

SERBEST BÖLGELERDEKİ ÜSTYAPI VE TAŞINMAZLARIN TAHSİSİ, DEVRİ, SATIŞI VE KULLANIMA UYGUN OLMAYAN TAŞINMAZLAR

No : 2011/2
Yayın Tarihi : 13/10/2011
Yürürlüğe Girdiği Tarih : 11/10/2011

Not : Bu Genelge ile 21/05/2009 tarihli ve 2009/2 sayılı Genelge yürürlükten kaldırılmıştır.

GENELGE **2011/2**

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç ve Kapsam, Dayanak, Tanım ve Kısaltmalar

Amaç ve Kapsam

MADDE 1- (1) Bu Genelgenin amacı, serbest bölgelerdeki üstyapı ve taşınmazların tahsis, devir ve satışı ile kullanıma uygun olmayan üstyapıların yıkımı ile ilgili usul ve esasları düzenlemektir.

Dayanak

MADDE 2- (1) Bu Genelge, 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanununun 5'inci ve 13'üncü maddeleri ile Serbest Bölgeler Uygulama Yönetmeliğinin 2'nci ve 8'inci maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanım ve Kısaltmalar

MADDE 3- (1) Bu Genelgede geçen;

- Arazisi Hazineye Ait Serbest Bölge: Tapuda arazisi Maliye Hazinesi adına tescilli Serbest Bölgeleri,
- Arazisi Özel Mülkiyete Ait Serbest Bölge: Tapuda arazisi gerçek veya tüzel kişiler adına tescilli Serbest Bölgeleri,
- Asgari Levazım Değeri: Yapıda kullanılan tüm malzemenin işçilik ve yüklenici/müteahhit karı gibi unsurlar gözetilmeksizin piyasadaki en düşük değerinden yapım yılı ve yıllarına göre yıpranma düşüldükten sonra elde edilecek değeri,
- Ekspertiz Şirketi: 28/07/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tâbi gayrimenkul değerlendirme şirketini,
- Genel Müdürlük: Serbest Bölgeler, Yurtdışı Yatırım ve Hizmetler Genel Müdürlüğünü,
- Hazineye İntikal: 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanununun 1'inci maddesinde yer alan amaçları gerçekleştirmek üzere, serbest bölgelerdeki üstyapı ve tesislerin Devlet tüzel kişiliği adına Genel Müdürlük tasarrufuna geçişini,
- İşletici veya B.K.İ: İşletici veya Bölge Kurucu ve İşleticisi Şirketi,
- Komisyon: Genel Müdürlükten en az biri Daire Başkanı seviyesindeki iki personel ile Bölge Müdürü ve B.K.İ./İşletici Şirket personelinin olmak üzere en az 4 kişiden oluşan ve ekspertiz şirketine refakat eden komisyonu, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Arazisi Hazineye Ait Serbest Bölgelerdeki Üstyapıların Hazineye İntikali, Üstyapıların Değer Tespiti, İlanı, İndirimli İlan, Tahsis Talebi, Tahsis, Ödeme

Hazineye İntikal Eden Üstyapılar

MADDE 4- (1) Arazisi Hazineye ait serbest bölgelerde, üstyapının bağlı olduğu Faaliyet Ruhsatının iptali veya süresinin sona ermesi ile birlikte Hazineye intikal eden, İşletici veya B.K.İ. ve yatırımcı kullanıcılar tarafından inşa edilen üstyapılar, mevcut kullanıcılara ya da Faaliyet Ruhsatı müracaatı uygun görülen yerli veya yabancı gerçek veya tüzel kişilere tahsis edilebilir.

Üstyapı Tahsis Bedelinin Tespiti, İlanı ve İndirimli İlan

MADDE 5- (1) Hazineye intikal eden üstyapının değer tespiti, Hazineye intikal tarihinden itibaren üç ay içerisinde, Komisyon refakatinde 2499 sayılı Kanuna tabi ekspertiz şirketlerince yapılır. Ekspertiz şirketleri,

değer tespiti yapılacak üstyapının, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca her yıl yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tebliği"ne göre tespit edilen değerinden, Maliye Bakanlığınca yayımlanan "Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük"te belirtilen aşınma payı ve üstyapının yeniden kullanılabilir hale getirilmesi için takdir edeceği bakım onarım giderlerini düşmek suretiyle üstyapı bedelini tespit eder. Bu işlemler sonucunda tespit edilen üstyapı bedeli, değer tespiti yapılan tarihteki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif alış kurundan ABD Dolarına dönüştürülür. Belirtilen esaslar çerçevesinde, ekspertiz şirketince hesaplanan üstyapı bedeli, tahsis bedeli olarak esas alınır. Ayrıca, ekspertiz şirketleri üstyapının asgari levazım bedelini ve yapı sınıfını da tespit eder. Ekspertiz şirketlerince hazırlanan rapor, Komisyon tarafından bir tutanakla kayıt altına alınır.

(2) Ekspertiz şirketlerine ödenecek ücret Bölge Müdürlüğü bütçesinden karşılanır.

(3) Hazineye intikal eden üstyapıların tahsis bedeli ile üstyapıya ilişkin diğer bilgiler, Bölge Müdürlüğü ve İşletici/B.K.İ'nin hizmet üstyapısının giriş kapısında, Serbest Bölge girişinde yer alan ilan panosunda ve İşletici veya B.K.İ. şirket internet sayfalarında duyurulur. Konuya ilişkin duyuruda üstyapının, ada, parsel, yüzölçümü, tahsis bedeli, kiralama bedeli, ödeme koşullarına ilişkin bilgiler ve tahsis talebi için teklif vermek isteyen yerli veya yabancı gerçek veya tüzel kişiler ile kullanıcıların müracaat esnasında ibraz etmesi gereken evrak yer alır.

(4) Duyuru tarihini takip eden 30'uncu gün mesai bitimine kadar Bölge Müdürlüğüne intikal eden yazılı talepler Genel Müdürlüğe iletilir.

(5) Hazineye intikal eden üstyapıların üçüncü fıkra çerçevesinde ilana çıkılmasından itibaren, bir yıl içerisinde tahsis ya da kiralama yapılamayanlar kapsamında olmak üzere ve,

a) 6'ncı maddenin (b) bendi çerçevesindeki yeni Faaliyet Ruhsatı talebi sahipleri,

b) Aynı üstyapıda kısmi kiralama yapmış bulunan mevcut kullanıcılardan üstyapının tamamına yönelik talepte bulunanlar,

c) Mevcut Faaliyet Ruhsatları kapsamında ilave üstyapı talebinde bulunan kullanıcılarla,

sınırlı olmak üzere, kira tarifesi ve tahsis bedeline, %20 oranında indirim uygulanmak suretiyle, birinci yılın sonunda, bu maddenin üçüncü fıkrası çerçevesinde yeniden ilana çıkarılır. Bu durumda, üstyapının tahsis bedelinin peşin olarak ödenmesi halinde, 8'inci maddenin birinci fıkrası kapsamında tahsis bedeli üzerinden ayrıca %20 oranında indirim uygulanmaz.

(6) Bu Genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce Hazineye intikal eden üstyapılardan tahsis işlemi gerçekleştirilmemiş olanların tahsis bedeli, asgari levazım bedeli ve yapı sınıfı bu Genelge hükümlerine göre Genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç ay içinde yeniden tespit edilir. Tespit edilen tahsis bedeline ve Genel Müdürlükçe belirlenen kira tarifesine %20 oranında indirim yapılarak, beşinci fıkranın (a), (b) ve (c) bendinde yer verilenlere yönelik olarak, bu maddenin üçüncü ve dördüncü fıkraları kapsamında ilana çıkarılır.

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

Üstyapının Tahsis Talebi ve Müracaatı

MADDE 6- (1) Müracaat esnasında;

a) Mevcut Faaliyet Ruhsatları kapsamında tahsise konu üstyapıda faaliyetine devam etmek isteyen, üstyapının bulunduğu serbest bölge kullanıcıları, yapmakta oldukları faaliyete ilişkin açıklayıcı bilgi ile birlikte teklif mektubunu,

b) 2009/1 sayılı Genelge çerçevesinde Faaliyet Ruhsatı müracaatında bulunmaları gereken (a) bendi dışındaki müracaatçılar, Faaliyet Ruhsatı Müracaat Formu ve ekleri ile birlikte teklif mektubunu,

Bölge Müdürlüğüne intikal ettirir.

Üstyapı Tahsis Taleplerinin Değerlendirilmesi ve Tahsis

MADDE 7- (1) Aynı üstyapı veya tesislerde faaliyet göstermek üzere tahsis talebinde bulunan birden fazla gerçek ya da tüzel kişinin varlığı halinde, Genel Müdürlük tarafından, 2009/1 sayılı Genelge çerçevesinde yapılan değerlendirme neticesinde serbest bölge amaçlarına en uygun teklif tercih edilir.

(2) Hazineye intikal eden bir üstyapıya, yeni bir Faaliyet Ruhsatı kapsamında tahsis talebinde bulunulması halinde, Faaliyet Ruhsatı almak için müracaat edilmesi gerekmektedir. Müracaatları uygun görülenlerin 30 gün içinde; Bölge Müdürlüğü ile bir protokol imzalayarak, talep ettikleri üstyapının 8'inci maddede belirtilen şekilde peşin veya peşinata tekabül eden bedelini Özel Hesaba yatırmaları ve protokol tarihi itibarıyla 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.

(3) Üstyapının bulunduğu serbest bölge kullanıcılarının, mevcut Faaliyet Ruhsatı kapsamında üstyapı tahsisi talebinde bulunması ve talebin uygun görülmesi halinde, kullanıcıların 30 gün içinde Bölge Müdürlüğü ile protokol imzalamaları, 8'inci maddede belirtilen şekilde peşin veya peşinata tekabül eden bedelini Özel Hesaba yatırmaları ve protokol tarihi itibarıyla üstyapının bulunduğu arsaya ilişkin açık alan kira sözleşmesi akdederek Genel Müdürlüğe iletmeleri gerekmektedir. Bu durumda yeniden düzenlenecek aynı numaralı Faaliyet Ruhsatının arka yüzüne, ilave üstyapı tahsisine ilişkin şerh düşülür. Kiracı kullanıcıların Faaliyet Ruhsatları ise başlangıç tarihi değiştirilmeksizin yatırımcı kullanıcı statüsünde yeniden düzenlenir.

(4) Faaliyet Ruhsatı süresinin dolması nedeniyle inşa ettikleri üstyapı Hazineye intikal edecek olan kullanıcıların, ruhsat süresinin sona ermesinden önce talepte bulunmaları ve Faaliyet Ruhsatlarının yenilenmesi kaydıyla aynı üstyapı ve tesisler kendilerine ilana çıkılmaksızın tahsis edilir ve tahsis bedeline %25 oranında indirim uygulanır. Bu durumda, peşin ödeme yapılması halinde 8'inci maddenin birinci fıkrası kapsamında ayrıca %20 indirim uygulanmaz.

(5) Üstyapı ve tesisler, duyuru tarihini takip eden 30'uncu gün mesai bitimine kadar talep gelmemesi halinde, takip eden süre içerisinde intikal edecek olan ilk talep sahibine ilanda belirtilen tahsis bedeli üzerinden tahsis edilir.

Tahsis Bedelinin Ödenmesi

MADDE 8- (1) Üstyapının tahsis bedelinin peşin olarak ödenmesi halinde, tahsis bedeli üzerinden %20 indirim yapılır.

(2) Genel Müdürlük tarafından tahsisi uygun görülen üstyapının, tahsis veya indirimli tahsis bedeli;

- a) 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,
- b) 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,
- c) 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.

(3) 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 ABD Doları bazında yıllık %10 oranında gecikme zammı uygulanır.

(4) 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.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Arazisi Hazineye Ait Serbest Bölgelerde Kullanıcı/Müracaat Sahibi Taleplerine Uygun Olmayan Üstyapılar

Genel Esaslar

MADDE 9- (1) Bu Genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce Hazineye intikal eden üstyapılardan;

- a) Hazineye intikali üzerinden en az bir yıl geçen ve 5'inci maddenin altıncı fıkrası kapsamında indirimli ilana çıkılmasından itibaren bir ay geçmesine rağmen, tahsis ya da tamamen kiralaması yapılamamış olanların,
- b) Hazineye intikali bakımından (a) bendi kapsamına girmeyen ve 5'inci maddenin altıncı fıkrası kapsamında indirimli ilana çıkılmasından itibaren 6 ay geçmesine rağmen tahsisi ya da tamamen kiralaması yapılamamış olanların,

yıkılmasına yönelik talepler, Bölge Müdürlüğünün uygun görüşüne istinaden, Genel Müdürlük tarafından değerlendirilmeye alınabilir.

(2) Bu Genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra Hazineye intikal eden üstyapılardan, 5'inci maddenin üçüncü ve dördüncü fıkraları çerçevesindeki ilk ilan ve 5'inci maddenin beşinci fıkrası çerçevesinde yapılacak indirimli nitelikli ikinci ilanına rağmen, ikinci ilan tarihinden itibaren 6 ay içinde, tahsisi ya da tamamen kiralaması yapılamayanların yıkılmasına yönelik talepler, Bölge Müdürlüğünün uygun görüşüne istinaden, Genel Müdürlük tarafından değerlendirmeye alınabilir.

(3) Bu kapsamdaki talepler, bölgenin özellikleri, müracaat sahibinin yapacağı faaliyetin özellikleri ve müracaatçının ihtiyaçları bakımından incelenir. Genel Müdürlük tarafından yapılacak değerlendirmede ayrıca, yıkılacak üstyapı yerine yapılacak üstyapının asgari değerinin, en az yıkılacak üstyapının veya üstyapı bölümünün ekspertiz şirketince tespit edilen asgari levazım bedeline ve yapı sınıfına eş değerde olması şartı aranır.

(4) Genel Müdürlükçe yapılan değerlendirme sonucunda, üstyapının veya üstyapı bölümünün yıkılarak yerine yeni üstyapı yapılmasının uygun görülmesi halinde, Bölge Müdürlüğünce onaylanacak yeni üstyapının projesinde;

a) Ayrık, bitişik veya ikiz nizamlı yapılarda, yakınında veya bitişikteki üstyapıya zarar verilmemesi hususu gözetilerek,

- 1) Yeni yapılacak üstyapının değerinin, yıkılacak üstyapının asgari levazım değerinden az olmaması,
- 2) Bölgenin yapılaşma esaslarına uygunluğu,
- 3) Yıkılacak üstyapı tek katlı ise, inşa edilecek yeni üstyapının toplam kapalı alanının, yıkılan üstyapının toplam kapalı alanından ve yıkılacak üstyapının değerinin tespitinde esas alınan yapı sınıfından az olmaması,
- 4) Yıkılacak üstyapı çok katlı ise, yeni üstyapının inşa edileceği bölgenin yapılaşma esaslarında belirtilen maksimum taban alanı katsayısının kullanılması ve yıkılacak üstyapının değer tespitinde esas alınan yapı sınıfından az olmaması,

b) Blok nizamlı yapılarda, masrafları Bölge Müdürlüğü bütçesinden karşılanmak üzere, yapı tekniği açısından yapının bölümlenebilir nitelikte olduğunun, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğünce, bunun sağlanamaması halinde yapı denetim şirketi veya ilgili meslek kuruluşları tarafından tespit edilmesini müteakip, bölgenin özelliklerine göre parselasyon planlarında yapılacak değişikliklerin ve üstyapının yıkılmadan kalacak bölümünün kullanılabilir biçiminde bırakılmasına ilişkin projelerin Genel Müdürlük tarafından uygun görülmesi ve onaylanması hususu gözetilerek,

- 1) Yeni parselasyon planlarının blok nizamlı üstyapının kullanılabilir biçimde bölümlenmesine imkan verecek biçimde yapılması,
- 2) Yıkılmadan kalacak blok nizamlı üstyapı bölümünün kullanılabilir biçimde bırakılmasına ilişkin gerekli tadil ve tamir projelerini de içermesi,
- 3) Yeni yapılacak üstyapının değerinin, blok nizamlı üstyapının, yıkılacak bölümünün asgari levazım değerinden az olmaması,
- 4) Bölgenin yapılaşma esaslarına uygunluğu,
- 5) Yıkılacak üstyapı bölümü tek katlı ise, inşa edilecek yeni üstyapının toplam kapalı alanının, yıkılan üstyapı bölümünün toplam kapalı alanından ve yıkılacak üstyapının değerinin tespitinde esas alınan yapı sınıfından az olmaması,
- 6) Yıkılacak üstyapı bölümü çok katlı ise, yeni üstyapının inşa edileceği bölgenin yapılaşma esaslarında belirtilen maksimum taban alanı katsayısının kullanılması ve yıkılacak üstyapının değer tespitinde esas alınan yapı sınıfından az olmaması,

koşulları aranır.

(5) Bu maddenin birinci fıkrası kapsamında yıkılması talep edilen üstyapının başka bir kullanıcı tarafından kısmi kiralamaya konu olması halinde, kullanıcı %25 indirimli olarak Hazineye intikal etmiş uygun nitelikte başka bir üstyapıya yönlendirilebilir.

Yıkım Talebi ve Müracaatı

MADDE 10- (1) Yıkım talebinde bulunanlar tarafından müracaat esnasında;

- a) Üstyapının bulunduğu serbest bölge kullanıcılarının mevcut Faaliyet Ruhsatı kapsamında, söz konusu üstyapıda faaliyetine devam etmek istemesi halinde göstermiş olduğu faaliyete ilişkin açıklayıcı bilgi ile birlikte yeni üstyapı projesi,
- b) (a) bendi dışındaki müracaatçıların, Faaliyet Ruhsatı müracaatında bulunmaları gerekmekte olup, Faaliyet Ruhsatı Müracaat Formu ve ekleri ile birlikte yeni üstyapı projesi,

Bölge Müdürlüğüne intikal ettirilir.

Yıkım Taleplerinin Değerlendirilmesi ve Yıkım Kararı

MADDE 11- (1) Hazineye intikal eden bir üstyapının, yeni bir Faaliyet Ruhsatı kapsamında yıkılmasının talep edilmesi halinde, Faaliyet Ruhsatı Müracaat Formu ve ekleriyle birlikte müracaat edilmesi gerekmektedir. Faaliyet Ruhsatı müracaatları uygun görülenlerin 30 gün içerisinde; Bölge Müdürlüğü ile bir

protokol imzalayarak, yıkımını talep ettikleri üstyapının 5'inci maddenin birinci fıkrası çerçevesinde tespit edilen tahsis bedeline eşit tutardaki, mevduat veya katılım bankalarınca verilecek süresiz ve kesin bir teminat mektubunu Bölge Müdürlüğüne vermeleri ve protokol tarihi itibarıyla 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 düzenlenmesiyle yıkım kararı da verilmiş olur.

(2) Üstyapının bulunduğu serbest bölge kullanıcılarının, mevcut Faaliyet Ruhsatları kapsamında üstyapının yıkımı talebinde bulunması ve müracaatın uygun görülmesi halinde, kullanıcıların 30 gün içinde Bölge Müdürlüğü ile protokol imzalamaları ve yıkımını talep ettikleri üstyapının 5'inci maddenin birinci fıkrası çerçevesinde tespit edilen tahsis bedeline eşit tutardaki, mevduat veya katılım bankalarınca verilecek süresiz ve kesin bir teminat mektubunu Bölge Müdürlüğüne vermeleri ve protokol tarihi itibarıyla üstyapının bulunduğu arsaya ilişkin açık alan kira sözleşmesi akdederek Genel Müdürlüğe iletmeleri gerekmektedir. Bu durumda yeniden düzenlenecek aynı başlangıç tarihli ve numaralı Faaliyet Ruhsatının arka yüzünde inşa edilecek ikinci üstyapı ile yıkılacak üstyapıya ilişkin şerh düşülür. Kiracı kullanıcıların Faaliyet Ruhsatları ise başlangıç tarihi değiştirilmeksizin yatırımcı kullanıcı statüsünde yeniden düzenlenir, bu durumda Faaliyet Ruhsatı düzenlenmesiyle yıkım kararı da verilmiş olur.

(3) Blok nizamlı üstyapıların kullanılabilir biçimde bölümlenerek yıkılmasında teminat mektubu, blok nizamlı üstyapının tamamının tahsis bedeli üzerinden alınır. Talep edilmesi ve yıkılmadan kalacak bölümün projeye uygun olarak yeniden kullanılabilir hale getirildiğinin tevsik edilmesi durumunda, teminat mektubu yalnızca yıkılan bölümün tahsis bedeline eşit olarak yeniden ibraz edilebilir. Bu kapsamda ortaya çıkacak ilave ekspertiz ihtiyaçları, masrafları talep sahibinden karşılanmak üzere, Komisyon refakatindeki ekspertiz şirketlerince karşılanır.

(4) Teminat mektuplarının tahsis bedeli üzerinden verilmesi gerekmektedir. Bölge Müdürlüğünce, indirimli tahsis bedelleri üzerinden verilen teminat mektupları kabul edilmez.

(5) Bu madde kapsamındaki teminat mektubunun, mevduat veya katılım bankalarınca verilecek süresiz ve kesin bir teminat mektubu olması zorunlu olup, mevzuata aykırı olarak düzenlenmiş teminat mektupları Bölge Müdürlüğünce kabul edilmez. Üzerinde suç unsuru tespit edilen teminat mektupları, gerekli kovuşturmanın yapılması için Bakanlığa intikal ettirilir. Her teminat mektubunda daha önce ilgili banka şubesince verilen teminat mektupları toplamı ile aynı şubenin limitlerinin de gösterilmesi zorunludur. Her ne suretle olursa olsun Bölge Müdürlüğünce alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyatî tedbir konulamaz.

(6) Bölgeler itibarıyla belirlenmiş yapılaşma esasları çerçevesinde üstyapılar inşa edilir. Yıkım sonucunda ortaya çıkan hafriyat/enkazın bölge dışına çıkarılması kullanıcının sorumluluğunda olup, yıkım neticesinde ortaya çıkan maddi değere haiz inşaat atıkları (demir, kapı, pencere, v.b.) Bölge Müdürlüğünün koordinasyonunda masrafı kullanıcıya ait olmak üzere kullanıcı tarafından İl Milli Emlak Müdürlüğüne teslim edilir.

(7) Yeni yapılacak üstyapı inşaatının tamamlanıp, Yapı Kullanma İzin Belgesi/İskan Ruhsatının düzenlenmesini müteakip firmanın talebi üzerine söz konusu teminat mektubu kullanıcıya iade edilir. Kullanıcının Faaliyet Ruhsatının iptal edilmesi halinde, alınan teminatın tamamı Özel Hesaba irat kaydedilir. Ayrıca, yıkılan üstyapının asgari levazım bedelinden daha düşük bedelde üstyapı inşa edilmesi halinde ise aradaki fark Özel Hesaba irat kaydedilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Arazisi Hazineye Ait Serbest Bölgeler Üzerinde İşletici veya B.K.İ. ya da Kullanıcılar Tarafından İnşa Edilen/Devir Alınan Üstyapıların Aynı Bölge Kullanıcıları Arasında Devri

Genel Esaslar

MADDE 12- (1) Arazisi Hazineye ait 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 İnşaat/Yapı Ruhsatı verilmiş ancak inşaata başlamamış kullanıcıların bu aşamada devir yapmalarına izin verilmez.

(3) Yatırımcı kullanıcıların, aynı Faaliyet Ruhsatı 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. Bu durumda yeniden düzenlenecek Faaliyet Ruhsatının arka yüzünde ikinci üstyapının devralınmasına ilişkin şerh düşülür.

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

Devir Talebi ve Müracaat

MADDE 13- (1) Devir işleminin gerçekleştirilebilmesi için; devreden ve devralanın iki ayrı dosya halinde Bölge Müdürlüğüne 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) Yapı Kullanma İzni/İskan Ruhsatının (üstyapı tamamlanmışsa) veya İnşaat/Yapı Ruhsatı (üstyapı 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,
- 10) Devredilen üstyapı ile ilgili Sosyal Güvenlik Kurumundan alınacak prim borcu olmadığına dair ilişik kesme belgesi (üstyapı tamamlanmamışsa),
- 11) Üstyapı devri ile ilgili olarak alınmış ortaklar kurulu/yönetim kurulu kararı,

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,
- 6) Üstyapı devralınması ile ilgili olarak alınmış ortaklar kurulu/yönetim kurulu kararı (yeni kurulacak firmalar hariç)

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

Devir Talebinin Değerlendirilmesi ve Devir İşlemleri

MADDE 14- (1) Genel Müdürlükçe yapılan değerlendirme sonucunda 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 yeni bir açık ya da kapalı alanda devam edecek olması halinde, Genel Müdürlüğün uygun görüşünü müteakip 30 gün içinde, 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 içinde, devir senedi tarihi esas alınarak açık alan kira sözleşmesi akdeder.
- ç) Üstyapının mevcut bir Faaliyet Ruhsatı kapsamında devralınması ve üstyapıya ait Faaliyet Ruhsatı tarihinin devralanın Faaliyet Ruhsat tarihinden yeni olması halinde, Faaliyet Ruhsatı başlangıç tarihi değişmez, aksi halde eski tarihli Faaliyet Ruhsatının başlangıç tarihi esas alınır.
- d) Üstyapının yeni bir Faaliyet Ruhsatı kapsamında devralınması halinde ise Faaliyet Ruhsatı, devreden kullanıcının Faaliyet Ruhsatında yer alan başlangıç tarihi esas alınarak düzenlenir.

(2) İnşaat halindeki bir üstyapının devralınmak 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.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Arazisi Özel Mülkiyete Ait Serbest Bölgelerde Bulunan Taşınmazların Satışı

Taşınmazların Satışı

MADDE 15- (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.

Satış Talebi ve Müracaat

MADDE 16- (1) Satış işleminin yapılabilmesi için alıcı ve satıcı aşağıda belirtilen belgelerle Bölge Müdürlüğü aracılığı 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 üstyapı olması halinde İskan Ruhsatı/Yapı Kullanma İzininin (üstyapı tamamlanmışsa) veya İnşaat/Yapı Ruhsatının (üstyapı tamamlanmamışsa) bir sureti,
- 3) Faaliyet Ruhsatının aslı,
- 4) Faaliyet Ruhsatı Müracaat Formu0 (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 İşletici veya B.K.İ yazısı.

b) Alıcı ;

- 1) Serbest Bölgede satın alma talebinde bulunulan taşınmazın ada, parsel, adres ve fiziki durumunun belirtildiği bir dilekçe,
- 2) Yeni bir faaliyet kapsamında talepte bulunulması halinde, Faaliyet Ruhsatı Müracaat Formu,
- 3) Bölgede faaliyet gösteren;
 - a) Kiracı kullanıcılar, Faaliyet Ruhsatı aslı ve Faaliyet Ruhsatı Müracaat Formu,
 - b) Yatırımcı kullanıcılar, farklı bir faaliyette bulunmak istemeleri halinde Faaliyet Ruhsatı Müracaat Formu,
- 4) İmza Sirküleri aslı veya Noter tasdikli bir örneği.

Satış Talebinin Değerlendirilmesi ve Satış İşlemleri

MADDE 17- (1) 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 içinde İşletici veya 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.
- ç) 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.
- d) Satıcının faaliyetini sona erdireceğini bildirmiş olması halinde, satıcıya ait Faaliyet Ruhsatı, tapu senedi tarihi veya gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin tarihi itibarıyla iptal edilir.
- e) 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.

(2) Yatırımcı kullanıcılar aynı konuda faaliyet göstermek üzere, ikinci bir üstyapıyı satın alabilir. Bu durumda yeniden düzenlenecek Faaliyet Ruhsatının arka yüzünde ikinci üstyapının satın alınmasına ilişkin şerh düşülür.

ALTINCI BÖLÜM

Arazisi Özel Mülkiyete Ait Serbest Bölgelerde Üstyapı Devri

MADDE 18- (1) Özel mülkiyete ait arazi üzerinde, açık alan kiralaması suretiyle üstyapı inşa eden kullanıcılar, kullanım hakkını bu Genelgenin 12, 13, 14'üncü maddeleriyle düzenlenen esaslara göre devredebilir.

YEDİNCİ BÖLÜM

Kaldırılan Hükümler, Yürürlük

Kaldırılan Hükümler

MADDE 19- (1) 21/05/2009 tarihli ve 2009/2 sayılı Genelge yürürlükten kaldırılmıştır.

Yürürlük

MADDE 20- (1) Bu Genelge yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

İletişim Bilgisi : Serbest Bölgeler Genel Müdürlüğü
E-posta : sbgm@ekonomi.gov.tr