

# ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİNDE YER ALAN PARSELLERİN TAMAMEN VEYA KISMEN BEDELSİZ TAHSİSİ SÜRECİ

## A- Tahsis Koşulları

### a) Parsel tahsisleri, başvuru ve istenecek belgeler

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.

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.

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, aşağıda belirtilen asgari istihdam sayısını sağlamaları şartıyla tamamen veya kısmen bedelsiz parsel tahsisinden yararlandırılabilir.

Yönetmeliğin sekizinci maddesinde belirtilen ve parsel tahsisi için başvuran gerçek veya tüzel kişilerin taahhüt etmesi gereken asgari istihdam sayıları şöyledir:

- 5.000 m<sup>2</sup>'ye kadar olan parseller için en az 10 kişi,
- 5.000 m<sup>2</sup>'den büyük olup 10.000 m<sup>2</sup>'ye kadar olan parseller için en az 20 kişi,
- 10.000 m<sup>2</sup>'den büyük olup 20.000 m<sup>2</sup>'ye kadar olan parseller için en az 30 kişi,
- 20.000 m<sup>2</sup>'den büyük parseller için ise en az 50 kişi,

Bedelsiz parsel tahsisi isteyen ve yukarıda 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.

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.

### b) Tahsislerde öncelik sırası

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.

### c) Taahhütname alınması ve sözleşme düzenleme

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.

## B- Mahsup ve Ödeme İşlemleri

### a) Borçlardan mahsup işlemleri ve bedel ödemesi için başvuru

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.

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.

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.

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.

### b) Ödemelerin durdurulması

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.

### c) Ödemeye esas parsel bedellerinin tespiti

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 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.

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

## **C- Tapu Devri**

### **a) Tapu kaydına konulacak şerh**

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:

“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.”

### **b) Tapudaki şerhin kaldırılması**

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.

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.

### **c) Devredilen taşınmazın tahliyesi, geri alınması ve mahsupların iptali**

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.