

# Yunanistan'da taşınmaz sahiplerinin Oturma İzinleri Hakkında Kısa Rehber







Yunanistan'da taşınmaz mal almak isteyen üçüncü ülke vatandaşlarına karşı daha dostane bir tavır çerçevesinde, Hükümet 250.000€ değerinin üzerinde taşınmaz sahibi olanlar için Yunanistan'da her 5 yılda bir yenilenen oturma izni verme prosedürü yaratmıştır. Bu rehberde söz konusu oturma izinlerinin düzenlenmesi için gerekli şartlar, prosedür ve evraklar anlaşılır bir şekilde sunulmaktadır. Ayrıca taşınmaz mal sahiplerine yönelik yeni tip oturma izni hakkındaki önemli sorular yanıtlanmaktadır. Bu rehberi okuduktan sonra daha fazla bilgi ve/veya açıklama istediğiniz takdirde, Göç Politikası Genel Sekreterliği ile iletişim kurun (Tel.: 213 136 1029 - 030 - 031, Faks: 213 136 1239, E-mail: GRinvestors@immigration.gov.gr). Alternatif olarak Göç Politikası Bakanlığı'nın web sitesini ziyaret edebilirsiniz (www.immigration.gov.gr)

Dikkat: Bu metindeki bilgilerin olabildiğince doğru olması için büyük özen gösterilmiştir. Ancak Enterprise Greece şirketi, burada yer alabilecek herhangi bir muğlak veya hatalı veya kısmi bilgi hakkında hiçbir sorumluluk taşımamaktadır. Mevzuatın birebir metni için okurların ilgili hukuki çerçeve metinlerine bakmaları gerekir: 4251/2014 sayılı kanun madde 20 par. B (Resmi Gazete A' 80), 4332/2015 sayılı kanun madde 8 par. 26-30 ve madde 14 par. 1 (Resmi Gazete A' 76), 4546/2018 sayılı kanun madde 8 (RG A' 101), 4540/2018 sayılı kanun madde 31 par. 6 (RG A' 91), 4587/2018 sayılı kanun madde 3 par. 2 ve 3 (RG A' 218) 31399/01-10-2018 sayılı Ortak Bakanlık Kararı (RG B' 4366).

## BİRİNCİ KISIM

Yunanistan'da taşınmaz sahiplerine verilen oturma izinleri hakkında genel bilgiler





## Yunanistan'da genel olarak oturma izinleri.

Oturma izni (kesin oturma belgesi), Avrupa Birliği hükümleri (1030/02 sayılı Yönetmeliğin geçerli şekli) ile uyum içinde, Yunan makamları tarafından verilen ve buna göre bir üçüncü ülke vatandaşına Yunanistan ülkesinde yasal olarak oturma imkanı sağlanan her tür belgedir. Çeşitli oturma izni kategorileri ve her kategoride izin türleri mevcuttur. Oturma izni türüne göre, sahibine iş piyasasına erişim hakkı verilir. Oturma izinlerinin verilmesi ve yenilenmesi başvuruları, başvuranın ikamet veya oturma yerindeki yetkili Adem-i Merkeziyet Yönetimi Yabancılar ve Göç İdaresine yapılır. Bunun istisnası olarak, bazı özel izin kategorilerinde başvurular Göç Politikası Bakanlığı Göç Politikası Müdürlüğüne yapılır.

## Taşınmaz sahiplerine yönelik oturma izni ve kimlere hitap etmektedir.

Taşınmaz sahiplerine yönelik oturma izni yeni bir oturma izni türüdür ve herhangi bir vize ile (C veya D) ülkeye yasal olarak girmiş olan veya sahip oldukları oturma belgesi amaç değişikliğine izin vermese dahi, ülkede yasal olarak oturan üçüncü ülke vatandaşlarına ilişkindir.

Ülkeye giriş ve her 5 yılda bir yenilenen daimi oturma iznine hak sahibi olanlar aşağıdakilerdir:

- Şahsen veya Yunanistan'da ya da başka bir A.B. üye devletinde yerleşik bir tüzel kişi aracılığıyla ancak bu tüzel kişinin hisseleri veya şirket paylarının tamamı kendilerine ait olması şartıyla, Yunanistan'da asgari değeri 250.000€ (ikiyüz elli bin euro) olan taşınmaz malvarlığına tam sahiplik, aidiyet ve maliklik olarak sahip olan **üçüncü ülke vatandaşları**.
- 4002/2011 sayılı kanun madde 8 par. 2'de anılan (Resmi Gazete A' 180) konaklama oteli veya konaklama otel komplekslerinde turistik mobilyalı konutlara ilişkin en az 10 (on) yıl süreli kira sözleşmesi akdeden **üçüncü ülke vatandaşları**, kira bedelinin asgari değerinin 250.000€ (ikiyüz elli bin euro) olması şartıyla.

- Yunanistan'da gerek oturma belgesiyle yasal olarak oturan, gerekse giriş yapıp ülkede yasal olarak oturmak isteyen ve Yunanistan'da 4146/2013 sayılı kanun yürürlüğe girmeden önce satın aldıkları taşınmaz tam sahibi ve maliki olmaları ve taşınmazı alırken ödedikleri bedel 250.000€ idiye ya da taşınmazın bugünkü rayiç bedeli 250.000€ (ikiyüz elli bin euro) tutarında olması şartıyla **üçüncü ülke vatandaşları**.
- d) Bir parsel veya arsa satın alan ve bir bina inşa etmeye girişen, arsa satın almanın kümülatif değeri ile inşaat şirketi ile sözleşmenin asgari 250.000€ (ikiyüz elli bin euro) olması koşuluyla **üçüncü ülke vatandaşları**.
- 1652/1986 sayılı kanun hükümleri uyarınca devremülk kiralama sözleşmesi (lease) akdeden **üçüncü ülke vatandaşları**. 1652/1986 sayılı kanun hükümleri uyarınca devremülk kiralama sözleşmesi, kiralayanın her yıl kiracıya sözleşme boyunca turistik konaklama yeri kullanımını vermesi ve kendisine sözleşmede belirlenen süre boyunca benzeri hizmetler sunması ve kiracının mutabık kalınan kira bedelini ödemesi yükümlülüğünü üstlenmeleridir. İşbu kanun uyarınca turistik konaklama yerleri olarak otel birimleri ve genel olarak Yunan Turizm Kurumu (E.O.T.)'nin izniyle faaliyette bulunan ve E.O.T. Genel Sekreteri kararıyla kanun hükümlerine tâbi olan turizm tesisleri anlaşılmaktadır. Devremülk kiralama anlaşması 1 (bir) ile 60 (altmış) yıl arası yapılabilir".
- Ortak mülkiyet veya vasiyetnameden mirasçı olarak veya anne babadan bağış olarak tam sahiplik mülkiyet ve maliklik olarak rayiç bedeli 250.000€ (ikiyüz elli bin euro) değerinde taşınmaz edinen ve yetişkin olan **üçüncü ülke vatandaşları**.
- Yukarıdaki üçüncü ülke vatandaşlarının **aile fertleri**<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Kanuna göre ülkeye giren üçüncü ülke vatandaşının aile fertleri olarak aşağıdakiler anlaşılmaktadır:

- a. Eşi,
- b. Üçüncü ülke vatandaşının Yunanistan'da birlikte yaşama sözleşmesi akdettiği diğer eş veya yaşam arkadaşı,
- c. Diğer eşin veya yaşam arkadaşlarının 21 yaş altı bekar müşterek çocukları,
- d. Eşlerden veya yaşam arkadaşlarından diğerinin veya bakımını sağlayan kişinin bekar çocukları, ancak koşulu çocukların velayetinin yasal olarak çocukların geçimini sağlayan tarafa verilmiş olması veya diğer eşin çocuklarının bu kişiye verilmiş olması ve 21 yaş altı olması,
- e. Eşlerin veya yaşam arkadaşlarının anne babaları.



## Yunanistan'da taşınmaz sahipleri için oturma izni ön koşulları.

Her 5 (beş) yılda bir yenilenen "yatırımcı daimi oturma izni"ni almak için aşağıdaki şartların yerine getirilmesi gerekmektedir:

- a) Taşınmazların maliklik, sahiplik ve aidiyet açısından sahiplerine ait olması.
- b) Değeri en az 250.000€ olaran ortak mülkiyet durumunda, oturma izni sadece ortak malikler eş veya birlikte yaşama anlaşması akdeden yaşam arkadaşı olmaları halinde verilir. Aksi taktirde, oturma hakkı sadece her bir ortak malikin yaptığı yatırım tutarı €250.000 olduğu taktirde verilir.
- c) Mal sahibi mülkiyeti tüzel kişilik aracılığıyla edinmişse, başvuru sahibi şirketin hisselerinin% 100'üne sahip olmalıdır.
- d) Oturma izni, üçüncü ülke vatandaşının doğrudan veya tüzel kişi olarak, en az 250.000 Euro değerinde toplam değeri olan birden fazla mülkün sahibi olduğu durumlarda da verilir.
- e) (Başvuranın ülkeye D tipi vize ile giriş yapmak istemesi durumunda, kendi mülküne sahip olma niyetinin kanıtı, finansal kapasiteyi gösteren belgelerle desteklenmelidir (örneğin, A sınıfı sertifikalı bir bankanın veya diğer tanınmış bir finansal kurumun belgesi veya diğer tanınmış bir borç senedi saklama kurumunun belgesi), ki bunlarla Banka hesaplarının veya tahvil veya hisse senedi gibi diğer taşınır değerlerin, özellikle hisse senetleri veya tahvillerin, en az 250.000 Euro'luk yatırım maliyeti karşılayabileceklerini ve başvuranın mülkü satın alma niyeti belgelenmelidir (bir hukuk firması veya bir emlak ofisi ile anlaşma sözleşmesi).
- f) Entegre turizm beldelerinde otel veya mobilyalı turist konutları için en az 10 yıl kiralayan üçüncü ülke vatandaşları durumunda, asgari kira bedeli 250.000 Euro ise, kontrat, malın on yıllık kiralınmasına eşdeğer bir kira ödemesi gerektirmelidir.

Yukarıda ana hatlarıyla belirtilen tüm durumlarda, taşınmaz malın değeri, mülkün değerine veya satın alma sözleşmesinde belirtilen kira bedeline göre belirlenecektir. Gayrimenkulün değeri, 4251/2014 sayılı kanuna göre, taşınmaz mal alımı için ibraz edilen sözleşmede açıkça belirtilen tutardır. Mülkiyetin rayiç bedeli, sözleşmeye göre mülkün satışı için ödenen miktara karşılık gelmediği sürece ilgili değildir.

## Taşınmaz sahipleri için VİZE - Giriş izni - Oturma izni alımı.

Giriş vizesi, yani ülkeye yasal giriş, taşınmaz mal sahiplerine özel oturma izni almak için gereklidir. Oturma izninin verilmesini takiben ve geçerlilik süresi boyunca vize almanıza gerek yoktur. 4251/2014 sayılı Kanun uyarınca, yasal olarak herhangi bir vizeyle ülkeye yasal olarak giriş yapmış olan ya da Yunanistan'da yasal olarak ikamet eden herhangi bir üçüncü ülke vatandaşı, oturma izni rejimi veya oturma izni türüne bakılmaksızın ikamet etme hakkına sahiptir.





## Taşınmaz sahipleri için oturma izni süresi.

Oturma izni kalıcıdır. Ancak oturma izninin sahibinin her 5 (beş) yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

## Taşınmaz sahipleri için oturma izinlerinin yenilenmesi - Ön koşullar.

Oturma izni her 5 (beş) yılda bir yenilenir. Oturma iznini yenilemek için aşağıdaki şartların yerine getirilmesi gerekir:

- **Taşınmaz, başvuru sahibinin mülkiyetinde kalmalıdır.**
- **Öngörülen kiralama / sözleşmeler devam etmelidir.**

Ülkeden ayrılma, oturma izninin yenilenmesini engellemez. Taşınmazın oturma izninin geçerli olduğu süre içinde başka bir üçüncü ülke vatandaşına tekrar satılması, yeni alıcıya oturma izni verilmesi hakkını sağlar ve aynı zamanda satıcının oturma izni iptal edilir.

## İKİNCİ KISIM

Yunanistan'da taşınmaz sahibi olanlara oturma izni verme süreci ve gerekli belgeler





## Taşınmaz Sahiplerine oturma izni verme süreci.

### 1inci adım: Yunanistan ülkesine giriş vizesi verilmesi

İlgili taraf, giriş vizesi için ülkesindeki Yunan konsolosluk makamına başvuruda bulunmalıdır.

### 2nci adım: Oturma izni verilmesi için gerekli belgelerin toplanması

Yunanistan'da 250.000€ değerinde taşınmaz sahiplerine oturma izni verilmesi için aşağıdaki belgeler gerekmektedir:

- **Başvuru formu.**
- **Dört adet yeni renkli fotoğraf** (pasaport tipi, hem basılı hem CD şeklinde);
- **Yunanistan tarafından tanınan geçerli bir pasaport veya seyahat belgesi ve gerektiğinde ilgili geçerli giriş vizesinin tasdikli sureti;**
- 4546/2018 sayılı kanuna madde 38 hükümleri uyarınca, e-harç şeklinde ödenen 2000 € (ikibin euro) tutarında **Harç** (Harç kodu 2112). Aile fertleri için harç 150€'dur (harç kodu 2107). Çocuklar için (18 yaş altı) harç gerekmemektedir.
- **Son olarak**, 4018/2011 sayılı kanun madde 1 hükümleri uyarınca 16 Euro tutarında olan ve oturma izninin bağımsız bir evrak olarak (elektronik kart) düzenlenme masrafına ilişkin olan **elektronik harç**
- Hastaneye yatış ve medikal bakım masrafları için bir **sigorta kurumu tarafından belgelendirme**. Bu koşulun yerine getirildiğini kanıtlamak için aşağıdakiler kabul edilir:
  - Yunanistan dışında imzalanan sigorta sözleşmeleri, ilgili tarafları Yunanistan'da kaldıkları süre boyunca kapsadıklarını açıkça belirtmeleri şartıyla.
  - Yunanistan'da imzalanan sigorta sözleşmeleri.
- Satıcının üçüncü bir ülke vatandaşı olması durumunda, bu mülkün taşınmaz sahipleri için oturma izni verilmiş olup olmadığına ilişkin, yetkili Adem-i Merkeziyet Yönetimi Yabancılar ve Göç İdaresinden bir belge sunması gerekir. Yukarıdakiler, mülkün, hisse veya şirket payları tamamıyla bir üçüncü ülke vatandaşının elinde bulunması durumundaki tüzel kişi tarafından satışı için de geçerlidir.

Bunlara ilaveten, duruma göre aşağıdaki belgelerin de toplanması gerekmektedir:

1. Yunanistan'da tamamen veya ortaklaşa taşınmazın tam sahibi ve maliki olan üçüncü ülke vatandaşlarına oturma izni verilmesi.

- Üzerinde "taşınmaz alım satım sözleşmesinin şartlara ve istisnalara tâbi olmadığını, bedelin tamamının... tutarında olduğunu ve hak sahibinin 4537/2018 (A' 84) sayılı kanun madde 4 par. 24 uyarınca, Yunanistan'da faaliyet gösteren bir kredi kurumundaki ödemeler hesabına, 4537/2018 sayılı kanun madde 4 par. 11 uyarınca, çift çizgili banka çekiyle tamamıyla ödendiğini yazan" **alım satım sözleşmesi**.

- Tapu ve Ulusal Kadastro Dairesi tarafından verilen ve taşınmaz üzerinde herhangi bir yük bulunmadığına dair bir belge.

2. Yunanistan'da taşınmaz mal sahibi olan üçüncü ülke vatandaşlarına, hisseleri veya payları tamamen kendilerine ait olan tüzel kişi aracılığıyla oturma izni verilmesi.

- Üzerinde "taşınmaz alım satım sözleşmesinin şartlara ve istisnalara tâbi olmadığını, bedelin tamamının... tutarında olduğunu ve hak sahibinin 4537/2018 (A' 84) sayılı kanun madde 4 par. 24 uyarınca, Yunanistan'da faaliyet gösteren bir kredi kurumundaki ödemeler hesabına, 4537/2018 sayılı kanun madde 4 par. 11 uyarınca, çift çizgili banka çekiyle tamamıyla ödendiğini yazan" **alım satım sözleşmesi**.

- Sözleşmenin yetkili tapu idaresine devir kaydının yapıldığına dair tevsik edici belge ile Tapu ve Ulusal Kadastro Dairesi tarafından verilen ve taşınmaz üzerinde herhangi bir yük bulunmadığına dair bir belge.



3. Yunanistan'da 4146/2013 sayılı kanunun yürürlüğe girmesinden önce taşınmaz mal edinen üçüncü ülke vatandaşlarına oturma izni verilmesi.

- 4146/2013 sayılı kanunun yürürlüğe girişinden önce **ödenen bedeli** 250.000€ (ikiyüz elli bin euro) tutarından düşükse, ancak taşınmazın bugünkü rayiç bedeli söz konusu tutarı aşıyorsa veya buna eşitse, ibraz edilen belgeler arasında noter tarafından verilecek ve aşağıdaki ifadeleri taşıyacak bir tasdikname de yer almalıdır: "..... sayılı satış sözleşmesinin kontrolünden taşınmaz değeri bedelinin tamamının ödendiği ve sözleşmesinin ARTIK hiçbir şart, istisna ve vadeye tâbi olmadığı ve taşınmazın bugünkü haliyle rayiç bedelinin ..... tutarında olduğu anlaşılmaktadır".
- Aynı zamanda bu durumda da en az 250.000€ tutarında taşınmaz veya taşınmazların satın alım sözleşmesi, Sözleşmenin yetkili tapu idaresine devir kaydının yapıldığına dair tevsik edici belge ile Tapu ve Ulusal Kadastro Dairesi tarafından verilen ve taşınmaz üzerinde herhangi bir yük bulunmadığına dair bir belge gerekmektedir.

4. Bir parsel veya arsa satın alan ve bir bina inşa etmeye girişen üçüncü ülke vatandaşlarına oturma izni verilmesi. Ayrıca aşağıdakileri ibraz etmelidirler:

i. Parsel veya arsa **satın alım sözleşmesi** ve

**ii.** kanuna göre vergi dairesine teslim edilen konut inşaatı / restorasyonu için inşaat şirketi ile yapılan **müteahhitlik sözleşmesi**

**iii.** başvuran adına **inşaat ruhsatı**

iv. **Müteahhit/lerin faturaları** ve ilgili ödeme makbuzları

5. Otel konaklama mekanları veya kompleks turistik konaklama yerlerindeki mobilyalı turistik konutların en az on yıllık kiralınmasıyla ilgili sözleşme imzalayan üçüncü ülke vatandaşlarına oturma izni verilmesi.

- 250.000€ nakten ödemenin kanıtlandığı ve EOT tarafından ilgili faaliyet logosunun verildiğine dair şerh mevcut olan, otel konaklama mekanları veya kompleks turistik konaklama yerlerindeki mobilyalı turistik konutların kiralınmasına dair noter evrakı sureti veya
- İlgili kira sözleşmesinin devir kaydının yapıldığı yetkili tapu idaresinin devir kaydı belgesi.

6. 1652/1986 sayılı Kanun hükümlerine dayanan bir devremülk sözleşmesi imzalamış olan üçüncü ülke vatandaşları için, Hellenic Turizm Örgütü'nün (EOT) izni altında faaliyet gösteren otel birimleri ve genel olarak turistik tesisler için oturma izni. Aşağıdaki ek belgeler teslim edilmelidir:

- i. Her yıla isabet eden bedelin yazılı olduğu ve en az beş yıl süreli olan **devremülk kiralama sözleşmesi**
- ii. Yetkili tapu idaresinde **devir kaydı belgesi**
- iii. Söz konusu devremülk kiralama sözleşmesinin akdedilğinden bilgisi olduğunu bildiren **EOT belgesi**

7. Üçüncü ülke vatandaşının aile fertlerine oturma izni verilmesi.

- Akrabalık bağını kanıtlayan ve yabancı makamlardan verilen yeni aile durumu belgesi.



### **3üncü adım: Belgelerin ibrazı**

Oturma izinlerinin verilmesine yönelik başvurular ilgilinin taşınmazının bulunduğu yerin yetkili Adem-i Merkeziyet Yönetimi Yabancılar ve Göç İdaresindeki tek durak idaresine ibraz edilir. Sizin vakanızla ilgili daha fazla bilgi için taşınmaz malınızın bulunduğu bölgenin Adem-i Merkeziyet Yönetimi tek durak idaresine başvurabilirsiniz.

#### 4üncü adım: Oturma izninin kesin verilmesine kadarki prosedürler

##### Varıştaki eylemler

Bir taşınmaza yatırım yapmak veya otel ya da turistik mobilyalı konut kiralamak isteyen ve bunu kanıtlayan ve ülkeye yasal olarak giren üçüncü ülke vatandaşı, giriş vizesinin geçerlilik süresi içinde giriş vizesi sona ermeden oturma iznine başvurabilmek için bütün gerekli eylemleri tamamlamak zorundadır. Söz konusu durumda ilgili giriş vizesiyle hukuki işlemler yapılabilir ve yetkili idarelerle işlemlere girişebilir.

##### Başvuru ibraz süreci

20/2/2017 tarihinden itibaren 380/2018 (AT) Yönetmeliği uyarınca, Yunanistan'da üçüncü ülke vatandaşlarına oturma izni verilmesine dair yeni prosedür başlamıştır ve buna göre bütün AB üye devletleri tarafından elektronik oturma izni verilmektedir ve bu izin geçerli pasaporta yapıştırılan etiketin yerini almıştır.

Yeni elektronik kart kullanımıyla oturma izni verilmesi prosedürü, oturma izni almak için yapılan başvuru prosedürüne ve yatırımcının kalıcı oturma izni sınıfına, yani 4251/2014 sayılı kanun madde 20B'nin geçerli şekline istinaden değişiklikler getirmektedir.

Dolayısıyla, yatırımcı kalıcı oturma izni verilmesi hakkındaki başvurunun ibraz anında:

a. Yatırımcı başvurusunu şahsen yaptığı veya vekil avukatı eşliğinde yaptığı taktirde, başvurunun dışında mevzuatın (Ortak Bakanlık Kararı no. 31399/01-10-2018 /RG B' 4366 – Sınıf C 3.2.) öngördüğü diğer özel belgeleri de ibraz etmesi talep edilecektir ve bunlar:

- **4 adet dijital fotoğraf**, pasaport tipi fotoğraf kağıdına basılı artı CD olarak,
- **Elektronik imza örneği**
- **Son olarak, 16 euro tutarında harç**, ki bu tutar elektronik kartın elektronik harç şeklinde iktisap edilmesi, basılması ve güvenli taşınmasına isabet etmektedir
- İki parmağın **parmak izi alımı** gerçekleştirilir

b. Başvuru, ilgili yatırımcı olmaksızın vekil avukatı tarafından yapıldığı taktirde,





İlgilinin bilgi edinmesine dair, ilgiliye uygun bir tarih olması açısından vekil avukatla mutabakat çerçevesinde oturma izni verilmesi için gerekli olan biyometrik verilerin alınması için belirli bir tarihin tayini için yazılı bilgilendirme sunulur. Seyahat programı değişirse ve belirlenen tarihte gelemese, vekil avukatı kanalıyla yetkili idareyi zamanında bilgilendirmelidir ve yeni geliş tarihi belirlenmelidir. Her halükarda, taleplerin kısa sürede yerine getirilmesi gerektiğinden ve uzun süre askıda bekletilmemesi gerektiğinden, biyometrik verilerin alımı için ilgililerin başvuru tarihinden itibaren altı ay içinde gelmesi ve her halükarda bir yılı aşmadan tamamlanması gerekmektedir.

Yatırımcı kalıcı oturma iznine sahip olan kişilerin elde ettiği en önemli avantajlardan biri, Yunanistan'da belirli bir başlangıç süresinin dışında, herhangi bir zaman için Ülkemizde kalma yükümlülüklerinin olmaması ve buna dair oturma izinlerine hiçbir şekilde bir zarar gelmemesidir. Dolayısıyla, ilgili yatırımcı taşınmaz alım satım sözleşmesi düzenlendikten sonra ve hatta "yatırımcı daimi oturma izni" verilmesi için başvuru yapıldıktan sonra Yunanistan'dan ayrılabilmesi için, başvuruyu yaptığı idare nezdinde idare ile kendisi arasında gerektiğinde iletişim kurulabilmesini teminen bir vekil avukat tayin etmiş olması gerekmektedir.

**Belgelerin tam olduğunun kontrolü**

Üçüncü ülke vatandaşlarının başvurularını kabul etmeye yetkili idareler, gerekli belgeler tam olduğu takdirde, başvuru ibraz tasdiknamesi verirler ve bunun geçerliliği bir yıl olup oturma izni verilmeye kadar yasal belge yerine geçer.

**Başvurunun incelenme süresi**

Taşınmaz sahibi, başvurusunu yetkili makamlara yaptığı tarihten oturma iznine dair Adem-i Merkeziyet Yönetimi Genel Sekreterinin kararının çıkmasına kadar geçen başvurunun işleme alınma süresinden etkilenmez. Bunun nedeni başvurusunu yaptıktan sonra kendisine başvuru ibraz tasdiknamesinin verilmesidir. Oturma izninin verilmesine dair gerekli süre ibraz edildiği idareye göre değişir ancak bütün dosya bilgilerinin yetkili idareye ulaşmasını müteakip iki ayı geçmez.

**Başvurunun incelendiği sürede sunulan kolaylıklar**

Oturma izni için başvuruda bulunan ve buna dair başvuru ibraz tasdiknamesi alan vatandaş, tasdikname geçerli olduğu sürece (bir yıllık süre) ülkede yasal olarak kalabilir. Başvuruda bulunduğuna dair tasdikname alan kişi başvurduğu oturma izninin kendisine sağladığı haklara sahiptir. Dolayısıyla yatırımın gerçekleşmesine yönelik her tür hukuki fiili yapabilir ve bütün yetkili idarelerle işlem yapabilir.

**Kararın çıkması**

Adem-i Merkeziyet Yönetimi Yabancılar ve Göç Müdürlüğü şartların yerine getirildiğini kontrol ettikten sonra, Adem-i Merkeziyet Genel Sekreteri kararıyla beş yıllık oturma izni verir.



## Aile fertlerine oturma izni verilme süreci.

Yukarıda anılan vatandaşlar giriş vizesine sahip olan aile fertlerini yanlarında getirebilirler. Aile fertleri aşağıdakilerdir:

- a. Eşi,
- b. Üçüncü ülke vatandaşının Yunanistan'da birlikte yaşama sözleşmesi akdettiği diğer eş veya partner,
- c. Eşlerin veya partnerlerin 21 yaşın altındaki bekar çocukları,
- d. Eşlerden veya yaşam arkadaşlarından diğerinin veya bakımını yapan kişinin bekar çocukları, ancak koşulu çocukların velayetinin yasal olarak çocukların geçimini sağlayan tarafa verilmiş olması veya diğer eşin çocuklarının bu kişiye verilmiş olması ve 21 yaş altı olması,
- e. Eşlerin veya yaşam arkadaşlarının anne babaları.

Aile fertleri ilk oturma izni başvurusunu bakımı üstlenen yatırımcıyla aynı anda yapmak zorunda değiller, ancak gerek birlikte gerekse daha sonra, ülkeye girdiklerinde yapabilirler.

Söz konusu aile fertlerine bakımı üstlenen kişiyle eşit süreli oturma izni verilir ve bu izin aynı şekilde çalışma izni anlamına gelmez.

Yunanistan'a taşınmaz sahiplerinin oturma izinleri hakkındaki şart ve koşullarla kabul edilen üçüncü ülke vatandaşları çocuklarına 21inci yaşına kadar aile birleşmesi için oturma izni verilir. 21 yaşından sonra bu iznin üç yıllık bağımsız oturma izniyle ve 24 yaşına kadar olması şartıyla yenilenmesi mümkündür ve devamlı göç mevzuatında öngörülenlere göre yeniden yenilenmesi mümkündür.

Aile fertleri aynı şekilde biyometrik veri vermekle yükümlüdürler. Parmak izi alınması yükümlülüğü 6 yaş üzeri bütün üçüncü ülke vatandaşları için zorunludur elektronik imza yükümlülüğü ise 12 yaş üzeri vatandaşlar için geçerlidir.

## Oturma izinlerinin yenilenmesi hakkındaki belgeler.

Oturma izinlerinin yenilenmesi için çeşitli belgeler gerekmektedir. Ortak belgeler aşağıdakileri içerir:

- **Başvuru formu.**
- **Dört adet yeni renkli fotoğraf** (pasaport tipi, hem basılı hem CD şeklinde);
- Ülkemiz tarafından tanınan geçerli bir pasaport veya seyahat belgesi ve gerektiğinde ilgili geçerli giriş vizesinin **tasdikli sureti.**
- Sadece oturma izninin pasaporta yapıştırılmış olmaması halinde, önceki oturma izninin **tasdikli sureti.**
- Hastaneye yatış ve medikal bakım masrafları için bir **sigorta kurumu tarafından belgelendirme.** Bu koşulun yerine getirildiğini kanıtlamak için aşağıdakiler kabul edilir:
  - Yunanistan dışında imzalanan sigorta sözleşmeleri, ilgili tarafları Yunanistan'da kaldıkları süre boyunca kapsadıklarını açıkça belirtmeleri şartıyla.
  - Yunanistan'da imzalanan sigorta sözleşmeleri.

Ayrıca, 250.000€ değerinde taşınmaz satın alındığı takdirde, oturma izninin yenilenmesi için, duruma göre aşağıdaki belgeler de gerekmektedir:

1. Yunanistan'da müşterek veya tamamıyla taşınmaz sahibi olan üçüncü ülke vatandaşlarının oturma izni yenilenmesi.
  - Taşınmaz mülk başvuranın sahipliği ve malikliğinde kalır veya
  - Öngörülen kiralamar devam eder



2. Yunanistan'da hisseleri veya şirket payları tamamıyla kendilerine ait olan tüzel kişi aracılığıyla taşınmaz sahibi olan üçüncü ülke vatandaşlarının oturma izni yenilenmesi.

- Taşınmaz mülk başvuranın sahipliği ve malikliğinde kalır veya
- Öngörülen kiralamalar devam eder

3. En az on yıllık otel konaklama yeri veya turizm komplekslerinde mobilyalı turistik konut kira sözleşmesi akdeden üçüncü ülke vatandaşlarının oturma izni yenilenmesi.

- Taşınmaz mülk başvuranın sahipliği ve malikliğinde kalır veya
- Öngörülen kiralamalar devam eder

4. 4251/14 sayılı kanun madde 20 bent B, par. 4'deki üçüncü ülke vatandaşı aile fertlerinin oturma izni yenilenmesi.

- Hastaneye yatış ve medikal bakım masrafları için bir sigorta kurumu tarafından belgelendirme.
- Aile durumunun değişmediğine dair bakımı üstlenen kişinin resmi beyanı.

Göç mevzuatına göre, bütün sınıfların oturma izinlerini yenilemek için önceki oturma izninin bitiminden iki ay önce yenileme başvurusunda bulunmak gerekmektedir. Oturma izni bitmeden bir ay öncesine kadar dahi 100 euro para cezası ödeyerek geç başvuruda bulunmak mümkündür.

Oturma izninin yenilenmesi esnasında başvuranın yeniden biyometrik veriler (dijital fotoğraf ve parmak izi) vermesi gerekmektedir, dolayısıyla yukarıda tarif edilen prosedür takip edilir, yani başvuru şahsen yapılmıyor ise, başvuran ile aile fertleri vekil avukatlarıyla mutabakat sağlanarak önceden belirlenen tarihte gelmek zorundadırlar.

## Oturma İzinlerinin Değiştirilmesi

Haliɦazırda pasaportlarına yapıştırılmış bir etiket şeklinde oturma izni verilmiş olan üçüncü ölke vatandaşlarına, Yunanistan ve diğer AB üye devletlerinde sona erinceye kadar tüm işlemler için kabul edilebilir olacağından, elektronik oturma izni ile değiştirilmesine gerek yoktur. Elektronik ikamet izniyle değiştirilmesi, yenilenmesinde veya gerektiğinde üzerine eklendiği pasaportun kaybedilmesi nedeniyle meydana gelebilecek yeniden düzenleme sırasında geręekleřtirilecektir.

## Başvuranın doğum yerinin (şehrinin) belirtilmesi

Oturma izni başvurusu yapılırken doğum yerinin zorunlu bir alan olarak kaydedilmesi. Pasaportta doğum yeri belirtilmemişe, başvuru sahibi, doğum yeri açıkça belirtileceği, resmi olarak çevrilmiş ve yasal olarak tasdik edilmiş, kendi doğum veya orijin ölkesinin resmi bir belgesini sunmalıdır. Söz konusu belgenin tercümesinde, orijin ölkesinin dili Latin alfabesini kullanmasa bile, yer adının Latin karakterleriyle de yazılması önemlidir.

## Başvurunun ibrazı için evrakların dili - Tercüme Makamları.

Oturma izni başvurusu için gerekli belgeler, tasdikli olması gereken yabancı makamlarla verilmiş belgeler dışında, Yunanca sunulmalıdır.

İki tür tasdik mevcuttur:

### **a. Lahey Sözleşmesine taraf olan ölkeler için Apostille tasdik şerhi**

### **b. Konsolosluk tasdiği**

Apostille tasdik şerhi: Lahey Sözleşmesine taraf olan ve Yunanistan'ın çekinceye bulunmadığı ölkeler için Kamu İdaresi, yabancı belgede ilgili yabancı otorite tarafından sağlanan Apostille tasdik şerhini kabul eder.

Konsolosluk tasdiği: Lahey Sözleşmesine taraf olmayan herhangi bir ölke için belgenin orijin ölkesindeki Yunan konsololuğunun tasdiği gerekmektedir.

Yabancı resmi belgelerinin çevirisi aşağıdaki şekilde yapılabilir:

### **a. Dışişleri Bakanlığı Tercüme Ofisinden veya**

### **b. Bir Yunan Barosuna üye avukat tarafından, avukatın imzasının bağlı olduğu Baro tarafından tasdik edilmesi şartıyla**



## Taşınmaz sahipleri için oturma izni başvurusu ile ilgili maliyet.

İlgililer oturma izni verilmesi için 2000 € tutarında olan harç ödemek zorundadırlar.

### **Elektronik oturma izni düzenleme harcı**

Oturma izni başvurusunda bulunma esnasında, elektronik oturma izni tedariki, basımı ve güvenli bir şekilde sirküle edilmesine ilişkin olan ve kart başına 16€ tutarında belirlenen ilgili harç da ödenir. Bu harç duruma göre öngörülen harçtan bağımsızdır ve başvuranın harcı ödeme yükümlülüğünden muaf tutulduğu durumlar için dahi (ör. Küçük çocuklar) yatırılır ve elektronik harç şeklinde tahsil edilir. Harç ödeme yükümlülüğü, başvuru sonucu parmak izi alınması gerekmeyen 6 yaş altı çocukları da dahi iznin düzenlendiği bütün üçüncü ülke vatandaşları için mevcuttur.

# ÜÇÜNCÜ KISIM

## Sıkça Sorulan Sorular







### **Belgeleri toplamak için avukat tutmak zorunlu mu?**

Belgelerin avukat tarafından toplanması ve idare edilmesi için hiçbir hukuki zorunluluk yoktur. Ancak Yunanca bilmiyorsanız ve/veya Yunanistan dışında bir yerdeyseniz, belgelerin toplanması/idare edilmesi için muhtemelen bir temsilci/vekil veya hukuk danışmanının yardımına başvurmanız daha iyi olabilir.

### **Kimler aile fertlerim sayılır?**

Kanuna göre, aşağıdakiler bir üçüncü ülke vatandaşının aile fertleri sayılır:

- Eşi,
- Üçüncü ülke vatandaşının Yunanistan'da birlikte yaşama sözleşmesi akdettiği diğer eş veya yaşam arkadaşı,
- Diğer eşin veya yaşam arkadaşlarının 21 yaş altı bekar müşterek çocukları,
- Eşlerden veya yaşam arkadaşlarından diğerinin veya bakımını sağlayan kişinin bekar çocukları, ancak koşulu çocukların velayetinin yasal olarak çocukların geçimini sağlayan tarafa verilmiş olması veya diğer eşin çocuklarının bu kişiye verilmiş olması ve 21 yaş altı olması,
- Eşlerin veya yaşam arkadaşlarının anne babaları.

### **Bana refakat edebilecek aile fertlerime (Yunanistan'da taşınmaz mülkiyeti durumu için) üst soyum (yani anne babam ve /veya eşimin anne babası) ile reşit çocuklarım da dahil midir? Oturdıkları esnada 18 yaşını dolduran çocuklarım taşınmaz sahibi oturma izni hakkına sahipler midir?**

Üst soy dahildir ancak 21 yaş üstü çocuklar dahil değildir. Yunanistan'a taşınmaz sahiplerinin oturma izinleri hakkındaki şart ve gereklere göre kabul edilmiş üçüncü ülke vatandaşlarının çocuklarına 21 yaşına kadar aile birleşmesi için oturma izni verilir. 21 yaşından sonra bu iznin üç yıllık bağımsız oturma izniyle ve 24 yaşına kadar olması şartıyla yenilenmesi mümkündür ve devamlı göç mevzuatında öngörülenlere göre yeniden yenilenmesi mümkündür.

### **Evlilik dışı hayat arkadaşlarının taşınmaz sahipleri oturma iznine hakkı var mıdır?**

Aile fertlerine evlilik dışı yaşam arkadaşları dahil değildir.

### **Taşınmaz sahipleri oturma izniyle diğer AB üye ülkelerine seyahat edebilir miyim? Bunun bazı şartları var mıdır?**

Evet. Oturma izni ve uzun süreli vize, Schengen bölgesindeki kişinin serbest dolaşımı söz konusu olduğu sürece geçerlidir. Bir üye devlet tarafından verilen ve bir yıl süreyle geçerli olan uzun süreli vizesi olan (taşınmaz sahipleri için oturma izni gibi) herhangi bir vatandaş, altı aylık süre içinde en fazla 3 ay süreyle diğer üye devletlere seyahat edebilir, ikamet izninin sahibine uygulanan aynı koşullar altında, aynı zamanda çoklu giriş hakkı da vardır.

### **Oturma izni çalışma izni olarak kabul edilebilir mi? Eşim, şirketimin yasal temsilcisi, çocuklarım veya kendim, Yunanistan'da çalışabilir miyiz?**

Hiçbir durumda oturma izni, herhangi bir iş türüne erişim sağlamaz. İstihdam, 4251/2014 sayılı Kanunun 20 nci maddesinin 6 ncı fıkrasına göre istihdam, halihazırda var olan bir şirket için bir hissedar ya da Murahhas Aza sıfatıyla ekonomik faaliyette bulunmayı kapsamaz. Bakımı sağlayan kişiyle eşit süreli oturma izni verilen aile fertlerine aynı şekilde iş piyasasına erişim sağlamaz.

### **Taşınmaz mülkiyet oturma izni veya yatırımcı daimi oturma izni vatandaşlık için başvuruda bulunma hakkı sağlar mı?**

130181/6353/7.3.2018 sayılı Bakanlık Kararına göre (Resmi Gazete 1208/B/2.4.2018), söz konusu başlık vatandaşlığa kabul süreciyle Yunan vatandaşlığını kazanmak için başvuruda bulunmaya izin veren başlıklara eklenmiştir. Bu durumda başvuranların, vatandaşlığa kabul süreciyle Yunan vatandaşlığını kazanma sürecinin Yunan Vatandaşlık Kanununda belirlenen şartların tamamına uyması gerekmektedir. Yukarıda anılan Bakanlık Kararı taşınmaz satın alanların kendileri için geçerlidir, aile fertleri için değil; aile fertlerinin öncelikle uzun süre oturanlar statüsüne tâbi olmaları gerekir, zira vatandaşlığa alınmak için uzun süreli ikamet etme özelliği aranmaktadır.

### **250.000€ tutarına KDV dahil midir? Tapu senedinde/satış evrakında eşin adı varsa yatırım tutarı nedir?**

€250.000 tutarı sözleşmede yazılı bedele ilişkindir. Taşınmazın eşler tarafından ortak iktisap edilmesi halinde, iki eşe de oturma izni verilir.

### **Bireysel değeri 250.000€'dan düşün ancak toplam değeri bu tutara eşit veya daha yüksek olan bir mülkiyet edinebilir miyim?**

Toplam değeri 250.000€'ya eşit veya daha yüksek olduğu sürece, başvuranlar bir veya daha fazla taşınmaz sahibi olup olmadıklarına bakılmaksızın oturma izni hakederler.

### **Ticari mülk satın alabilir miyim, ticari ve konut mülkleri veya arsa kombinasyonu alabilir miyim?**

Kanun, 250.000 € 'nin sözleşmede belirtilen fiyat olması gerektiğini belirtir. Ticari ve konut özellikleri arasında ayırım yapmaz.

### **Gayrimenkul piyasasında uygulanan herhangi bir kısıtlama var mı? (örneğin konum, metrekare cinsinden boyut veya diğer faktörler).**

Sınır bölgelerinde bulunan mülklerde kısıtlamalar bulunmaktadır. Sınır bölgeleri olarak şu bölgelerin tanımlandığı belirtilmelidir: On İki Ada, Evros, Thesprotia, Kastoria, Kilkis, Lesvos, Xanthi, Preveze, Rodopi, Samos, Florina, Chios Adası, Thera ve Skyros adaları ve ayrıca eski Drama yönetim bölgesindeki eski Nevrokipi bölgesi; İoannina Yönetim Bölgesindeki'ndeki Pagonio ve Konitsa; Pella Yönetim Bölgesindeki Almopia ve Edessa; ve Serres Yönetim Bölgesindeki Sintiki. Yukarıdaki kısıtlamalardan etkilenen tüzel veya tüzel kişiler, sınır bölgeleri için yasağın kaldırılmasını talep edebilir, başvuruları ile birlikte, mülk için amaçlanan kullanımı açıkça belirtmelidir. Yasağı kaldırma kararı, bir başvurunun sunulmasının ardından Savunma Bakanı tarafından verilir.

### **Oturma izni aldıktan sonra, ülkemden doğrudan Schengen ülkelerinde seyahat edebilir miyim, yoksa önce Yunanistan'a mı gelmem gerekir?**

İstedığınız herhangi bir Schengen ülkesine gidebilirsiniz.

### **Eğitim ve sağlık hizmetlerine erişim ile ilgili düzenleme nedir? Oturma izni sahibinin çocukları bir Yunan devlet okuluna devam edebilir mi?**

Oturma izninin sahipleri, Yunan vatandaşlarına benzer şekilde devlet eğitimine erişime sahiptir. Sağlık hizmetlerine erişim ile ilgili olarak, üçüncü ülke vatandaşları ve yürürlükteki yasaların düzenlemelerine giren aile üyeleri, sağlık ve medikal bakım masraflarını karşılayan sigortaya sahip olmalıdır. Bu durumu kanıtlamak için aşağıdaki belgeler kabul edilir:

- Yunanistan dışında imzalanan sigorta sözleşmeleri, ilgili tarafları Yunanistan'da kaldıkları süre boyunca kapsadıklarını açıkça belirtmeleri şartıyla.
- Yunanistan'da imzalanan sigorta sözleşmeleri.

### **Ülkede ulaşımını sağlamak için Yunan plakalı araç satın alabilir miyim?**

Elbette. Buna yönelik Ulaştırma Bakanlığının üçüncü ülke vatandaşları için belirlediği özel koşullar uygulanır.

### **Kredi alabilmek için taşınmaza ipotek tesis edebilir miyim?**

Taşınmaza Yunanlılar gibi ipotek tesis etme olanağınız mevcuttur.

### **Ahıcının ekonomik kapasiteyi kanıtlanması gerekli midir?**

Başvuranın gelirinin maddi imkanını kanıtlayan evraklarla belgelenmesi gerekir (ör., A sınıfı sertifikalı bir bankanın veya diğer tanınmış bir finansal kurumun belgesi veya diğer tanınmış bir borç senedi saklama kurumunun belgesi, ki bununla banka hesaplarının veya diğer menkul değerlerin, özellikle tahvil veya hisselerin mevcudiyeti kanıtlanacaktır (yukarıdaki D tipi vize düzenlenmesinde kontrol edilir). Her halükarda her sözleşmeden önce taşınmazın bedeli çift nüshalı çek veya başka bir banka çekiyle ödenir.

### **8 kişi 2.000.000€ değerinde bir taşınmazı müştereken satın aldıkları takdirde, bütün müşterek sahipler oturma izni alabilir mi?**

Evet, yeter ki her birinin yatıracığı tutar 250.000€ olsun.

### **Bir kişinin Yunanistan'daki oturma izni geçerli olduğu süre içinde orijin ülkesinde veya Yunanistan'da sabıka kaydına sahip olması durumunda ne oluyor?**

Oturma izni iptal edilir.

### **Bir kişinin başka bir Schengen ülkesi için uzun yıllı vizesi olduğu takdirde, Yunanistan'da vize alabilmesi için bu vize iptal mi edilir?**

Schengen vizesiyle ilgili kişi Yunanistan'a gelip taşınmaz alımıyla ilgili konuları halledebilir.

### **Taşınmazın devredilmesi / yeniden satılması halinde, oturma izni geçerli olmaya devam eder mi?**

Taşınmazın (mülkün) devredildiği durumlarda, üçüncü ülke vatandaşı oturma hakkını kaybeder. Mülkün oturma izninin geçerlilik süresi boyunca başka bir üçüncü ülke vatandaşına yeniden satılması durumunda, yeni alıcıya oturma izni verilirken, satıcının oturma izni iptal edilir.

### **Üçüncü kişilere taşınmaz kiralama imkanı var mıdır?**

Taşınmaz sahibi üçüncü ülke vatandaşlarına bunları kiralama imkanı sağlar.

Yunan Cumhuriyeti Ekonomi ve Kalkınma Bakanlığı ve  
Göç Politikası Bakanlığı ile İşbirliği içinde

YATIRIM VE DIŞ TİCARET YUNAN ŞİRKETİ A.Ş.  
Vasilissis Sofias cad. No. 109, 115 21 Atina  
Tel. : 210 3355700, Faks. 210 3242079

[www.enterprisegreece.gov.gr](http://www.enterprisegreece.gov.gr)