

ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİNDE YER ALAN PARSELLERİN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE BEDELSİZ TAHSİSİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK

Yayın Tarihi : 02/07/2004 Tarihli ve 25510 sayılı Resmi Gazete

Değişiklik Tarihi : 08/09/2005 Tarihli ve 25930 sayılı Resmi Gazete (5350 ile)

Değişiklik Tarihi : 14/12/2007 Tarihli ve 26730 sayılı Resmi Gazete (5615 ile)

Amaç

Madde 1 - Bu Yönetmeliğin amacı, kalkınmada öncelikli yöreler kapsamındaki iller ve Devlet İstatistik Enstitüsü Başkanlığınca 2001 yılı için belirlenen fert başına gayrisafi yurt içi hasıla tutarı 1500 ABD Doları veya daha az olan iller ile bu iller dışında kalan ve Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığınca 2003 yılı için belirlenen sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasına göre endeks değeri eksi olan illerdeki organize sanayi bölgelerinin mülkiyetinde bulunan ve tahsis edilmemiş parsellerin, yeni yatırımlar için gerçek veya tüzel kişilere bedelsiz tahsisi ile 5084 sayılı Kanunun yayımı tarihinden önce bedelli olarak tahsis edilmiş parsellerin ödemesinin durdurulması ve kalan meblağın Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından organize sanayi bölgesine verilen kredilerden mahsup edilmesine ilişkin esas ve usulleri tespit etmektir.

Kapsam

Madde 2- Bu Yönetmelik; kalkınmada öncelikli yöreler kapsamındaki iller ve Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığınca 2001 yılı için belirlenen fert başına gayrisafi yurt içi hasıla tutarı 1500 ABD Doları veya daha az olan iller ile bu iller dışında kalan ve Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığınca 2003 yılı için belirlenen sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasına göre endeks değeri eksi olan illerdeki organize sanayi bölgelerinde, 29/1/2004 tarihli ve 5084 sayılı Kanunun öngördüğü istihdam sayısını sağlayacak yatırımlar için organize sanayi bölgelerinin yetkili organlarının karar alması halinde bedelsiz parsel tahsisinden yararlanacak olan gerçek veya tüzel kişileri kapsar.

Dayanak

Madde 3- Bu Yönetmelik, 29/1/2004 tarihli ve 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun geçici I inci maddesi gereğince hazırlanmıştır.

Başvuru ve istenecek bilgi ve belgeler

Madde 4- 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda ve 1/4/2002 tarihli ve 24713 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinde belirtilen yatırımları kapsamak kaydıyla, bedelsiz parsel tahsisi isteyen gerçek veya tüzel kişiler Ek: 1'de yer alan form dilekçe ve Ek:2'de yer alan yatırım bilgi formunu doldurup tahsisi talep edilen parselin bulunduğu organize sanayi bölgesine başvurur.

İlgili organize sanayi bölgesinin yetkili organı parsel tahsislerine ilişkin kararını müracaat tarihinden itibaren en geç 30 takvim günü içerisinde verir.

5084 sayılı Kanunun yayımı tarihinden önce parsel tahsis edilen gerçek veya tüzel kişilerden, Kanunun yayımı tarihinden sonra tahsisleri iptal edilenlere, bu Kanun gereğince yeni tahsis yapılamaz.

Bedelsiz parsel tahsislerde öncelik sırası

Madde 5- Aynı parselde birden fazla talep olması halinde, organize sanayi bölgesi yetkili organları tarafından, gerçek veya tüzel kişiler arasında öncelik sırasının tespitinde, yatırım tutarı, istihdam, ihracat ve ileri teknoloji gibi faktörler dikkate alınır.

Borçlardan mahsup işlemleri için başvuru

Madde 6- 5084 sayılı Kanunun yayımı tarihinden önce bedelli olarak tahsis edilmiş parsellerin mahsup işlemleri ile tahsis edilecek parsel bedellerinin mahsubu için ilgili organize sanayi bölgesi, müteşebbis heyet kararı ile birlikte Sanayi ve Ticaret Bakanlığına başvurmak zorundadır.

Başvuruya, organize sanayi bölgesi yetkili organlarının kararı ile birlikte, 5084 sayılı Kanunun yayımı tarihinden önce bedelli olarak tahsis edilmiş parseller ile gerçek veya tüzel kişilere bedelsiz olarak tahsis edilecek boş parsellerin ada, parsel numaraları ile büyüklüklerini ve tahsis edilenleri gösterir Yönetim Kurulu tarafından tasdikli bir liste eklenecektir.

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından, ilgili organize sanayi bölgesinin başvurusu ekinde yer alan liste ve Türkiye Halk Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü tarafından takip edilen kredi hesabı dikkate alınarak yapılacak mahsup işlemlerinden ilgili bölgeye bilgi verilir.

Ödemelerin durdurulması

Madde 7- 5084 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin (b) bendi kapsamındaki illerde bulunan ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı kredisi kullanan organize sanayi bölgesinin mülkiyetinde bulunan ve tahsis edilmemiş parseller, organize sanayi bölgesi yetkili organlarının karar almaları halinde, gerçek veya tüzel kişilere; bedeli Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından organize sanayi bölgesine verilen kredilerden mahsup edilmek üzere, bedelsiz olarak tahsis edilebilir.

5084 sayılı Kanunun yayımı tarihinden önce bedelli olarak tahsis edilmiş parseller için ödemeler durdurulur. Ancak tahsis bedeline ilişkin vadesi geçen borcu bulunan gerçek veya tüzel kişiler, borçlarını organize sanayi bölgesinin arsa satışları hesabına yatırır.

Bedelsiz parsel tahsislerinde mahsup işlemleri

Madde 8- Ödemeleri durdurulan parsellerin 5084 sayılı Kanunun yayımı tarihindeki, yeni tahsis edilecek parsellerin ise tahsis tarihindeki bedelleri, Türkiye Halk Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğündeki, ilgili organize sanayi bölgesine Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından kullandırılmış bulunan kredilere ait anapara ve faizlerinin tutulduğu borçlu cari hesap bakiyesinin toplam sanayi alanına bölünmesi suretiyle bulunacak yılı metrekare fiyatı üzerinden hesaplanır.

Altyapı yatırımları devam eden organize sanayi bölgelerinde 29/1/2004 tarihli ve 5084 sayılı Kanunun Geçici 1 inci maddesinin yürürlük süresi içerisinde genel idare giderleri, kamulaştırma bedelleri 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 üzerinden hesaplanan bedelden bir önceki yıl mahsup edilen bedelin düşülmesi ile yeniden hesaplanacak bedelin mahsubu yapılmak suretiyle yatırımın geçici kabul tarihine kadar devam eder.

5084 sayılı Kanunun Geçici 1 inci maddesinin yürürlük süresinden önce altyapısı tamamlanmış organize sanayi bölgelerinde mahsup işlemleri; 5084 sayılı Kanunun Geçici 1 inci maddesinin yürürlükte olduğu sürece devam eder.

Parsel bedellerinin ödenmesi

Madde 9- Planlı alanda kendi imkanları ile altyapı inşaatları biten Sanayi ve Ticaret Bakanlığı kredisi kullanmamış organize sanayi bölgeleri ile altyapı inşaatı tamamlanan ve kredi borcunu ödemiş olan organize sanayi bölgelerinden de yetkili organlarının karar almaları halinde mülkiyetindeki parsellerin tahsisi yapılabilir.

Tahsis edilen parsel bedelleri, Hazine Müsteşarlığının uygun görüşü alınmak suretiyle Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından ilgili organize sanayi bölgesinin muhasebe kayıtlarındaki toplam yatırım harcamalarının toplam sanayi alanına bölümü ile elde edilen yılı metrekare fiyatı üzerinden

hesaplanır ve organize sanayi bölgesi tüzel kişiliğine, Hazine Müsteşarlığı, Maliye Bakanlığı ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı arasında yapılacak protokol hükümlerine göre ödeme yapılır.

Yatırım koşulları

MADDE 10- Altyapı inşaatının durumuna göre ilgili organize sanayi bölgesi yetkili organları tarafından yapılacak duyuru tarihinden itibaren yapı ruhsatı alınarak yatırımın iki yıl içinde, 29/1/2004 tarihli ve 5084 sayılı Kanunun öngördüğü istihdam sayısını sağlayarak üretime geçirilmesi zorunludur.

Mahsupların iptali

Madde 11- İlgili organize sanayi bölgesi yetkili organları tarafından yatırım koşullarını yerine getirmedeğinin tespiti halinde; gerçek veya tüzel kişilere tahsis edilen parsel 30 takvim günü içinde bir başka katılımcıya tahsis edilebilir ve ilgili değişiklik Sanayi ve Ticaret Bakanlığına bildirilir. Ancak bu süre içerisinde bir başka katılımcıya tahsis edilemeyen parsel için yapılan mahsup veya ödeme, OSB'nin bildiri üzerine, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından iptal edilir.

Mücbir sebepler

Madde 12- Yatırımda öngörülen süreler ile yılı metrekaare fiyatlarının tespiti ve mahsup işlemlerinde, ilgili organize sanayi bölgelerinin, karma organize sanayi bölgelerinde arıtma tesisleri hariç, ihtisas organize sanayi bölgelerinde ise arıtma tesisleri dahil olmak üzere elektrik, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve yağmursuyu şebekeleri ile organize sanayi bölgesi içindeki yollardan oluşan alt yapı yatırımlarının tamamlanamaması ve yangın, doğal afetler gibi mücbir sebepler nedeniyle geçen süreler dikkate alınmaz.

Taahhütname alınması

Madde 13- Parsel tahsisinden önce, bu Yönetmelik ekinde yer alan taahhütname (Ek:3) gerçek veya tüzel kişiler tarafından notere tasdik ettirilerek ilgili organize sanayi bölgesine verilir.

Tapu kaydına konulacak şerh

Madde 14- Bedelsiz tahsis edilen parsel için tapu kütüğünün beyanlar hanesine devir işlemi sırasında aşağıdaki şerh konulur:

"Bu taşınmaz 29/1/2004 tarihli ve 5084 sayılı Kanunun geçici I inci maddesine göre, ada..... parseli devir alan gerçek veya tüzel kişiler, söz konusu Kanun ve Kanunun uygulanması ile ilgili çıkarılmış Yönetmelik ile taahhütnamede belirtilen devir amaç ve koşullarına uymak zorundadır. Bu şerh kaldırılmadığı sürece taşınmaz hiçbir şekilde başkalarına devredilemez, haczedilemez, ipotek edilemez, teminat verilemez. İflas ve konkordato ile diğer aynı ve şahsi haklara da konu edilemez."

Yatırımın denetlenmesi ve şerhin kaldırılması

MADDE 15- Organize sanayi bölgesi yetkili organları tarafından yatırımın aşamaları takip edilerek denetlenir.

29/1/2004 tarihli ve 5084 sayılı Kanun, bu Yönetmelik, yatırım taahhütnamesi ve bedelsiz arsa tahsis sözleşmesindeki şartlara uygun olarak, yatırımın 29/1/2004 tarihli ve 5084 sayılı Kanunun öngördüğü istihdam sayısı ile üretime geçtiği tarihte, gerçek ve tüzel kişiler, tahsisi yapan organize sanayi bölgesi yetkili organlarından şerhin kaldırılmasını isteyebilir.

Denetim sonucunda, şartlara uyulduğunun anlaşılması halinde ilgili organize sanayi bölgesinin istemi üzerine tapu kayıtlarından şerh kaldırılır.

Devredilen taşınmazın tahliyesi ve geri alınması

Madde 16- Gerçek veya tüzel kişilerin iflas dahil yatırıma devam etmediğinin, ilgili organize sanayi bölgesi tarafından öngörülen sürede yatırımı tamamlamadığının veya tahsis edilen parsel ile ilgili

olarak yapılan denetimler ve düzenlenen raporlar sonucunda, 5084 sayılı Kanun, bu Yönetmelik ve taahhütnamede belirtilen şartlara uyulmadığının tespiti halinde yapılan tahsis iptal edilir.

Diğer hükümler

Madde 17- Bu Yönetmelikte yer almayan hususlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri uygulanır.

Geçici Madde 1 — 15/6/2004 tarihli ve 2004/7513 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Organize Sanayi Bölgelerinde Yer Alan Parsellerin Gerçek veya Tüzel Kişilere Bedelsiz Tahsisine İlişkin Yönetmeliğin, bu Yönetmelik ile yapılan değişiklikten önceki hükümlerine göre bedelsiz arsa tahsisinden yararlanma hakkı kazanan gerçek veya tüzel kişiler, bu haklarından aynen yararlanmaya devam ederler.

Yürürlük

Madde 18- Hakkında Sayıştayın görüşü alınan bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 19- Bu Yönetmelik hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

EK-1

SAMSUN – GIDA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

MÜTEŞEBBİS HEYET BAŞKANLIĞINA

SAMSUN

29/1/2004 tarihli ve 5084 sayılı Kanunun geçici I inci maddesinden yararlanmak istiyorum.

Şahsım/Şirketim, yatırım ve talep ettiğim parsel ile ilgili bilgiler aşağıda gösterilmiş olup, istenilen belgeler dilekçe ekinde sunulmuştur.

Gereğini arz ederim/...../2009

EKLER:

- Yatırım bilgi formu
- Üretim akış şeması ve açıklama raporu

Kişi veya Yetkili temsilcisinin
Adı ve Soyadı
Tüzel Kişilerin Unvanı
İmza /Kaşe

TALEP FORMU

YATIRIMCININ	ADI VE SOYADI UNVANI	
	İKAMETGAH ADRESİ KANUNİ ADRESİ	
	TELEFON NUMARALARI	
	VERGİ SİCİL NUMARASI	
	ODA SİCİL NUMARASI	
YATIRIMIN ÖZELLİKLERİ	TALEP EDİLEN PARSEL ADEDİ VE BÜYÜKLÜĞÜ	
	ÜRETİM AKIŞ ŞEMASI VE AÇIKLAMA RAPORU	
	ÜRETİM MİKTARI	
	KULLANILACAK SU MİKTARI (m3/ay)	
	KULLANILACAK ENERJİ MİKTARI (kwa/ay)	
	ATIK SU MİKTARI (m3/gün)	
	İSTİHDAM EDİLECEK KİŞİ SAYISI	
	FAALİYETE GEÇME TARİHİ	
	YATIRIM TUTARI	
	YATIRIMIN TAMAMLAMA SÜRESİ (AY)	
DİĞER HUSUSLAR		

EK-2

**YATIRIM BİLGİ FORMU
BÖLÜM I**

YATIRIMCI KURULUŞUN :

1. Adı ve unvanı:
2. Haberleşme adresi:
3. Telefon, faks no ve e-posta adresi:
4. Sermayesi:

Ortaklar Hisse Oranı (%) Kayıtlı Sermaye Ödenmiş Sermaye

- a) Yabancı ortaklar (Yabancı sermayeli firmalar için)
- b) Yerli ortaklar

Toplam

5. Bağlı bulunduğu vergi dairesi ve vergi kimlik numarası:
6. Ortaklar hakkında bilgi:
(İsim, adres, bağlı buldukları vergi dairelerinin adı, vergi kimlik numaraları, yatırımcı özgeçmişi.)
7. Firma ve ortaklar hakkında bilgi alınabilecek özel ve resmi kuruluşlar ve bankalar, adresler ve telefon numaraları:
8. Firmada projeden sorumlu şahısların isimleri, adresleri, telefon numaraları:

**BÖLÜM II
YATIRIM İLE İLGİLİ BİLGİLER**

GENEL BİLGİLER

1. Yatırımın cinsi:
(Komple yeni, tevsî, entegrasyon, tamamlama, yenileme, modernizasyon, darboğaz giderme, kalite düzeltme, ürün çeşitlendirme cinsinden hangisi olduğu belirtilir.)
2. Yatırımın konusu:
3. Yatırıma başlama tarihi:
(6 aylık dönemler itibarıyla yatırımın tamamlanma aşamaları belirtilir.)
4. İşletmeye geçiş tarihi:
5. Yatırımın bitiş tarihi:
6. Öngörülen istihdam (kişi):
7. Projenin kapasitesi:
(Tek vardiyada tesiste üretilecek mal veya hizmet miktarları verilir.)

PROJENİN TEKNİK YÖNLERİ

1. Üretilecek mallar:
 2. Projenin gerekçesi:
 3. Projenin kısa anlatımı:
 4. Üretim teknolojisi:
 5. Çevreye etkisi:
(Yatırımın yaratabileceği çevre kirliliği sorunlarının olup olmadığı belirtilir.)

TOPLAM SABİT YATIRIM TUTARI

Aşağıdaki açıklamalar doğrultusunda sabit yatırım kalemleri ayrı ayrı belirtilerek Toplam Yatırım ve Yıllara Göre Dağılımı Tablosu düzenlenir. Yatırımın özelliği dolayısıyla harcama gerektirmeyen kalemler dikkate alınmaz.

1. Etüt ve Proje Giderleri: Yatırıma ait etüt ve proje çalışmalarıyla ilgili ekonomik ve teknik araştırma masrafları ile yatırım dönemi işletmeye alma sırasında ihtiyaç duyulacak kontrolörlük, müşavirlik, eğitim vb. konularda yapılacak harcamalar bu kalemde dikkate alınır.

2. Bina İnşaat Giderleri: Yapılacak ana mal/hizmet üretim binası, yardımcı işletmelere ilişkin binalar, idari binalar, depolar dahil olmak üzere her bir harcama kalemi için metrekare ve birim değerlerde belirtilmek üzere, inşaat giderleri uygun hesaplama yöntemleri uygulanarak hesaplanır.

3. Mal veya hizmet üretimine yönelik ana makine ve teçhizat giderleri:

4. Yardımcı işletmeler makine ve teçhizat giderleri: Su, elektrik, yakıt, buhar, arıtma tesis vb. servisler için gerekli makine ekipman giderleri ortaya konacaktır.

5. Montaj giderleri: Ana fabrika, yardımcı işletme tesislerinin montajları ile ilgili tüm masraflar verilir. (Ortalama bir değer olarak toplam makine- teçhizat bedelinin % 6'sı kadar bir meblağ alınabilir.)

6. Taşıt araçları: Tesis için gerekli taşıt araçlarına ilişkin öngörülen harcamalar, cins, miktar ve birim fiyatlar da belirtilerek bu gider kaleminde gösterilir.

7. İşletmeye alma giderleri: Deneme üretimine başlangıçtan itibaren kesin işletmeye geçişe kadar yapılması zorunlu olan harcamalar dikkate alınır.

8. Genel giderler: Haberleşme, aydınlatma, ilan vs. masraflar ile emlak ve taşıt alım vergileri, yatırım dönemi personel, personel eğitimi ve yönetim giderleri, idari ve sosyal binaların tefrişi ve çeşitli demirbaşlarla ilgili giderler verilir.

9. Diğer giderler: Başta yatırım dönemi finansman giderleri olmak üzere çeşitli fon vergi vb. masraflar bu harcama kaleminde gösterilir.

EK-3 YATIRIM TAAHHÜTNAMESİ

Madde 1- 5084 sayılı Kanunun geçici linçi maddesine istinaden Samsun- Gıda Organize Sanayi Bölgesi tüzel kişiliği tarafındanada parsel yatırımcıya tahsis edilecektir.

Madde 2- YATIRIMCININ ADI SOYADI VEYA TİCARET UNVANI

Madde 3- PARSELİN TAHSİS VE TESLİM TARİHİ

Madde 4- YATIRIMIN KONUSU

Madde 5- YATIRIMA BAŞLAMA TARİHİ

Madde 6- YATIRIMIN FAALİYETE GEÇECEĞİ TARİH

Madde 7- İSTİHDAM EDİLECEK KİŞİ SAYISI

Madde 8- İSTİHDAM DARALTICI PLAN VE PROJE TADİLATI YAPMAMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Yatırımcı, istihdamı daraltacak plan ve proje tadilatına gidemez.

Madde 9- İNŞAAT VE İŞLETMENİN KONTROLÜNE İZİN VERME YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Yatırımcı yatırımının başlangıcından itibaren üretim aşamasına kadar organize sanayi bölgesi ve diğer ilgili kamu kuruluşlarının her türlü takip ve denetiminde gereken her türlü kolaylıkları göstermek ve istenen bilgi ve belgeleri vermek zorundadır.

Madde 10- MASRAFLARI KARŞILAMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Yatırımcı, tahsis edilen parsel üzerine ipotek konulması veya kaldırılması ile tapuya ilişkin diğer işlemlerle ilgili her türlü vergi, resim, harç, katılma payı ve katkı payı gibi diğer masrafları karşılamak zorundadır.

MADDE 11- TAHSİSLERİN İPTALİ

Yatırımcının, iflas dahil yatırıma devam etmemesi durumunda, organize sanayi bölgesi tarafından öngörülen sürede yatırımı tamamlamamasının veya tahsis edilen parsel ile ilgili olarak yapılan denetimler ve düzenlenen raporlar sonucunda, 5084 sayılı Kanunun Geçici 1 inci maddesi, Yönetmelik ve bu taahhütnamede belirtilen şartlara uyulmadığının tespiti halinde, Organize sanayi bölgesi yetkili organları tarafından yapılan tahsis iptal edilir.

Madde 12- HAFRİYAT SIRASINDA BULUNACAK KÜLTÜR VARLIKLARININ MÜLKİ AMİRLİĞE BİLDİRME YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Yatırımcı, inşaat sırasında bulunacak olan taşınır kültür varlıklarını mülki amirliklere bildirmek zorundadır.

Madde 13 - DİĞER HÜKÜMLER

Bu taahhütnamede yer almayan hususlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

YUKARIDAKİ ESAS, KOŞUL, KURAL VE YÖNTEMLERE UYACAĞIMI VE YERİNE GETİRECEĞİMİ, YATIRIM BİLGİ FORMUNDAKİ BİLGİLERİN DOĞRULUĞUNU TAAHHÜT EDERİM.

YATIRIMCI Kişi veya Yetkili Temsilcisi
Tüzel Kişilerin Unvanı
İmza/Kaşe