

**ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİNDE YER ALAN PARSELLERİN TAMAMEN
VEYA KISMEN BEDELSİZ TAHSİSİNE DAİR YÖNETMELİK**

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı; organize sanayi bölgelerinde yer alan parsellerin gerçek veya tüzel kişilere tamamen veya kısmen bedelsiz tahsisine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik; Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen il ve ilçelerdeki organize sanayi bölgelerinde, 12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun ek 3 üncü maddesinin öngördüğü istihdam sayısını sağlayacak yatırımlar için başvuru koşulları, tahsislerde öncelik sırası, taahhütname alınması, yatırım koşulları, mücbir sebepler, borçlardan mahsup işlemleri, ödemelerin durdurulması, ödemeye esas parsel bedellerinin tespiti, tapu kaydına konulacak şerh ve yatırımların denetlenmesi ile devredilen taşınmazların geri alınmasına ilişkin hükümleri kapsar.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelik, 12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmeliğin uygulamasında;

- a) Bakanlık: Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığını,
 - b) Banka: Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğünü,
 - c) OSB: Organize Sanayi Bölgesi tüzel kişiliğini,
- ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Tahsis Koşulları

Parsel tahsisleri, başvuru ve istenecek belgeler

MADDE 5 – (1) Bakanlık kredisi kullanan OSB'lerin mülkiyetindeki tahsis edilmemiş parseller, OSB müteşebbis heyeti veya genel kurulunca karar alınması halinde, en az on kişilik istihdam öngören yatırımlara girişen gerçek veya tüzel kişilere, bedeli Bakanlık tarafından OSB'ye verilen kredilerden mahsup edilmek üzere, tamamen veya kısmen bedelsiz olarak tahsis edilebilir.

(2) Planlı alanda kendi imkânları ile altyapı inşaatları tamamlanan ve Bakanlık kredisi kullanmamış OSB'ler ile altyapı inşaatları tamamlanan ve kredi borcunu ödemiş olan OSB'lerde müteşebbis heyeti veya genel kurulunca karar alınması halinde, en az on kişilik istihdam öngören yatırımlara girişen gerçek veya tüzel kişilere, tahsis edilmemiş parsellerin tamamen veya kısmen bedelsiz olarak tahsisi yapılabilir.

(3) Bakanlığa kredi borcu devam eden OSB'lerde 4562 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce tahsis yapılan katılımcılar, OSB'ye müracaat etmeleri ve müteşebbis heyet veya genel kurul kararı ile taleplerinin uygun

bulunması halinde, sekizinci maddede belirtilen asgari istihdam sayısını sağlamaları şartıyla tamamen veya kısmen bedelsiz parsel tahsisinden yararlandırılabilir.

(4) Bu Yönetmelik kapsamında parsel tahsisi isteyen ve sekizinci maddede belirtilen asgari istihdam sayısını öngören yatırımlara girişen gerçek veya tüzel kişiler EK-1'de yer alan dilekçe ve EK-2'de yer alan yatırım bilgi formunu doldurarak tahsisi talep edilen parselin bulunduğu OSB'ye başvurur.

(5) Müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde OSB müteşebbis heyeti veya genel kurulunun belirleyeceği prensipler çerçevesinde yönetim kurulunca parsel tahsislerine ilişkin karar alınır ve yatırımcılara bildirimde bulunulur.

Tahsislerde öncelik sırası

MADDE 6 – (1) Parsel tahsisinde, gerçek veya tüzel kişiler arasında öncelik sırası; yatırım tutarı, istihdam, ihracat ve yüksek teknoloji gibi faktörlere göre yönetim kurulunca belirlenir. Alınan kararlarda öncelik gerekçesine yer verilir.

Taahhütname alınması ve sözleşme düzenleme

MADDE 7 – (1) Parsel tahsisi uygun bulunan gerçek veya tüzel kişilerin EK-3'te yer alan Yatırım Taahhütnamesini noter onaylı olarak OSB'ye vermesini müteakip yatırımcı ve OSB arasında parsel tahsisine ilişkin EK 4-A/B'de yer alan Parsel Tahsis Sözleşmesi düzenlenir.

Yatırım koşulları

MADDE 8 – (1) Parsel tahsisi için başvuran gerçek veya tüzel kişilerin; 5.000 m²'ye kadar olan parseller için en az 10, 5.000 m²'den büyük olup 10.000 m²'ye kadar olan parseller için en az 20, 10.000 m²'den büyük olup 20.000 m²'ye kadar olan parseller için en az 30 ve 20.000 m²'den büyük parseller için ise en az 50 kişilik istihdam taahhüt etmesi gerekmektedir.

(2) Katılımcı, 22/8/2009 tarihli ve 27327 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 108 inci maddesi kapsamındaki süre ve yatırım şartları ile bu maddenin birinci fıkrasında belirtilen asgari istihdam sayısını sağlayarak üretime geçmek zorundadır. Ancak yatırımının yüzde seksenini tamamlamasına karşın üretime geçemeyen katılımcıların talebi üzerine OSB tarafından proje bazında en fazla bir yıla kadar ek süre verilir.

Mücbir sebepler

MADDE 9 – (1) Karma OSB'lerde arıtma tesisleri hariç, ihtisas OSB'lerde ise arıtma tesisleri dahil olmak üzere altyapı yatırımlarının tamamlanamaması ve bu durumun katılımcının üretime geçmesine engel olduğunun OSB'ce karara bağlanması hali ile yangın, doğal afet, kısmi ve genel seferberlik halleri mücbir sebep olarak kabul edilir. Bu durumda bu Yönetmeliğin 8 inci maddesinde belirtilen süre ve yatırım şartları, mücbir sebebin sona erdiği tarihten itibaren dikkate alınır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Mahsup ve Ödeme İşlemleri

Borçlardan mahsup işlemleri ve bedel ödemesi için başvuru

MADDE 10 – (1) 4562 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce bedelli olarak tahsis edilmiş parsellerin mahsup işlemleri ile yeni tahsis edilecek parsel bedellerinin mahsubu için ilgili OSB, taleplerini içeren müteşebbis heyet veya genel kurul kararı ile birlikte Bakanlığa elektronik ortamda başvurur.

(2) Başvuruya, her bir tahsis için EK-2'de yer alan Yatırım Bilgi Formu, EK-3'te yer alan Yatırım Taahhütnamesi ve EK 4-A/B'de yer alan Parsel Tahsis Sözleşmesi eklenir.

(3) Bakanlık tarafından, ilgili OSB'nin toplam sanayi parsel alanı ve Banka tarafından takip edilen kredi hesabı dikkate alınarak yapılacak mahsup işlemlerinden ilgili OSB'ye bilgi verilir.

(4) Altyapı inşaatları tamamlanan ve Bakanlık kredisi kullanmamış OSB'ler ile altyapı inşaatları tamamlanan ve kredi borcunu ödemiş olan OSB'lerde bu kapsamda tahsis edilen parsellerin bedelleri Bakanlıkça ödenir. Ödemeye ilişkin başvuru, bu maddenin ikinci fıkrasında belirtilen belgelerle birlikte Bakanlığa elektronik ortamda yapılır.

Ödemelerin durdurulması

MADDE 11 – (1) Bakanlığa kredi borcu devam eden OSB'lerde müteşebbis heyet veya genel kurulca karar alınması halinde, 4562 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce bedelli olarak tahsis edilmiş parseller için ödemeler durdurulur. Ancak tahsis bedeline ilişkin vadesi geçen borcu bulunan katılımcılar, borçlarını OSB'nin arsa satışları hesabına yatırmak zorundadır.

Mahsup işlemleri

MADDE 12 – (1) Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen oranlarda; ödemeleri durdurulan parsellerin 4562 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesinin yürürlüğe giriş tarihindeki, yeni tahsis edilecek parsellerin ise tahsis tarihindeki bedelleri, Bankanın ilgili OSB'ye Bakanlık tarafından kullanılmış bulunan kredilere ait anapara ve faizlerinin tutulduğu ilgili yıl borçlu cari hesap bakiyesinin, toplam sanayi alanına bölünmesi suretiyle bulunacak yılı metrekare fiyatı ile tahsis edilen parsellerin alanının çarpımı yöntemiyle hesaplanır.

(2) Altyapı yatırımları devam eden OSB'lerde 4562 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesinin uygulama süresi içinde kullanılan kredi tutarı ve ihalesi yapılan altyapı yatırımları için mahsup işlemleri; her yıl 31 Aralık tarihi itibarıyla borçlu cari hesap bakiyesine ilave edilen yılı kredi kullanımı ile anapara taksit ve faizlerinin toplamının toplam sanayi alanına bölünmesi ile bulunacak yılı metrekare fiyatı ile tahsis edilen parsellerin alanının çarpımı neticesi bulunan bedelin Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen oranlardaki kısmının alınması yoluyla hesaplanan bedelden, bir önceki yıl mahsup edilen bedelin düşülmesi ile yeniden hesaplanacak bedelin mahsubu yapılmak suretiyle 4562 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesinin yürürlük süresi içerisinde ihalesi yapılan altyapı yatırımlarına ilişkin kredilendirilmenin bittiği tarihe kadar devam eder.

(3) 4562 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce altyapısı tamamlanmış OSB'lerde mahsup işlemleri, 4562 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesinin uygulama süresince devam eder.

Ödemeye esas parsel bedellerinin tespiti

MADDE 13 – (1) Bu Yönetmeliğin 5 inci maddesinin ikinci fıkrası çerçevesinde tahsis edilen parsellerin bedelleri OSB'nin muhasebe kayıtlarındaki kamulaştırma, altyapı inşaatı ve arıtma tesisi maliyetinden oluşan harcamaları ile Bakanlıkça benzer işlerdeki kredi maliyetleri mukayese edilmek suretiyle tespit edilen en düşük tutarın toplam sanayi alanına bölünmesi ile elde edilen yılı metrekare fiyatı ile tahsis edilen parsellerin alanının çarpımı neticesi bulunan bedelin Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen oranlardaki kısmının alınması yoluyla hesaplanan bedel, OSB'ye Bakanlık bütçesine bu amaçla konulacak ödenekten ödenir.

(2) Bakanlık kredisi ile tamamlanan ve kredi borcunu tahsis ettiği parsellerden elde ettiği gelirle geri ödeyen OSB'ler, 4562 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesinin uygulama süresince yapılacak tahsisler için bedel talebinde bulunamaz.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Tapu Devri

Tapu kaydına konulacak şerh

MADDE 14 – (1) Tamamen veya kısmen bedelsiz tahsis edilen parselde üretime geçilmeden tapu talep edilmesi halinde; yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması şartıyla, tapu kütüğünün beyanlar hanesine devir işlemi sırasında aşağıdaki şerh konulur:

a) 12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun ek 3 üncü maddesine göre, işbu taşınmazı devralan gerçek veya tüzel kişiler, söz konusu Kanun ve bu Kanunun uygulanması ile ilgili çıkarılan Yönetmelik ile Yatırım

Taahhütnamesinde belirtilen devir amaç ve koşullarına uymak zorundadır. Bu şerh kaldırılmadığı sürece taşınmaz hiçbir şekilde başkalarına devredilemez, ipotek edilemez, teminat verilemez. İflas ve konkordato ile diğer aynı ve şahsi haklara da konu edilemez.

Tapudaki şerhin kaldırılması

MADDE 15 – (1) 4562 sayılı Kanun, bu Yönetmelik, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği, Yatırım Taahhütnamesi ve Parsel Tahsis Sözleşmesindeki şartlara uygun olarak yapılan yatırımın işyeri açma ve çalışma ruhsatının alınmasını müteakip, bu Yönetmeliğin 8 inci maddesinde belirlenen istihdam ile üç ay üretim yapmasından sonra katılımcılar, tahsisi yapan OSB'den tapu kayıtlarındaki şerhin kaldırılmasını isteyebilir.

(2) OSB'ce yapılan inceleme ve denetim sonucunda şartlara uyulduğunun anlaşılması halinde, ilgili OSB'nin talebi üzerine ve Bakanlığın müsaadesi ile OSB tarafından tapu kayıtlarından şerh kaldırılır.

Devredilen taşınmazın tahliyesi, geri alınması ve mahsupların iptali

MADDE 16 – (1) Katılımcının, 4562 sayılı Kanuna, bu Yönetmeliğe, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğine, Yatırım Taahhütnamesi ve Parsel Tahsis Sözleşmesindeki şartlara uymadığının veya mücbir sebepler hariç öngörülen sürede yatırımı tamamlamadığının tespiti halinde, herhangi bir yargı kararı aranmaksızın parsel tahsisi iptal edilir. Bu durumda taşınmazın üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin OSB'ye intikal eder, bundan dolayı adına tahsis yapılan kişiler veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz. Ancak öngörülen sürede yatırımın en az yüzde ellisinin gerçekleştirilmesi halinde yatırımın bedeli, yeni katılımcı tarafından önceki katılımcıya ödenir. Bu ödeme, OSB'ce sağlanır.

(2) Parsel tahsisi iptal edildiğinde, otuz gün içinde aynı parsel bir başka katılımcıya tahsis edilebilir. Bu değişiklik Bakanlığa elektronik ortamda bildirilir. Ancak bu süre içinde bir başka katılımcıya tahsis edilemeyen parsel için yapılan mahsup veya ödeme, OSB'nin bildiri üzerine veya re'sen, Bakanlık tarafından iptal edilir. Bakanlık kredisi kullanmamış veya kredi borcunu ödemiş olan OSB'lere parsel tahsisi kapsamında yapılan ödeme, parsel tahsisinin iptali halinde Bakanlığa elektronik ortamda bilgi verilerek, OSB tarafından genel bütçeye gelir kaydedilmek üzere Bakanlık Merkez Saymanlığının Merkez Bankasındaki cari hesabına iptali takip eden ilk iş gününde iade edilir. İptale ilişkin meblağın OSB tarafından yatırılmadığının tespiti halinde tahsisin iptali tarihinden ödeme tarihine kadar geçen süre için 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesinde belirtilen oranlarda gecikme zammı da uygulanmak suretiyle Bakanlık Merkez Saymanlığının Merkez Bankasındaki cari hesabına iade edilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Diğer hükümler

MADDE 17 – (1) Tarıma Dayalı İhtisas OSB'lerde en az on kişilik istihdam şartı aranmaz.

(2) Bu Yönetmelikte yer almayan hususlarda Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri uygulanır.

Yürürlük

MADDE 18 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 19 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı yürütür.