

## YÖNETMELİK

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığında:

**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;

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

**İKİNCİ BÖLÜM**

**Tahsis Koşulları**

**Parsel tahsisleri, başvuru ve istenecek belgeler**

**MADDE 5 –** (1) Bakanlık kredisi kullanılan 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 m<sup>2</sup>'ye kadar olan parseller için en az 10, 5.000 m<sup>2</sup>'den büyük olup 10.000 m<sup>2</sup>'ye kadar olan parseller için en az 20, 10.000 m<sup>2</sup>'den büyük olup 20.000 m<sup>2</sup>'ye kadar olan parseller için en az 30 ve 20.000 m<sup>2</sup>'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 girişi 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 gelire 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 bildirimini 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 Kanunun 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.

**EK-1**

.....ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞINA,

12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun ek 3 üncü maddesinden yararlanmak istiyorum.

Şahsıma/Şirketimize, yapılacak yatırıma ve talep ettiğim/ettiğimiz parselle ilişkin bilgiler aşağıda gösterilmiş olup, istenilen belgeler dilekçe ekinde sunulmuştur.

Gereğini arz ederim ...../...../20...

**EKLER:**

-Yatırım bilgi formu

-Üretim akış şeması ve açıklama raporu

Gerçek Kişi veya Yetkili Temsilcisinin Adı Soyadı ve İmzası  
Tüzel Kişi ise Ticaret Unvanı, Kaşe ve Yetkili İmzalar

**TALEP FORMU**

YATIRIMCI BİLGİLERİ	ADI SOYADI/UNVANI	
	YERLEŞİM YERİ ADRESİ/KANUNİ ADRESİ	
	TELEFON NUMARALARI	
	GERÇEK KİŞİ İSE T.C. KİMLİK NUMARASI	
	VERGİ SİCİL NUMARASI	
	ODA SİCİL NUMARASI	
	TALEP EDİLEN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ	
	ÜRETİM AKIŞ ŞEMASI VE AÇIKLAMA RAPORU	DİLEKÇE EKİNDE VERİLECEKTİR.
	ÜRETİM MİKTARI (Yıllık/Aylık)	
	KULLANILACAK SU MİKTARI (m <sup>3</sup> /ay)	
	KULLANILACAK ENERJİ MİKTARI (KW/ay)	
	DOĞALGAZ MİKTARI (m <sup>3</sup> /ay)	
	ATIK SU MİKTARI (m <sup>3</sup> /gün)	
	İSTİHDAM EDİLECEK KİŞİ SAYISI	
	FAALİYETE GEÇME TARİHİ	
	YATIRIM TUTARI	
	YATIRIMIN TAMAMLAMA SÜRESİ (Ay)	
	DİĞER HUSUSLAR	

## YATIRIM BİLGİ FORMU

### BÖLÜM I YATIRIMCI İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### YATIRIMCI KURULUŞUN:

1. Adı, soyadı veya unvanı:
2. Haberleşme adresi:
3. Telefon, faks no ve e-posta adresi:
4. Sermayesi:  
Ortaklar hisse oranı (%) esas sermaye/kayıtlı sermaye ödenmiş/çıkarılmış sermaye  
a) Yabancı ortaklar  
b) Yerli ortaklar  
Toplam
5. Bağlı bulunduğu vergi dairesi ve vergi kimlik numarası. Gerçek kişi ise T.C. kimlik numarası:
6. Ortaklar hakkında bilgi:  
(İsim, adres, bağlı buldukları vergi dairelerinin adı, vergi kimlik numaraları, yatırımcı özgeçmiş.)
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:
9. Tüzel kişiler için yönetim kurulu üyelerinin, müdürlerin isimleri, adresleri, telefon numaraları:

### BÖLÜM II YATIRIM İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### GENEL BİLGİLER

1. Yatırımın cinsi:  
(Komple yeni, tevsi, 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 ve benzeri konularda yapılacak harcamalar bu kalemde dikkate alınır.
2. Bina inşaat 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 ve benzeri 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 vesaire 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 ve benzeri masraflar bu harcama kaleminde gösterilir.

## YATIRIM TAAHHÜTNAMESİ

**MADDE 1-** 12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun ek 3 üncü maddesine istinaden ..... Organize Sanayi Bölgesi tarafından .... ada ..... 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 halî dahil yatırıma devam etmediğinin, mücbir sebepler hariç organize sanayi bölgesi tarafından öngörülen sürede yatırımı tamamlamadığının, bedelsiz olarak tahsis edilen parsel ile ilgili olarak yapılan denetimler ve düzenlenen raporlar sonucunda, 4562 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesi kapsamında, ilgili mevzuatta ve bu taahhütnamede belirtilen şartlara uymadığının tespiti halinde, herhangi bir yargı kararı aranmaksızın, Organize Sanayi Bölgesi yetkili organları tarafından yapılan parsel tahsisi iptal edilir. Bu durumda taşınmazın üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Organize Sanayi Bölgesi tüzel kişiliğine intikal eder, bundan dolayı adına tahsis yapılan kişiler veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz. Ancak, öngörülen sürede yatırımının en az yüzde ellisinin gerçekleştirilmesi halinde yatırımın bedeli, yeni yatırımcı tarafından önceki yatırımcıya ödenir. Bu ödeme organize sanayi bölgesi tüzel kişiliğince sağlanır.

**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 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

## TAMAMEN BEDELSİZ PARSEL TAHSİS SÖZLEŞMESİ

### 1- TARAFLAR:

..... Organize Sanayi Bölgesi ile katılımcı; ..... arasında aşağıdaki koşullarda, .../.../... tarihinde bu Bedelsiz Parsel Tahsis Sözleşmesi düzenlenmiştir.

Bu sözleşme maddelerinin uygulanmasında: ..... Organize Sanayi Bölgesi; “OSB”, bedelsiz tahsis yapılan ..... “Katılımcı” 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun ek 3’üncü maddesi; “KANUN”, Organize Sanayi Bölgelerinde Yer Alan Parsellerin Tamamen Veya Kısmen Bedelsiz Tahsisine Dair Yönetmelik “YÖNETMELİK” olarak ifade edilmiştir.

### 2- KONUSU:

Bu sözleşmenin konusu; Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen il ve ilçelerdeki organize sanayi bölgelerinde 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun ek 3’üncü maddesinin öngördüğü istihdam sayısını sağlayacak yatırımlar için 3. maddede belirtilen parselin tahsisidir.

### 3- PARSEL YERİ VE YÜZÖLÇÜMÜ:

..... OSB içindeki ..... metrekare yüzölçümlü, ..... ada ..... parsel numaralı parsel, bu sözleşmenin konusunu teşkil etmektedir.

Parselin yerini, taraflar; Bölgenin onaylı 1/1000 ölçekli parselasyon planı üzerinde imzalayarak belirtmişlerdir. Bölgenin parselasyon planı bu sözleşmenin ayrılmaz parçasıdır.

### 4- TAPU KAYDINA KONULACAK ŞERH VE ŞERHİN KALDIRILMASI:

Bu sözleşmeye konu parselde, üretime geçilmeden tapu talep edilmesi halinde; yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması şartıyla, tapu kütüğünün beyanlar hanesine devir işlemleri 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 ayni ve şahsi haklara da konu edilemez.”

Kanun, OSB Uygulama Yönetmeliği, Yönetmelik, Yatırım Taahhütnamesi ve bu Sözleşmedeki şartlara uygun olarak yatırımın işyeri açma ve çalışma ruhsatının alınmasını müteakip Yönetmeliğin 8 inci maddesinde belirlenen istihdam ile üç ay üretim yapmasından sonra katılımcılar, tahsisi yapan OSB’den tapu kayıtlarındaki şerhin kaldırılmasını isteyebilir.

Ancak, Katılımcının yatırımının yüzde seksenini tamamlamasına karşın üretime geçmemesi halinde katılımcının talebi üzerine, OSB tarafından, OSB tarafından en fazla bir yıla kadar ek süre verilir.

OSB’ce yapılan inceleme ve denetim sonucunda, şartlara uyulduğunun anlaşılması halinde, OSB’nin talebi üzerine tapu kayıtlarından şerh kaldırılır.



## **5- DEVREDİLEN TAŞINMAZIN TAHLİYESİ VE GERİ ALINMASI:**

OSB tarafından katılımının Kanun, OSB Uygulama Yönetmeliği, Yönetmelik, Yatırım Taahhütnamesi ve bu sözleşmedeki şartlara uymadığının veya Yönetmelikte belirtilen mücbir sebepler hariç öngörülen sürede yatırımını 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 katılımcı veya üçüncü kişiler herhangi bir hak ve talepte bulunamaz. Ancak, öngörülen sürede yatırımın en az yüzde ellisinin gerçekleştirilmesi halinde yatırımın bedeli, yeni katılımcı tarafından önceki katılımcıya ödenir. Bu ödeme, OSB'ce sağlanır.

## **6- HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER:**

Bölgede altyapı ile ilgili hizmetler bitirilmeden önce yapılmış olan tesislerin iptali, değiştirilmesi, tadili ve genel projeye uygun hale getirilmesi gibi hususlardan dolayı katılımcı hiçbir bedel ya da hak talep etmeksizin OSB'nin kararlarına aynen uymayı kabul eder.

Katılımcı projesini tasdik ettirmeden ve OSB'nin iznini almadan inşaata başlayamaz. Bu hususta Yönetmelik ve İmar Kanununun bütün hükümleri katılımcı tarafından yerine getirilecektir.

Katılımcı; inşaatını OSB tarafından verilen ruhsata aykırı yapamaz, yapının mevzuata ve plana aykırı yapıldığının tespit edilmesi durumunda OSB'ce uygulanacak her türlü cezai müeyyideyi kabul eder.

OSB; bölgede inşa edilen tesisleri kurup, işletmelerini sağlayabilecek ekonomik ve teknik bir ortamın oluşumundan başlamak üzere, üretilen mal ve hizmetlerin, saptayacağı tarifelerle katılımının ve bölgedeki diğer katılımcıların birleşik yararlarına sunacağını kabul ve taahhüt eder.

OSB altyapı inşaatı tamamlandığında katılımcı ile elektrik, içme ve kullanma suyu ve diğer altyapı hizmetlerinin kullanımı için ayrı bir satış sözleşmesi yapabilir. Bu sözleşmelerin hükümleri; katılımının kurulu gücünü, tüketimini veya kirlilik miktarını esas alarak düzenlenir. Katılımcı anılan sözleşmeler hükümlerine ve buna bağlı OSB uygulamalarına, Yargı kararı ile durdurulmadığı ya da iptal edilmediği sürece uymak zorundadır.

## **7- HİZMETLERDEN YARARLANMA HAKKININ KALDIRILMASI:**

Katılımcı, bölgedeki işletmesinde; prensiplere, özellikle bu sözleşme ve eklerinde uymayı taahhüt ettiği esaslara ve yüklenimlere aykırı düşen hareketlere OSB tarafından süre tayini suretiyle yapılacak yazılı bildirimlere rağmen devamda ısrar ettiği takdirde; OSB, katılımının tesis ve işletmelerinin bölge genel tesislerinden üretilen veya iletilen su, elektrik, doğalgaz ve yol, kanalizasyon v.b. genel hizmetlerden yararlanmasından kısmen veya tamamen yoksun bırakacak önlemleri alır ve uygular.

## **8- MEVZUATA UYMA ZORUNLULUĞU:**

Taraflarca bu sözleşme hükümleri, hiçbir surette Kanun ve buna bağlı olarak çıkarılan Yönetmelikler hükümlerine ve bunların değişikliklerine aykırı bir biçimde yorumlanamaz.

## **9- YÖNETİM AİDATLARI VE DİĞER MASRAFLAR:**

Katılımcı OSB tarafından belirlenen yönetim aidatlarını hizmetlerden yararlanmadığı gerekçesi ile ödemekten kaçınamaz.

Devir ve tapuya ilişkin her türlü vergi, resim, harç ve katılma payı ile diğer masraflar katılımcı tarafından karşılanır.

## 10- TEBLİGAT VE ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ:

Katılımcı bu sözleşmede belirttiği adresini, OSB'ye yazılı bildirimde bulunarak değiştirmedeği sürece, OSB'nin bu adrese yapacağı tebligatları kendisine ulaşmış kabul eder.

Uygulamada çıkacak anlaşmazlıkların çözümü bölge yönetim kurulu kararıyla sağlanacaktır. Bu surette çözümün mümkün olmaması halinde anlaşmazlıkların çözümünde ..... Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

## 11- SÖZLEŞMENİN DÜZENLENMESİ VE GEÇERLİLİK:

11 maddeden oluşan bu sözleşme, tarafların anlaşması sonucu iki tanık huzurunda tanzim ve imza olunmuştur.

Katılımcının gerçek kişi olması halinde; kimlik belgesi ve imza sirküleri, tüzel kişi olması halinde ise yetki belgesi ve imza sirküleri, sözleşmeye eklenecektir.

(Ekler):

**KATILIMCI:**

**OSB:**

(Temsil ve ilzama yetkili imzalar)

**TANIK**

**TANIK**

..../..../.... tarih ve ..... numaralı Müteşebbis Heyet/Genel Kurul veya yetki verilmişse Yönetim Kurulu Kararı ile onaylanmıştır.

## KISMEN BEDELSİZ PARSEL TAHSİS SÖZLEŞMESİ

### 1- TARAFLAR:

..... Organize Sanayi Bölgesi ile katılımcı;  
..... arasında aşağıdaki koşullarda, .../.../...  
tarihinde bu Kısmen Bedelsiz Parsel Tahsis Sözleşmesi düzenlenmiştir.

Bu sözleşme maddelerinin uygulanmasında: .....  
Organize Sanayi Bölgesi (OSB); parsel tahsis edilen .....:“Katılımcı”  
4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun ek 3’üncü maddesi; “KANUN”, Organize Sanayi  
Bölgelerinde Yer Alan Parsellerin Tamamen Veya Kısmen Bedelsiz Tahsisine Dair Yönetmelik  
“YÖNETMELİK” olarak ifade edilmiştir.

### 2- KONUSU:

Bu sözleşmenin konusu; Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen il ve ilçelerdeki organize  
sanayi bölgelerinde 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun ek 3’üncü maddesinin  
öngördüğü istihdam sayısını sağlayacak yatırımlar için 3. maddede belirtilen parselin tahsisidir.

### 3- PARSEL YERİ VE YÜZÖLÇÜMÜ:

..... OSB  
içindeki ..... metrekare yüzölçümlü, ..... ada ..... parsel numaralı parsel, bu  
sözleşmenin konusunu teşkil etmektedir.

Parselin yerini, taraflar; Bölgenin onaylı 1/1000 ölçekli parselasyon planı üzerinde  
imzalayarak belirtmişlerdir. Bölgenin parselasyon planı bu sözleşmenin ayrılmaz parçasıdır.

### 4- BEDEL:

Bu parselin metrekaresinin geçici bedeli ..... TL/m<sup>2</sup>’dir. Tahsisi  
yapılan parsel .....m<sup>2</sup> olup, toplam tahsis bedelinden (.....  
TL) Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen %..... oranındaki kısmen bedelsiz tutar  
(.....TL) düşüldükten sonra kalan.....TL parsel tahsis bedelidir.  
Bölgenin kamulaştırma bedelleri, altyapı, elektrik şebekesi, sosyal tesisler, arıtma tesisi ve  
benzeri diğer ortak tesis inşaatları gibi bütün yatırım bedelleri, kredi faizi, komisyon ve gider  
vergileri ile tüm masraflar tahmini olarak hesaplandığından, OSB’nin yapımı tamamlandığında  
kesinleşen parsel bedeli ile geçici bedel arasında oluşan fark parsel satış bedeline ilave  
edilecektir. Katılımcı, bölgenin atıksu arıtma tesisinin ilk yatırım ve işletme bedeline  
yönetmelik esaslarına göre katılacaktır.

OSB tarafından hesaplanacak bu bedelleri, katılımcı itiraz etmeden kabul edecektir.

Geçmiş yıllarda protokol gereği katılımcıdan tahsil olunan meblağlar avans niteliğinde  
olup, bu meblağlar parsel satışında alınacak olan peşin miktarın içine dahil edilecektir.

Katılımcının tahsis bedelinden kalan borcu ve tahsis bedelinden tahsil edilen meblağlar  
yıllar itibariyle yeniden belirlenir.

### 5- ÖDEME ŞEKLİ:

#### 5.1. Taksitli Ödeme Programı:

Yeri, yüzölçümü ve kullanma maksadı yukarıda belirtilen parselin, Bakanlar Kurulu  
kararı ile belirlenen oran düşüldükten sonra kalan tahsis bedelinin % ..... peşin, kalanı, .....  
eşit taksitler halinde, ..... yılda ödenecektir.



## **7- DEVREDİLEN TAŞINMAZIN TAHLİYESİ VE GERİ ALINMASI:**

OSB tarafından katılımcının Kanun, OSB Uygulama Yönetmeliği, Yönetmelik ve Yatırım Taahhütnamesi ve bu sözleşmedeki şartlara uymadığının veya Yönetmelikte belirtilen mücbir sebepler hariç öngörülen sürede yatırımını 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 katılımcı veya üçüncü kişiler 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.

## **8- HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER:**

Bölgede altyapı ile ilgili hizmetler bitirilmeden önce yapılmış olan tesislerin iptali, değiştirilmesi, tadili ve genel projeye uygun hale getirilmesi gibi hususlardan dolayı katılımcı hiçbir bedel ya da hak talep etmeksizin OSB'nin kararlarına aynen uymayı kabul eder.

Katılımcı projesini tasdik ettirmeden ve OSB'nin iznini almadan inşaata başlayamaz. Bu hususta Yönetmelik ve İmar Kanununun bütün hükümleri katılımcı tarafından yerine getirilecektir.

Katılımcı; inşaatını OSB tarafından verilen ruhsata aykırı yapamaz, yapının mevzuata ve plana aykırı yapıldığının tespit edilmesi durumunda OSB'ce uygulanacak her türlü cezai müeyyideyi kabul eder.

OSB; bölgede inşa edilen tesisleri kurup, işletmelerini sağlayabilecek ekonomik ve teknik bir ortamın oluşumundan başlamak üzere, üretilen mal ve hizmetlerin, saptayacağı tarifelerle katılımcının ve bölgedeki diğer katılımcıların birleşik yararlarına sunacağını kabul ve taahhüt eder.

OSB tesis olunduğunda katılımcı ile elektrik, içme ve kullanma suyu ve diğer altyapı hizmetlerinin kullanımı için ayrı bir satış sözleşmesi yapabilir. Bu sözleşmelerin hükümleri; katılımcının kurulu gücünü, tüketimini veya kirlilik miktarını esas alarak düzenlenir. Katılımcı anılan sözleşmeler hükümlerine ve buna bağlı OSB uygulamalarına, Yargı kararı ile durdurulmadığı ya da iptal edilmediği sürece uymak zorundadır.

## **9- HİZMETLERDEN YARARLANMA HAKKININ KALDIRILMASI:**

Katılımcı, bölgedeki işletmesinde; prensiplere, özellikle bu sözleşme ve eklerinde uymayı taahhüt ettiği esaslara ve yüklenimlere aykırı düşen hareketlere OSB tarafından süre tayini suretiyle yapılacak yazılı bildirimlere rağmen devamda ısrar ettiği takdirde; OSB, katılımcının tesis ve işletmelerinin bölge genel tesislerinden üretilen veya iletilen su, elektrik, doğalgaz ve yol, kanalizasyon v.b. genel hizmetlerden yararlanmasından kısmen veya tamamen yoksun bırakacak önlemleri alır ve uygular.

## **10- MEVZUATA UYMA ZORUNLULUĞU:**

Taraflarca bu sözleşme hükümleri, hiçbir surette Kanun ve buna bağlı olarak çıkarılan Yönetmelikler hükümlerine ve bunların değişikliklerine aykırı bir biçimde yorumlanamaz.

## **11- YÖNETİM AİDATLARI VE DİĞERMASRAFLAR:**

Katılımcı OSB tarafından belirlenen yönetim aidatlarını hizmetlerden yararlanmadığı gerekçesi ile ödemekten kaçınmaz.

Devir ve tapuya ilişkin her türlü vergi, resim, harç ve katılma payı ile diğer masraflar katılımcı tarafından karşılanır.

## **12- TEBLİGAT VE ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ:**

Katılımcı bu sözleşmede belirttiği adresini, OSB'ye yazılı bildirimde bulunarak değiştirmedeği sürece, OSB'nin bu adrese yapacağı tebligatları kendisine ulaştığı kabul eder.

Uygulamada çıkacak anlaşmazlıkların çözümü bölge yönetim kurulu kararıyla sağlanacaktır. Bu surette çözümün mümkün olmaması halinde anlaşmazlıkların çözümünde ..... Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

### **13- SÖZLEŞMENİN DÜZENLENMESİ VE GEÇERLİLİK:**

13 maddeden oluşan bu sözleşme, tarafların anlaşması sonucu iki tanık huzurunda tanzim ve imza olunmuştur.

Katılımcının gerçek kişi olması halinde; kimlik belgesi ve imza sirküleri, tüzel kişi olması halinde ise yetki belgesi ve imza sirküleri, sözleşmeye eklenecektir.

**(Ekler):**

**KATILIMCI:**

**OSB:**

(Temsil ve ilzama yetkili imzalar)

**TANIK**

**TANIK**

.../.../.... tarih ve ..... numaralı Mütешеbbis Heyet/Genel Kurul veya yetki verilmişse Yönetim Kurulu Kararı ile onaylanmıştır.