

SERBEST BÖLGELERDEKİ TAŞINMAZLARIN TAHSİSİ, DEVRİ VE SATIŞI

No : 2009/2
Yayın Tarihi : 21.05.2009
Yürürlüğe Girdiği Tarih : 21.05.2009

GENELGE 2009/2

MADDE 1- (1) Bu Genelge Serbest Bölgeler Uygulama Yönetmeliği'nin 2'nci ve 8'inci maddelerine istinaden serbest bölgelerdeki taşınmazların tahsis, devir ve satışı ile ilgili usul ve esasları düzenlemektedir.

BİRİNCİ BÖLÜM

Arazisi Hazineye Ait Serbest Bölgelerdeki Üstyapıların Değer Tespiti ve Tahsisi

MADDE 2- (1) Arazisi Hazinesinin mülkiyetinde olan serbest bölgelerde, İşletici, B.K.İ. ve yatırımcı kullanıcılar tarafından inşa edilen tamamlanmış veya tamamlanmamış üstyapılar, üstyapının bağlı olduğu Faaliyet Ruhsatı'nın iptali veya süresinin sona ermesi ile birlikte Hazineye intikal eder.

MADDE 3- (1) Mülkiyeti Hazineye intikal eden bina ve tesislerin değer tespiti Genel Müdürlükçe teşkil edilecek Komisyon tarafından yapılır. Komisyon, Genel Müdürlük tarafından görevlendirilen Genel Müdürlük personeli başkanlığında, ilgili Serbest Bölge Müdürlüğü personeli ve İşletici veya B.K.İ. ile gerek görülmesi halinde ilgili kamu kuruluşu elemanı olmak üzere en az 3 kişiden oluşur.

(2) Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca her yıl yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tebliği"ne göre değer tespiti yapılır. Tespit edilen değerden Maliye Bakanlığınca yayımlanan "Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük"te belirtilen aşınma payı düşülür. Ayrıca, binanın yeniden kullanılabilir hale getirilmesi için Komisyon tarafından takdir edilecek bakım onarım giderleri, belirlenen bedel üzerinden düşülür. Bu işlemler sonucunda tespit edilen bedel, Komisyonun değer tespiti yaptığı tarihteki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif alış kurundan ABD Dolarına dönüştürülür.

(3) Mülkiyeti Hazineye intikal eden bina ve tesislerin komisyon tarafından tespit edilen değeri ve üstyapıya ilişkin diğer bilgiler, Serbest Bölge Müdürlüğü ve İşletici veya B.K.İ'nin hizmet binasının giriş kapısında ve Serbest Bölge Girişinde yer alan ilan panosunda ve İnternet sayfalarında duyurulur. Konuya ilişkin duyuruda asgari olarak binanın ada, parsel ve yüzölçümü bilgileri, inşaat halinde ise ne seviyede olduğu, binanın değeri ve ödeme koşullarına ilişkin bilgiler yer alır.

(4) Duyuru tarihini takip eden 40'ıncı gün mesai bitimine kadar Bölge Müdürlüğüne intikal eden yazılı talepler Genel Müdürlüğe iletilir.

(5) Komisyon, ticari kullanıma uygun olmayan veya aşırı yıpranmış olması nedeniyle tamir ve bakımı mümkün bulunmayan Hazineye ait tamamlanmış veya tamamlanmamış üstyapıların yıkılarak bunların bedelsiz olarak tahsisine karar verebilir. Bu durumda kullanıcılar tarafından inşa edilecek üstyapılar, Bölge Müdürlüğüne onaylanacak bir projeye uygun olarak ve en az yıkılan binanın yapım bedeline eş değerde yeniden inşa edilir. Yapılacak yeni üstyapının yapı sınıfı yıkılan üstyapıdan düşük olamaz. Yıkım sonucunda ortaya çıkan hafriyat/enkazın bölge dışına çıkarılması kullanıcının sorumluluğundadır.

(6) Bedeli belirlenmesine rağmen iki yıl içerisinde devredilemeyen bina ve tesislere talep olması durumunda, talep tarihinden itibaren bir ay içinde yukarıdaki esaslara göre oluşturulacak yeni bir komisyon tarafından, geçen süre zarfında ortaya çıkan bakım onarım ihtiyacı göz önünde bulundurularak yeni bir bedel belirlenir.

(7) Genel Müdürlükçe gerek görüldüğü takdirde, yukarıda belirtilen sürelerle bağlı kalınmaksızın, 1 ila 6'ncı fıkra hükümleri çerçevesinde yeniden işlem tesis edilir.

(8) Bu Genelge'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce değer tespiti yapılan bina ve tesislerden tahsis işlemi gerçekleştirilmemiş olanların değer tespiti, bu Genelge hükümlerine göre yeniden yapılır.

MADDE 4- (1) Aynı bina veya tesislerde faaliyet göstermek üzere tahsis talebinde bulunan birden fazla gerçek ya da tüzel kişinin varlığı halinde, bu bina veya tesisler Komisyon tarafından tespit edilen

bedelin üzerinde olmak kaydıyla en yüksek teklifi verene tahsis edilir. Aynı fiyatı teklif edenler arasında, peşin ödeme teklifinde bulunanlar tercih sebebidir.

(2) Bina ve tesisler, duyuru tarihini takip eden 40'inci gün mesai bitimine kadar talep gelmemesi halinde, takip eden süre içerisinde intikal edecek olan ilk talep sahibine tespit edilen bedel üzerinden tahsis edilir.

(3) Üstyapının değerinin peşin olarak ödenmesi halinde, tahsis bedeli üzerinden %20 indirim yapılır.

(4) Faaliyet ruhsatı süresinin dolması nedeniyle inşa ettikleri üst yapı Hazineye intikal edecek olan kullanıcıların, ruhsat süresinin bitiminden önce talepte bulunmaları ve faaliyet ruhsatlarının yenilenmesi kaydıyla aynı bina ve tesisler kendilerine ilana çıkılmaksızın tahsis edilir ve tespit edilen değerden %25 oranında indirim uygulanır. Bu durumda, peşin ödeme yapılması halinde ayrıca %20 indirim uygulanmaz.

(5) Değer tespiti yapılan üstyapıların bedeli;

- 250.000 ABD Doları veya altında ise ödemenin %30'u peşin, bakiyesi ise peşinatın yatırıldığı tarihten 3 ay sonra başlamak üzere 3'er aylık dönemler halinde 3 eşit taksitte,
- 250.000 ABD Dolarının üzerinde ve 500.000 ABD Dolarının altında ise ödemenin %25'i peşin, bakiyesi ise peşinatın yatırıldığı tarihten 3 ay sonra başlamak üzere 3'er aylık dönemler halinde 5 eşit taksitte,
- 500.000 ABD Doları veya üzerinde ise ödemenin %20'si peşin, bakiyesi ise peşinatın yatırıldığı tarihten 4 ay sonra başlamak üzere 4'er aylık dönemler halinde 5 eşit taksitte, ödenebilir.

(6) Ödemeler, belirlenen vadenin ilk 10 iş günü içinde yapılır. Üstyapı tahsisi yapılan kullanıcıya, taksit ödemelerini geciktirdiği takdirde, ihbar yapılmaksızın, ödemesi yapılmayan taksit dönemine ilişkin vade başından itibaren döviz bazında yıllık % 10 oranında gecikme faizi uygulanır.

(7) Herhangi bir taksitin vade tarihinden itibaren 30 gün içinde ödenmemesi halinde tahsis işlemi iptal edilir, üstyapı değerinin ödenen peşinatı ve taksit tutarları iade edilmez ve Özel Hesaba gelir kaydedilir.

MADDE 5- (1) Hazineye ait bir üstyapının tahsisini talep eden ve serbest bölge kullanıcısı olmayan gerçek veya tüzel kişilerin Faaliyet Ruhsatı almak için müracaat etmesi gerekmektedir. Müracaatları uygun görülenlerin 30 gün içerisinde; Bölge Müdürlüğü ile bir protokol imzalayarak, talep ettikleri üstyapının 4'üncü maddede belirtilen şekilde peşin veya peşinata tekabül eden bedelini Özel Hesaba yatırmaları ve protokol tarihi esas alınarak üstyapının bulunduğu arsaya ilişkin açık alan kira sözleşmesi akdederek Genel Müdürlüğe iletmeleri gerekmektedir. Bu işlemleri müteakip bahse konu gerçek veya tüzel kişiler için Faaliyet Ruhsatı düzenlenir.

(2) Kullanıcılar, yeni bir faaliyet ruhsatı müracaatıyla birlikte üstyapı tahsisi talebinde bulunabilecekleri gibi, mevcut faaliyet ruhsatı kapsamında da talepte bulunabilir.

(3) Yeni bir Faaliyet Ruhsatı müracaatıyla tahsis talebinde bulunulması halinde, 1'inci fıkrada belirtilen şekilde işlem yapılır.

(4) Mevcut faaliyet ruhsatı kapsamında üstyapı tahsisi talebinde bulunulması ve müracaatın uygun görülmesi halinde, kullanıcıların 30 gün içinde Bölge Müdürlüğü ile protokol imzalamaları, 4'üncü maddede belirtilen şekilde peşin veya peşinata tekabül eden bedeli Özel Hesaba yatırmaları ve protokol tarihi itibarıyla üstyapının bulunduğu arsaya ilişkin açık alan kira sözleşmesi akdederek Genel Müdürlüğe iletmeleri gerekmektedir. Bu durumda yatırımcı kullanıcılar için yeni bir faaliyet ruhsatı düzenlenmez. Kiracı kullanıcıların faaliyet ruhsatları ise başlangıç tarihi değiştirilmeksizin yatırımcı kullanıcı statüsünde yeniden düzenlenir.

İKİNCİ BÖLÜM

Hazine Arazisi Üzerindeki Üstyapıların Kullanıcılar Arasında Devri

MADDE 6- (1) Arazisi Hazinesinin mülkiyetinde olan serbest bölgelerde, Genel Müdürlüğün uygun görmesi halinde yatırımcı kullanıcıların tamamlanmış veya inşaat halindeki üstyapılarını Faaliyet Ruhsatı süresi içinde İşletici veya B.K.İ.'lere, kullanıcılara veya serbest bölgelerde faaliyette bulunmak isteyen firmalara devretmeleri mümkündür. Bu takdirde, devralınan üstyapıya ait bütün hak ve yükümlülükler, devir tarihinden itibaren devralana geçer.

(2) Açık alan tahsisi yapılmış ve projeleri tamamlanarak inşaat ruhsatı verilmiş ancak inşaata başlamamış kullanıcıların bu aşamada devir yapmalarına izin verilmiz.

(3) Yatırımcı kullanıcıların, aynı ruhsat kapsamında bir defadan fazla üstyapı devretmek istemesi halinde, devreden ticari taahhütlerini yerine getirip getirmediği koşulu aranır.

(4) Kullanıcılar aynı konuda faaliyet göstermek üzere, ikinci bir üstyapıyı devralabilir.

(5) Kullanıcılar ancak mevcut üstyapının tamamını devredebilir. Kısmi devir işlemi yapılmaz.

MADDE 7- (1) Devir işleminin gerçekleştirilebilmesi için; devreden ve devralanın iki ayrı dosya halinde Bölge Müdürlüğü'ne müracaat etmesi gerekmektedir. Bölge Müdürlüğü müracaat dosyalarını, görüşü ile beraber Genel Müdürlüğe intikal ettirir.

a) Devredene ait müracaat dosyasında;

1) Üstyapının devrine izin verilmesini ve ilgili Faaliyet Ruhsatının iptalini veya yeni duruma göre düzenlenmesini talep eden dilekçe,

2) Devir Senedi,

3) Faaliyet Ruhsatı aslı,

4) Faaliyet Ruhsatı Müracaat Formu (faaliyetine devam edecek ise),

5) Devre ilişkin ücretin Özel Hesaba yatırıldığını gösterir dekontun aslı,

6) İskan Ruhsatının (bina tamamlanmışsa) veya İnşaat Ruhsatının (bina tamamlanmamışsa) bir sureti,

7) İmza sirküleri aslı veya noter tasdikli sureti,

8) Devreden borcunun olmadığını gösteren İşletici/ B.K.İ yazısı,

9) Devredilen üstyapının mütemmim cüzlerini içeren liste,

b) Devralana ait müracaat dosyasında;

1) Devralma talebini belirten dilekçe,

2) Devir Senedi,

3) Kullanıcı değilse Faaliyet Ruhsatı Müracaat Formu,

4) Kullanıcıysa Faaliyet Ruhsatı aslı ve Faaliyet Ruhsatı Müracaat Formu,

5) İmza sirküleri aslı veya noter tasdikli sureti

yer alır.

(2) Devir işleminin yapılabilmesi için yapılacak müracaatta sunulacak olan ve yetkili kişilerce imzalanmış devir senedinde aşağıdaki hususlar yer alır:

a) Devre konu üstyapının açık bir tanımı,

b) Devir bedeli,

c) Devir esasları,

d) Devir konusu üstyapıya ait bütün hak ve yükümlülüklerin, devir tarihinden itibaren devralana geçeceğinin, devralan tarafından kabul edildiğine ilişkin beyan.

(3) Genel Müdürlükçe yapılan değerlendirme sonucu devir işleminin uygun görülmesi halinde, üstyapıların Hazineye intikal süreleri dikkate alınarak, devreden ve devralan firmanın faaliyet ruhsatları aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenir veya iptal edilir.

a) Devreden kullanıcının üstyapının bağlı olduğu Faaliyet Ruhsatı kapsamındaki faaliyetini sona erdireceğini beyan etmesi halinde, devir tarihi itibarıyla Faaliyet Ruhsatı iptal edilir.

b) Devreden kullanıcının faaliyetine devam edecek olması halinde, Genel Müdürlüğün uygun görüşünü müteakip 30 gün içerisinde, devir senedi tarihi esas alınarak açık/kapalı alan kira sözleşmesi akdedilir ve Faaliyet Ruhsatı yeniden düzenlenir.

c) Devralan, Genel Müdürlüğün uygun görüşünü müteakip 30 gün içerisinde, devir senedi tarihi esas alınarak açık alan kira sözleşmesi akdeder.

d) Üstyapının mevcut bir faaliyet ruhsatı kapsamında devralınması ve üstyapıya ait Faaliyet Ruhsatı tarihinin devralanın ruhsat tarihinden yeni olması halinde ruhsat başlangıç tarihi değişmez, aksi halde eski tarihli ruhsatın başlangıç tarihi esas alınır.

e) Üstyapının yeni bir Faaliyet Ruhsatı kapsamında devir alınması halinde ise Faaliyet Ruhsatı, devreden kullanıcının başlangıç tarihi esas alınarak düzenlenir.

(4) İnşaat halindeki bir üstyapının devir alınmak istenmesi halinde, 1'inci fıkra hükümlerine göre işlem yapılır. Bu üstyapılar için Genel Müdürlükçe devralana, devreden kullanıcıya verilen inşaat süresi dikkate alınmaksızın yeni inşaat süresi verilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Arazisi Özel Mülkiyete Ait Serbest Bölgelerde Bulunan Taşınmazların Satışı

MADDE 8- (1) Arazisi özel mülkiyete ait serbest bölgelerde bulunan taşınmazların satışı, Genel Müdürlüğün uygun görmesi halinde mümkündür. Satışı yapılan taşınmazlara ilişkin tüm hak ve yükümlülükler tapu senedi veya vadeli satışta gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi tarihi itibarıyla yeni kullanıcıya geçer.

(2) Satış işleminin yapılabilmesi için alıcı ve satıcı aşağıda belirtilen belgelerle Bölge Müdürlüğü kanalı ile Genel Müdürlüğe müracaat ederler:

a) Satıcı ;

- 1) Maliki olduğu taşınmazın satışına izin verilmesini ve ilgili Faaliyet Ruhsatının iptalini veya yeni duruma göre düzenlenmesini talep eden dilekçe,
- 2) Taşınmazın üzerinde bina olması halinde İskan Ruhsatının (bina tamamlanmışsa) veya İnşaat Ruhsatının (bina tamamlanmamışsa) bir sureti,
- 3) Faaliyet Ruhsatı'nın aslı.
- 4) Faaliyet Ruhsatı Müracaat Formu (faaliyetine devam edecek ise),
- 5) Satış işlemine ilişkin ücretin Özel Hesaba yatırıldığını gösterir dekontun aslı,
- 6) İmza sirküleri aslı veya noter tasdikli sureti,
- 7) Satıcının borcunun olmadığını gösteren B.K.İ yazısı.

b) Alıcı ;

- 1) Serbest Bölgede satın alma talebinde bulunulan taşınmazın ada, parsel, adres ve fiziki durumunun belirtildiği bir dilekçe,
- 2) Kullanıcı değilse Faaliyet Ruhsatı Müracaat Formu,
- 3) Kullanıcıysa Faaliyet Ruhsatı aslı ve Faaliyet Ruhsatı Müracaat Formu,
- 4) İmza Sirküleri aslı veya Noter tasdikli bir örneği.

(3) Genel Müdürlükçe yapılan değerlendirme neticesinde satış işlemi uygun görüldüğü takdirde;

- a) Taşınmazın tapu sicilinde alıcı adına tescil ettirilmesi ya da vadeli satışta taraflar arasında noter tarafından re'sen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin yapılması için alıcıya bir aylık süre verilir.
- b) Bir aylık süre içerisinde B.K.İ ile alıcı arasında bölgenin işletilmesi ile ilgili karşılıklı hak ve yükümlülükleri belirleyen bir sözleşme akdedilerek Bölge Müdürlüğüne onaylatılır.
- c) Tapu senedinin veya gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin noter tasdikli örneği ile (b) bendinde belirtilen sözleşmenin bir nüshasının Genel Müdürlüğe ibrazını müteakip, alıcı adına Faaliyet Ruhsatı düzenlenir. Tapu senedinin veya gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin tarihi faaliyet ruhsatının başlangıç tarihi olarak kabul edilir. Vadeli satışta faaliyet ruhsatı üzerine vade süresini belirtir şerh düşülür.
- d) Mevcut ruhsatı ile faaliyette bulunmak isteyen kiracı kullanıcıların ruhsatları, başlangıç tarihi ve numarası aynı kalmak kaydıyla yeniden düzenlenir. Kiracı kullanıcıların yeni bir müracaatta bulunmaları halinde düzenlenecek ruhsatın başlangıç tarihi olarak, tapu senedi tarihi veya gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin tarihi esas alınır.
- e) Satıcının faaliyetini sona erdireceğini bildirmiş olması halinde, satıcıya ait Faaliyet Ruhsatı, tapu senedi tarihi veya gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin tarihi itibarıyla iptal edilir. Satıcının faaliyetine devam edecek olması halinde ise satış tarihinden başlayacak şekilde 30 gün içinde açık/kapalı alan kira/satış sözleşmesi yapması istenir ve Faaliyet Ruhsatı yeni duruma göre düzenlenir.
- f) Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin hitamında, mülkiyetin alıcıya intikal ettiğini gösterir tapu senedinin noter tasdikli bir örneğinin Genel Müdürlüğe ve Bölge Müdürlüğüne gönderilmesi gerekmektedir.

MADDE 9- (1) 19/10/2006 tarih ve 2006/2 sayılı Genelge ile 16/07/2008 tarih ve 2008/3 sayılı Genelge yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 10- (1) Bu Genelge yayımı tarihinde yürürlüğe girer.