

**6302 SAYILI KANUN (2.) MADDE VE 16.08.2012 TARİHLİ 28386 SAYILI RESMİ GAZETEDE
YAYIMLANAN 2644 SAYILI TAPU KANUNUNUN 36. MADDESİ KAPSAMINDAKİ ŞİRKETLERİN
TAŞINMAZ MÜLKİYETİ VE SINIRLI AYNİ HAK EDİNİMİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK
UYARINCA**

VALİLİKLERDEN İZİN ALACAK ŞİRKETLER

1. Sermayesinin %50'den fazlası yabancı ortaklı olan şirketler
2. Sermayesinin %50'den fazlası yabancı olmamakla beraber yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip olduğu şirketler (ana sözleşme incelenecek)
3. İştiraklerde söz konusu şirkete ortak olan 4875 Sayılı Yasaya tabii ortağın şirketteki hakim durumu incelenir. (Yani yukarıdaki 1 ve 2. maddeler kapsamında bir ortak ise iştirakler izne tabi olur.)

VALİLİKLERDEN İZİN ALMAYACAK ŞİRKETLER

1. Sermayesindeki yabancı oranı % 49'u geçmeyen yabancı sermayeli şirketler (2644 Sayılı Kanunun 36. maddesi kapsamı dışında kalan şirketler) ticaret siciline şerh olmak kaydıyla Valiliklerden izin almayacaklardır.
2. Yabancı ülkelerin kendi kanunlarına göre kurulmuş şirketler ülkemizde mülk edinemezler. Sadece sınırlı ayni hak tesislerini gerçekleştirebilir. Bu şirketler Türkiye'de ancak, özel izinle (imtiyaz vb.) mülk edinebilirler.
3. Şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan tapudaki gayrimenkul tescil işlemleri
4. Bankaların v sermaye şirketlerinin alacağına binaen icradan satın aldıkları gayrimenkul tescil işlemleri
5. Organize Sanayi Bölgelerindeki tescil işlemleri
6. Endüstri Bölgelerindeki tescil işlemleri
7. Teknoloji Geliştirme Bölgelerindeki tescil işlemleri
8. Serbest Bölgelerdeki tescil işlemleri
9. 5901 sayılı kanununun 28. maddesinde sayılan hakları kullanmak üzere mavi kart sahibi Türk Vatandaşların (İçişleri Bakanlığınca düzenlenen belge) hissedar olduğu yabancı sermayeli şirketler (başka yabancı olmamak kaydıyla)

BAŞVURU İŞLEMLERİ VE GEREKLİ BELGELER

1) Türkiye'de taşınmaz mülkiyeti edinmek isteyen şirketler, aşağıdaki bilgi ve belgelerle birlikte taşınmazın bulunduğu yerdeki Valilik İl Plânlama ve Koordinasyon Müdürlüğüne başvururlar:

a) Başvuru dilekçesi.

b) Taşınmaza ilişkin tapu kayıt bilgileri ve koordinatlı çap örneği.

c) Taşınmaz mülkiyetinin veya taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak tesisinin, şirketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere talep edildiğine ve taşınmazın bu amaçla kullanılacağına ilişkin taahhütname (Ek-1) ile taahhütnameyi imzalayan şirket yetkilisine ait imza sirküleri.

ç) Şirketin taşınmaz tasarrufuna izinli olduğunu ve temsilcisini gösterir yetki belgesi.

d) Şirket hisselerinin borsada işlem görmemesi halinde, yabancı ortakların isimlerini veya unvanlarını, tabiiyetlerini ve ortaklık oranlarını içeren şirket merkezinin kayıtlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğünden son bir ay içinde alınan mevcut durumu gösteren belge.

e) Şirket hisselerinin borsada işlem görmesi halinde, borsada işlem gören hisselerden şirket sermayesinin %10'una veya daha fazlasına sahip yabancı yatırımcılar ile borsada işlem görmeyen hisselerine sahip olan yabancı yatırımcıların isimlerini veya unvanlarını, tabiiyetlerini ve ortaklık oranlarını içeren, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. 'nden alınan mevcut durumu gösteren belge.

f) Yabancı yatırımcıların, ortaklık oranının %50'nin altında olmakla birlikte, yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip olduğu şirketlerde, şirket merkezinin kayıtlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğünden onaylı ana sözleşme örneği.

(2) İştirakin taşınmaz edinme başvurusunda bulunması halinde, iştirakle ilgili birinci fıkranın (a), (b), (c) ve (ç) bentlerinde yer alan belgelerin yanı sıra, yabancı yatırımcıya/yatırımcılara ulaşıncaya kadar iştirakin ortaklarının isimlerini veya unvanlarını, tabiiyetlerini ve ortaklık oranlarını içeren belge/belgeler de birinci fıkranın (d) veya (e) bentlerinde belirtilen mercilerden iştirak tarafından temin edilerek başvuruya eklenir.

(3) Bu maddenin birinci fıkrasının (d) bendinde yer verilen belgenin, anonim şirketler ile ilgili olarak tanzimi kapsamında, şirketin ortaklık yapısını gösteren pay defterinin ilgili sayfalarının noter onaylı örneklerinin de ilgili şirket tarafından ticaret sicil müdürlüğüne sunulması zorunludur.

(4) Şirket ortakları arasında kendileri hakkındaki bilgilerin şirkete verilmemesini yazılı olarak talep eden yatırımcılar bulunması halinde, birinci fıkranın (e) bendindeki belge, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından talep tarihinden itibaren 5 gün içinde doğrudan Valiliğe gönderilir.

(5) Şirket hisselerinin borsada işlem görmemesi halinde, birinci fıkranın (ç) ve (d) bentlerinde yer alan bilgiler için tek belge düzenlenir.

(6) Şirketten, yukarıda yer verilen belgelerden başka belge istenmez.

(7) Yukarıda yer verilen belgelerin aslının ibrazı halinde, belge sûretleri Valilik tarafından onaylanarak aslı başvuru sahibine iade edilir.

(8) Başvuru talebinin sadece sınırlı aynî hak edinimine ilişkin olması durumunda birinci fıkranın (b) bendindeki belgeler, (d) veya (e) bentlerindeki belgeler ile ikinci fıkrasındaki belgeler istenmez.

(9) Başvuru belgeleri iki nüsha olarak temin edilir. Ancak talebin aynı il sınırları içinde yer alan birden fazla taşınmaza ilişkin olması halinde, sadece birinci fıkranın (b) bendindeki belgelerin ve (c) bendinde yer alan taahhütnamenin, her bir taşınmaz için ayrı ayrı ibrazı gerekir; diğer belgelerin ayrı ayrı ibrazı gerekmez.

(10) Başvurunun bizzat, posta veya elektronik posta yoluyla yapılması mümkündür. Bizzat yapılan başvurular sırasında başvuru belgeleri incelenir, anında giderilebilecek eksiklikler ve yanlışlıklar, yazışmaya gerek kalmadan tamamlattırılır. Sonradan tespit edilen eksiklikler ve yanlışlıklar ise, şirkete veya iştirake yazılı olarak bildirilir. Bu Yönetmelik kapsamındaki işlemler, tüm belgelerin Valiliğe tam ve eksiksiz teslimi ile başlatılır.

(11) Aynı şirket veya iştirak tarafından aynı Valiliğe ilk başvurudan itibaren bir yıl içinde yeni bir başvuru yapılması halinde belge içeriğinde bir değişiklik olmadığının yetkili temsilci tarafından beyan edilmesi kaydıyla, birinci fıkranın (c) bendinde yer alan imza sirküleri ve (ç) bendinde yazılı belge tekrar istenmez.

YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLER (Sınırlı Ayni Hak Taleplerinde Gerekli Belgeler)

- 1- Ayrıntılı dilekçe:** Sınırlı ayni hak konusunda ayrıntılı bilgi (intifa, üst hakkı, geçit hakkı vs.), şirketin açık adresi, vergi dairesi ve no.su, sınırlı ayni hak amacı gibi bilgiler dilekçede belirtilir.) Varsa firmanın antetli kağıdı kullanılır. Dilekçe firmayı temsile yetkili kişi/kişiler tarafından imzalanır. (ticaret sicil kaydında belirtilen kişi veya kişiler ile bunların noterden vekalet verdiği diğer kişiler imzalayabilir). (Dilekçe örneği aşağıda sunulmuştur).
- 2- Kayıtlı olunan ticaret sicil memurluğundan alınacak şirketin taşınmaz tasarrufuna izinli olduğunu ve temsilcisini gösterir **yetki belgesi** (1 adet).**
- 3- Taahhütname:** Şirketin mülk alma-satma yetkisi olan temsilcisi tarafından imzalanan taahhütname (1 adet). Taahhütnameyi imzalayan şirket yetkilisine ait imza sirküleri eklenecektir. (Taahhütname örneği aşağıda sunulmuştur).
- 4- Şirket ortakları arasında yabancı ortağın payı %50'nin altında olup yabancı ortağın şirket yöneticilerinin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alma yetkisi bulunan şirketlerde **ana sözleşme**.**
- 5- **Satıcı**;** Şahıs ise kimlik fotokopisi, Şirket ise mevcut ortaklık durumunu gösteren yetki belgesi (hissedarların isimlerini gösterir) ve ortakların kimlik fotokopileri

BAYBURT VALİLİĞİNE
(İl Planlama Ve Koordinasyon Müdürlüğü)

4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanununa tabi olan şirketimiz no.lu İstanbul Vergi Dairesi mükellefidir.

..... İlçesi Mahallesindeki ada, pafta, parselde kayıtlı..... vasfındaki taşınmaz üzerine sınırlı ayni hak (.....) tesis etmek istemektedir.

16.08.2012 Tarih ve 28386 Sayılı Resmi gazetede yayımlanan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Edinimine İlişkin Yönetmeliğe göre gerekli izin verilmesini arz ederiz.

Kaşe ve imza/lar

EKLER:

1- Şirketin taşınmaz tasarrufuna izinli olduğunu ve temsilcisini gösterir yetki belgesi (1 adet)

2 - Taahhütname ve İmza Sirküleri (1 Adet)

3- **Satıcı;** Yabancı şahıs ise pasaport fotokopisi. Türk şahıs ise kimlik fotokopisi, Şirket ise mevcut ortaklık durumunu gösteren yetki belgesi (hissedarların isimlerini gösterir) ve ortakların kimlik/pasaport fotokopileri, **Alıcı;** Şirket Ortaklarının **kimlik/pasaport fotokopileri.** (1 adet)

TAAHHÜTNAME

(2644 SAYILI TAPU KANUNUNUN 36 NCI MADDESİ KAPSAMINDAKİ ŞİRKETLERİN VEYA İŞTİRAKLERİN TAŞINMAZ MÜLKİYETİ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNİMİ İÇİN)

Başvuru Numarası		
Başvuru Tarihi		
Şirket/İştirak Bilgileri		
Şirketin/İştirakin Unvanı ve Adresi, İletişim Bilgileri		
Ticaret Sicil Numarası		
Vergi Numarası		

Yukarıda yazılı bilgileri doğru olarak beyan ettiğimi, şirketin/iştirakin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyetleri gerçekleştirmek üzere İli, İlçesi, Mahallesinde/köyünde, ada, parselde kayıtlı blok, bağımsız bölüm numaralı, nitelikli, (m²) yüzölçümüne sahip taşınmazın mülkiyetini/taşınmaz üzerinde **sınırlı aynî hak tesisini talep ettiğimi** ve edindiğim taşınmazı/**sınırlı aynî hakkı** bu çerçevede kullanacağımı, aksi takdirde 2644 sayılı Tapu Kanununun 36 ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimine İlişkin Yönetmelikte yer alan yaptırımların uygulanmasını kabul edeceğimi, beyan ve taahhüt ederim.

Tarih, Adı-Soyadı, İmza, Kaşe

YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLER (Mülk Edinimi Taleplerinde Gerekli Belgeler)

Eksik evrakla yapılan başvurular kabul edilmeyecek olup, ayrıca evraklar aşağıda belirtilen sayılarda çoğaltılmış olacaktır)

- 1- Başvuru dilekçesi:** (2 adet) Edinilmek istenilen taşınmazın tapu bilgileri, edinme-kullanma amacı, şirketin açık adresi, vergi dairesi ve no.su gibi bilgiler dilekçede belirtilir. Varsa firmanın antetli kağıdı kullanılır ve bilgisayar ortamında veya daktilo ile doldurulmuş olmalıdır. Dilekçe firmayı temsile yetkili kişi/kişiler tarafından imzalanır. (ticaret sicil kaydında belirtilen kişi veya kişiler ile bunların noterden vekâlet verdiği diğer kişiler imzalayabilir). (Dilekçe örneği aşağıdadır).
 - 2- Taşınmaza ilişkin koordinatlı çap örneği:** (2 adet, 1 Asıl - 1 fotokopi) (Memleket Koordinat Sistemine göre 7 haneli ve ilgili Kadastro Müdürlüğünden tasdikli) (Aplikasyon Krokisi kabul edilmez).
 - 3- Taşınmazın takyidatlı tapu örneği:** (2 adet) (1 asıl, 1 fotokopi).
 - 4- Kayıtlı bulunulan ticaret sicil memurluğundan alınmış faaliyet belgesi.** (1 adet)
 - 5- Kayıtlı olunan ticaret sicil memurluğundan alınacak şirketin taşınmaz tasarrufuna izinli olduğunu ve temsilcisini gösterir yetki belgesi.** (1 adet)
 - 6- Ticaret sicil memurluğundan Yabancı ortakların isimlerini veya unvanlarını, tabiiyetlerini ve şirketteki ortaklık oranlarını içeren son bir ay içinde alınan mevcut durumu gösteren belge.** (1 adet)
- Şirket hisseleri borsada işlem görmüyorsa bu belge şirketin kayıtlı bulunduğu ticaret sicil memurluğundan, (bu takdirde 5 ve 6 nolu belgeler birleştirilebilir) alınacaktır.
 - Şirket hisseleri borsada işlem görüyorsa 5 nolu belge Merkezi Kayıt Kuruluşundan alınacaktır.

NOT: Şirket ortakları arasında kendileri hakkındaki bilgilerin şirkete verilmemesini talep eden yabancı yatırımcılar bulunması halinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından 5 gün içinde doğrudan Valiliğe gönderilmesi sağlanır.

7- Satıcı; Şahıs ise kimlik fotokopisi, Şirket ise mevcut ortaklık durumunu gösteren yetki belgesi (hissedarların isimlerini gösterir) ve ortakların kimlik fotokopileri,

8- Taahhütname: (1 adet): Şirket adına mülk alma ve mülk satma yetkisi olan temsilcisi tarafından imzalanan taahhütname ve taahhütnameyi imzalayan şirket yetkilisine ait imza sirküleri eklenecektir. Vekâleten taahhütnameyi imzalayacak kişinin şirket adına mülk alma ve mülk satma yetkisi ya da taahhütname imzalama yetkisi olmalıdır. (Taahhütname örneği aşağıdadır)

9- İcra yoluyla edinimlerde icra sonuç yazısı. (bankalar hariç)

10- Şirket ortakları arasında yabancı ortağın payı %50'nin altında olup yabancı ortağın şirket yöneticilerinin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alma yetkisi bulunan şirketlerde ana sözleşme.

EKSİK EVRAKI OLAN MÜRACAAT İŞLEME KONULMAYACAKTIR.

Yönetmelik md 4 (8)

- 1- Belgelerin asıl suretinin ibraz edilmesi şartıyla fotokopisi kabul edilerek, asıl suret iade edilebilecektir. (yetki belgesi hariç)
- 2- **Vekaleten yapılan müracaatlarda** vekilin imza beyanı alınacak ve vekâletnamesiz evrak verilmeyecektir.
- 3- Evraklar bilgisayar veya daktilo ile doldurulacaktır. (Bilgi formu ve taahhütname)
- 4- Evraklar yukarıda belirtilen sayıda **çoğaltılmış** olarak başvuru yapılacaktır.

BAYBURT VALİLİĞİNE
(İl Planlama Ve Koordinasyon Müdürlüğü)

Şirketimiz tarafından aşağıdaki talep formunda belirtilen taşınmazı satın alınmak istenilmektedir.

16.08.2012 tarih ve 28386 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2644 Sayılı Tapu Kanununun 36 ncı maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik kapsamında gerekli iznin verilmesini arz ederiz.

ŞİRKET KAŞE-İMZA

EKLER:

- 1- Koordinatlı çap örneği ve tapu kayıt bilgileri (takyidat),
- 2- Taahhütname ve şirket yetkilisine ait imza sirküleri,
- 3- Şirketin taşınmaz tasarrufuna yetkili olduğuna dair yetki belgesi, (Tic.Sic.Mem.dan)
- 4- Şirketin Ortaklarını, tabiiyetlerini, hisse oranlarını gösterir son 1 aylık kayıt.(Tic.Sic.Mem.dan /İMKB'de işlem görüyorsa Merkezi Kayıt Kuruluşundan)
- 5- Satıcı; Yabancı şahıs ise pasaport fotokopisi. Türk şahıs ise kimlik fotokopisi, Şirket ise mevcut ortaklık durumunu gösteren yetki belgesi (hissedarların isimlerini gösterir) ve ortakların kimlik/pasaport fotokopileri, Alıcı; Şirket Ortaklarının kimlik/pasaport fotokopileri. (1 adet)

YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERİN MÜLK EDİNME FORMU				
1- ALICI ŞİRKETİN ADI/ÜNVANI:				
ADRESİ:				
TEL:				
2- ORTAKLAR İSİM / UNVAN		ÜLKE	HİSSE ORANI	
3- SATICININ ADI-UNVANI				
4- TAŞINMAZIN AÇIK ADRESİ				
TAPU İLÇESİ	KÖYÜ/MAHALLESİ	MEVKİİ	CADDE	SOKAK
ADA NO	PARSEL NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO		
YÜZÖLÇÜMÜ	TAŞINMAZIN CİNSİ - ÖZELLİKLERİ			
5- EDİNİM KULLANIM AMACI				
6- ALICI DAHA ÖNCE MÜLK EDİNİMİŞ Mİ – NEREDE (Beyana Bağlı)				

TAAHHÜTNAME

(2644 SAYILI TAPU KANUNUNUN 36 NCI MADDESİ KAPSAMINDAKİ ŞİRKETLERİN VEYA İŞTİRAKLERİN TAŞINMAZ MÜLKİYETİ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNİMİ İÇİN)

Başvuru Numarası		
Başvuru Tarihi		
Şirket/İştirak Bilgileri		
Şirketin/İştirakin Unvanı ve Adresi, İletişim Bilgileri		
Ticaret Sicil Numarası		
Vergi Numarası		

Yukarıda yazılı bilgileri doğru olarak beyan ettiğimi, şirketin/iştirakin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyetleri gerçekleştirmek üzere İli, İlçesi, Mahallesinde/köyünde, ada, parselde kayıtlı blok, bağımsız bölüm numaralı, nitelikli, (m²) yüzölçümüne sahip **taşınmazın mülkiyetini**/taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak tesisini talep ettiğimi ve **edindiğim taşınmazı**/sınırlı ayni hakkı bu çerçevede kullanacağımı, aksi takdirde 2644 sayılı Tapu Kanununun 36 ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimine İlişkin Yönetmelikte yer alan yaptırımların uygulanmasını kabul edeceğimi, beyan ve taahhüt ederim.

Tarih, Adı-Soyadı, İmza, Kaşe