGİLENDİRME FORMU

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından hayata geçirilecek Sınırlı Süreli Sosyal Konut Tahsis Projesi kapsamında, **İSTANBUL İLİ ARNAVUTKÖY İlçesinde toplam 90 adet konut**, başvuru şartlarını sağlayan vatandaşlara **en fazla üç yıl süreyle tahsis edilecektir**. Başvurular, **e-Devlet** üzerinden **14/09/2026 – 25/09/2026 tarihleri arasında** alınacaktır.

1. BAŞVURU KATEGORİLERİ VE ŞARTLARI

Başvuru için herhangi bir başvuru bedeli alınmayacaktır.

1.1. Başvuru Kategorileri

Başvurular; 3 kategoride kabul edilecektir;

Kategori 1: Genç Evli Aileler: Başvuru sahibinin 18-30 yaş arasında bulunduğu aileler.

(14/09/1996 tarihinden sonra doğan vatandaşlarımız başvurabilecektir.)

Kategori 2: İki veya Daha Fazla Çocuklu Aileler: Başvuru tarihi itibarıyla velayeti altında bulunan 18 yaşından küçük en az iki çocuğu bulunan aileler.

(25/09/2008 tarihinden sonra doğan en az iki çocuğu bulunan aileler başvurabilecektir.)

Kategori 3: Diğer Aileler: (Başvuru yapabilmek için **evli olma şartı** bulunmaktadır. Ancak 65 yaş üzerindeki vatandaşlarımız için evli olma şartı aranmayacaktır.)

1.2. Tahsis Edilecek Konut Tipleri:

Konut Belirleme Kurasında kategorilere aşağıda belirtilen konut tiplerinde konut tahsis edilecektir.

Kategori 1: Genç Evli Aileler: 2+1 konut tipi

Kategori 2: İki veya Daha Fazla Çocuklu Aileler: 2+1 veya 3+1 konut tipi

Kategori 3: Diğer Aileler: 2+1 konut tipi

Kontenjan oranına göre tahsis edilecek yeterli konut tipi bulunmaması halinde hak sahiplerine en yakın konut tipi tahsis edilecektir.

1.3. Başvuru Şartları

Projeye başvuruda bulunacak vatandaşların aşağıdaki şartları sağlaması gerekmektedir.

a) **Vatandaşlık Şartı:** Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmak.

b) **Yaş Şartı:** Başvuru tarihi itibarıyla 18 yaşını tamamlamış olmak. *(14/09/1996 tarihinden sonra doğmuş olmak)*

c) **Evlilik Şartı:** Evli olmak.

(Başvuru dönemi sonu itibarıyla 65 yaşını doldurmuş başvuru sahipleri için evlilik şartı aranmayacaktır.)

d) **İkamet Şartı:** İstanbul il sınırları içerisinde *başvuru döneminin son günü* itibarıyla en az bir yıldır Adres Kayıt Sisteminde **kesintisiz** ikamet ediyor ve Tarihçeli İkametgah Belgesi ile belgelendirebiliyor olmak,

e) **Mülkiyet ve/veya Hak Sahipliği Bulunmaması Şartı:**

Başvuru sahibi veya eşinin;

- Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde tapuda kayıtlı bağımsız bir konutunun bulunmaması,
- Başvuru döneminin son gününden geriye doğru son beş yıl içerisinde bağımsız konut niteliğindeki bir taşınmazı edinmemiş, devretmemiş veya satmamış olması,
- Başvuru döneminden önce Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile konut sözleşmesi imzalanmamış olması,
- Başvuru döneminden önce Toplu Konut İdaresi tarafından yürütülen sosyal konut veya İlk Evim Arsa Projeleri kapsamında asil veya yedek aktif hak sahipliğinin bulunmaması şartları aranacaktır.

f) **Gelir Şartı:** Başvuru tarihi itibarıyla son on iki aya ilişkin aylık ortalama hane halkı net gelirinin proje kapsamında belirlenen **100.000 TL üst sınırını aşmıyor olmak.**

Gelir hesabında;

- **Ücretliler için** Onaylı Maaş Bordrosu ve SGK Hizmet Dökümü üzerinden yapılan kontrolde temel ödemeler (Aylık, yevmiye, temel maaş ve bu mahiyetteki her türlü ödemeler), ek ödemeler ve primler (Ödenek, gıda, yol vb yardımlar, tahsisat, zam, avans, prim, ikramiye, huzur hakkı ve kazancın belli bir yüzdesi şeklinde yapılan ödemeler), tazminatlar (Mali sorumluluk tazminatı, kıdem/ihbar tazminatı niteliğindeki ya da iş sözleşmesi feshine bağlı yapılan ödemeler vb.) ile özel kesintiler (maaşında icra kesintisi, avans, sandık kesintileri, BES, kredi ödemeleri vb.) ödenen net maaş tutarına ilave edilerek hesaplama yapılacaktır.
- **Emekliler için** Kanunla kurulmuş emekli sandıkları tarafından ödenen ve yasal sınırı aşan emekli, maluliyet, dul ve yetim aylığı alan kişiler için **e-Devlet üzerinden barkodlu "Emekli Aylık Bilgisi" belgesi** üzerinden gelir kontrolü yapılır. Gerekğinde geriye yönelik maaş hesabının dökümü talep edilebilir. Yurtdışından emekli maaşı alan kişilerin maaşları maaşın yatırıldığı güne ait Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Döviz alış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek aylık gelir hesabı yapılır.
- **Serbest Meslek Erbabları için 2025 Yılı Vergi Levhası** (Son yıla ait matrahı ve tahakkuk eden vergiyi gösteren döküm) üzerinden aylık gelir hesaplaması yapılacaktır.

g) Bir hane halkı adına, yani kişinin kendisi ve eşi adına yalnızca bir adet başvuru yapılabilecektir, sehven birden fazla başvuru yapılması durumunda ikinci başvuru yapan eşin başvurusu iptal edilecektir.

(Eşlerden birinin yabancı uyruklu olması halinde sadece Türk Vatandaşı olan eş başvuruda bulunabilecektir.)

Toplu Konut İdaresi, başvuru ve tahsis sürecinde başvuru sahipleri ile hak sahiplerinin öngörülen şartları taşıyıp taşımadığının ve tahsis şartlarının devam edip etmediğinin tespiti amacıyla gerekli inceleme ve denetimler; Taşınmaz Kayıt ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS), Merkezi Nüfus İdaresi Sistemi (MERNİS), Sosyal Güvenlik Kurumu kayıtları, Gelir İdaresi Başkanlığı kayıtları, sosyal yardım bilgi sistemleri, TOKİ Faaliyet Yönetim Sistemi ile ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının elektronik bilgi sistemleri üzerinden yapılacaktır. Ek bilgi ve belge talep edilecektir.

Başvuru ve tahsis sürecinde elde edilen kişisel veriler, 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde işlenir, saklanır ve gerekli

hallerde yetkili kurum ve kuruluşlarla paylaşılabilir. Başvuru sahipleri ve hak sahipleri, kişisel verilerin işlenmesine ilişkin olarak ilgili mevzuat uyarınca aydınlatılır.

2. E-DEVLET ÜZERİNDEN YAPILACAK BAŞVURU İŞLEMLERİ

Başvuru sahibi;

e-Devlet üzerinden, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı hizmetleri arasında yer alan "Konut / İşyeri Başvuru" hizmeti ile başvuru yapabilmektedir.

Başvuru ekranında ve ilan metninde başvuru şartları ile ilgili bilgilendirme / taahhütname yer almaktadır.

E-Devlet üzerinden tahsis bölgesini seçerek başvuru yapılmalıdır. Başvuru sonrası tahsis bölgesi değişimi yapılamayacaktır.

Başvuru durumu e-Devlet Başvuru Listesi ekranından takip edilebilmektedir.

3. BAŞVURU DÖNEMİ SIRASI VE SONUNDA YAPILACAK KONTROLLER

Vatandaşlık, yaş, evlilik ve aynı hane adına yalnızca bir başvuru yapılması şartlarına uygunluk, e-Devlet üzerinden gerçekleştirilen başvuru sırasında kontrol edilecektir.

Başvuru sahibi adına konut mülkiyeti ve/veya hak sahipliği bulunmaması şartına ilişkin kontrol, başvuru döneminin sona ermesini müteakip gerçekleştirilecek ve kontrol sonucunda şartları sağladığı tespit edilen ve başvuru şartlarını taşımadığı değerlendirilen başvuru sahiplerinin listesi, **“Tahsis Sahibi Belirleme Kurası”** öncesinde İdaremizin resmî internet sitesinde (www.toki.gov.tr) ilan edilecektir.

İkamet ve gelir şartlarına ilişkin belge üzerinden yapılacak kontroller ise **“Tahsis Edilecek Konut Belirleme Kurası” sonrasında**, sözleşme imzalama aşamasında gerçekleştirilecektir.

Sözleşme imzalama aşamasında yapılan kontroller sonucunda, başvuru sahibinin başvuru şartlarından herhangi birini sağlamadığının tespit edilmesi hâlinde **sözleşme imzalanmayacaktır.**

4. KURA İŞLEMLERİ

“Tahsis Hak Sahibi Belirleme Kurası” noter huzurunda; İdare yetkilileri denetiminde gerçekleştirilecektir. Kura tarihi daha sonra ilan edilecektir.

5. TAHSİS BEDELİ (KDV Dahil)

2+1 konut için : 12.000.-TL – 17.000.-TL arasında,

3+1 konut için : 15.000.-TL – 18.000.-TL arasında olacaktır.

2+1 ve 3+1 konut tiplerinde net tahsis bedeli; konutun konumu, büyüklüğü vb. özellikler dikkate alınarak şerefiye uygulanması suretiyle belirlenecektir.

Tahsis bedeli, konut teslimi için İdarece bildirilen tarihten itibaren on iki ay süreyle artırılmaz. On iki aylık sürenin sona ermesini takip eden ilk Ocak ayında, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından en son açıklanan tüketici fiyat endeksinin (TÜFE) on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı esas alınarak ilk artış yapılır. Sonraki artışlar, her yıl Ocak ayında aynı usule göre gerçekleştirilir.

Genç Evli Aileler Kategorisinden tahsis edilen hak sahiplerinin tahsis süresince çocuk sahibi olması halinde tahsis dönemi sonuna kadar artış uygulanmayacaktır.

Sözleşme imzalama aşamasında bir aylık tahsis bedeli tutarında **Tahsis ve Aidat Teminatı** alınacaktır.

Ortak gider ve aidat ödeme yükümlülüğü konutun teslim tarihinden itibaren hak sahibine aittir.

Tahsis bedeli her ayın 20'sinde aylık olarak ödenir.

6. SÖZLEŞME İMZALANIRKEN İSTENECEK BELGELER

Hak sahiplerinden aşağıdaki belgeler talep edilecektir.

- T.C. Kimlik Kartı
- İkametgâh belgesi; adrese dayalı kayıt sistemine göre, başvuru döneminden geriye doğru 1 yıldan az olmamak koşulu ile kesintisiz İstanbul İlinde ikamet ettiğini kanıtlayacak belge (Tarihçeli İkametgah Belgesi),
- Gelir Belgesi: Başvuru tarihi itibarıyla son on iki aya ilişkin aylık ortalama hane halkı net gelirinin proje kapsamında belirlenen 100.000 TL üst sınırını aşmadığını kanıtlayan belge.
- Tahsis ve Aidat Teminatı dekontu

Yetkililer gerekli görüldüğünde ek belge talebinde bulunulabilecektir.

Sözleşme aşamasında başvuru şartlarına uygunluğu saptanamayan kişilere sözleşme imzalatılmayacaktır.

7. TAHSİSE İLİŞKİN GENEL ESASLAR

Başvuru yapan kişiler, sınırlı süreli konut tahsisine ilişkin olarak TOKİ tarafından belirlenen kurallar ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, ilgili diğer mevzuat, site veya apartman yönetim planı ve komşuluk hukukundan doğan yükümlülüklerle uymayı kabul etmiş sayılır.

Tahsis, sosyal amaçlı ve süreli bir kullanım hakkı niteliğindedir. Tahsis sahibine sosyal konut üzerinde mülkiyet, intifa, oturma, üst veya başka herhangi bir ayni hak kazandırmaz.

Tahsis edilen konutların yönetimi ve kullanımına ilişkin denetimler İdaremiz veya İdare tarafından görevlendirilecek iştirak şirketi tarafından yürütülür.

Aynı aile adına konut tahsisi en fazla üç yıl süreyle yapılır.

Tahsis sahipleri;

- Tahsis edilen konutta eşi ve bakmakla yükümlü olduğu çocukları ile birlikte fiilen ikamet etmekle yükümlüdür.
- Konut üçüncü kişilere kullandırılmaz, kiraya verilemez, günlük kiralama yapılamaz ve ticari amaçla kullanılamaz.
- İdaremiz tarafından tahsis sonrası her yıl başvuru şartlarının devamına yönelik kontrol yapılacaktır. Tahsis sahibi talep edilen bilgi ve belgeleri süresi içinde ibraz etmekle yükümlüdür.
- Konutun fiilen kullanılmadığının veya amacı dışında kullanıldığının tespit edilmesi halinde tahsis sözleşmesi feshedilir.
- Tahsis sahibinin, bir takvim yılı içinde tahsis bedelinin ödenmesine ilişkin olarak iki kez temerrüde düşmesi halinde, birikmiş borcun on beş gün içinde ödenmesi gerektiği ve bu süre içinde ödenmemesi halinde tahsis sözleşmesinin feshedileceği hususunda kendisine yazılı ihtar da bulunulur. Verilen süre içinde birikmiş borcun ödenmemesi halinde tahsis sözleşmesi feshedilerek tahliye işlemleri başlatılır.
- Konut edindiği tespit edilen hak sahiplerinin tahsis sözleşmesi feshedilir.
- Abonelikler tahsis sahibinin adına açılacaktır. Elektrik, su, doğal gaz ve benzeri abonelik işlemlerinin tesis edilmesi, kullanım süresince bu aboneliklerden doğan borçların ödenmesi ile diğer kullanım giderlerinden tahsis sahibi sorumludur.
- Tahsis edilen konuta ilişkin sosyal konutun bulunduğu yapı, site veya yerleşim alanındaki ortak yer ve tesislerin yönetimi, işletilmesi, korunması, bakımı, onarımı, güvenliği ve temizliği ile ortak kullanıma sunulan hizmetlerden kaynaklanan aidat, ortak ısıtma, yakıt ve enerji giderleri ile

tahsis sahibinin kullanımına bağı olarak karşılamakla yükümlü olduğı diğerk ortak giderlere ait ödeme yükümlülüğü, konutun fiilen teslim edildiğı veya teslim için İdarece bildirilen tarihten itibaren tahsis sahibine aittir. Tahsis sahibi, aidat, yakıt ve ortak giderleri süresinde ödemekle yükümlüdür.

- Gerçeğey aykırı beyanda bulunduğı tespit edilen başvuru sahipleriyle sözleşme imzalanmayacak; sözleşmenin imzalanmasından sonra gerçeğey aykırı beyanda bulunulduğunun tespit edilmesi hâlinde ise sözleşme, ilgili mevzuat ve sözleşme hükümleri çerçevesinde feshedilecektir.
- İdarenin yazılı izni alınmaksızın taşıyıcı sistemi etkileyecek nitelikte esaslı tadilat, ilave, değişiklik veya mimari projeye aykırı uygulama yapılamaz.
- Tahsis sahibi; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, ilgili diğerk mevzuat, site veya apartman yönetim planı ile komşuluk hukukundan doğan yükümlülöklere uymak zorundadır.
- Toplu Konut İdaresi, tahsis edilen konutların tahsis amacına uygun kullanılıp kullanılmadığını denetlemeye yetkilidir. Tahsis sahibi, bu denetimlerde gerekli kolaylığı sağlamak ve talep edilen bilgi ve belgeleri ibraz etmekle yükümlüdür.
- Konutun olağan kullanımından kaynaklanan küçük bakım ve onarım giderleri tahsis sahibine aittir. Tahsis sahibi, Toplu Konut İdaresinin yazılı izni olmaksızın taşınmazın içinde veya dışında dekorasyon, ilave imalat, değişiklik veya tezyinat niteliğinde herhangi bir uygulama yapamaz. İzin verilmesi halinde yapılan tüm giderler tahsis sahibine aittir.
- Konut tahsis edildikten sonra eşlerin boşanması halinde mahkeme kararının kesinleşmesini takiben otuz gün içinde tahsis edilen konutun her iki eş tarafından tahliye edilmesi gerekmektedir.
- Konut tahsis edildikten sonra eşlerden birinin vefatı halinde konut tahsisi sağ olan eş üzerine aktarılır ve kalan süre boyunca ikamete devam edebilir.
- Tahsis sahibi konutun satışını, devrini veya kendisine mülkiyetinin geçirilmesini talep edemez.

8. DEVİR VE BECAYİŞ

Tahsis Sahibi ve Konut Belirleme Kurasında belirlenen konut başka bir konut ile değiştirilemez.

Tahsis Sahipleri arasında becağış yapılamaz.

Tahsis sahipliğı başka bir kişiyey devredilemez.

9. TAHSİSİN SONA ERMESİ;

- Tahsis süresinin sona ermesi,
- Başvuru veya tahsis sürecinde gerçeğey aykırı beyanda bulunulduğunun ya da sahte veya yanıltıcı bilgi veya belge sunulduğunun tespit edilmesi,
- Başvuru veya hak sahipliğı şartlarından herhangi birinin başvuru tarihi itibarıyla gerçekte taşınmadığının sonradan tespit edilmesi,
- Tahsis sahibinin bir takvim yılı içinde tahsis bedelinin ödenmesine ilişkin olarak iki kez temerrüde düşmesi ve yapılan yazılı ihtaray rağmen birikmiş tahsis bedelini verilen süre içinde ödememesi,
- Konutun üçüncü kişilere kiraya verilmesi, tahsis veya kullanım hakkının devredilmesi ya da bedelli veya bedelsiz olarak üçüncü kişilerin kullanımına bırakılması,
- Haklı bir neden olmaksızın konutta fiilen ikamet etmediğinin tespit edilmesi,
- Konutun barınma amacı dışında veya tahsis amacına aykırı olarak kullanılması,

- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, ilgili mevzuat, yönetim planı veya komşuluk hukukundan doğan yükümlülüklerin yapılan yazılı ihtarla rağmen ihlal edilmeye devam edilmesi,
 - Konuta kasten zarar verilmesi veya konutun tahsis amacına aykırı şekilde tahrip edilmesi,
 - Tahsis süresi içerisinde tahsis sahibinin veya eşinin adına bağımsız konut niteliğinde bir taşınmaz edinildiğinin tespit edilmesi,
 - Başvuru kategorisi itibarıyla evli olma şartı aranan tahsis sahibinin evliliğinin boşanma kararının kesinleşmesiyle sona ermesi,
 - Tahsis sözleşmesinde tahsisin sona ermesini gerektireceği açıkça belirtilen yükümlülüklerle aykırı davranılması,
 - Tahsis sözleşmesinde belirtilen ve tahsisin sona ermesini gerektiren diğer hâllerin gerçekleşmesi,
 - Tahsis sahibinin, tahsisin sona erdirilmesini usulüne uygun olarak talep etmesi,
 - Tahsis sahibinin bir takvim yılı içinde aidat veya ortak giderleri iki kez vadesinde ödememesi ve bu nedenle yapılan yazılı ihtarla rağmen birikmiş borcunu verilen süre içerisinde ödememesi,
- hallerinde sona erer.

10. KDV VE DAMGA VERGİSİ ÖDEMESİ;

3065 sayılı KDV Kanunu kapsamında geçerli KDV oranı üzerinden tahakkuk edecek Katma Değer Vergisi tutarı tahsil bedeli içinde tahsil edilecektir.

Tahsis işlemine yönelik 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu uyarınca doğacak vergi, resim ve harç yükümlülükler sözleşme aşamasında tahsis sahibi tarafından ödenecektir.

Kura sonuçları, İdarenin resmi internet e-Devlet üzerinden ilan edilecek hak sahiplerine ayrıca yazılı veya elektronik tebligat yapılmayacaktır.

Hak sahiplerine yapılacak her türlü bildirim, kısa mesaj (SMS) ve/veya resmi internet sitesi üzerinden yapılacaktır. Başvuru aşamasında bildirilen, iletişim bilgisinin değişmesi halinde, hak sahibi e-Devlet üzerinden TOKİ “İletişim ve Adres Bilgileri Güncelleme” sayfasından güncelleme yapabilecektir.