

SIKÇA SORULAN SORULAR

1. Toki'nin Aselsan'a sağladığı avantajlar nelerdir?

TOKİ ile yapılan görüşmeler neticesinde sadece kamu kurum ve kuruluşları çalışanlarına sağlanan konut edindirme projelerinden Aselsan'ın da aynı şartlarla faydalanması sağlanmıştır. Bu bakımdan bu uygulama bir ilk olma niteliği taşımaktadır. İstekliler maliyet fiyatlarıyla TOKİ'den konut edinebileceklerdir. Konut edindirme yöntemi olarak talep örgütlenmesi modeli kullanılarak anket yöntemiyle belirlenecek ihtiyaç kadar konut yapılacaktır.

2. Talep toplama örgütlenmesini kim organize etmektedir?

Taleplerin toplanarak TOKİ'ye iletilmesi Aselsan sorumluluğunda olacaktır. Bu amaçla GY-İKDHD bünyesinde her gruptan temsilciler içeren bir birim kurularak faaliyete başlamıştır.

3. Sistem nasıl işliyor?

- ✓ Aselsan öncelikle, personelin konut talebini belirlemek üzere ön talep toplamaktadır. TOKİ'den konut edinmek isteyenler bu talep formunda tercih ettikleri konut tipine; metrekare büyüklüklerine, oda sayılarına, fiyatları ve ödeme koşullarına göre tercihlerini belirtmektedir.
- ✓ TOKİ, bu talepler doğrultusunda ortaya çıkan konut ihtiyacına göre projelendirme yapmakta; konut tipini, tahmini fiyat ve satış koşullarını hazırlayarak Aselsan'a göndermekte ve çalışanlara karar vermeleri için bir süre vermektedir.
- ✓ TOKİ tarafından Aselsan'ın erişimine yakın bir devlet bankasında TOKİ adına hesap açılacaktır.
- ✓ Aselsan, TOKİ'nin belirlediği kriterler çerçevesinde duyuruları yaparak personelin başvurularını toplayacaktır. Konut edinmek isteyen personel başvurularını Aselsan'a yapacak, başvuru formunu doldurarak taahhütname imzalayacaktır.
- ✓ Konut talebi toplama süreci tamamlandığında TOKİ; başvuru sahipleri listesiyle, başvuru bedellerinin ödendiğine ilişkin dekontları denetleyecektir.
- ✓ Başvuruda bulunanların sayısının, TOKİ tarafından uygun görülen sayıya ulaşması halinde Aselsan ile protokol imzalanarak proje ihaleye çıkarılacaktır. İhale sonucunda, TOKİ kesin satış fiyatlarını belirleyerek ve Aselsan'a bildirecektir. **(Uygun görülen sayı Belediyelerle yürütülen talep örgütlenmesi için en az 100 olarak belirlenmiştir.)*
- ✓ Konut satış fiyatları üzerinden konut hak sahipleri ile gayrimenkul satış sözleşmesi imzalanacaktır.

4. Başvuru sayısında bir limit var mıdır?

Projeden tüm Aselsan çalışanları (belirli ve belirsiz süreli çalışan personelimiz ile engelli statüsünde çalışan personelimiz dahil) faydalanabileceklerdir.

5. Bir kişi birden fazla ev için başvuruda bulunabilir mi? Yakınlarımız adına başvuruda bulunabilir miyiz?

Tüm çalışanlarımızın sadece kendi adlarına bir adet başvuru yapma hakları vardır.

6. Başvuru yapabilmek için üzerine kayıtlı bir ev olamaması şart aranacak mıdır?

Bu şart aranmamaktadır. Evi olan personelimiz de başvuruda bulunabilirler.

7. Başvuru işlemlerini benim adıma başkası yapabilir mi?

Sizin adınıza bir başkası vekaletname yoluyla başvuruda bulunabilir.

8. Vekaletnamede hangi konuların yer alması gerekiyor?

TOKİ Başkanlığınca satışa sunulan konutlardan satın almak üzere başvuruda bulunmaya, Konut seçmeye, Gayrimenkul satış sözleşmesi imzalamaya, Satın almış olduğum konutun peşinatını ödemeye ve borçlanmaya, taksitlerini yatırmaya, konutu teslim almaya, Damga Vergisi, KDV, banka komisyonu ve diğer masrafları yatırmaya, konut seçim, konut teslim tutanağı, konut tespit föyünü ve bu husustaki tüm evrakları imzalamaya yetkilidir.

9. Talepte bulunup daha sonra vazgeçilmesi durumunda ne olacaktır?

Peşinatları yatırdıktan sonra herhangi bir nedenden dolayı projeye dahil olmak istemeyen personel, satış sözleşmesi günden sonra, TOKİ tarafından geri ödeme takvimi çerçevesinde bir ay süre içinde faizsiz olarak peşinatını geri alacaktır.

10. Konut alma hakkım iptal edilebilir mi?

Sözleşme imzalamayan, banka komisyonu ve damga vergisi ödemeyen ve ayrıca konut tesliminde KDV yatırmayan hak sahiplerinin konut alma hakları iptal edilir. Yine gerçeğe uygun beyanda bulunmayanların da konut alma hakları iptal edilir.

11. Hak sahibinin vefat etmesi durumunda konut hakkı ne olacak?

Bu durumda konut hakkı yasal mirasçılara intikal eder.

12. Taksit ödemelerimi geciktirirsem ya da ödeyemezsem ne olacak?

Taksitlerin gecikmesi halinde, sözleşmede yazılı olan oranda gecikme faizi ödenir. Alıcının, ödemekle yükümlü olduğu taksitlerden birbirini izleyen en az iki taksitini ödeyememesi ve ödemeyen taksit toplamının satış bedelinin onda birinden fazla olması halinde; sözleşmede yer alan hükümler doğrultusunda alıcının sözleşmesi, iki ihtarname çekildikten sonra İdare tarafından feshedilebilir.

13. Kalan borç bakiyesini kapatabilir miyim? Bu durumda indirim yapılıyor mu?

Ocak ve Temmuz ayları olan dönem başlarında, yeniden hesaplanan borç bakiyesine göre kalan borç kapatılabilmektedir. Borç bakiyesini kapatanlara indirim yapılmamaktadır.

14. TOKİ hangi durumlarda kalan borç bakiyesinin kapanması halinde indirim yapıyor?

TOKİ, gelen talepler ve idarenin nakit planlaması doğrultusunda; inşaatları bitmiş, tapuları hazır ve belli bir süredir taksit ödemeleri devam eden projelerde; kalan borç bakiyesinin peşin olarak ödenmesine yönelik indirim kampanyaları yapmaktadır. Kampanya koşulları, bu projelerden konut satın alanlara, ilgili banka tarafından yazılı olarak bildirilmekte, ayrıca basın ilanlarıyla birlikte, İdarenin web sitesinde de duyurulmaktadır. İndirim oran ve koşulları, kampanya uygulanan projenin özelliklerine ve maliyet hesaplarına göre değişmektedir. Bu kampanyalardan yararlanmak isteyen hak sahiplerine, TOKİ'nin özel sözleşme imzaladığı bankalar da kredi olanağı sağlamaktadır.

15. Sözleşmenin herhangi bir nedenle feshi halinde, ödediğim taksitleri geri alabilecek miyim?

Sözleşmenin feshi halinde, başvuru bedeli, peşinat ve taksitler; masraflar tahsil edildikten sonra faizsiz olarak iade edilir. Vergiler ve banka komisyonu geri ödenmez. Konut tesliminden sonra geçen süre zarfında işletilecek kira bedeli de, peşinat ve taksit toplamından düşürülür.

16. Fiyatlar ne zaman netleşecektir? Fiyatlarda artma veya azalma olacak mıdır?

Fiyat tablosunda verilen değerler TOKİ'nin bölgede yaptığı benzer projelerin ihale edilmiş değerlerinde özetlenerek çıkarılmıştır. İhale yapılmadan fiyatların netleşmesi mümkün olmamaktadır. İhale fiyatları inşaat sektörünün içinde bulunduğu şartlar ve malzeme fiyatlarına gelen fiyat artışlarından etkilenmektedir. Bu nedenle nihai ortalama satış fiyatların tabloda gösterilen fiyatlara göre artış göstermesi mümkündür.

Konutların satış fiyatları bulunduğu kat ve baktığı cepheye göre de değişiklik göstermektedir. İhalenin yapılmasından sonra tüm dairelerin fiyatları belli olacak olup, Aselsan bünyesinde yapılacak kura çekimi sonrasında tüm katılımcılar dairelerinin yerlerini ve nihai fiyatlarını öğrenmiş olacaklardır. Kesin satış sözleşmeleri kura sonuçlarının TOKİ'ye iletilmesinden sonra düzenlenecektir.

17. Taksit artışları nasıl hesaplanıyor?

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, ÜFE ve TÜFE oranlarından en düşük olana göre artırılmaktadır. İlk dönemsel artış, konut teslim tarihine göre TOKİ tarafından belirlenmektedir.

18. Taksit ödemesi anahtar tesliminden sonra başlayanların taksit miktarlarına inşaat süresinde artış gelecek midir?

Anahtar tesliminden sonra taksit ödemesi başlayacakların taksit miktarları ilan edilen taksit tutarından başlayacak olup konut teslim edilmeden ödemelere bir artış yansıtılmayacaktır.

19. Fiyatlara KDV dahil midir? Konutumu teslim alırken para ödeyecek miyim?

Gayrimenkul Satış Sözleşmesinde belirtilen satış bedeli KDV hariç bedeldir. Satış bedeli ve teslim tarihine kadar gerçekleşen dönem artışları toplamı üzerinden hesaplanan tutar esas alınarak, anahtar teslimi öncesinde konut bedelinin yüzde 1'i oranında KDV peşin olarak tahsil edilir. Ayrıca vade sonuna kadar altı aylık artış dönemlerinin başında borç bakiyesinde uygulanan artış tutarı üzerinden KDV tahsil edilir.

20. Nasıl bir ev teslim alacağım?

- ✓ Projelendirme öncesinde inşaatın yapılacağı arazide gerekli jeolojik ve jeoteknik etütler yapılmakta; elde edilen verilere göre, deprem riski de göz önüne alınarak uygun temel tipi ve taşıyıcı sistem belirlenmektedir.
- ✓ İnşaatlarda maksimum kalite ve emniyet ön planda tutulmakta, bu doğrultuda tüm inşaatlarda hazır beton kullanılmaktadır.
- ✓ Konutlarda, ülke ekonomisi açısından büyük önem taşıyan su ve ısı yalıtımı yapılmaktadır.
- ✓ İnşaatların her aşaması, TOKİ teknik personeli ve müşavir firmalar tarafından sıkı denetime tabi tutularak gerekli testler ve kontroller yapılmaktadır.
- ✓ Konutlar, sosyal donatısı ve yeşil çevresi ile birlikte vatandaşa sunulmaktadır.
- ✓ TOKİ; kaba ve ince inşaatı tamamen bitirilmiş; yer kaplamasından duvar kaplamasına, mutfak dolaplarından evyesine, klozetinden armatürlerine dek komple tamamlanmış, talep sahiplerinin anahtar tesliminin ardından herhangi bir tadilat yapmaksızın eşyasını taşıyarak oturabileceği durumda konutları teslim etmektedir.

21. Konutlarda asansör var mı?

Dört katın üzerinde yapılacak konutlarda asansör zorunluluğu bulunmaktadır.

22. Konutlar kaç katlı inşa edilecektir?

Konutların kat adetleri; talepler, inşa edilecek arazinin zemin şartları ve arazinin sahip olduğu imar özelliklerine göre belirlenecektir.

23. Sosyal donatı alanları neleri kapsayacaktır?

Aselsan konutlarına hizmet edecek yeşil alanların, çocuk parklarının, okul ve alışveriş merkezlerinin yapılması planlanmaktadır.

24. Evler kurayla mı belirlenecek, seçilebilecek mi?

Evlerin seçimi Aselsan bünyesinde noter huzurunda yapılacak kura ile belirlenecektir.

25. Kura sonucuna göre daire fiyatlarında nasıl bir değişme olacaktır?

Katılımcıların sahip olacakları daireler kura sonucu belli olacaktır. Dairelerin fiyatları bulunduğu kata, baktığı yöne ve sosyal donatı alanlarına olan konumlarına göre değişiklik göstermektedir. Daire fiyatları üst katlara çıktıkça ve Güney cepheye bakma oranlarına göre artış göstermektedir. Örneğin aynı büyüklükteki üst kat Güney cepheli dairelerin fiyatları ortalama satış fiyatından %15 civarında daha pahalı; aynı şekilde zemin/bodrum kat Kuzey cepheye bakan dairelerin fiyatları ise ortalama satış bedelinden %15 civarında daha ucuz olmaktadır. Fiyat tablosunda verilen satış değerleri yaklaşık ortalama satış fiyatlarını yansıtmaktadır.

26. Mekanlarda hangi malzemeler kullanılacaktır?

TOKİ tarafından yapılan konutlarda kullanılan projelerde tanımlı malzemeler aşağıda özetlenmiştir. Detaylı bilgi için Macunköy Tesislerinde bulunan Aselsan TOKİ ofisini ziyaret edebilirsiniz.

Zemin kat / normal katlar -antre:

Döşeme seramik kaplaması (20x20 / 30x30 / 33x33 ebatlarında).

Duvarlar ısı yalıtımı (dış cepheye bakan duvar ve betonarme yüzeyler üzeri) + alçıpan üzeri plastik boya

Tavan fasarit ve plastik badana.

Süpürgelikler seramik (döşeme kaplaması ile uyumlu).

Eşikler renkli mermer.

Zemin kat / normal katlar - koridor + hol:

Döşeme seramik kaplaması (20x20 / 30x30 / 33x33 ebatlarında).

Duvarlar saten alçı üzeri plastik boya

Tavan fasarit ve plastik badana.

Süpürgelikler seramik (döşeme kaplaması ile uyumlu).

Zemin kat - antre (giriş holü):

Döşeme seramik kaplaması (20x20 / 30x30 / 33x33 ebatlarında).

Duvarlar ısı yalıtımı (dış cepheye bakan duvar ve betonarme yüzeyler üzeri) + alçıpan üzeri plastik boya

Tavan fasarit ve plastik badana.

Süpürgelikler seramik (döşeme kaplaması ile uyumlu).

Eşikler renkli mermer.

Zemin kat / normal katlar -mutfak:

Döşeme seramik kaplaması (20x20 / 30x30 / 33x33 ebatlarında).

Duvarlar ısı yalıtımı (dış cepheye bakan duvar ve betonarme yüzeyler üzeri) + alçıpan üzeri plastik boya.
Merdiven holüne bakan duvar boydan boya ısı yalıtımlı.
Mutfak tezgah yeri boyunca duvar 60 cm yüksekliğinde fayans kaplama.
Tavan fasarit ve plastik badana.
Süpürgelikler seramik (döşeme kaplaması ile uyumlu). *Not: Mutfak dolabı yapılacaktır.*

Zemin kat / normal katlar - salon:

Döşeme laminat parke + koridor birleşimlerinde metal geçiş profili.
Duvarlar ısı yalıtımı (dış cepheye bakan duvar ve betonarme yüzeyler üzeri) + alçıpan üzeri plastik boya
Tavan fasarit ve plastik badana.
Süpürgelikler ahşap (döşeme kaplaması ile uyumlu).

Zemin kat / normal katlar - oturma+yatak odası:

Döşeme laminat parke + koridor birleşimlerinde metal geçiş profili.
Duvarlar ısı yalıtımı (dış cepheye bakan duvar ve betonarme yüzeyler üzeri) + alçıpan üzeri plastik boya
Tavan fasarit ve plastik badana.
Süpürgelikler ahşap (döşeme kaplaması ile uyumlu).

Zemin kat / normal katlar - banyo + WC :

Döşeme seramik kaplaması (20x20 / 30x30 / 33x33 ebatlarında).
Duvarlar fayans duvar kaplaması (20x20 / 30x30 / 33x33 ebatlarında).
Tavan baskı çatalı alüminyum asma tavan (delikli).
Eşikler renkli mermer.
Yer süzgeci PVC.

Balkonlar:

Döşeme seramik kaplaması (20x20 / 30x30 / 33x33 ebatlarında).
Eşikler renkli mermer.
Duvar ve tavanlarda akrilik esaslı kalın (grenli) dış cephe boyası.
Süpürgelikler seramik (döşeme kaplaması ile uyumlu).
Yer süzgeci PVC.
Korkuluklar demir boru + yağlı boya.

Kapı ve pencereler:

Pencereler ısıcamlı PVC + mermer denizlik.
İç kapılar boyalı ve cilalı MDF. Balkon kapıları PVC, daire giriş kapıları mobilya çelik kapı.

27. Yapılacak bina tiplerinde ve kullanılacak malzemelerde değişiklik olacak mıdır?

İhale öncesi projelendirme aşamasında ve inşaat aşamasında en kaliteli malzeme ve işçilik kullanılması için TOKİ ile görüşmeler yapılacak ve katılımcılara bilgi verilecektir.

28. Isınma sistemi nasıl olacaktır?

TOKİ yeni yaptığı konutları merkezi sistem olarak inşa etmektedir.

29. Dairelerin kapalı garajı olacak mı?

Projeler kapalı garaj içermemektedir.

30. Yük asansörü olacak mı?

Yük asansörü yapılmamaktadır.

31. Tiplerin dairelerin net m² değerleri nedir?

Dairelerin net m² değerleri aşağıda özetlenmiştir.

| KONUT TİPİ | ODA SAYISI | NET m ² | BÜRÜT m ² |
|------------|------------|--------------------|----------------------|
| B1 | 2+1 | 64,14 | 84,92 |
| Y | 3+1 | 113,28 | 130,05 |
| CK | 3+1 | 131,95 | 171,45 |
| CK | 4+1 | 149,77 | 192,40 |

32. Sığınak olacak mı?

Yürürlükteki imar kanunu gereğince sığınak yapılması mecburidir.

33. Konutların tapuları ne zaman verilecektir?

Tapular borç bitiminde teslim edilecektir.

34. Konutumu devredebilir miyim?

Kuralı çekimlerde, konut devri anahtar tesliminden bir yıl sonra yapılabilmektedir.

35. Satın aldığım konutta sorunlar çıktı, kime başvuracağım?

Satın aldığınız konutta müşteri kullanımı ile birlikte ortaya çıkan (kullanıcıdan kaynaklanmayan) eksik ve kusurları, TOKİ tarafından konutların kesin kabulünün yapılacağı tarihe kadar, söz konusu projedeki yüklenici firmanın bulundurmak zorunda olduğu teknik elemanlara iletebilirsiniz. Ayrıca geçici site yönetimi de bu kapsamda gelen şikayetleri değerlendirmeye almaktadır.

Kullanıcıların memnuniyetini ön planda tutan TOKİ, kendi bünyesinde bir İzleme ve Kabul Daire Başkanlığı oluşturmuştur. Bu daire içerisinde faaliyet gösteren Şikayet Değerlendirme Şube Müdürlüğü, gelen her türlü yazılı şikayeti inceleyip değerlendirmekte ve takip ederek sonuçlandırılmasını sağlamaktadır.

36. CK tip konutlarda 3+1 hangi katlarda yer almaktadır?

CK tipi konutlarda bina giriş cephesinde bulunan rüzgarlık* mahalli nedeniyle; CK 3+1 konutlar sadece Zemin ve 1. Katta giriş cephesine bakan kısımda bulunmaktadır. CK tipi konutlarda; Zemin ve 1. Katta girişin arka cephesi ile diğer katların tüm daireler 4+1 olacaktır. *(Rüzgarlık: soğuk ve rüzgarın içeriye girmesini önlemek üzere bina girişlerinde yapılan çifte kapı düzeni ve bu mahalle verilen addır.)

37. Bu sistemden Aselsan çalışanları dışında kimler yararlanabilecek?

Aselsan emeklileri, AselsanNet çalışanları ve TSKGV çalışanları da bu sistemden faydalanabileceklerdir.