

**Irak cumhuriyeti**  
**Bakanlar Kurulu Genel Sekreterliđi**

**Bakanlar Kurulu**  
**(2010/433)**

Bakanlar Kurulu, 19.12.2010 tarihinde düzenlediği 50'inci toplantısında karar vermiştir:-

Bakanlar Kurulu,  
Anayasanın ( 80'nci ) maddesinin, 3'üncü bendi hükmü ve 2006 yılın 13 numaralı yatırım kanununun ikinci ve dördüncü bendinin 30'uncu ile 10'uncu maddesine istinaden; 2010 yılının 7 sayılı aşağıdaki hükümleri (Yatırım amaçlı emlak, devlet arazisi ve kamu sektörü satım ve kira yöntemi) karara bağlamıştır.

Ali Muhamet İsmail  
Bakanlar Kurulu Genel Sekreteri, vekâleten  
29.12.2010

Bakanlar Kurulu,Anayasanın ( 80'nci ) maddesinin, 3'üncü bendi hükmüne ve 2006 yılın 13 numaralı yatırım kanununun ikinci ve dördüncü bendin 30'uncu ile 10'uncu maddesine istinaden bu kararı düzenlenmiştir.

**2010 yılın 7 sayılı Kararı**

**Yatırım amaçlı emlak, devlet arazisi ve kamu sektörü satım ve kira yöntemi**

**Birinci madde:-**

Bu yönergenin hükümlülüğü, 2006 yılın 13 numaralı yatırım kanunu çerçevesinde yatırım lisansı olan Iraklı ve yabancı yatırımcılar için geçerlidir.

**İkinci madde:-**

Yönergenin amacı

1. Genel olarak yatırım projelerindeki ve özel olarak iskân projelerindeki yatırım alanlarını teşvik etmek,
2. Maliyetleri düşürerek Iraklı vatandaşlarını mülk sahibi yapmak ve konut krizi sorununu çözmek için destekte bulunmak,
3. Irak'ta yatırım projelerinin uygulaması, özellikle de vatandaşların maddi gereksinimlerinin karşılanması ve konut projelerinin inşa edilebilmesi için, yatırımcılara imkân sağlamak.
4. Yatırımcılar için satış fiyatlarını, gayrimenkulün ve devlet arazisinin kira miktarlarını belirlemek ve / veya yatırım projelerine devlet ödentilerini belirlemek.

#### **Üçüncü madde:-**

1. Maliye ve Belediyeler Bakanlıklarının, Bağdat Belediyesinin, Vilayetlerdeki belediyelerin, komisyonların ve Bakanlıklara bağlı olmayan diğer kurumların, yatırım projelerinin uygulanması için uygun olan gayrimenkul ve arazilerin belirlenmesi ve arazilerin alanının, yıllık ödemesinin ve türünün(tarım, sanayi, iskan vb.) Milli Yatırım Komisyonuna bildirilmesi gerekmektedir.
2. Milli Yatırım Komisyonu, Bölge veya Vilayet Yatırım Komisyonlarıyla koordinasyon yaparak, yatırım projelerini uygulamak için uygun olan gayrimenkul ve arazilerin belirlenmesini üstlenir.

#### **Dördüncü madde:-**

Yatırım amacıyla kamu sektörüne ve devlet dairelerine bağlı olan gayrimenkul ve arazilerin değeri aşağıdaki oluşturulmuş olan komite tarafından belirlenir

A- 250 milyon ABD dolarından daha fazla maliyeti olan yatırım projeleri için, Milli Yatırım Komisyonu tarafından aşağıda belirlenen şekilde heyet oluşturulur.

- Milli Yatırım Komisyon Başkanı- Başkan olarak
- İlgili Vilayetin yatırım Komisyon Heyeti Başkanı- üye olarak
- Genel Vergiler Komisyon Genel Müdürü- üye olarak
- Genel Tapu Müdürü- üye olarak
- Gayrimenkul veya arsa sahibin temsilcisi- üye olarak

B- Maliyeti 250 milyon ABD dolarından az olan yatırım projeleri için Bölge ve Vilayetler Yatırım Komiteleri, Milli Yatırım Heyeti ile koordinasyon yaparak aşağıda belirlenen biçimde kendi Komiteleri oluşturulur.

- İlgili Vilayetin Yatırım Komisyon Başkanı - Başkan olarak
- Milli Yatırım Komisyon Temsilcisi – üye olarak
- Vilayetin Genel Vergiler Komisyon Temsilcisi – üye olarak

- Vilayetin Tapu Dairesi Temsilcisi – üye olarak
- Gayrimenkul veya arsa sahibin temsilcisi- üye olarak

**Beşinci madde:-**

**Bir :-** Milli Yatırım Komisyonunun, arazi alanını, nüfusu ve bina yüksekliğini dikkate alarak iskân amaçlı olan arsayı aşağıda belirlendiği gibi yatırımcıya mülk kaydedilir.

1.Dar gelirli için konut kompleksleri inşaat edilmesi için şehrin tasarımı dışında olan araziler ücretsiz olarak (bedava) yatırımcıya mülk kaydedilir.

2. Yatırım sözleşmesine dayanarak konut komplekslerin toplam tutar oranından ( % 5 - % 12 ) devlet payı karşılığında, vilayetlerin şehir merkezinde olan arazileri yatırımcıya mülk kaydedilir.

3. Yatırım sözleşmesine dayanarak konut komplekslerin toplam tutar oranından (% 3 - % 6 ) devlet payı karşılığında kaza merkezlerinde olan arazileri yatırımcıya mülk kaydedilir.

4. Yatırım sözleşmesine dayanarak konut komplekslerin toplam tutar oranından (% 1 - % 3 ) devlet payı karşılığında nahiye merkezlerinde olan arazileri yatırımcıya mülk kaydedilir.

5.Beşinci maddenin 1'inci paragrafını dikkatte alarak ve yatırım sözleşmesine dayanarak konut komplekslerin toplam tutar oranından (% 3 - % 6 ) devlet payı karşılığında vilayetin şehir merkezine yakın olan araziler yatırımcıya mülk kaydedilir.

**İki:-** Yukarıdaki 4'üncü maddede oluşturulan komiteler, uzmanların desteği ile birlikte yatırım amaçlı olan arazilerin değerini belirleme hususunu üstlenirler.

**Altıncı madde:-**

1. Yatırımcı yükümlülüğünü yerine getirene kadar ve lisansı veren yatırım komisyonundan teyit alınca kadar Senet mülküne (tapuya) kullanmama şerhi konulur.
2. Iraklı ya da yabancı yatırımcının mülk edindiği gayrimenkulün veya arsanın kaydına, bilahare şüpheyne mahal vermemesi amacıyla, şerh olarak, mülk ediniş amacı düşülür.
3. Bu kanuna göre gayrimenkul veya arsayı mülk edinen Iraklı ya da yabancı yatırımcının, lisansı veren yatırım komisyonu ile yaptığı anlaşmada belirtilen süre içinde yükümlülüğünü yerine getirememesi halinde, Gayrimenkul Tapu Dairesi ve yatırım komisyonun isteğine istinaden tescili feshi etme, arsayı veya gayrimenkulü de mülk sahibine iade etme işlemlerini üstlenir.
4. Iraklı ya da yabancı yatırımcı; yaptığı anlaşmaya dayanarak belirtilen süre içinde konut komplekslerin inşa etmeyi ve Milli Yatırım Komisyonundan açıklanan talimata göre vatandaşlara satmayı üstlenir. Iraklı ya da yabancı yatırımcı, Lisansın süresi içinde ve anlaşma şartlarına dayanarak konut projesinin diğer işlemlerini yapabilir.

**Yedinci madde:-**

Milli Yatırım Komisyonu, Konut projelerinin uygulanması için ( konut kompleksleri- park vs ) aşağıda belirlenmiş gibi arazi tahsis eder.

1. Projenin tamamlanma tarihinden itibaren bir yıl boyunca devlet kurumlarına iade edilme şartıyla kamu yararı olan projeler için ( park, caddeler vs ) gereken araziler yatırımcıya ücretsiz (bedava ) olarak tahsis edilir

2.Ticari ve hizmet projelerin uygulanması için, projelerin toplam gelirinden valiliğe % 7 pay ayırarak araziler yatırımcıya ücretsiz olarak tahsis edilir.

**Sekizinci madde:-**

Milli Yatırım Komisyonu, sanayi-eğlence-turizm-hizmet ve tarım projelerin uygulanması için gereken arazileri aşağıda belirlenmiş şartlara göre kiraya verir:-

**Bir:-** Bitkisel ve hayvansal üretimi geliştirmek için stratejik tarımsal projeler:

1. 4'üncü maddedeki komiteler tarafından belirlenmiş olan tarım için istimlak edilmiş ve uygun olan arazilerin kira bedelinin % 25'ine tekabül edecek şekilde sulama bedeli ile kiralanır.
2. 4'üncü maddede komiteler tarafından belirlenmiş olan tarım için hazır olmayan ama uygun olan arazilerin kira bedelinin % 15'ine tekabül edecek şekilde sulama bedeli ile kiralanır.
3. 4'üncü maddede komiteler tarafından belirlenmiş olan tarım için hazır ve uygun olmayan arazilerin kira bedelinden % 1 tekabül edecek şekilde sulama bedeli ile kiralanır.

**İki:-** Endüstriyel yatırım amaçlı olan sanayi projeleri için 4'üncü maddede komiteler tarafından belirlenmiş olan arazilerin kira bedeline ilave olarak % 2 kullanım bedeli alınır.

**Üç:-** Belediye dışında uygulanmakta olan bina, işletme ve mülk edinme ( yap- işlet-sat) ve bina, işletme, yararlanacak tarafa transfer etme (yap-işlet-devret ) petrol ve elektrik projeleri için 4'üncü maddede komiteler tarafından belirlenmiş olan arazilerin kira bedeline ilave olarak % 2 kullanım bedeli alınır.

**Dört:-** Hastane, eğitim merkezi, üniversite ve benzeri hizmet projeleri için 4'üncü maddede komiteler tarafından belirlenmiş olan arazilerin kira bedeline ilave olarak % 10 kullanım bedeli alınır.

**Dokuzuncu madde:-**

Milli Yatırım Komisyonu, aşağıdaki belirlenmiş olan yatırım projelerin uygulanması için gereken araziler aşağıdaki şartlara göre tahsis eder.

1. Projelerin toplam gelirinden % 7 devlet payı karşılığında ( turistik kentler- lunapark- eğlence kompleksleri vs ) turistik projeleri.
2. Projelerin toplam gelirinden % 10 devlet payı ( ticari merkezler-oteller vs ) ticari projeler.

**Onuncu madde:-** Bu yönetmeliğin hkmllklerini kolaylaştırmak için Milli Yatırım Komisyon Başkanlığınca yönerge düzenlenecektir.

**On birinci madde:-** Bu kanun resmi gazetede yayımlanır ve düzenlendiği tarihten itibaren geçerlidir.

Nuri Kamal AL-Maliki

Bařbakan

28.12.2010

## Milli Yatırım Komisyon Başkanlığı Yönergesi

2010 yılı 7 numaralı kararın 10'uncu maddesine dayanarak aşağıdaki talimatlar açıklanmıştır:

(2011/01)

(Yatırım amaçlı emlak, devlet arazisi ve kamu sektörü satım ve kira yöntemi)

### 1.Madde:

Maliye Bakanlığı, Vilayetlerdeki belediyeler, devlet daireleri ve diğer Bakanlıklara ait olan; sanayi, turizm, ziraat ve diğer yatırım projeleri için arsa ve arazilerin kiralama bedelleri 2010 yılında düzenlenen 7 numaralı karara dayanarak düzenlenir.

### 2.Madde:

Arsanın yeri, nüfus yoğunluğu, bina yüksekliği ve 2010 yılına ait 7 numaralı kararın 5. maddesindeki 2, 3, 4, ve 5.nci maddelerde bahsi geçen, devlete ait konutların yüzdesini göz önünde bulundurarak, Yatırım Komisyonları, konut amaçlı projelerin arsalarını, yatırımcıya devredilmesi edilmesi için aşağıda belirtilen hususlara göre uygulama yapacaklardır.

Birinci madde : Kararın 5.maddesindeki oranların en düşük sınırı, aşağıdaki şartlarla olacaktır:

- A- Konut projesi ve süresi 7 yıldan az olmayan taksitlerle dar gelirli vatandaşlar için tahsis edilmiş olmalıdır.
- B- Büyük konut projeleri Bakanlar Kurulunun onayına bağlıdır. Ancak bütçesi, belirlenen yüzdenin üzerine geçmeyen ticari ve genel hizmet projeleri bu durumdan aridir.

İkinci madde : Diğer oranları belirlemek için komisyon aşağıdaki hususları dikkate almalıdır:

- A- Sistemde belirlenen ve devlete ait olan konutun % oranı ile inşaatın boyutları ters uygulanacaktır. Yani projenin boyutu büyüdükçe % oranı azalacaktır.
- B- Proje, şehir merkezinden uzaklaşınca, % oranı düşecektir.
- C- Yatırımcı, altyapıyı yaparsa % oranı düşecektir.
- D- Yatırımcının, konutları uzun vadeli taksitlere satması halinde de % oranı azalacaktır.

### 3.Madde:

Yapılan anlaşmalarda, devlet hissesinden olan konutların hangi kuruma ait olduğu belirlenir ve sonradan Milli Yatırım Komisyonu ve Vilayetlerdeki yatırım komisyonları ile işbirliği gerçekleştirerek hak eden vatandaşlara dağıtılır.

#### **4.Madde:**

Birinci madde: Yatırımcının üslendiği taahhütte bir aksaklık söz konusu olursa, ancak projenin %25'i bitmiş vaziyette ise, anlaşmayı yapan taraf, sözleşmede belirlenen süreye 6 ayı geçmeyecek şekilde ilave süre verebilir.

İkinci madde: Yatırımcı sorumluluklarını yerine getiremez ise yukarıdaki madenin (Birinci madde) göz önünde bulundurarak; (A/4) maddeye göre kurulan komisyon tarafından, müteahhittin yatırım ruhsatı iptal edilir ve proje başka yatırımcıya devredilir. Eski yatırımcı tarafından projeye yapılan harcamalar; 2009 yılının 2 numaralı yatırım kararındaki ilgili maddede(19-İkinci madde) belirlenen gecikme cezaları ve devletin alacağı diğer harcamalar düşürüldükten sonra geri ödenir.

#### **5.Madde:**

Vatandaşlara konut satışını belirleyen 6.madde uyarınca (4 sayılı karara dayanarak), yatırımcı, araziyi açık artırmaya çıkaramaz. Satışta da aşağıda belirlenen kesimlere öncelik tanınır:

- A- Şehit aileleri ve siyasi mahkûmlar.
- B- Dul kadınlar ve dar gelirliler.

#### **6.Madde:**

Birinci madde: Yatırımcı ile Vilayet arasında bir sözleşme düzenlenir ve içeriğinde 7.sayılı kararda belirtilen % oranları tahsil edilir. Bu konudaki diğer işlemler Milli Yatırım Komisyonu ile Valiliklerin Yatırım Komisyonlarının işbirliği ile gerçekleştirilir.

İkinci madde: Tasarlanan konut planları, İmar ve İskan Bakanlığı ve Vilayetlerdeki planlama makamları tarafından kontrol edilir ve inşa edilecek binaların gerekli standartlara olan uygunluğu denetlenir.

#### **7.Madde:**

Kararın 8.maddesine dayanarak edinen gelirler, Maliyet Bakanlığına iletilir ve hazineye irat kaydedilir.

#### **8.Madde:**

Maliyet Bakanlığı, Milli Yatırım Komisyonu ve Vilayetlerdeki Yatırım Komisyonları işbirliği yaparak, Kararın 9.maddesinde belirtilen ve Maliyet Bakanlığı tarafından tahsil edilen gelirin bir bölümü ilgili Vilayete tahsis edilir.

Dr. Sami Rauf El-Araci  
Milli Yatırım Heyeti Başkanı  
17 Şubat 2011