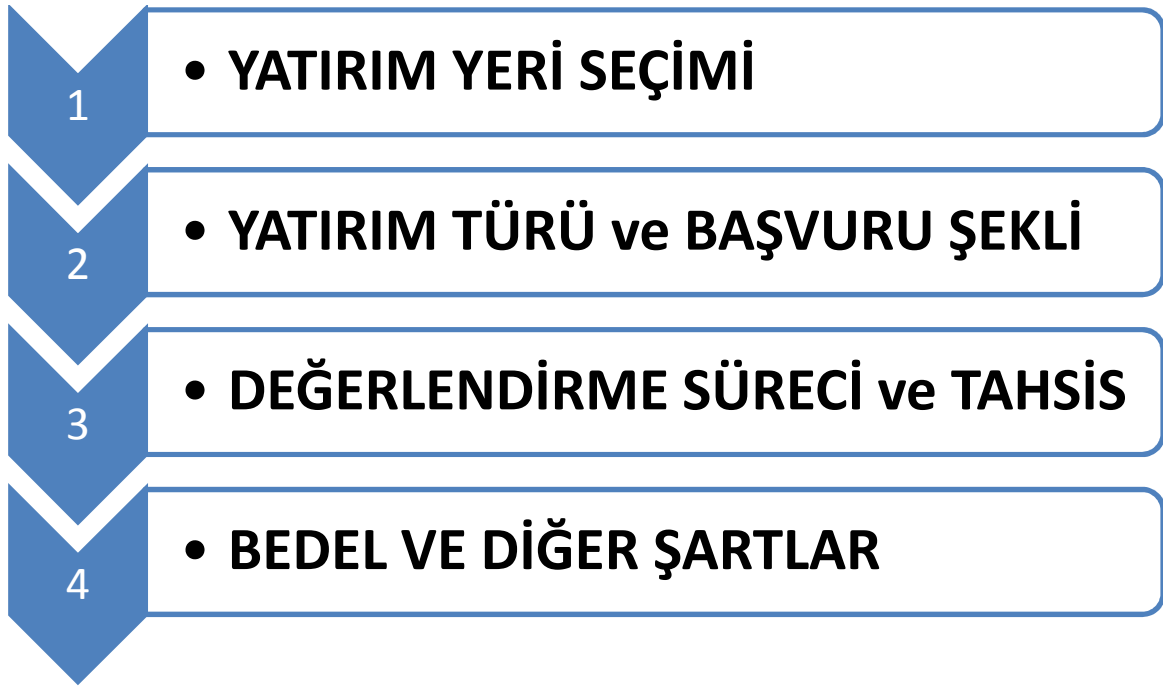


YATIRIM YERİ TEMİNİ

AHİLER KALKINMA AJANSI

KAMU TAŞINMAZLARININ YATIRIMLARA TAHSİSİ



YATIRIM YERİ SEÇİMİ

İrtifak Hakkı Tesis Edilebilecek ve Kullanma İzni Verilebilecek Taşınmazlar

- Mülkiyeti Hazineye, özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyelere ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler yatırımlara tahsis edilebilir.
- Devletin hüküm ve tasarrufu altında ve tapuya tescili mümkün olan yerler, Hazine adına tescil edildikten sonra irtifak hakkına konu edilebilir. Tapuya tescili mümkün olmayanlar için kullanma izni verilebilir.
- Özel kanunları gereğince, üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi ya da kullanma izni verilmesi uygun görülmeyen, imar planında ayrıldığı amaç dışında talep edilen taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesis edilmez veya kullanma izni verilmez.

Yatırıma Uygun Taşınmazların Tespiti

- Taşınmaz maliki idareler, yatırıma elverişli taşınmazları tespit eder ve teşvik edilen yatırımlar için uygun olup olmadığını belirler.
- Maliki idarelerce belirlenen taşınmazlar dışında kalan ancak yatırımcı tarafından talep edilen taşınmazlar da, maliki idarelerce uygun olduklarının tespit edilmesi halinde yatırımlara tahsis edilebilir.

Yatırıma Elverişli Taşınmazların Yatırımcılara Duyurulması

- Taşınmaz maliki idarelerce belirlenen taşınmazlar, buldukları yerlerdeki ticaret, sanayi ve ziraat odalarına bildirilir. Taşınmaz maliki idarelerce ilana çıkılması uygun görülen taşınmazlar en az iki aylık başvuru süresi verilerek dönemler halinde ilan edilir ve bu ilanlar başvuru tarihine kadar taşınmaz maliki idarelerin internet sayfalarında da yayımlanır.(Örnek İlan 1)
- Ayrıca, Türkiye genelinde yayımlanan tirajı en yüksek ilk on gazeteden Basın İlan Kurumunca belirlenecek birisinde bir defa yayımlanır. (Örnek İlan 2)
- Son ilan tarihi ile komisyona müracaat tarihi arası otuz günden az olamaz.

YATIRIM TÜRÜ ve BAŞVURU ŞEKLİ

Yatırımın ve Yatırımcının Özellikleri

Yatırım yeri tahsis teşvikinden;

-Ekonomi Bakanlığınca verilmiş yatırım teşvik belgesi sahibi olan,

-Taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilecek toplam yatırım tutarı, taşınmazın rayiç değerinin;

- Tarım, hayvancılık ve eğitim yatırımı için bir,
- Turizm yatırımları için iki,
- Diğer yatırımlar için üç katından az olmayan

-Talep edilen taşınmazın bulunduğu ilçenin mülkî sınırları içinde organize sanayi veya endüstri bölgesi bulunması hâlinde, bu bölgelerde yer alabilecek yatırımlar için tahsis edilecek boş parsel bulunmaması veya bu bölgelerde yapılması uygun görülmeyen yatırımlardan olması şartlarını taşıyan,

-Taahhüt edilen yatırımın en az yüzde yirmisini karşılayacak miktarda net özkaynağa sahip olan,

-Yatırımın ne şekilde finanse edileceğini beyan eden,

-Taahhüt edilen yatırımın toplam tutarı on milyon Türk Lirasını aşan yatırımlarda fizibilite raporu ve finansman tablosunu veren gerçek ve tüzel kişiler yararlanabilir.

*Bu teşvikten yararlanamayacak yatırımlar

Arazi, arsa, royalti, yedek parça ve amortismanı tâbi olmayan diğer harcamalar ile 13/6/2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu gereği finans ve sigortacılık konularında faaliyet gösteren kurumlar, iş ortaklıkları, 16/7/1997 tarihli ve 4283 sayılı Yap-İşlet Modeli ile Elektrik Enerjisi Üretim Tesislerinin Kurulması ve İşletilmesi ile Enerji Satışının Düzenlenmesi Hakkında Kanun ile 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yapıtılması Hakkında Kanun kapsamında gerçekleştirilen yatırımlar ve rödovans sözleşmesine bağlı olarak yapılan yatırımlar yararlanamaz.

Başvuru

-Yatırımcı; Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esasları Ek-1'de yer alan talep formunu doldurarak, Ek-2'de yer alan yatırımcılardan istenecek belgeler ve Ek-6'da yer alan yatırım bilgi formu ile birlikte maliki idarenin taşınmazının bulunduğu yerdeki birimine başvurur.

-Başvuru sırasında yatırımcı 1.000,00- (bin*) Türk Lirasını taşınmaz maliki idarelerin ilgili muhasebe birimine yatırarak, buna ilişkin makbuzu diğer belgelerle birlikte taşınmaz maliki idareye verir. Bu bedelin yatırıldığına ilişkin makbuz olmaksızın başvurular kabul edilmez.

*Aksaray, Kırıkkale, Kırşehir, Nevşehir ve Niğde illeri için geçerlidir.

DEĞERLENDİRME SÜRECİ ve TAHSİS Komisyon ve Başvuruların Değerlendirme Süreci

Vali (veya görevlendireceği vali yardımcısının) başkanlığında, taşınmaz maliki idarenin mahallindeki en büyük memuru ile taşınmazdan sorumlu birim amiri, çevre ve şehircilik il müdürü, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki taşınmazlar için ayrıca belediye imar müdürü ve yatırımın türüne göre ilgili bakanlığın il müdüründen oluşan bir komisyon kurulur.

Komisyon, başvuruları değerlendirirken yatırımcının;

- Kayıtlı ve ödenmiş sermayesi dâhil malî durumunu,
- Yatırımın gruplandırılan iller ve teşvik edilecek sektörler arasında yer alıp almadığını,
- Yatırım tutarının, taşınmazın rayiç değerinin, tarım, hayvancılık ve eğitim yatırımı için bir, turizm yatırımları için iki, diğer yatırımlar için üç katı olup olmadığını,
- Taahhüt edilen yatırımın finansman kaynaklarının yeterliliğini,
- Talep edilen taşınmazın üzerinde avan projenin uygulanıp uygulanamayacağını,
- Avan projesine göre yapılacak yatırımdaki kapalı ve açık alanlar dikkate alınarak ne kadarlık bir taşınmaza ihtiyaç duyulduğunu,

inceleyerek talepleri değerlendirir ve yatırımcıya ön izin veya kullanma izni verilmesinin veya irtifak hakkı tesis edilmesinin uygun olup olmadığına karar verir ve onay için taşınmaz maliki idarelerin yetkili organlarına sunar.

-Aynı taşınmazın tahsisini talep eden birden fazla yatırımcı olması halinde komisyonca; yatırımcıların öz kaynakları, taahhüt ettikleri istihdam sayıları ve yatırım tutarından en yükseği yüz puan üzerinden değerlendirilerek, diğer yatırımcıların taahhütleri puanlanır ve en yüksek toplam puanı alacak yatırımcı tercih edilir. Yapılacak bu puanlamada da eşitlik olması halinde, en fazla istihdam sağlayacak yatırımcı tercih edilir.

Ön İzin

İrtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek taşınmazların maliki idarelerce, bu taşınmazlardan imar plânı bulunmayanların, yatırımcı tarafından imar plânlarıyla imar uygulamalarının ve yapılacak tesislere ilişkin uygulama projelerinin yapılması/yaptırılması, gereken hallerde tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması/yaptırılması amacıyla, fiili kullanım olmaksızın bedelsiz olarak bir yıl süreyle ön izin verilebilir ve bu süre ihtiyaç duyulması halinde bir yıl uzatılabilir. Bu durumda taşınmazın maliki idare ile yatırımcı arasında örneği Ek-3'de yer alan ön izin sözleşmesi düzenlenir.

Sözleşme ve Tescil

Tahsis kararının yatırımcıya tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde tahsis şekline göre; ön izin sözleşmesinin imzalanması veya örneği Ek-4'te yer alan kullanma izni sözleşmesinin imzalanması (ve notere tasdik ettirilmesi) veya örneği Ek-5'de yer alan irtifak hakkı sözleşmesinin tapu memuru huzurunda resmi senet düzenlenmek suretiyle bağımsız ve sürekli nitelikte irtifak hakkı olarak tapuya tescil işleminin yapılması zorunludur.

Kullanma iznine ilişkin sözleşme taraflarca imzalanarak noterce tasdik edilmeden veya irtifak hakkı tapu siciline tescil edilmeden taşınmazlar yatırımcıya teslim edilmez ve üzerinde herhangi bir inşaat faaliyetine izin verilmez. Ön izin sözleşmesinin notere tasdiki zorunlu değildir.

BEDEL VE DİĞER ŞARTLAR Bedel

-İlk yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli, Aksaray, Kırıkkale, Kırşehir, Nevşehir ve Niğde illerinde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde biridir. Ön izin ise bedelsizdir. Emlak vergi değeri tespit edilmemiş olan taşınmazlarda bedelin tespitinde emsal taşınmazların emlak vergi değeri, emsal taşınmazın bulunmaması halinde ise taşınmaz maliki idarece belirlenen bedel esas alınır.

-İkinci ve müteakip yıllar kullanma izni ve irtifak hakkı bedelleri, cari yıl bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE-bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle hesaplanır.

-İlk yıl bedeli ile sözleşmeleri gereğince artırılarak tespit edilen ikinci ve üçüncü yıl bedelleri, yüzde yetmiş indirim uygulanarak tahsil edilir. İlk yıl bedelleri sözleşme düzenlenmeden önce, müteakip yıl bedelleri ise, kullanma izni sözleşmesinin düzenlendiği veya irtifak hakkının tapuya tescil edildiği tarihler esas alınarak her yıl aynı tarihte peşin olarak taşınmaz maliki idarenin ilgili muhasebe birimine yatırılır.

-İrtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazlar üzerindeki yapı ve tesislerin işletilmesinden elde edilen hasıllardan, bunların üçüncü kişilere kiralanması dâhil pay alınmaz.

-Üzerinde kamuya ait ve ihtiyaç dışı bina ve müstemilât ile henüz faaliyete geçmemiş yatırım bulunan taşınmazlar da emlak vergi değerinin yüzde biri oranında belirlenecek bedel üzerinden bu madde kapsamında değerlendirilir.

-İrtifak hakkının tapuya tesciline veya kullanma izni sözleşmesinin notere tasdik ettirilmesine ilişkin işlemler ile bu hakların devri ve terkinini, yapı ve tesislerin inşası ve kullanımı için ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç, prim ve benzeri malî yükümlülükler yatırımcı tarafından karşılanır.

Diğer Şartlar

-Yatırım teşvik belgesinde belirtilen istihdam edilecek işçi sayısına, yatırım konusu işletmenin faaliyete geçtiği tarihten itibaren beş yıl süreyle uyulması zorunludur. İstihdam edilecek işçi sayısı beş yıllık ortalama üzerinden değerlendirilir. Hizmet satın alınmak suretiyle sağlanan istihdam, taahhüt edilen istihdam sayısı içerisinde değerlendirilmez.

-Yatırım teşvik belgesinde belirlenen veya uzatılmış ise uzatılan süreler göz önünde bulundurularak yatırıma başlanması ve uygulama projelerinde gösterilen bina, yapı ve tesislerin inşaatlarının bitirilerek faaliyete geçilmesi zorunludur. Ekonomi Bakanlığınca yatırım teşvik belgesinde belirtilen yatırım süresinin uzatılması halinde, yatırımcı tarafından buna ilişkin belgenin bir örneği taşınmaz maliki idareye verilir. Yatırım teşvik belgesinde belirlenen veya uzatılmış ise uzatılan süreler içerisinde tamamlanamayan yatırımların tamamlanması için mücbir sebepler dışında ek süre verilmez.

-Yatırımcı; irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazlar üzerinde inşa edilecek yapı ve tesisleri onaylı imar planı ve uygulama projesine uygun olarak yapmak zorundadır.