**UYGULAMA KILAVUZU**

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının, hak sahiplerine devir ve ipotek işlemleri ilgi Duyuru kapsamında yerine getirilmektedir. 19/11/2020 tarihli ve 31309 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi Ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile hak sahipliği devir ve ipotek işlemlerinde yeni düzenlemeler yapılmış olup, yapılan düzenlemeler doğrultusunda Duyurunun uyumlaştırılması için Makam Olurları ile değişiklikler yapılmıştır.

Yapılan değişikliklere göre uygulama değişikliği yapılan alanlar aşağıda açıklanmıştır.

**1: Başvurunun Şekli:** TOKİ işlemlerinde başvurunun öncelikle KEP/Web tapu sistemi üzerinden yapılması gerekmekte olup, sistem entegrasyon çalışmaları tamamlanıncaya kadar TOKİ veya Banka personeli tarafından işlem evraklarının tapu müdürlüklerimize elden getirilmesi durumunda da işlemler karşılanacaktır. Sistem entegrasyonun tamamlanması hususu, ayrıca duyurulacaktır. Vatandaş eli ile yapılan talepler kabul edilmeyecektir.

**2: İşlem Talepleri:** TOKİ satışı ve TOKİ satışı – onama ipoteği taleplerinde üst yazı kaldırılmıştır.

|  |  |
| --- | --- |
| TOKİ satışı işlemlerinde; | TOKİ satışı – onama ipoteği işlemlerinde; |
| 1. Hak Sahipliği Belgesi
 | 1. Hak Sahipliği Belgesi
 |
| 1. Hak sahipliği belgesi, alıcı tarafından vekaleten imzalanmış ise vekaletin örneği
 | 1. Onama ipoteği tescil ve tesis işlem belgesi
 |
| 1. Hak sahipliği belgesi, ölü alıcı adına mirasçısı tarafından imzalanmış ise mirasçılık belgesi örneği
 | 1. Kredi veya borç Sözleşmesi
 |
|  | 1. Tapu Müdürünün Onamı
 |
|  | 1. Hak sahipliği belgesi, alıcı tarafından vekaleten imzalanmış ise vekaletin örneği
 |

TOKİ işlemlerinde yukarıdaki tabloya göre gönderilen belgeler ile işleme başlanacaktır.

Bilindiği üzere daha önceki Duyuruda, kimlik fotokopileri ve fotoğraf uygulamasının kaldırıldığı bildirilmiş olup, hak sahipliği belgesi üzerinde gönderilen T.C. kimlik numarası/numaraları üzerinden işlemler tamamlanacaktır.

**3: Yetki Kontrolü:** Duyuruda yapılan değişiklik ile TOKİ yetkililerinin veya ipotekli işlemlerde Banka tarafından imzalanan belgeler üzerinde yer alan imzacıların yetkileri TOKİ/Bankanın iç ilişkisi olarak kabul edilmiş olup, tapu müdürlüklerimizce herhangi bir yetki kontrolü yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

**4: Vekalet Kontrolü:** Duyuruda yapılan değişiklik ile TOKİ yetkililerinin, aracı Bankaya verdikleri vekaletin aranılmaması hususu düzenlenmiş olup, hak sahibi adına vekaleten yapılan taleplerde, TOKİ/Banka tarafından onaylanan vekaletname örneği ile işlemler tamamlanacaktır. Vekaletin aslının aranılmaması gerekmektedir.

**5) Satışın tescili:** Taşınmazların alıcıları adına tescili talebini içerir hak sahipliği belgesi, tescil istem belgesi olarak kabul edilecek, vatandaşın tapu müdürlüğüne gelmesi vb. beklenmeden, tescil istem belgesi düzenlenmeksizin işlemler tamamlanacaktır.

**6)Hak sahibinin ölü olması durumunda gerçekleştirilecek satış işlemi:** Hak sahibinin ölmüş olması durumunda, ölü hak sahibi adına düzenlenen ve hak sahibinin mirasçılarından birisi tarafından imzalanan "Hak Sahipliği Belgesi" (EK) ile hak sahipliği belgesine ekli olarak gönderilen mirasçılık belgesi kontrol edilerek, ölü hak sahibi adına taşınmazın tescil işlemi yapılacaktır.

**7) TOKİ tarafından satılan taşınmazların ipotek edilmesi:** TOKİ yetkilisi veya vekilleri tarafından satılan taşınmazların ipotek edilmesi talep edildiğinde, hak sahipliği devir işlemi ile birlikte onama ipoteği tesisi işlemi TAKBİS'ten uygun başlama seçeneği seçilerek işleme yön verilecektir.



Onama ipoteği, işlem bağlantısı olarak sisteme eklenmiş olup, yapılan Yönetmelik değişikliği ile birlikte alıcı veya vekilinin, tapu müdürlüğünde ipotek işlemine yönelik imzası alınmaksızın, tescil istem belgesi düzenlenmeden, TOKİ'nin veya aracı bankanın talebine istinaden tapu siciline tescili yapılacaktır.

Talep belgesinde gönderilen ve Duyuru Ek-3'te yer alan "Tapu Müdürü Onamı" sayfası tapu müdürü/yetkili müdür yardımcısı tarafından imzalanmak ve mühürlenmek suretiyle onaylanarak 2019/12 Sayılı Genelge kapsamında "Resmi senet/ tescil istem belgesi" belge tipinde elektronik ortama aktarılacak, ayrıca yevmiye dosyası içerisinde arşivlenecektir.

TOKİ lehine devir işlemi ile birlikte kanuni ipotek talep edilmesi halinde hak sahipliği belgesiyle, devir işleminden sonra talep edilmesi halinde ise idarenin ipoteğe konu taşınmaza ilişkin taşınmaz bilgileri, ipotek bedeli, kalan borç bedeli ve süresini bildirir talep yazısına istinaden, yukarıda belirtilen “toki satışı” işlem başlama seçeneği üzerinden işlem tamamlanacaktır.

Burada dikkat edilmesi gereken diğer bir husus kanuni ipotek taleplerinde, ipotek bedelinin satış bedelinden yüksek olduğu durumlarda da işlem karşılanacaktır.

**8) İşlem sonucunda üretilen belgeler:** İşlemlerin, KEP üzerinden gönderilmesi durumunda, tapu müdürünün onamı ve ipotek belgesi KEP üzerinden, talebi yapan Kurum’a gönderilecektir.

Manuel taleplerde ise, Banka yetkililerine elden teslim edilecektir.

**9) Mali yönü:** İşlemlere ilişkin tapu harcı ve döner sermaye ücretinin, talep belgelerinde yer alan cep telefon numaralarına TAKBİS üzerinden tahsilat bilgileri SMS ile gönderilerek gerekli tapu harcı ve döner sermaye ücretlerinin tahsil edilmesi sağlanır. Ana kural bu şekildedir. TAKBİS üzerinden gerekli ödemelerin yapılıp, yapılmadığı kontrol edilerek işlem tamamlanır.

İstisna olarak tapu harcı ve döner sermaye ücretinin TOKİ temsilcileri veya vekilleri tarafından ödenmesi veya ödettirilmiş bulunması ile buna ilişkin makbuzların talep ile birlikte ibraz edilmesi durumunda da talepler yerine getirilecektir.