

Gezi olayları devamında yabancı yatırımlarda son panorama

Tarih: 22.7.2013 11:46:00

'MUCİZE'YLE TANIŞAN YABANCI TÜRKİYE'DEN GİTMİYOR

Dünya Bankası'nın 3 Temmuz'daki basın toplantısında verilen bilgilere göre, ekonomik büyümenin beklendiği gibi olmadığı ancak bunun nedeninin Gezi olayları olmadığı ve Türkiye ticaretinin önemli bir bölümünü oluşturan Euro bölgesindeki krizden kaynaklandığı yönünde .

Maliye Bakanı Mehmet Şimşek ise basına yaptığı açıklamalarda, Türkiye'yi ve Türkiye'nin ekonomik açıdan " mucizelerini" tanıyan yatırımcıların yaşanan son olaylardan etkilenerek, Türk pazarlarını terk etmediklerini belirtmekte..

Yabancı yatırım, yabancı sermaye, kalkınma, refah, daha fazla iş alanının açılması, güçlü ekonomi, söz sahipliği, Gezi olayları, etkileri ...derken....işte son aylardaki gelişmelerden bazıları...

BİST'TE BİR AMERİKALI

Hükümetin İstanbul Borsası'nı küresel bir merkez haline getirmek adına başlattığı çalışmalar, son zamanlarda yaşanan karışıklıklara rağmen devam etmekte..

Borsa İstanbul ile Nasdaq arasında, geliştirilmesi planlanan stratejik ortaklığın temeli geçtiğimiz günlerde bir ön anlaşma ile atıldı... söz konusu anlaşmanın içeriği hakkında tam bilgi verilirse de güçlü bir ortaklığın söz konusu olduğu kesin...hayırlı olsun diyelim.

6491 SAYILI TÜRK PETROL KANUNU TASARISI TBMM'DEN GEÇTİ GELSİN YABANCILAR

Buna göre 18 bölgeye petrol bölgesine ayrılmış olan Türkiye'nin Kara ve Kıyı olmak üzere iki petrol bölgesine ayrılması, deniz bölgeleri ise karasuları içi ve dışı olarak ikiye ayrılarak, uzun süre ilgili yatırımları gerçekleştirmemiş olan yatırımcıların, ülkenin kaynaklarından faydalanılmasını daha etkin bir hale getirmek için teminatlarının da yanarak, ruhsatlarının iptal edilmesi şartı, TPAO ya getirilen ruhsat sayısındaki sınırlandırmanın kaldırılması gibi köklü değişiklikler içeren maddeler yer almakla birlikte, Türk Petrol'ün uluslararası zeminde daha fazla esneklikle hareket edebilmesi adına ister devlet, ister özel ya da halka arz edilmiş şekliyle, bir değişiklik geçireceği söylentiler arasında yer almakta olup, Enerji Bakanı Taner Yıldız'ın medya da verdiği bilgilere göre yeni düzenlemenin uluslararası fonları hareketlendirerek, yabancı sermaye girişini desteklemesi beklenmektedir.

ÜÇÜNCÜ KÖPRÜDE BİR İTALYAN

Kuzey Marmara Otoyolu olarak adlandırılan Yap-İşlet-Devret modeline göre gerçekleştirilecek ve İstanbul'un üçüncü Boğaz Köprüsü'nün yapımını da kapsayan proje ihalesini alan İtalyan devi Astaldi ile IC İctaş ortaklığı geçtiğimiz Mayıs ayında yapılan, Cumhurbaşkanı Gül, Başbakan Erdoğan, Ulaştırma Bakanı Yıldırım, İtalyan Diplomatların ve birçok davetlinin katılımıyla gerçekleştirilen temel atma töreniyle işe başlamak için "start" aldı.

KARŞILIKLILIK KOŞULUNUN KALKMASI YABANCI YATIRIMCIYI SEVİNDİRDİ

En basit şekliyle, ben senin ülkende mülk alabilirsem sen de benim ülkemde mülk edinebilirsin şeklinde algılanan, işin aslında da bundan pek farklı olmayan, Tapu Kanununun 35. Maddesinde öngörülen arapça şekliyle mütekabiliyet yani karşılıklılık koşulunun 182 ülke nezdinde kaldırılmasıyla, düzenlemeden önce ancak Türkiye'de kurulmuş bir şirket üzerinden gayrimenkul alım satımı gerçekleştirebilirken, yeni düzenleme ile bazı şartlar dahilinde de olsa, serbestinin tanınması Türkiye'yi özellikle İstanbul'u bir gayrimenkul yatırım merkezi haline getirdi.

OTOMOTİV SEKTÖRÜNDEKİ TEŞVİKLERLE FRANSIZLAR, İTALYANLAR, KORELİLER VE DİĞERLERİ..

19/06/2012 tarih ve 28328 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının eki "Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar" ile yürürlüğe konulan yeni yatırım teşvik sistemi otomotiv sektörü açısından birçok yeniliği ve fırsatı beraberinde getirdi. En son 15/02/2013 tarih ve 28560 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2013/4288 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki "Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar" ile otomotiv sektöründe asgari yatırım tutarları düşürülerek, sektör "Öncelikli Yatırım" kapsamına alınmıştır. Yeni teşvik sisteminin getirdiği öncelikli yatırım konuları, KDV istisnası, 7 yıl süreyle katma oranı ile %80 oranında vergi indirimi, 700 bin TL'ye kadar faiz desteği ve yatırım yeri tahsisi gibi büyük fırsatlardan faydalanabileceklerdir.

Teşvik sistemindeki yeni düzenlemeler, beklenildiği gibi yabancı yatırımcıya cesaret vermekle kalmamış, bu alanda büyük gelişmeler kaydedilmektedir. İçinde bulunduğumuz ay, Türkiye'de i20 modelini üretmekte olan Güney Kore markası Hyundai, yeni sistemden faydalanarak i10 jenerasyonunda üretimine başlaması, Ford Otosan/Ford Motors'un 4 farklı model daha ekleyeceğini, Fiat ve Renault markalarının Türkiye'deki merkezlerine 800 milyon TL daha yatırım yapmayı öngördüklerini açıklamaları yeni teşvik sistemin etkili olarak çalışmaya başladığının göstergeleridir.

Bu kısa bakıştan görüldüğü kadarıyla, Türkiye’de değişik sektörlerde yatırımlarına başlamış olan yabancı yatırımcılar, buradaki yatırımlarını geri çekmeyi düşünmeyerek tam tersi daha da büyüme planları yaparken, Ülkemiz’de yeni adımlar atmayı planlayan ancak henüz pazarlarımızda deneyimi bulunmayan yatırımcılar için yaşanmakta olan olayların etkisiyle nasıl bir yol izleyeceğini sadece zaman gösterecektir...

Aman petrol canım petrol !

Tarih: 17.8.2013 17:07:00

Dimitra Köknar

CHP’YE GÖRE YENİ PETROL KANUNUNU TPAO’NUN ‘İDAM FERMANI’

Aman petrol canım petrol

Artık sana muhtacım petrol

Elinde petrol, sonunda petrol

Artık dizginlerim senin elinde petrol

Belki gideceksin bir gün gerçekten

İşte senin ardından ağlıyorum şimdiden....

Yıllar önceki bir Eurovision şarkı yarışmasında Türkiye’yi temsil eden şarkının bu dizeleri sanki şimdiki halimizi anlatır gibi...

22 Temmuzda Gezi olayları devamında yabancı yatırımlarda son panorama başlıklı yazımda değindiğim gibi, 6491 sayılı yeni Petrol Kanununun Meclis’ten geçmesi, petrolümüz elden gidiyor gibi algılanırken, Enerji Bakanı Taner Yıldız, yaptığı açıklamalarda, halihazırda Türkiye’nin gereksinimini karşılayacak petrolümüzün bulunmadığını, yurtdışı yatırımcılara açılarak kaynaklarımızla ilgili bir riske girmediğimizi, ruhsat ve mülkiyet alanlarının bize ait olduğunu belirtirken, Cumhuriyet Halk Partisi yeni kanunu Anayasa Mahkemesi’ne götüreceğini ve Türk Petrolleri Anonim Ortaklığı’nın yeni kanundan büyük zararlar göreceğini belirtiyor.

PEKİ YENİ PETROL KANUNUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER NELERDİR?

Ülkemizde ilk kez yabancılara petrol arama ruhsatı 1954 yılında yürürlüğe giren 6326 sayılı Kanunla verilmiş, 11.06.2013 tarihinde yürürlüğe giren 6491 sayılı yeni Kanun da ise çok kısa şekliyle; kaynaklarımızdan en etkili şekilde yararlanma amacıyla yabancılara konulan sınırlamalar kaldırılarak, TPAO’nun devlet tekelinden çıkarak, özel sektöre geçmesi için hukuksal zeminin hazırlanması sağlanmıştır.

Başlıca değişiklikler;

18 petrol bölgesine ayrılmış Türkiye arazisi, kara ve deniz olarak 2 petrol bölgesine bölünmüştür

Denizde arama ruhsatı 7 yıl, karada ise 5 yıldır

Bu süreler, yatırım programına uyulması halinde karada yapılanlar için 2, denizde yapılan aramalar ise

3 yıl süreyle Bakanlar Kurulu kararıyla uzatılabilecek ancak denizde arama 9, karada arama ise 14 yıl süreyi geçemeyecektir. Ruhsat süresi sonunda, ticari değerlendirmeler için artı 2 yıl daha verilebilecektir.

Süre uzatım taleplerinde yatırım tutarının %2 si oranında teminat verilecektir.

Devlet harç sistemi kaldırılmış olup, üretici, ürettiği petrolün 1/8 ini Devlet'in Hissesi olarak ödeyecektir.

TPAO'nun Devlet tekelinden çıkması öngörülmekte olup, yeni kanunla özel sektöre açılmıştır.

TPAO, bölgelerde, bölgelerdeki toplam ruhsat sayısının 10 katını aşmamak koşulu ile, sınırsız ruhsat alabilecektir.

Özel sektörde de ruhsat sayısındaki sınır kaldırılmıştır.

Yatırımlarını zamanında gerçekleştirilmeyen yatırımcıların ruhsatları iptal edilecek, verdikleri teminatlar yanacaktır.

Ruhsatlar 20 yıl süreyle verilebilecek olup, arama, üretim ve satış ruhsatları için başvurulabilecektir.

Arama ruhsatları için ilk başvuru tarihi ise 11.06.2014'tür. Bu bilgiyi de vermiş olalım.

Yeni Kanundaki değişiklikler ışığında, kimisine göre TPAO tekel özelliğini korumalı ve ülkemizde petrol varsa bunu sadece biz çıkarmalıyız, kimilerine göre yabancı sermaye aramalar için mutlaka gerekirse, İtalyan ENI'de, Amerikan Shell'de olduğu gibi, asıl hisseyi Devlet elinde bulundurmalı ve halka arz edilmeyerek, TPAO ve yabancı ortaklığı ile gerçekleştirilmesi sağlanarak, TPAO asla sıradan bir şirket haline indirgenmemeli.

Ülkemizin gelişmekte olan bir ülke olduğunu ve şimdiye kadar mevcut kaynaklarımızdan bir çok sebeple gerektiği gibi yararlanamamış olmamızı göz önünde bulundurarak ve yabancı sermaye ve teknolojisinin ülkemize girerek, çok uzun bir zaman dilimine yayılacak gelişmelerin kısa zamanda gerçekleşmesine katkı sağlayacak bir araç olduğuna inanmakla birlikte, farklı alanlardaki özelleştirmeler de dahil olmak üzere, projelerin gerçekleşme aşamasında ve sonrasında, ilgili kanunlarda bulunan/bulunabilen boşluklar, özelleştirmelerde uygulamada projelerin tamamen özel sektöre geçebilmesi ve Bakanlar Kurulu'nun geniş karar yetkileri doğrultusundaki sorumlulukları ülke adına yaşamsal önem taşımaktadır. Yeni Kanuna ilişkin olarak, uygulama aşamasında gerekli bilinç, sorumluluk ve milli menfaatlerin gözetilerek kararların verilmesi halinde durumun iki ucu keskin bir kılıç olarak görülmemesi gerektiği inancındayım.

Özelleştirme ütopyası

Tarih: 26.6.2013 12:07:00

ÖZELLEŞTİRME Mİ? KAMU-ÖZEL ORTAKLIĞI MI?

Bu sorunun cevabını yumurta mı civcivden, civciv mi yumurtadan çıkar sözünde aramak mümkün. Bunun sebebi; özelleştirme, geniş anlamıyla kamu sektörüne ait mal mülkiyetinin belli bir süre için özel sektöre devredilmesi olarak tanımlanabilmekte ve varlığı için mutlaka

tarafından birinin kamu diğeri ise özel olması gerekmektedir. Kısacası, özelleştirme kavramının temelinde, kamu ve özel arasındaki işbirliğinden, belirli amaçlara hizmet etmesi için kurulan bir ortaklık söz konusudur. Bu değinilen noktanın yanı sıra, özelleştirme projelerinde, devletin tamamıyla de aradan çekilerek, alanı özel sektöre bırakması mümkün iken, Kamu-özel ortaklığında devlet ve özel hizmetlerini iki elden birlikte sunmakta ancak bu süreçte alanın özel sektöre tamamıyla devrolması söz konusu olabilmektedir.

TEDİRGİNLİK YARATMAKTA

Son yıllarda Et ve Balık Kurumu, TOKİ, DSİ, Üniversiteler, Belediyeler, THY, Demiryolları, kamu hastaneleri gibi kurum ve kuruluşların özel sektöre devri, özellikle kamunun büyük projeleri hayata geçirmesinde faydalandığı kaynakların büyük kısmını ödenen vergiler oluşturmakta ve özel sektörün verdiği hizmetlerden yararlananların bunun bedelini ödemekle karşı karşıya olduklarından ve ekonomi adına kar edilebileceği gibi zararda edilebilmesi olanağı tedirginlik yaratmaktadır. Bunun yanında, özellikle 6248 sayılı Sağlık Bakanlığı'nca Kamu Özel İşbirliği Modeli ile Tesis Yapıtırılması, Yenilenmesi ve Hizmet Alınması Hakkında yakınlarda Cumhurbaşkanı Gül tarafından onaylanan Kanun Tasarısı, şimdiye kadar 'salla başını al maaşını' mentalitesinde olan çalışanlar için ise durum bir uçurumdan farksız. Kamu hastanelerinden hizmet alanlar ise şimdi halimiz ne olacak diye kara kara düşünürken buna cevaben 'gördün, su Fransızlar'a geçtiğinden beri tek sıkıntımız olmadı, bir gün bile su kesintisi yaşamadık' diyenlerin de sayısı az değil...

TARİHTEKİ GELİŞİME KISA BİR BAKIŞ

Özelleştirme kurumunun tarihteki gelişimine kısaca bakacak olursak; Osmanlı dönemi imtiyazlarından sonra, 1929 sonrası KİT'ler (Kamu İktisadi Teşebbüsleri) yolu ile kamunun sunduğu hizmetlerdeki eksiklikleri gidermek, hizmet kalitesini artırmak ve ekonomiyi desteklemek istenmiştir ancak mevzuattaki yetersizlikler istenilen sonuçları almakta sınırlamalara sebep olmakla birlikte 1994 yılında kabul edilen 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun çerçevesinde çeşitli sektörlerde gerçekleştirilen özelleştirmelerde zorluklara rağmen başarılı sonuçlar alınmıştır.

KAMU VE ÖZEL SEKTÖR NASIL ORTAK OLUR?

4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun'un çizdiği çerçeve içerisinde, Kamu Özel ortaklığı;

- imtiyaz sözleşmeleri,
- Yap-İşlet-Devret modeli
- Yap-İşlet
- Yap-Kirala-Devret
- İşletme Hakkının Devri

Modelleriyle gerçekleştirilebilmektedir.

DÜNYA'DAN ÖRNEKLER

Dünya'ya özelleştirmeyi öğreten, dünya ekonomisinin refah düzeyi en yüksek olan ülkelerinden İngiltere'ye baktığımızda, durum cesaret verici. Rekabet, verimliliği arttırmış, Kamu Kurumlarında Devlet müdahalesi azaldığından, hükümet ve işçi sendikalarının karşı karşıya gelmeleri sorunu kalkmış, ülkenin gelişmesi için ayrılacak kaynaklar sağlam hale gelmiş, kamu borcu azalmış, hisse senedi satışlarıyla sermaye piyasası güçlenmiş... 'Emek veren çalışan kazansın' zihniyeti, güvenli bir maaşım olsun ama az çalışayım diyenleri zora sokmuştur.

Yeniliklere pek açık olmayan geleneksel İtalya'ya baktığımızda ise, yapılan özelleştirme uygulamalarının genellikle kısmi, borsada hisse senedi satışları şeklinde olduğunu görüyoruz.. Türkiye'de ise özellikle enerji sektöründe gerçekleştirilen başarılı özelleştirme projelerinin yanında liman sektöründeki özelleştirmeler gibi biraz daha sıkıntılı olanlarını görüyoruz ve kentsel dönüşüm, sağlıkta dönüşüm programları dahilinde daha başka projelere de adım atılması öngörülmektedir.

Özellikle sağlık sektöründe, projelerin gerçekleştirilmesinde, müteahhitlik hizmeti, kafe, otopark vb. hizmetlerin özel sektöre verilerek, hastane hizmetlerinin ise işletilmesi Devlet tarafından sağlanması öngörülmekle birlikte, projelerin hayata geçirilmesi daha çok iş alanının açılması, daha kaliteli hizmet verilmesi, yüksek teknolojik laboratuvar, tanı ve araştırma merkezleri, kalkınma anlamını taşımakla birlikte, tüm radikal değişimler gibi, geçilmesi kolay olmayan bir süreci işaret etmektedir.

Yumurta civcivden ya da civciv yumurtadan çıkmış olsa da hepimiz için hayırlara vesile olsun..

Dimitra Köknar

Sağlığın serbest bölgesi emlakta Arap 'çıkartması' mı?

Tarih: 5.8.2013 16:52:00

Son yıllarda sağlık hizmetleri alanında yadsınamayacak olumlu, vatandaşların eşit şekilde ve kaliteli sağlık hizmeti almasına yönelik çalışmaların yanında Ülkemize sağlık hizmeti almaya gelen yabancıların, özellikle Arap ülke vatandaşlarının sayısı gün geçtikçe artmakta olup, hem ekonomik hem de sağlık hizmetlerimize duyulan güven ülkemiz adına memnuniyet vericidir.

Son zamanlarda 6248 sayılı Sağlık Bakanlığı'nca Kamu Özel İşbirliği Modeli ile Tesis Yaptırılması, Yenilenmesi ve Hizmet Alınması Hakkında yakınlarda Cumhurbaşkanı Gül tarafından onaylanan Kanun Tasarısı ile gündeme gelen sağlık sektöründe özelleştirmeler ve son dakika yeniliği olarak da sağlık serbest bölgelerinin kurulması için atılan adımlar biraz kafaları karıştırmakta.

SERBEST BÖLGE NEDİR

İhracata hacim kazandırmak amacıyla kurulan, bu doğrultuda, ülkeye yabancı sermaye ve teknoloji

girişini sağlamak, istihdamı arttırmak üzere vergi muafiyeti, gümrük kanunlarının uygulanmaması gibi teşviklerin sunulduğu bölgelerdir.

3218 sayılı 06.06.1985 yılında yürürlüğe girmiş olan Serbest Bölgeler Kanununun 1.maddesinde kanunun amacı ve kapsamı şu şekilde belirtilmektedir;

Madde 1 – Bu Kanun, Türkiye'de ihracat için yatırım ve üretimi artırmak, yabancı sermaye ve teknoloji girişini hızlandırmak, ekonominin girdi ihtiyacını ucuz ve düzenli şekilde temin etmek, dış finansman ve ticaret imkanlarından daha fazla yararlanmak üzere, serbest bölgelerin kurulması, yer ve sınırlarının tayini, yönetimi faaliyet konularının belirlenmesi, işletilmesi, bölgelerdeki yapı ve tesislerin teşkili ile ilgili hususları kapsar.

SAĞLIK SERBEST BÖLGESİ NEDİR

Yukarıda belirtilen Serbest Bölgeler Kanunu ve 663 sayılı Sağlık Bakanlığı ve Bağlı Kuruluşların Teşkilat ve görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 49. Maddesi zemininde Türkiye’de Sağlık Bakanlığı girişimiyle, Bakanlığın yayınladığı bilgilere göre yeni bir “konsept” yaratarak yabancı sermayeyi çekmek, yeni iş alanlarının açılmasını sağlamak, kalifiye tıp uzmanlarını getirmek, tıbbi teknolojinin ilerlemesine ve sağlık hizmetlerinde gelişmeye destek olmak/olanak vermek. Ancak önümüzdeki birkaç yıl içinde faaliyete geçirilmesi beklenen bu yüksek sermaye ihtiyaçlı projeden vatandaşlarımız faydalanamayacak ya da çok küçük bir oranda faydalanabilecek çünkü proje Türkiye’ye sağlık hizmeti almaya gelecek yabancılara yönelik olarak düşünülmüş.

YATIRIMCIYA SUNACAKLARI

Tıp turizmi, termal turizm, yaşlı turizmi gibi alanlarda hizmet vermesi, geniş alanlarda ve az sayıda olması planlanan sağlık serbest bölgelerinde yatırım yapmak isteyen yabancı, genel olarak serbest bölgeler için uygulanmakta olan vergi avantajlarından, ucuz altyapı imkânlarından yararlanabilecek, yerli ortakla işbirliği içinde hareket etmesi sınırı kaldırılarak, bölgede yerli ortağı olmaksızın yabancı yatırımcı kabul edilecektir. Türkçe bilmeyen yabancı doktor ve sağlık personeli çalıştırılabilecek olup, bunların buradaki faaliyetleri için çalışma izin belgesi talep edilmeyecektir.

SSB DÜNYA ÖRNEKLERİ

Sağlık Bakanlığı verilerine göre; Dubai ve İran’da sağlık serbest bölgelerinin mevcut olduğu, İran sağlık serbest bölgesi proje olarak tasarlanmış fakat fonksiyonel olarak hayata geçmemiş olduğu ve Umman, Suudi Arabistan, Brezilya, Panama, Kosta Rika ve Meksika da ise sağlık serbest bölgesi kurma düşüncesi bulunduğu belirtilmektedir. Dubai’de ise sağlık serbest bölgesi girişimi gerçekleştirilmiş, yine Bakanlığın sunduğu bilgelere göre proje için 1.8 milyar dolar harcanmış, 2400 şirket faaliyette olup, beklenen hasta düzeyine ulaşılamamış, yurtdışından kalifiye personel gelmemiş, üniversite merkezleri kurulamamış, wellness bölümüne ise hiç başlanmamıştır

Ancak;

Dubai’de bu başarısız proje emlak sektöründe ciddi gelirler sağlamıştır.

GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENEN NEDİR?

Sağlık Bakanlığı’nın sunmakta olduğu bilgiler ve başarısız bir projenin ayrıntılarıyla anlatılarak aynı projenin Türkiye’de gerçekleştirilmesinin düşünüldüğünün belirtilmesi, bu büyük sermaye gerektiren

proje ile gerçekleştirilmek istenen aslında nedir sorusunu getiriyor akıllara. Yabancı sermaye girişini sağlamak kısmı açık ve net ama tek amaç bu olabilir mi? Peki ya üstün sağlık hizmeti sağlama arayışı? Beyin göçü? Teknoloji? İstihdam? Dubai’de gerçekleştirilen Sağlık Serbest Bölgesi ile sadece emlak sektöründe önemli gelirler elde edildiği belirtiliyor. Amaç emlakta bir Arap “çıkartması” daha sağlamak için sağlık sektörünü araç olarak kullanmak... olabilir mi?..... yoksa Dünya’da tek ve başarısız bir projenin örnek alınarak, Ülkemizde daha farklı olacağına dair kuvvetli bir kanaat mi var?....Hangi yatırımcı bu sorumluluğu üstlenecek? Şimdiye kadar gerçekleştirilen başarılı çalışmaların ardından sağlığın serbest bölgesinin kurulmasına, hem insan sağlığının ticari bir zihniyete sığmayacak kadar değerli oluşu hem de başarısız bir projenin aynısını gerçekleştirme düşüncesine tatmin edici bir anlam vermek zor olmakla birlikte bu genel görünüşe yine Bakanlık’tan gelebilecek bilgiler daha yakından bakabilme fırsatı ve anlama olanağı sunabilecektir.

Gayrimenkul sektörü Türkiye'ye göç ediyor

Tarih: 3.7.2013 18:37:00

MEVZUTTAKİ DEĞİŞİKLİKLER VE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

Üçüncü Köprü, üçüncü havalimanı, sağlık kampüsleri, finans merkezleri, yabancı dostu mevzuatımız olsun, yabancı sermayeyi daha çok çekelim, gelişelim derken, özellikle petrol zengini olarak isimlendirilen ülke yatırımcılarının yatırımlarını gerçekleştirmek için seçmiş oldukları bölgeleri sosyo-ekonomik sıkıntılara bağlı olarak yeni yatırım merkezleri ile değiştirme arayışlarında Türkiye, sunduğu imkanlar ve mevzuat açısından tanıdığı kolaylıklarla birlikte bir yatırım merkezi haline gelmeyi başarmış durumda.

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN YOLUNU YABANCIYA AÇAN YASAL DEĞİŞİKLİKLER

03.05.2012 tarihinde kabul edilen 6302 sayılı Tapu ve Kadastro Kanunun’da Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile Türkiye’de taşınmaz edinmek isteyen yabancılara önemli kolaylıklar sağlanmıştır. Bunun en önemlisi, 35. Maddede öngörülen ‘Karşılıklılık Koşulu’nun yani söz konusu yabancı ülkede Türk vatandaşına aynı hakkın tanınıyor olması koşulunun kaldırılarak, 183 ülkeye şartsız gayrimenkul edinme hakkı tanınmıştır. Ancak taşınmazın askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ya da stratejik olarak değerlendirilen alanlar dahilinde yer almaması ve 30 hektarlık miktar sınırının aşılması gerekmektedir. Anılan, bu son sınırlamadan yabancı ülkelere yaşayan Türk vatandaşları ve başka ülke vatandaşlığına geçmiş Türk asıllı kişiler ile bunların çocukları muaf tutulmuştur. Edinilen arazi üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması durumunda, geliştirilecek olan projenin 2 yıl içinde Bakanlık’tan onayı, projenin bu süre sonunda tamamlanmaması halinde ise, taşınmaz ya da sınırlı aynı hakkın tasfiyesi için Tapu Müdürlüklerince Maliye Bakanlığı’na bildirimde bulunulması gerekmektedir.

ŞİRKETLERİN GAYRİMENKUL EDİNİMİ

Tapu ve Kadastro Kanunu 36. Maddede belirtildiği üzere, şirketin yabancı sermayeli olması halinde yabancı uyruklu gerçek kişi ya da yabancı tüzel kişi, şirket sermayesinin %50 veya fazlasına ve/veya yönetim kurulu üyelerini görevden alma ve atama yetkilerine sahip ise, söz konusu şirket sadece faaliyet konularını gerçekleştirmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinebileceklerdir.

Başvurular doğrudan Tapu Müdürlüklerince sonuçlandırılacak ve bunlar, yabancıların kendi ülkelerindeki kanunlara göre kurulmuş tüzel kişilikler dışındaki tüm tüzel kişilikler, cemaat, vakıf, dernek, kooperatif...vs. herhangi bir işlem yapılmaksızın reddedilmektedir.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, gayrimenkule dayalı projelere ortak yatırım yaparak, yüksek kazanç elde etmeyi hedefleyen GYO ı özellikle son zamanlarda oldukça sık duymaktayız. Bu ortaklıklar, alışveriş merkezleri, hastaneler gibi büyük projelerin gerçekleşmesini finansal açıdan mümkün kılarken, GYO larına halkın payları karşılığında iştiraki ile elde edilen miktarlarla da şirketlerin finansman gücü büyümektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın Türk Ticaret Kanunu çerçevesinde, bir anonim şirket olarak ya da kurulu bir şirketin ana sözleşmesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun öngördüğü değişiklikleri yaparak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi mümkündür. Halkın da payları oranında bu ortaklıklara katılması, portföylerin konunun uzmanları tarafından yönetilmesi açısından avantajlar sağlamakla birlikte, şirketler ve ülke ekonomisi adına önemli bir noktayı oluşturmaktadır.

Uluslararası alanda Eylül 2013 te Türk ve Kuveyt gayrimenkul yatırım sektörünü bir araya getirmeyi hedefleyen Türkiye-Kuveyt Gayrimenkul Zirvesi'nin yine Kuveyt'te yapılacak olması da, istatistiksel verilerin yanında iki ülke arasındaki sektörel ilişkinin güçlülüğüne işaret etmekle birlikte, Danimarka'dan Keops, yerel firmalardan Saf, Kuzu Group, Nurol, Ağaoğlu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Türkiye'de gayrimenkul sektörünün büyümesine öncülük eden firmalar arasında olduğu söylenebilir.

Yabancı yatırımlarda 'Gezi' etkisi

Tarih: 16.6.2013 19:21:00

Osmanlılar döneminin Kapitülasyonları, günümüzün Doğrudan Yabancı Yatırımları, yaşanan olaylarla geri adım atmaya mı başladı?

Ekonomik kalkınma adına ülkenin bazı yetkilerini başka bir ülkenin menfaatine, yetkisine sunuşu, diğer bir adıyla kapitülasyonlar dönemi, Yabancılar Hukuku'nun kabul edilişiyle sonlandırılmış, yabancı yatırımların Türkiye'de artarak ekonomik ve teknolojik gelişmeler sağlanması adına ister mevzuat ister politik açıdan büyük ve önemli adımlar atılmıştır. Bu adımların temelini, yabancı yatırımları, Türk yatırımcılarla hak ve yükümlülükler açısından

eşit tutarak, ülkeye girişte izin ve onay şartlarını kaldırarak bilgilendirme sistemini kabul eden, bunlarla birlikte mülk edinme, yabancı personel çalıştırma, banka transferlerindeki kolaylıkları da içeren ve geçirdiği değişikliklerle şimdiki halini almış 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu oluşturmaktadır.

Yabancı Yatırım Dostu Türkiye

Stratejik konumu, genç ve kalabalık nüfusu, vergi alanında sunduğu teşvikler, stratejik coğrafik konumu, demiryolu, denizyolu bağlantıları, şirket kurulumunun bir hafta gibi kısa bir süre içerisinde gerçekleştirilebilmesi, kaliteli ve uygun fiyata iş gücünden faydalanılabilmesi, lojistik açıdan, mevcut teknolojinin kabul edilebilir, iyi seviyede olması, yabancı yatırımcılar açısından Türkiye'yi cazip hale sokan nedenlerin başında gelmekte ve bunun ispatı olarak da son yıllarda Ülkemizde yapılan yatırımların hacmini işaret edebiliriz. İtalya Büyükelçiliği Ticareti Geliştirme Merkezi ICE ve Türkstat verilerine göre Türkiye'nin ticari ilişkilerinin en yoğun olduğu ülkelerden 5. Sırada yer alan İtalya ile 2013 yılının ilk üç ayındaki ticaret hacmi 95,8 milyar dolar ile 2012 yılının ilk üç ayındaki 91,2 milyar doları aşmıştır. Bunun yanında, geçtiğimiz 9 Mayıs'ta Düzce'de Türk sanayi grubu Tekno ve İtalyan Maccaferri arasında yapılan joint venture ile kurulan üretim tesislerin açılışı yapılmış, yine geçtiğimiz günlerde Başbakan Yardımcısı Ali Babacan "Kanal İstanbul Projesi" ile ilgili kararın YPT nezdinde alınmış olduğunu açıklamıştır. Bu projenin Yap-İşlet-Devret şeklinde gerçekleştirilmesi öngörülmekte olup, ihale hazırlığı tamamlandığında buna katılabilecek yabancı

yatırımcılar için önemli bir fırsat olmanın dışında, diğer yabancı yatırımcılar ise burada şimdiden emlak sektöründe yatırımlarına başlamışlardır.

Burada sadece iki güncel yabancı yatırım örneğine değindik. Şimdiye kadar yapılmış ve yapılması planlanan diğer yabancı yatırımlardaki durum, son günlerde yaşananlardan nasıl etkilenecek?

Bu sorunun cevabı muhtemelen yaşananların daha ne kadar süreceği ve şimdi sona erse dahi ardında bırakacağı etkilere bağlı kalacak. Danışmanlığını yaptığımız ve bugünlerde Türkiye'ye yatırımlarını başlatmak üzere gelmesi planlanan firmalar, biraz beklemek ve durumun rengini görmek istediklerini belirterek, burada yapacakları görüşmeleri ertelediler. Global bir finans merkezi haline gelmesi öngörülen İstanbul Borsası'na baktığımızda büyük düşüşler görmekteyiz. Halka arz edilmiş ilk 30 firmaya, BIST 30 endeksine baktığımızda ise yabancı yatırımcıların Türkiye'ye, yaşanan son durumlardan dolayı temkinli yaklaşmalarının bir etkisi olabileceğini düşündüren düşüşler görüyoruz.

Uzun vadede, özellikle yabancı yatırımcıların baş oyuncu olarak yer aldıkları, kamu-özel ortaklığı ile yap-işlet-devret sözleşmesi çerçevesinde yapılması öngörülen veya başlamış altyapı projelerinin gerçekleşmesinde, yabancı bankaların güven yetersizliğine bağlı olarak gerekli finansmanı sağlamak istememeleri ve yabancı yatırımlarda geri adım atmak zorunda kalınmadan, durumun en olumlu şekilde çözüleceği kuvvetle muhtemel olup, bu yöndeki inanç ve temenni büyüktür.

Dimitra Köknar

Uluslararası Ticari Sözleşmeleri ve risk

Tarih: 3.6.2013 10:57:00

Uluslararası Ticari Sözleşmelerde Risklerin Minimize Edilmesi

Uluslararası ticarete bazı hallerde taraflar, ödemenin şekline dair ilişkilerini yazılı olarak düzenlerken, işin maddi hukuk yönünü ise sözlü olarak yapılan bir anlaşmaya bırakmaktadırlar. Ancak bu durum, özellikle milletlerarası yapılan ticarete, pek çok ihtilafın kaynağını oluşturmaktadır. Bu tür risklerin minimize edilmesinde ilk yol, ticari ilişkilerde maddi hukuka ilişkin düzenlemelerin her zaman yazılı olarak yapılması ve ödeme şekli en yaygın ve güvenilir akreditif olsa dahi, buna ilaveten mutlaka yazılı bir satış sözleşmesinin de imzalanması ileri de çıkabilecek ihtilafları önleyici niteliktedir. Bu arada şunu unutmamalym ki akreditife eklenen satış sözleşmeleri bankalar için değil sadece taraflar arasında bağlayıcıdır ve bu iki sözleşmenin çeliştiği, ödemeye ilişkin konularda akreditif hükümleri esas alınacak, bunun dışında kalanlar için ise satış sözleşme hükümleri geçerli olacaktır. Akreditif sözleşmesinin şartlarını aynen satış sözleşmemize eklemek, vadeleri gerçek şekilde belirtmek ancak kesin miktar ve değerler belirtmekten imtina etmemiz de önemli unsurlardan biridir.

Malın sözleşme şartlarına uymaması riskine karşı alıcının, satıcı taraf yerine yetkili üçüncü kişilerce, malın kalite, miktar ve özellikleri itibariyle uygunluğunu belgeleyen ‘Gözetme Raporu’ talep etmesi, alıcının kendi yetkilisini satıcıya göndererek denetimi gerçekleştirmesinden daha güvenli bir yoldur. Bu hallerde, uygulamada satıcı, alıcı yerine ödemeyi yaparak, akabinde bu bedeli kendisinden tahsil edebilecektir. Gözetim şirketini seçerken, bunun çok uluslu olmasına ve ticari camiada kabul gören itibarlı bir firma olmasına dikkat etmeliyiz.

Hard Ship Klozlar (beklenmeyen hal klozları), hükümlerinin yerine getirilmesini engelleyecek veya çok güç hale getirebilecek durumların vukuu bulması halinde tarafların sözleşmenin feshi, yeni şartlara göre ifası, tazminat, iade, süre uzatımına ilişkin iradelerini belirtir ve uzun süreli anlaşmalarda özellikle bu klozlardan faydalanılması risklerin önlenmesinde önemli bir rol oynamaktadır.

Satış sözleşmesinde, mülkiyet ve hasarın hangi an itibariyle karşı tarafa geçeceğini, işlemi ve mala ilişkin işlemleri hangi tarafların üstlendiğini, masrafların paylaşım şeklini, malın teslim şekli, yeri ve zamanını taraflar, INCOTERMS’den birini seçerek veya kendi aralarında anlaşacakları bir hükümlle belirleyebilirler. Ancak burada önemli olan ihtilafa konu olabilecek, kullanılan INCOTERM’lerin menşeinin belirtilerek, hukuk sistemleri arasında doğabilecek ihtilafın önlenmesidir.

Fikri ve sinai haklara ilişkin olarak, taraflar yetki belgelerinin fikri ve sinai hakların devrini kapsayıp kapsamadığını bir hükümlle açıklanmalı ve sözleşme, aralarındaki farklılıklar ve bir ihtilafın çözümünü güçleştirecek olmasından dolayı, tek bir hukuk sistemine tabi tutularak,

yargı mercii belirtilmelidir.

Uluslararası sözleşmelerde, farklı lisan ve kültürlerden kaynaklanabilecek, yoruma dayalı sorunların üstesinden gelebilmek için tarafların aynı kelime ve ibarelerden aynı anlamları çıkardıklarından emin olmaları ve sözleşmenin taraflarının ana lisanında ve ek olarak ortak dil İngilizce olarak hazırlanıp, imzalanması, yukarıda belirtilen hususlarla birlikte bu tür ticari sözleşmelerde risklerin en aza indirgenmesi adına atabileceğimiz adımlardır.

Dimitra Köknar

Yabancı yatırımlarda hukuki süreç

Tarih: 27.5.2013 20:11:00

Joint Venture anlaşmaları

Birbirinden bağımsız firmaların, belirledikleri bir strateji üzerinden kaynaklarını birleştirerek ekonomik amaçlarını gerçekleştirmek üzere birlikte hareket etmeleri olarak tanımlanabilen ortak girişim, Joint Venture, yerli ve yabancı bir çok firmaya büyüme ve vergileri minimize etmek adına bir hukuki araç olmakla birlikte, Türk Hukuku'nda belirli bir düzenlemesi bulunmamakta ve adi şirket olarak kabul edilmektedir.

Bununla birlikte, Türkiye, yabancı yatırımları destekleyen bir ülke olmasına bağlı olarak 4876 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ile yabancı-yerel girişimcileri hak ve sorumlulukları itibariyle eşit tutarak, yabancı yatırımlar konusunda atılan adımları hızlandırmış ve bununa ilgili çalışmalarını sürdürmektedir.

Joint Venture anlaşmalarını, özellikle yabancı yatırımcılar geliştirmekte olan ülkelerdeki yatırımlarında yerel ortak ile birlikte bir işbirliği içerisinde girerek, kar payını arttırmak, vergi teşvik ve avantajlarından yararlanmak, yerel girişimcilere ise gelir seviyesi ve ürün talebinin yüksek olduğu pazarlara açılarak büyüme imkanı elde etmek için kullanılmaktadır.

Doğru ortak seçimi, firmanın hedeflerine ulaşmasında büyük rol oynamakta olup, yatırımın ortak girişim çerçevesinde gerçekleştirileceği, geliştirmekte olan ülkede, yerel ortak, yabancı ortağa yerel koşullar hakkında bilgi, yerel sermaye, yerel malzeme, işgücü temin etmekte, ortaklığın kurumlarla ilişkilerini düzenlemekte iken, yabancı ortak ise sermaye, teknik bilgi, teknoloji ve finans konularında girişimi desteklemektedir.

Ortakların Joint Venture anlaşmalarında, iş sahibine karşı müteselsil sorumlulukları mevcut iken, Konsorsiyum anlaşmalarında, bu sorumluluk, kısımlıdır, buna dayalı olarak tarafların iş sahibine karşı sorumluluğu sadece yerine getirdikleri iş ile sınırlı kalmaktadır. Tümü Türk Hukuku'nda adi şirket olarak işaret edilen bu tür anlaşmalara uygulamada, altyapı ihaleleri gibi büyük projelerde birlikte çalışmak üzere yerli ve/veya yabancı firmaların bir araya gelmelerinde ve bununla sınırlı kalmayıp, geliştirmekte olan ülkelerde yatırımlarını gerçekleştirmek isteyen yabancı yatırımcılar yerel firmalar ile ortaklıklar kurarak, yeni pazar arayışlarında ve bazı vergi muafiyetlerinden faydalanmak üzere yine bu müesseseye başvurumaktadırlar.

Joint Venture müessesinden faydalanmak isteyen firmaların ihtiyaç ve hedeflerini detaylı bir şekilde değerlendirmesi, taraflar arasında kaynakların paylaşımının en iyi şekilde yapılarak bir 'Business Plan' oluşturulması, ortaklık kararının güven içinde kesinleşmesi için 'Due

Diligence'' raporunun hazırlanması, görüşme ve mutabakatlar akabinde, Teknik Destek (Technical Assistance Agreement),

Ana Sözleşme (Main Contract), Hisse Satış anlaşması (Shareholders' Agreement) konularında yerel ve yabancı mevzuat konusunda uzmanlığı bulunan hukukçulardan destek almaları, firmaların ortak girişimin gerçekleşmesi ve sonrasında da karşılaşılabilecekleri sorunları ortadan kaldırmalarına ve risk değerlendirmesini en iyi şekilde yapabilmelerine yardımcı olacaktır.