

İLK EVİM ARSA PROJELERİ İLE İLGİLİ SORULAR

1-Arsa tahsisleri için başvuru koşulları nelerdir? Başvuruyu nereye ve nasıl yapacağım?

Arsa tahsisleri İlk Evim Arsa Projesi Kapsamında ilan edilmiş ve başvurular 10.10.2022 - 15.11.2022 tarihleri arasında tamamlanmıştır. Şu an için arsa satışı ile ilgili yeni başvuru alınmamaktadır. Yeni başvuru olması halinde idaremizin web sitesi üzerinden gerekli bilgilendirmeler ve duyurular yapılacaktır.

2-Aynı tarihlerde satışa sunulan başka bir arsa projesine başvurabilir miyim?

İdaremiz tarafından satışa sunulan/Tahsisi yapılan her bir arsa projesinin başvuru şartları değişiklik arz etmektedir.

Aynı anda birden fazla arsa projesine başvuru yapıp yapılamaması proje başvuru şartlarında ilan edilir.

3. Cezaevinde olanlar nasıl başvuru işlemi yapabilir?

Tutuklular ve bir yıldan az ceza alan hükümlüler vekâlet yoluyla, bir yıldan fazla ceza alan hükümlüler ise vasi aracılığıyla başvuru yapabilmektedir. Vasi aracılığı ile başvuru yapacaklarda hükümlünün vasilik kararında borçlanma ve sözleşme imzalama yetkisi olması gerekmektedir.

4- Müstakil arsa ve müşterek arsa arasındaki fark nedir?

MÜSTAKİL ARSA: Yüz ölçümü planlama durumuna göre yaklaşık 350 m² ile 500 m² arasında değişen, 1 adet en fazla Brüt 150,00 m² konut yapmaya uygun arsadır.

MÜŞTEREK ARSA: Yüz ölçümü değişiklik gösteren, imar planı yapılaşma koşullarına göre toplu yapı yapmaya ve birden fazla konut inşa etmeye müsait olan ve yapılabilecek konut miktarı kadar hissedardan oluşan arsadır.

5- Başvuru yapılan arsa projesi için “Hak Sahipliği ve Arsa Belirme Kurası” birlikte mi yapılıyor?

Hak Sahipliği Kurası tüm projeler için tamamlanmış olup, asil ve yedek hak sahibi olarak belirlenenlere e-devlet’ten bilgilendirme yapılmıştır. Arsa Belirleme Kura takvimi ise web sitesi üzerinden duyurulacak ve gerekli bilgilendirmeler yapılacaktır.

6- Arsa projesinde hak sahibi oldum, “Arsa Belirleme Kurası” ne zaman çekilecek?

Arsa üretim bölgesi olarak belirlenen yerin; mülkiyet, imar planlama ve parselasyon planlarının kesinleşmesi ve arsaların tapuya tescilini müteakiben Arsa Belirleme Kuraları çekilecektir. Kura tarihleri web sitemizden duyurulacaktır.

İLK EVİM ARSA PROJELERİ İLE İLGİLİ SORULAR

7- Arsa projesinde kurada yedek hak sahibi oldum. Bu durumda yapmam gerekenler nelerdir?

Beklemede kalınması gerekir, yer belirleme kurası da çekildikten sonra asil olarak belirlenen vatandaşlarımızdan; başvuru şartlarını sağlamayanlar ile arsa tahsisi ile ilgili iş ve işlemleri yasal süresi içerisinde yerine getirmeyenler olması hâlinde bu kişilere tahsis edilen arsalar iptal edilerek sırasıyla kurada yedek olarak belirlenen vatandaşlarımıza verilecektir.

8- Müstakil/Müşterek arsanın sözleşme aşamasında hangi evraklar ibraz edilecektir?

Web sitemizde İlk Evim Arsa kısmında yer alan Aile Durumunu Gösterir Beyanname'nin banka sözleşmesi yapacak tüm hak sahipleri tarafından (iki sayfa olarak) doldurulup, sözleşme imzalama esnasında fiziki olarak bankaya ibraz edilmesi zorunludur.

9- Müstakil/Müşterek projesinde ödeme koşullarım ne olacak? Taksit ödemeleri ne zaman başlayacak?

Sözleşme aşamasında arsa bedelinin %10'u peşin olarak ödenecektir. Bir yıl sonra taksit ödemeleri başlayacaktır. Taksitler 9 yıla bölünmüş olarak faizsiz şekilde ödenecektir. Bankada borçlanma sözleşmesi esnasında ödeme planı oluşturulacaktır.

10- Arsamı devredebilir miyim?

Arsa olarak devretmek mümkün değildir.

Müstakil arsalar için; ilk yıl içerisinde konut inşa faaliyetine başlayarak ikinci yıl içerisinde konutun nüve kısmının tamamlanarak borçlanma bedellerinin tamamının ödenmesi hâlinde ipotek, iştirak hakkı ve 775 sayılı Kanun 34. madde şerhinin terkinini ile birlikte devir mümkündür.

Müşterek arsalar için; ilk yıl içerisinde konut inşa faaliyetine başlanarak ikinci yıl içerisinde tüm bloklar için zemin kat taban döşeme seviyesinin bitirilmesi, tapuda kat irtifakı kurularak borçlanma bedellerinin tamamının ödenmesi hâlinde ipotek, iştirak hakkı ve 775 sayılı Kanun 34. madde şerhinin terkinini ile birlikte devir mümkündür.

11 - Banka sözleşmemi devredebilir miyim?

Banka Sözleşmesinin devri mümkün değildir.

12- Başvuru yaptıktan sonra vazgeçersem ne olur? Başvuru ücretini geri alabilir miyim?

Müracaatta yatırılan başvuru ücreti olan 500,00 TL'yi çekerek arsa tahsisi hakkından vazgeçilmesi mümkündür.

13- Başvuru işlemlerini benim adıma başkası yapabilir mi?

İlgili mevzuatı uyarınca noterlerce düzenlenen vekâletname ile arsa tahsisi öngörülen vatandaşlarımız adına vekil edilen kişi işlem yapabilir.

İLK EVİM ARSA PROJELERİ İLE İLGİLİ SORULAR

14- Arsamı teslim alırken herhangi bir ödeme gerçekleştirecek miyim?

Arsa bedelinin 1/10' u peşin olarak ödenecektir. Geriye kalan 9 yıl içerisinde faizsiz olarak ödenecektir. Tapu devri, her ne kadar her türlü resim, vergi ve harçtan muaf ise de herhangi bir şekilde çıkabilecek ödemeler tahsis sahibine aittir.

15- TOKİ'den tahsis edilen arsa tapuları ne zaman teslim ediliyor?

Tahsise hazır hâle getirilmiş ve tapuda İdare adına tescili sağlanmış arsalarda, tahsis ve banka borçlanma sürecinin tamamlanmasını müteakip tapu kütüklerine 775 sayılı Kanun 34. madde şerhi ile birlikte arsa tahsis bedeline istinaden İdaremiz lehine ipotek konularak tapularının verilmesi mümkündür. Tapu tescili İdare adına sağlanmamış ise bu süreç öncesinde tapu tescili süreci beklenme zorunluluğu vardır.

16- İstenilen her il/ilçede arsa alımı için başvuru yapılabilir mi?

Yeni başvuru olması halinde idaremizin web sitesi üzerinden gerekli bilgilendirmeler ve duyurular yapılacaktır.

17- Üzerinde taşınmaz kaydı olanlar TOKİ'den arsa alabilirler mi?

Kendisi, eşi ve velayeti altındaki reşit olmayan çocukları üzerine herhangi bir belediye sınırı içinde ev, ev yapmaya müsait arsa veya herhangi bir daire veya daireye karşılık olan arsa payına sahip olmayanlar TOKİ'den arsa alabilirler.

18- Banka hesaplarımda bloke var. TOKİ arsa projesi için sözleşme imzalamama engel midir?

Engel değildir.

19- İletişim numaram değişti nasıl güncelleyebilirim?

İdaremize başvuruda bulunarak veya Ziraat Bankası şubelerine müracaat ederek iletişim bilgilerinizi güncelleyebilirsiniz.

20- Adına kayıtlı "Yapı Kullanım Belgesi" olan arsa projelerine başvuru yapabilir mi?

Kendisi, eşi ve velayeti altındaki reşit olmayan çocukları üzerine herhangi bir yapı kullanma belgesi varsa (gecekondü veya kaçak yapı için alınmış) arsa tahsisine engeldir. Bu durumdaki kişilere arsa tahsisi yapılmaz başvuru iptal edilir.

21- Hak sahibi olduğum arsa için belirlenen peşinat oranından fazla ödeme yapabilir miyim? Borcumun tamamını peşinat ödeme esnasında kapatabilir miyim?

Borcun tamamı tek seferde yatırılabilir. Aylık veya yıllık taksitler, vadesinden evvel herhangi bir tarihte ödenebilir. Aylık ve yıllık taksit tutarlar haricinde bu ödemeleri karşılamayan bir ara ödeme yapılamaz. Erken yapılan ödemelerde herhangi bir indirim uygulanmaz.

İLK EVİM ARSA PROJELERİ İLE İLGİLİ SORULAR

22- Hak sahibi olduğum arsayı değiştirme (becayış) imkânı var mı?

Hayır. Arsalarda ilgili mevzuatı uyarınca becaş söz konusu değildir.

23- Arsalara inşaat yapımı için kredi desteği verilecek midir?

Müstakil ve müşterek arsalarda kredi ve inşaat desteği sağlanmasına yönelik çalışmamız bulunmamaktadır.

24- Müstakil/Müşterek arsa üzerine ticaret merkezi/iş yeri yapılabilir mi?

İmar planında konut olarak belirlenen taşınmazlar üzerine yalnızca belirlenen plan koşullarına göre inşaat yapılacak olup bu alanlar iş yeri olarak kullanılamamaktadır.

25- Müstakil / Müşterek arsalarda yapılacak konut inşaatının ne kadar sürede tamamlanması gereklidir?

Alt yapı arsa tahsis edilmesi durumunda tapu alım tarihinden itibaren, altyapısız arsa tahsis edilmesi durumunda ise altyapı çalışmalarının tamamlandığı tarihten itibaren bir yıl içinde konutun yapılmaya başlanarak önceden tespit edilen plana göre müstakil tahsislerde konutun nüve kısmını, müşterek tahsislerde ise tüm bloklar için zemin kat taban döşeme seviyesinin en geç iki yıl içinde tamamlanması gerekmektedir. Bu şartlara uymayanlardan arsa tahsis bedeline istinaden ödemiş oldukları bedelin %10'u cezai şart olarak kesilerek geriye kalanı iade edilir ve tahsis edilen taşınmaz hiçbir hüküm alınmasına gerek olmaksızın geri alınır.

26- Arsa borcunu kapatıp inşaatın nüve kısmını tamamladıktan sonra kiraya verebilir ya da arsa satışını gerçekleştirebilir miyim?

Müstakil arsalar için; ilk yıl içerisinde konut inşaa faaliyetine başlayarak ikinci yıl içerisinde konutun nüve kısmının tamamlanarak borçlanma bedellerinin tamamının ödenmesi hâlinde ipotek, iştirak hakkı ve 775 sayılı Kanun 34. madde şerhinin terkinini ile birlikte her türlü iş ve işlemin yapılması mümkündür.

Müşterek arsalar için; ilk yıl içerisinde konut inşaa faaliyetine başlanarak ikinci yıl içerisinde tüm bloklar için zemin kat taban döşeme seviyesinin bitirilmesi, tapuda kat irtifakı kurularak borçlanma bedellerinin tamamının ödenmesi hâlinde ipotek, iştirak hakkı ve 775 sayılı Kanun 34. madde şerhinin terkinini ile birlikte her türlü iş ve işlemin yapılması mümkündür.

Konut yapıldıktan sonraki her aşamada kiraya verilebilir.

27- Müşterek arsalarda yapı tek bina olarak mı inşa edilecek ve bina(lar) en fazla kaç katlı olabilecek?

Müşterek arsalardaki yapılaşma, imar planı şartlarına göre gerçekleştirilecektir. Ancak 1 konuttan fazlası yapılamaz.

28- Müşterek arsalarda hak sahipleri arasında kişilerin iletişim kurması nasıl sağlanacaktır?

Sözleşme aşaması sona erdikten sonra hissedar kişilerin bilgileri aynı taşınmazda hissedar olan ilgili hak sahipleriyle paylaşılabilecektir.

İLK EVİM ARSA PROJELERİ İLE İLGİLİ SORULAR

29- Müşterek arsalarda hak sahipleri tarafından yapılan inşaatta katları ve cepheleri nasıl belirlenecek?

Taşınmaz hissedarlarının kuracakları Konut Yapı Kooperatiflerince alınacak kararlar doğrultusunda veya hissedarların alacakları kararlar doğrultusunda noter kurası ile belirlenebilir. Bu konuda İdarenin bir dahli bulunmamaktadır.

30- Müşterek arsalarda hak sahipleri müteahhide kat karşılığı inşaat yaptırabilir mi?

Arsa büyüklükleri kişi sayısına oranla oluşturulmuş olup kat karşılığı inşaat mümkün değildir.

31- Müstakil/Müşterek arsaların bedelleri nasıl belirlenmektedir ve parseller arası fiyat farklılığı bulunmakta mıdır?

Arsa değerlendirme işlemleri, SPK onaylı değerlendirme firmalarınca yapılır. İdareimizce yapılan değerlendirmeye neticesinde nihai fiyatlar belirlenir.

32- Hak sahibi olduğum arsanın sözleşme imzalama işlemleri hangi banka aracılığı ile yapılacaktır?

Hak sahipleri borçlanma sözleşmelerini diledikleri Ziraat Bankası şubesinden yapabilirler.

33- Müstakil/Müşterek arsalarda; arsa/konut metrekare ölçüleri ne olacaktır?

İlgili mevzuat gereğince bu arsalarda yapılacak konutların inşaat alanı 150 m²'yi geçemez.

34- Müstakil/Müşterek arsalarda proje onaylama/ruhsat işlemleri nasıl yapılacaktır?

Müstakil/Müşterek arsalarda proje onaylama/ruhsat işlemleri projenin bulunduğu yerin belediyesince yapılacaktır.

35- Müşterek arsa projesinde tüm hak sahiplerinin sözleşme imzalamaması hâlinde ne yapılır?

Müşterek tahsisler hisse eksilmesi, iptal ve iade gibi durumlarda İdareimizce (TOKİ) yeter sayıda tahsis ilave yapılarak hisseler tamamlanır.

36- Müstakil/Müşterek arsalarda TOKİ tarafından proje desteği verilecek midir?

İdareimizden resmi olarak talep edilmesi durumunda, proje desteği sağlanacaktır.

37- Sözleşme imzaladığım arsayı iade etmem hâlinde herhangi bir kesinti olacak mıdır?

Sözleşme imzalandıktan sonra 14 günlük cayma süresi içerisinde hak sahibinin talep etmesi durumunda yatırmış olduğu meblağın tamamı kendisine iade edilir. 14 günlük cayma süresi sonrasında vazgeçilmesi durumunda, o güne değin ödemiş olduğu meblağdan 1/10 oranında cezai şart kesilerek kalan miktar kendisine iade edilir.

İLK EVİM ARSA PROJELERİ İLE İLGİLİ SORULAR

38- Hak sahibi olduğum arsa projesi için TOKİ'nin yaptığı indirim kampanyalarından faydalanabilir miyim?

İlk Evim Arsa Projesi kapsamında tahsis edilen arsa bedellerinin ödenmesi ile ilgili olarak ilgili mevzuat uyarınca herhangi bir indirim uygulanmamaktadır.

39- Ön Katılım Bedeline ilişkin Ödeme Bilgilerini nasıl öğrenebilirim?

Ön Katılım Bedeli belirlenen ve ödeme sürecine geçen projeler hakkında SMS ile Hak sahiplerine bilgilendirme yapılmaktadır. Ayrıca E-devlette "İlk Evim Arsa Tahsis ve Durum Bilgisi Sorgulama" ekranından Ödeme miktarı ve Ödeme durumuna ilişkin bilgilendirme güncel olarak sorgulanabilmektedir.