

12 Kasım 2008 ÇAR AMBA

Resmî Gazete

Sayı : 27052

YÖNETMELİK

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ndan:

YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERİN TAİNMAZ

EDİNİMİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı, yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişilere sahip şirketlerin taîn maz ve sınırlı ayni hak edinimine ve kullanımına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 36 ncı maddesinin dördüncü fıkrasına dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

a) Askerî yasak bölge ve askerî güvenlik bölgesi: 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında yer alan kara askerî yasak bölgesini ve askerî güvenlik bölgesini,

b) Kanun: 2644 sayılı Tapu Kanununu,

c) Komisyon: Valilik bünyesinde oluşturulan Komisyonu,

ç) Özel güvenlik bölgesi: 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında yer alan özel güvenlik bölgesini,

d) Sınırlı ayni hak: Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli hakları dâhilindeki sınırlı ayni hakları,

e) Stratejik Bölge: 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölgeyi,

f) Şirket: Yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişilere sahip şirketleri,

g) Ta inmaz mülkiyeti: Arazi, tapu kütü ünde ayrı sayfaya kaydedilen ba ımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütü üne kayıtlı ba ımsız bölümlerin mülkiyetini

ifade eder.

K NC BÖLÜM

Ba vuru, Ba vuruların De erlendirilmesi, Ta inmaz Mülkiyeti ve

Sınırlı Ayni Hak Edinimi, Kullanım ve Tasfiye

irketlerin ta inmaz mülkiyeti ve/veya sınırlı ayni hak edinimi ba vuruları için gerekli belgeler

MADDE 4 – (1) Türkiye’de ta inmaz mülkiyeti ve/veya sınırlı ayni hak edinmek isteyen irketler, a a ıdaki bilgi ve belgelerle birlikte ta inmazın bulundu u yerdeki Valilik l Planlama ve Koordinasyon Müdürlü üne ba vururlar:

- a) Talebin amacını ve ta inmaza ili kin bilgileri içeren ba vuru dilekçesi,
- b) irketin ta inmaz tasarrufuna izinli oldu unu ve temsilcisini gösterir yetki belgesi,
- c) irketin ba lı oldu u vergi dairesi ve vergi numarası,
- ç) irketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konusunu, ortaklarının isimlerini veya unvanlarını, tabiiyetlerini ve ortaklık oranlarını içeren irket merkezinin kayıtlı bulundu u ticaret sicil müdürlü ünden son bir ay içinde alınan mevcut durumu gösteren belge,
- d) Yabancı gerçek ki i ortakların kimlik belgelerinin noter tasdikli suretleri, orta ın yabancı tüzel ki i olması halinde ise, irketin ilgili Türk Konsolosluk veya Lahey Devletler Özel Hukuku Konferansı çerçevesinde hazırlanan Yabancı Resmî Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılması Sözleşmesi hükümlerine göre tasdik edilmiş Faaliyet Belgesi,
- e) irketin yöneticilerinin isimleri, kimlik belgeleri ve adresleri,
- f) Varsa son üç yıla kadar irket bilançosu.

(2) Ba vuru talebinin sadece sınırlı ayni hak edinimine ili kin olması durumunda birinci fıkranın (d), (e) ve (f) bentlerinde yazılı belgeler istenmez.

Ta inmaz edinimi ba vurularının de erlendirilmesi

MADDE 5 – (1) Valilik, ta inmaz edinimi ba vurusunun yapılmasını müteakip, mülkiyet edinimi talebinin irketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konusu çerçevesinde olup olmadığını sanayi ve ticaret il müdürlü ünden yedi gün içinde; ta inmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi veya stratejik bölgede kalıp kalmadığını, bu bölgelerde kalması halinde ta inmaz mülkiyeti ediniminin uygun olup olmadığını Genelkurmay Ba kanlığı veya yetkilendirece i komutanlıklardan otuz gün içinde; ta inmazın özel güvenlik bölgesinde kalıp kalmadığını ise, Emniyet Genel Müdürlü ünden yirmi gün içinde bildirmesini yazılı olarak talep eder. Ta inmazın özel güvenlik bölgesi içinde kalması halinde ta inmaz mülkiyeti edinimi talebi Komisyon tarafından de erlendirilir.

(2) Birinci fıkrada yazılı süreler, yazının görü talep edilen kurumlara intikal tarihinden itibaren ba lar.

Askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi, stratejik bölge ve özel güvenlik bölgesi dı nda kalan alanlarda ta ınmaz mülkiyeti edinimi

MADDE 6 – (1) Edinilmek istenen ta ınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi, stratejik bölge veya özel güvenlik bölgesi dı nda kaldı ının ilgili birimlerden gelen cevaplar do rultusunda tespit edilmesi halinde, bu bölgelerdeki ta ınmaz mülkiyeti edinimi talebi, irketetin ana sözleşme mesinde belirtilen faaliyet konusuna ili kin olarak sanayi ve ticaret il müdürlü ünün görü ü çerçevesinde Valilik tarafından sonuçlandırılır.

(2) De erlendirmenin olumlu olması halinde sonuç, irkete ve ilgili tapu sicil müdürlü üne yazılı olarak bildirilir.

(3) De erlendirmenin olumsuz olması halinde ise sonuç, irkete yazılı olarak bildirilir.

Askerî yasak bölgede, askerî güvenlik bölgesinde ve stratejik bölgede ta ınmaz mülkiyeti edinimi

MADDE 7 – (1) Ta ınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi veya stratejik bölge içinde kalması halinde, Genelkurmay Ba kanlı ı veya yetkilendirece i komutanlıklar, ta ınmaz mülkiyeti edinimine ili kin talebi ülke güvenli i yönünden de erlendirerek sonucu valili e bildirir. De erlendirmenin olumlu olması halinde Valilik, sanayi ve ticaret il müdürlü ünün irketetin ta ınmaz edinimi talebinin ana sözleşme mesinde belirtilen faaliyet konusuna uygunlu una ili kin görü ü çerçevesinde talebi sonuçlandırır.

(2) Genelkurmay Ba kanlı ı veya yetkilendirece i komutanlıklar, bu de erlendirme kapsamında ilgili kurum ve kurulu lardan ve/veya irketten, ta ınmaz edinimine ili kin ihtiyaç duyulacak ek bilgi ve belge talep edebilir.

(3) Valilik, de erlendirmesinin olumlu olması halinde sonucu, irkete ve ilgili tapu sicil müdürlü üne; olumsuz olması halinde ise irkete, yazılı olarak bildirir.

Özel güvenlik bölgesinde ta ınmaz mülkiyeti edinimi

MADDE 8 – (1) Ta ınmazın özel güvenlik bölgesi içinde kalması halinde Komisyon, ta ınmaz edinimi talebini, ülke güvenli i ve irketetin ana sözleşme mesinde belirtilen faaliyet konusu çerçevesinde, ilgili kurum ve kurulu ların yazılı görü lerini de erlendirerek karara ba lar. Ta ınmaz ediniminin irketetin ana sözleşme mesinde belirtilen faaliyet konusu çerçevesinde gerçekte ip gerçekte medi i konusunda sanayi ve ticaret il müdürlü ünün bu Yönetmeli in 5 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan de erlendirmesi esas alınır.

Sınırlı ayni hak edinimi ba vurularının de erlendirmesi

MADDE 9 – (1) Valilik, sınırlı ayni hak edinimi ba vurusunun yapılmasını müteakip, talebin irketetin ana sözleşme mesinde belirtilen faaliyet konusu çerçevesinde olup olmadı ının yedi gün içerisinde bildirilmesini sanayi ve ticaret il müdürlü ünden yazılı olarak talep eder.

(2) Birinci fıkrada yazılı süre, yazının sanayi ve ticaret il müdürlü üne intikal tarihinden itibaren ba lar.

(3) Valilik, sınırlı aynı hak edinimi başvurusunu, sanayi ve ticaret il müdürlüğü önünde görüşüldüğü çerçevesinde sonuçlandırır.

(4) Değerlendirmenin olumlu olması halinde sonuç, şirkete ve ilgili tapu sicil müdürlüğüne yazılı olarak bildirilir.

(5) Değerlendirmenin olumsuz olması halinde ise sonuç, şirkete yazılı olarak bildirilir.

Komisyonun Çalışma Usul ve Esasları

MADDE 10 – (1) Komisyon, valinin veya görevlendireceği vali yardımcısının başkanlığında faaliyet gösterir.

(2) Komisyon ilgili kadastro müdürlüğü önünde, defterdarlığının, sanayi ve ticaret il müdürlüğü önünde, il emniyet müdürlüğü önünde, garnizon komutanlığının yetkili temsilcilerinden oluşur. Komisyon başkanlığı, gerekli gördüğünde diğer birim yetkililerini Komisyon toplantılarına çağırabilir.

(3) Komisyonun sekreteryası hizmetleri, Valilik İdari Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğü tarafından yürütülür.

(4) Komisyon, taşınmaz edinimi talebi olması halinde, ayda en az iki defa toplanır.

(5) Komisyon, çalışmalarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan ve/veya şirketten, taşınmaz edinimine ilişkin ihtiyaç duyulacak ek bilgi ve belge talep edebilir.

(6) Taşınmaz edinimine, Komisyon daimi üyelerinin oylarıyla izin verilir.

(7) Komisyon kararları, karar defterine işlenir ve Komisyon üyelerince imzalanarak Valiliğe bildirilir.

(8) Valilik, taşınmaz edinimine izin verilmesi halinde sonucu şirkete ve ilgili tapu sicil müdürlüğüne; izin verilmemesi halinde ise şirkete, yazılı olarak bildirir.

Yerli sermayeli şirketlerin yabancı sermayeli hale gelmesi

MADDE 11 – (1) Yabancı sermayeli hale geldiği Hazine Müsteşarlığına bildirilen şirketlere ilişkin bilgileri Hazine Müsteşarlığı, aylık olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderir.

(2) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, bu şirketlerin sahip oldukları taşınmazlara ilişkin bilgileri valiliklere bildirir.

(3) Valilik, taşınmaz mülkiyeti edinim durumunun, şirketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konusu çerçevesinde olup olmadığını sanayi ve ticaret il müdürlüğünden yedi gün içinde; taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi veya stratejik bölgede kalıp kalmadığını, bu bölgelerde kalması halinde taşınmaz mülkiyeti ediniminin uygun olup olmadığını Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklardan otuz gün içinde; taşınmazın özel güvenlik bölgesinde kalıp kalmadığını ise, Emniyet Genel Müdürlüğünden yirmi gün içinde bildirmesini yazılı olarak talep eder. Taşınmazın özel güvenlik bölgesinde kalması halinde taşınmaz mülkiyeti edinimi talebi Komisyon tarafından değerlendirilir.

(4) İlgili birimler talebi, bu Yönetmeli in 6, 7, 8 ve 10 uncu maddeleri çerçevesinde sonuçlandırır.

(5) Genelkurmay Ba kanlı ı veya yetkilendirece i komutanlıklar, Komisyon ile sanayi ve ticaret il müdürlü ü tarafından yapılacak de erlendirmenin olumsuz olması halinde söz konusu birimler, bu Yönetmeli in 14 üncü maddesinin uygulanmasını teminen valili e bildirimde bulunur.

İrketlerin ortaklık yapısının de i mesi

MADDE 12 – (1) Mevcut yabancı sermayeli irkete yeni yabancı ortak i tirakinin gerçekleşti i Hazine Müste arlı na bildirilen irketlere ili kin bilgileri aylık olarak, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü üne gönderir.

(2) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü, bu irketlerin sahip oldukları ta ınmazlara ili kin bilgileri valiliklere bildirir.

(3) Valilik, ta ınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi veya stratejik bölgede kalıp kalmadığını, bu bölgelerde kalması halinde ta ınmaz mülkiyeti edinim durumunun uygun olup olmadığını Genelkurmay Ba kanlı ı veya yetkilendirece i komutanlıklardan otuz gün içinde; ta ınmazın özel güvenlik bölgesinde kalıp kalmadığını ise, Emniyet Genel Müdürlü ünden yirmi gün içinde yazılı olarak bildirilmesini talep eder. Ta ınmazın özel güvenlik bölgesi içinde kalması halinde ta ınmaz mülkiyeti edinim talebi Komisyon tarafından de erlendirilir.

(4) İlgili birimler talebi, bu Yönetmeli in 7, 8 ve 10 uncu maddeleri çerçevesinde sonuçlandırır.

(5) Genelkurmay Ba kanlı ı veya yetkilendirece i komutanlıklar ve Komisyon tarafından yapılacak de erlendirmenin olumsuz olması halinde söz konusu birimler, bu Yönetmeli in 14 üncü maddesinin uygulanmasını teminen valili e bildirimde bulunur.

Edinilen ta ınmazların kullanımı

MADDE 13 – (1) Edinilen ta ınmazların ve/veya sınırlı aynı hakların, irketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konuları çerçevesinde kullanılıp kullanılmadığını, Komisyon tarafından de erlendirilir. De erlendirme süreci, resen ya da ki i veya kurulların yazılı ba vuruları üzerine ba latılabilir.

(2) Bu de erlendirme kapsamında Komisyon, irketin ana sözleşmede belirtilen konularda faal durumda olup olmadığını de erlendirir ve ilgili kurum ve kurullardan ta ınmaz edinimine ili kin ihtiyaç duyulacak bilgi ve belge isteyebilir.

(3) irketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konularına aykırı kullanıldığını de erlendirilen ta ınmazlara ve/veya sınırlı aynı haklara ili kin olarak öncelikle dosya üzerinde inceleme ba latılır. Dosya üzerinde yapılan inceleme sonucunda gerekli görülmesi halinde yerinde inceleme de yapılabilir.

(4) Yapılan inceleme sonucunda ta ınmazın ve/veya sınırlı aynı hakkın, irketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konularına aykırı kullanıldığının tespit edilmesi halinde, bu durum yazılı olarak irkete ve varsa ihbarda bulunan ki iye veya kurula bildirilir. irketin on gün içinde bildirim yazılı bir cevap vermesi zorunludur. Aksi takdirde irket, bildirim içeriğini kabul etmi sayılır. Komisyon gerekli görürse, irket yetkililerini görüşme yapabilir.

(5) Komisyon tarafından, ana sözleşmede belirtilen faaliyet konusuna aykırı kullanımın tespiti halinde kullanımın ana sözleşmede belirtilen faaliyet konusuna uygun hale getirilmesi için şirkete süre tanınabilir.

(6) İnceleme sonuçları valilik tarafından şirkete yazılı olarak bildirilir.

(7) Yapılacak değerlendirilmenin olumsuz olması halinde Komisyon, bu Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin uygulanmasını teminen valiliğe bildirimde bulunur.

Taahhüdün tasfiyesi

MADDE 14 – (1) Taahhüdün ve/veya sınırlı ayni hakların, Kanun hükümlerine aykırı biçimde edinildiğinin veya kullanıldığının tespit edilmesi halinde, edinilen taahhüdün ve/veya sınırlı ayni hakların tasfiye işlemlerine başlanması hususu, şirketin aykırı edinim veya kullanımının tespiti ve değerlendirilmesine ilişkin belgeler ile malik ve hak lehdarı şirketin unvanı ve tebligata esas adresini gösteren belgeler ve ilgili taahhüdü ile sınırlı ayni hakların tapu kayıt bilgilerini gösteren belgelerin onaylı örnekleri eklenerek, Valilik tarafından Maliye Bakanlığına bildirilir.

(2) Maliye Bakanlığı, taahhüdün maliki veya sınırlı ayni hak lehdarı şirkete, taahhüdün veya sınırlı ayni hakkın altı ay içinde tasfiye edilmesini yazılı olarak bildirir. Bu süre, haklı sebeplerin varlığı halinde, bir defaya mahsus olmak üzere altı aya kadar uzatılabilir. Şirketin, taahhüdü veya sınırlı ayni hakkı, Maliye Bakanlığına verilen süre içinde tasfiye etmemesi halinde bunlar, Maliye Bakanlığı tarafından genel hükümlere göre tasfiye edilir ve tasfiye harcamaları düğüldükten sonra bedeli hak sahibi adına açılacak bir banka hesabına yatırılır. İşlemlerin sonucu hak sahibi ile ilgili valiliğe yazılı olarak bildirilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Son Hükümler

Yürürlük

MADDE 15 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 16 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini, Bayındırlık ve İskan Bakanı yürütür.