

OSB'LERDE ARSA TAHSİSİ, YAPILAŞMA VE RUHSAT SÜRELERİ, TAHSİS DEVRİ, TAHSİS İPTALİ VE İADESİ, TAPU VERİLMESİ VE KİRALAMA ŞARTLARI

(YÖNETMELİK DEĞİŞİKLİĞİ - 05/09/2024)

Av. Önder CANPOLAT

İLETİŞİM: on.canpolat@gmail.com

GSM: 0532 308 14 56

29-30/11/2024

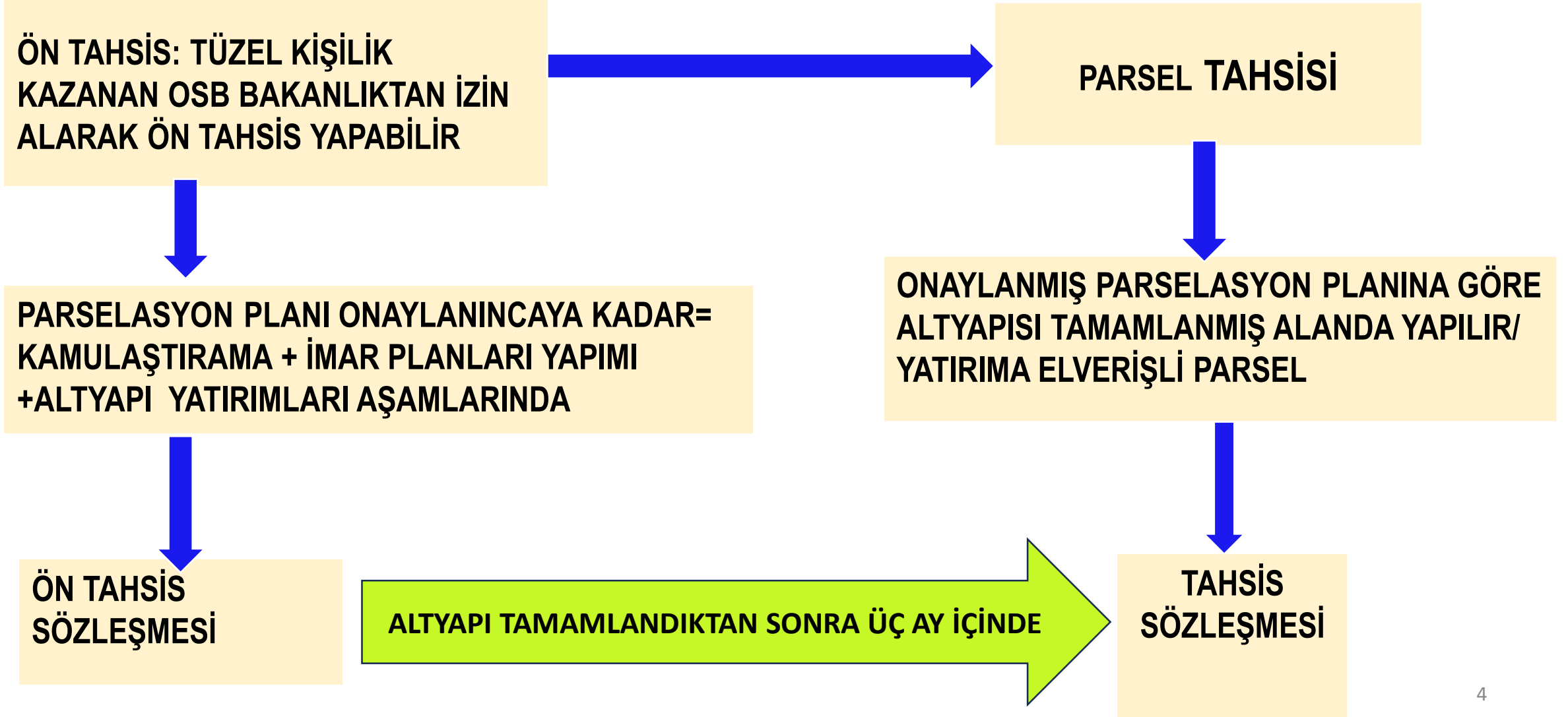
ÖN TAHSİS, PARSEL TAHSİSİ VE SATIŞI

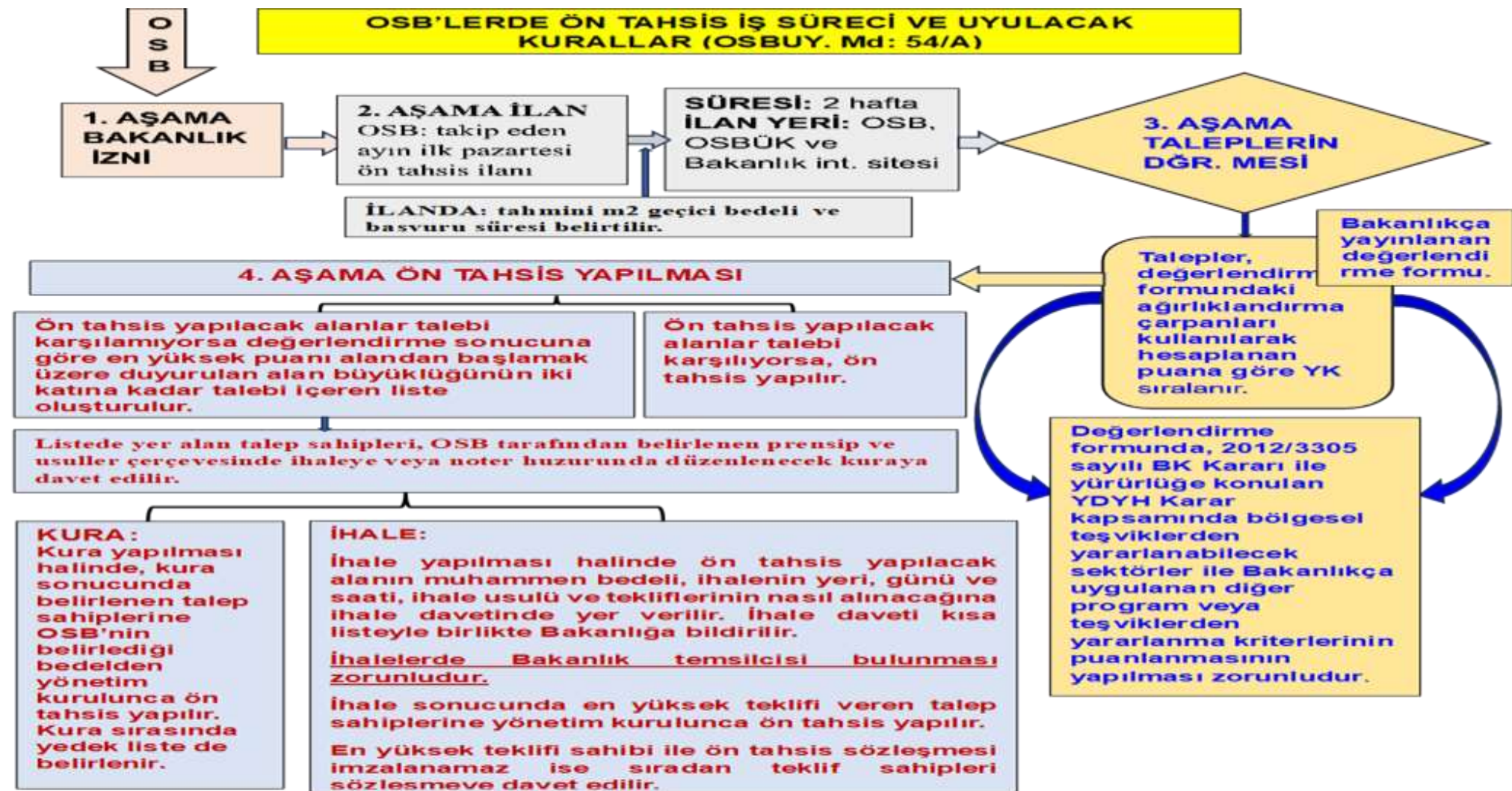
Ön tahsis, parsel tahsisi ve satışı yönetmelik hükümlerine göre müteşebbis heyetin veya genel kurulun belirleyeceği prensipler ve şeffaflık ilkesi doğrultusunda yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde yönetim kurulu tarafından yapılır ve Bakanlığa, tahsisi ve satışı takip eden ayın ilk haftası içerisinde bilgi verilir(OSBK. md: 15 - 18).

ÖN TAHSİS VE PARSEL TAHSİSİ/ TEMEL ŞARTLAR

- ❖ Yer seçimi aşamasında getirilen kısıtlamalara uygun talepte bulunulması.
- ❖ Kuruluş protokolünde belirlenen sektör sınıflamasına uygun tesis olması.
- ❖ Kullanılacak elektrik, su ve diğer altyapı ihtiyaçlarının OSB'nin sağlayabileceğinden fazla olmaması.
- ❖ OSB'lerde kurulamayacak tesislerden olmaması.

OSB'LERDE ÖN TAHSİS VE PARSEL TAHSİSİ



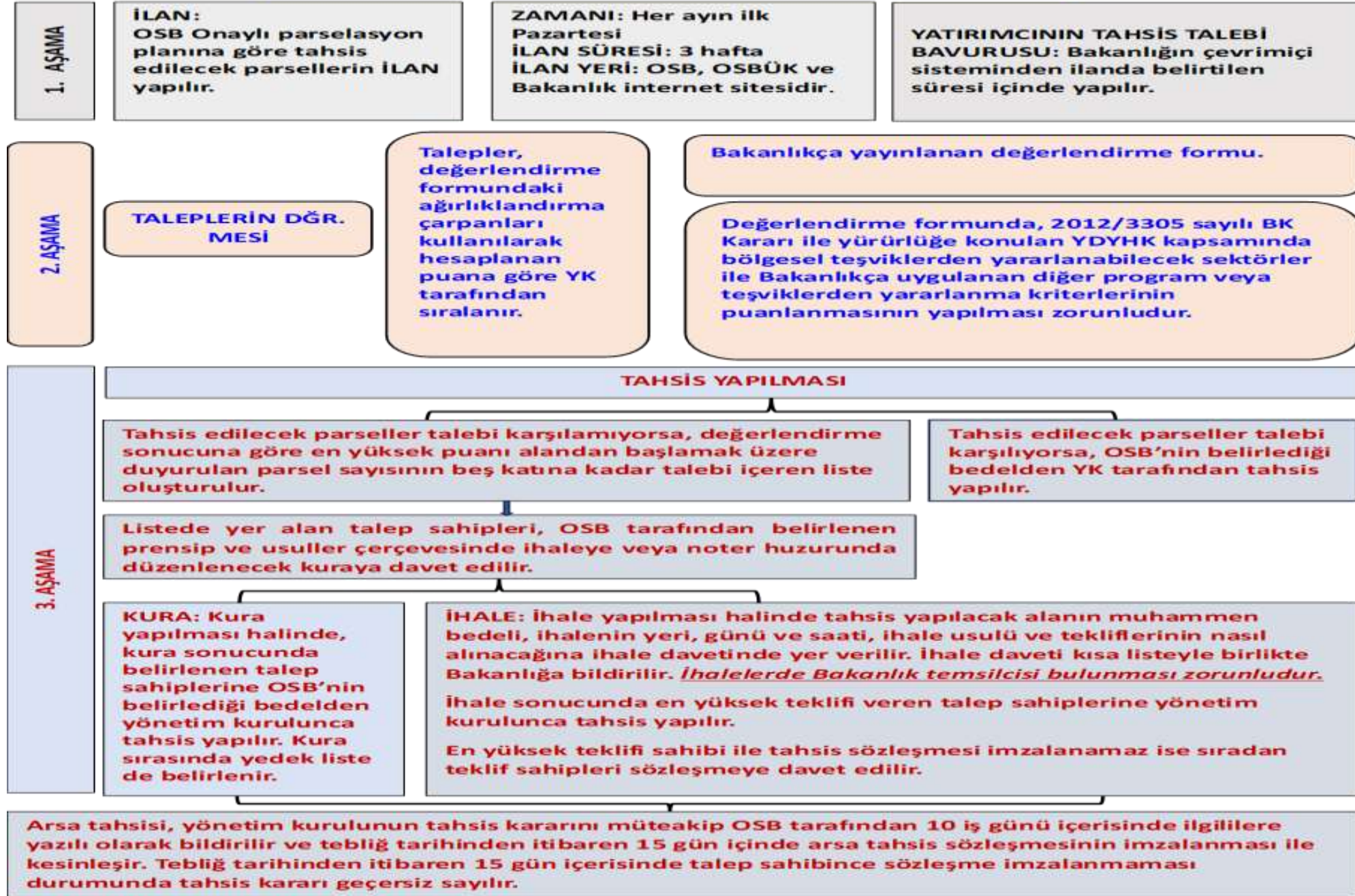


ÖN TAHSİSTE ÖNEMLİ KONULAR: 1) Bakanlığın uygun görüşüne istinaden ülke için stratejik öneme sahip yatırımlara doğrudan ön tahsis OSB tarafından yapılır. Bu yatırımlara ön tahsis yapılması için, OSB alanının %15'ine kadarının, rezerv alan olarak ayrılması Bakanlığın yetkisindedir.

2) Ön tahsis yapılan alanlarda, altyapı tamamlandıktan sonra 3 ay içinde OSB yatırımcıyı kesin arsa tahsis sözleşmesi imzalamak üzere davet eder ve kesin arsa tahsis sözleşmesi düzenlenir. Sözleşme yatırımcı tarafından imzalanmaz ise ön tahsis sözleşmesi kendiliğinden hükümsüz kalır ve ödediği bedel yatırımcıya en geç 1 yıl içinde geri ödenir. Ön tahsis için talep sahibi tarafından ödenen bedel avans niteliğinde olup kesin tahsiste OSB tarafından belirlenen arsa bedelinden düşülür. Ön tahsis yapılan talep sahibi, kesin tahsiste bedele itiraz edemez. Bu husus ve kesin tahsis bedelinin belirlenme yöntemi ön tahsis sözleşmesinde belirtilir.

3) Ön tahsis hiçbir şekilde devredilemez. Ön tahsis devri amacıyla şirket hisselerinin devrinin yapıldığının tespit edilmesi halinde ön tahsis iptal edilir ve bedel güncellenmesi yapılmadan ödenen bedel geri ödenir. Ön tahsis sözleşmesinde devir yasağı belirtilir.

OSB'LERDE TAHSİS İŞ SÜRECİ (OSBUY. Md: 55)



ÖN TAHSİS SÖZLEŞMESİ + TAHSİS SÖZLEŞMESİ

OSB; yatırım yapacak gerçek veya tüzel kişi katılımcıya sanayi tesisi kurmaya/inşa etmeye elverişli parsel teslim etme ve şartları oluştuğunda da katılımcıya parselin satışını yapma (mülkiyetini devretme) borcu altına girmekte.

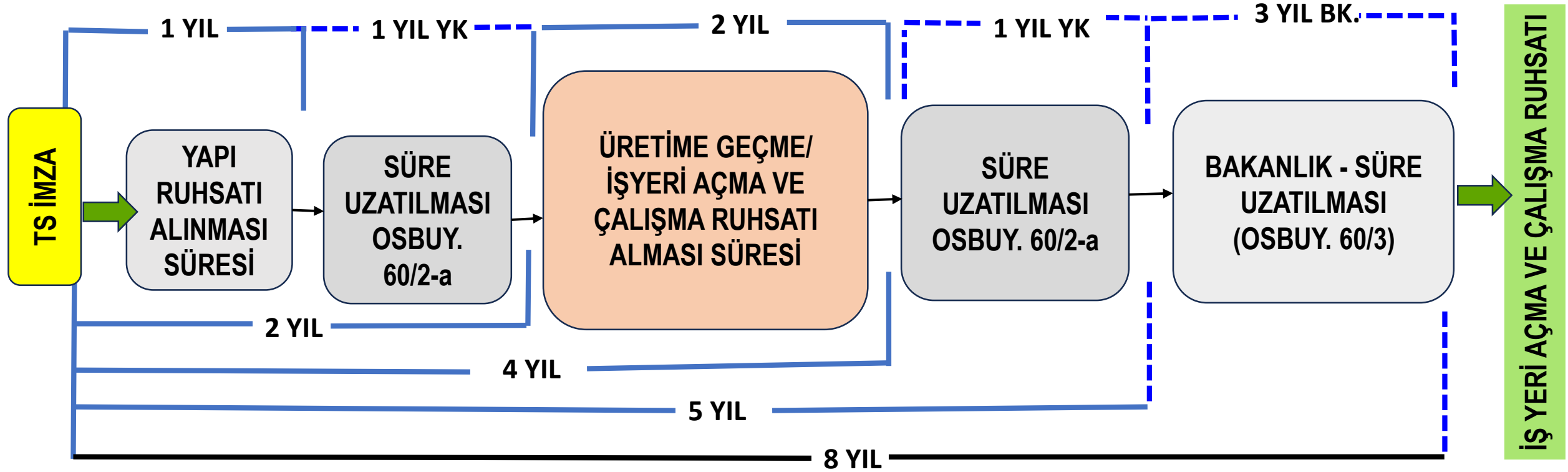


Katılımcı; parselin geçici tahmini bedelini (ve bedel kesinleştğinde kalan bedeli) ödeme borcu ve tesis/fabrika kurarak üretim yapma yükümlülüğü altına girmekte.



TAHSİS SÖZLEŞMESİ

YAPILAŞMA VE RUHSAT ALINMASI SÜRELERİ



Makul sebeplerin varlığı halinde; «yapı ruhsatı alınması» süresi ve «işyeri açma ve çalışma ruhsatı» alınması süresi YK tarafından **1 yıl** uzatılabilir. Aksi halde ruhsat hükümsüz sayılır.

Yapı ruhsatı almış ancak işyeri açma ve çalışma ruhsatı almamış katılımcının başvurusu üzerine Bakanlık tarafından toplamda **3 yıl** geçmemek üzere «işyeri açma ve çalışma ruhsatı» alınması süresi uzatılabilir.

ARSA TAHSİSİ İPTAL SEPEBLERİ-1

- ❖ Tahsis tarihinde itibaren 1 yıl içinde (OSBUY.md:60/1-a) veya uzatılan süre içerisinde (OSBUY.md:60/2-a) yapı ruhsatı alınmaması.
- ❖ Yapı ruhsatı tarihinden itibaren 2 yıl içinde (OSBUY. md:60/1-b) veya uzatılan süreler içerisinde işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmaması/ üretime geçilmemesi (OSBUY. md: 60/2-b).
- ❖ Yapı ruhsatı almış olmak şartıyla Bakanlıkça uzatılan süreler içinde işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmaması/ süresi içinde üretime geçilmemesi (OSBUY. md: 60/3).
- ❖ ÇED kararı alınmaması (OSBUY. md:60/1-c). *“ÇED’E TABİ DEĞİLDİR, GEREKLİ DEĞİLDİR veya ÇED OLUMLU KARARI)”*.
- ❖ Katılımcının tahsis bedelini ödemede temerrüde düşmesi (mücbir sebep halleri hariç) - (OSBUY. md: 59- *katılımcının taksit ödeme gecikme süresinin 3 ayı aşması*).
- ❖ Kurulacak tesisin OSB’de kurulma şartlarını taşınamaması (OSBUY. md: 54).

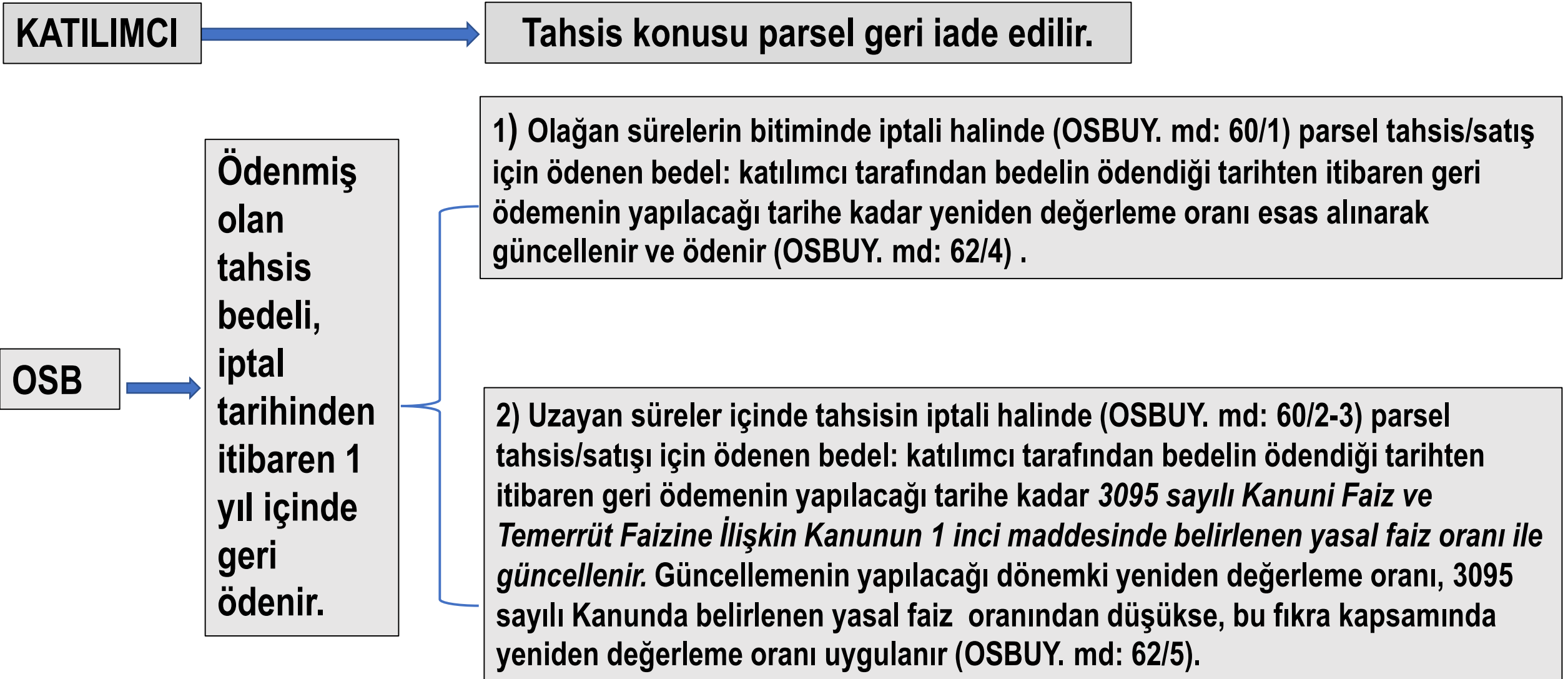
ARSA TAHSİSİNİN İPTALİ ve GERİ
ALINMASI SEPEBLERİ

ARSA TAHSİSİ İPTAL SEPEBLERİ-2

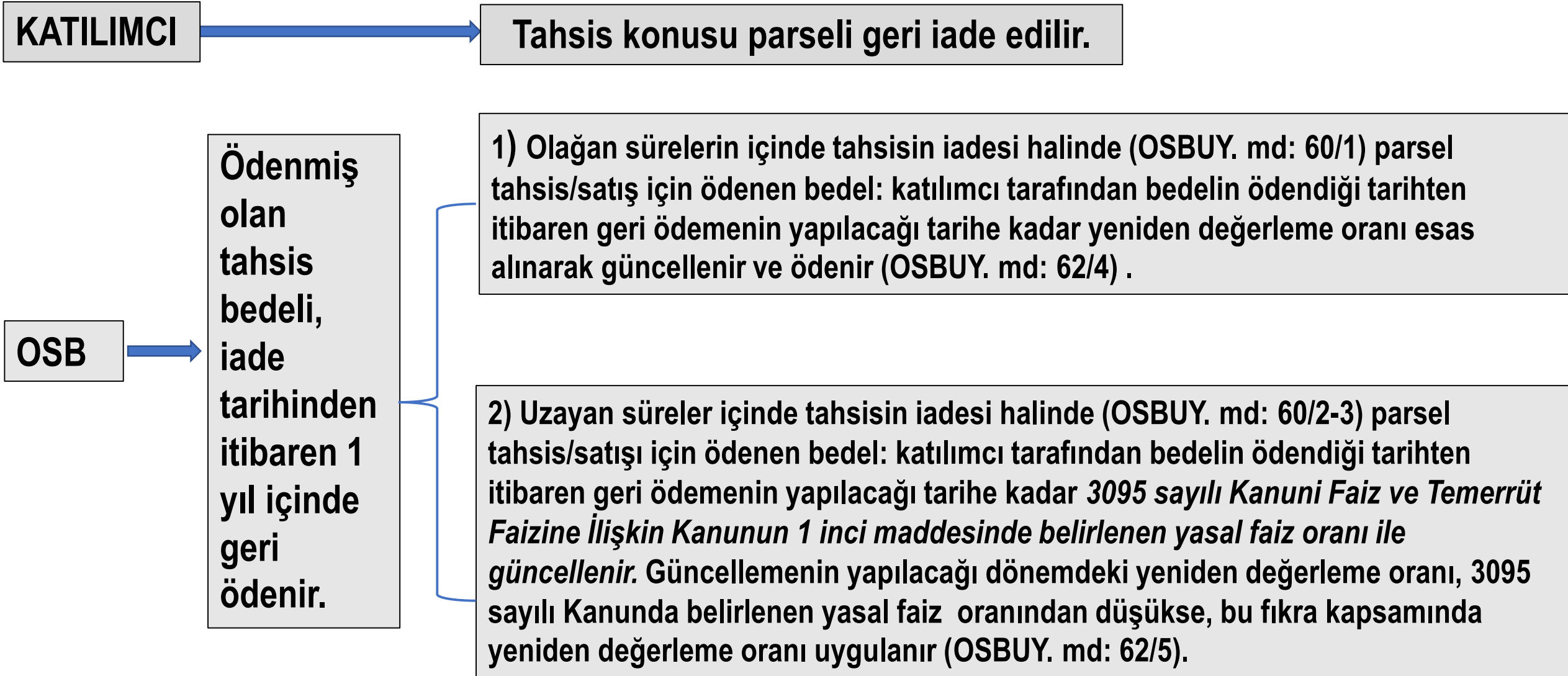
- ❖ Yatırım yapılmayan parselin faza kısmının ifraz yoluyla kısmi iptali (OSBUY. md: 41/2-b)
- ❖ Katılımcı şirketin Bakanlık izni almadan %49'unu aşan pay değişikliği yapması (OSBUY. md: 61/6).
- ❖ Katılımcının parsel tahsis hakkından vazgeçmesi (OSBUY. md: 62/1).
- ❖ İnşaatın süresinde veya verilen ek sürede bitirilmemesi (temel atılmış olsa bile – OSBUY. md: 62/2).
- ❖ İnşaatın temel seviyesinin üstüne çıkmış olmasında, iptal ve iade tarihinden itibaren 3 ay içerisinde devir yoluyla yeni tahsise bağlı iptal - OSBUY.md: 62/8).

ARSA TAHSİSİNİN İPTALİ ve GERİ
ALINMASI SEPEBLERİ

ARSA TAHSİSİ İPTALİNİN SONUÇLARI

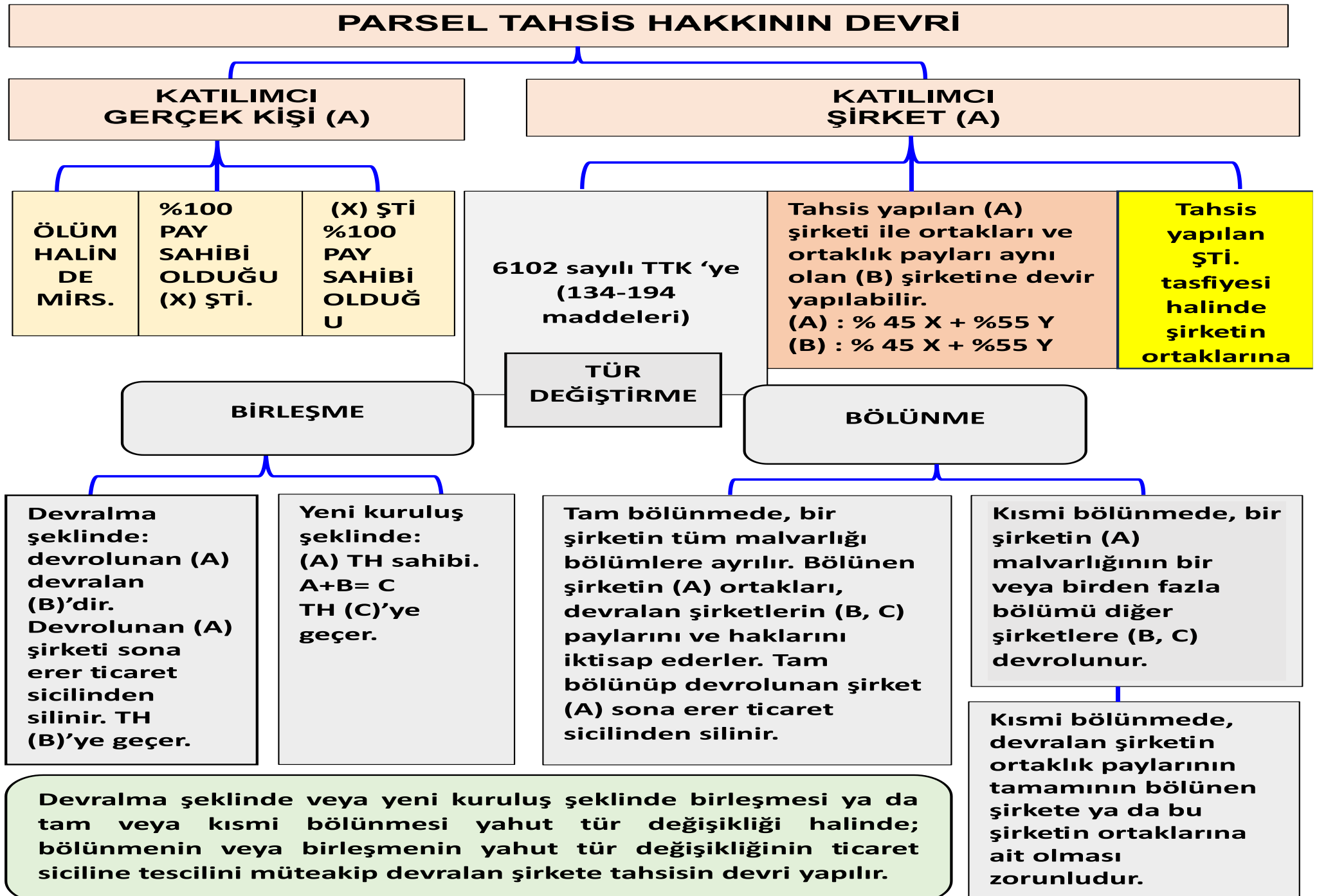


ARSA TAHSİSİ İADESİ VE SONUÇLARI



TAHSİS YAPILAN ARSANIN AMACI DIŞINDA KULLANILAMASI VE DEVRİ YASAĞI (OSBK md:18/2- OSBUY. md: 61/2-3)

- ❖ OSB'lerde katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar, hiçbir şekilde **amacı dışında kullanılamaz.**
- ❖ Tahsis veya satışı yapılan arsalar, tahsis sahibi veya malik katılımcı ve mirasçıları tarafından borcun **tamamı ödenmeden ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan** satılamaz, devir ve temlik edilemez.
- ❖ Bu şartlar gerçekleşmeden mülkiyet hakkının devrinin önlenmesi amacıyla bu hususta tapuya **GERİ ALIM ŞERHİ** konulur (OSBK. md: 18/3; OSBUY. md: 61/3).



MUVAZAALI VEYA SPEKÜLATİF AMAÇLA ŞİRKETİN PAY DEVRİ YAPILAMAZ (OSBUY. md:61/6)

- ❖ Arsa ön tahsis ve tahsis sözleşmelerinde, Bakanlık onayı alınmadan toplam %49'unu aşan ortaklık payı değişikliği yapılması halinde tahsisin iptal edileceği hususuna yer verilir.
- ❖ OSB, parsele ilişkin YAPI RUHSATI, YAPI KULLANMA İZNİ, İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI aşamasında şirketin ortaklık paylarını inceler.
- ❖ Bu incelemede, onay alınmadan şirket ortaklık paylarında, şirket paylarının %49'unu aşan değişiklik yapıldığı tespit edilirse spekülatif işlem olarak değerlendirilir ve parsel tahsisi iptal edilir.
- ❖ **DEVRALMA VE BÖLÜNMELEERDE % 49 ŞARTI (İZİN) ARANIR MI?**
- ❖ Katılımcıya tahsisli veya mülkiyetinde olan parselin, ifrazı sonrasında oluşacak katılımcının mülkiyetinde kalacak parsel veya parsellerde, Bakanlık onayı alınmadan %49 dan fazla hisse devri yapılamaz (OSBUY. 41/.2-ç).

SPEKÜLATİF AMAÇLA ŞİRKETİN PAY DEVRİ YAPILAMAZ (OSBUY. md:61/6)

- ❖ Spekülatif işlem olarak değerlendirilen pay devri sebebiyle tahsisi iptal edilen şirkete, **tahsis için ödediği bedel mahsup edilerek güncel bedelden yeniden parsel tahsisi yapılabilir.** Bu durumda arsa tahsis sözleşmesine ve bu yönetmelik hükümlerine aykırı işlem yapan şirket, herhangi bir ad altında tazminat veya yeniden değerlendirme talebinde bulunamaz.
- ❖ Tevhit ve ifraz sonucu oluşacak parsellerde ve tahsis hakkının devrinde, **Yönetmeliğin 60 ncı maddesinde belirtilen sürelerin hesaplanmasında ilk parsel tahsis tarihi esas alınır** ve tahsis sözleşmesi Yönetmelik hükümlerine göre güncellenir.
- ❖ Katılımcı şirketin toplam %49'unu aşan ortaklık payı değişikliği yaptığını bildiği veya bilmesi gerektiği halde parsel tahsisini iptal etmeyen OSB yönetim kurulu üyeleri sorumlu olur mu? Evet sorumludur. Bakanlıkça yapılan denetim sonucunda ilgililer hakkında işlem yapılır.

GERİ ALIM ŞERHİ KONULMADAN TAPU VERİLMESİ-1

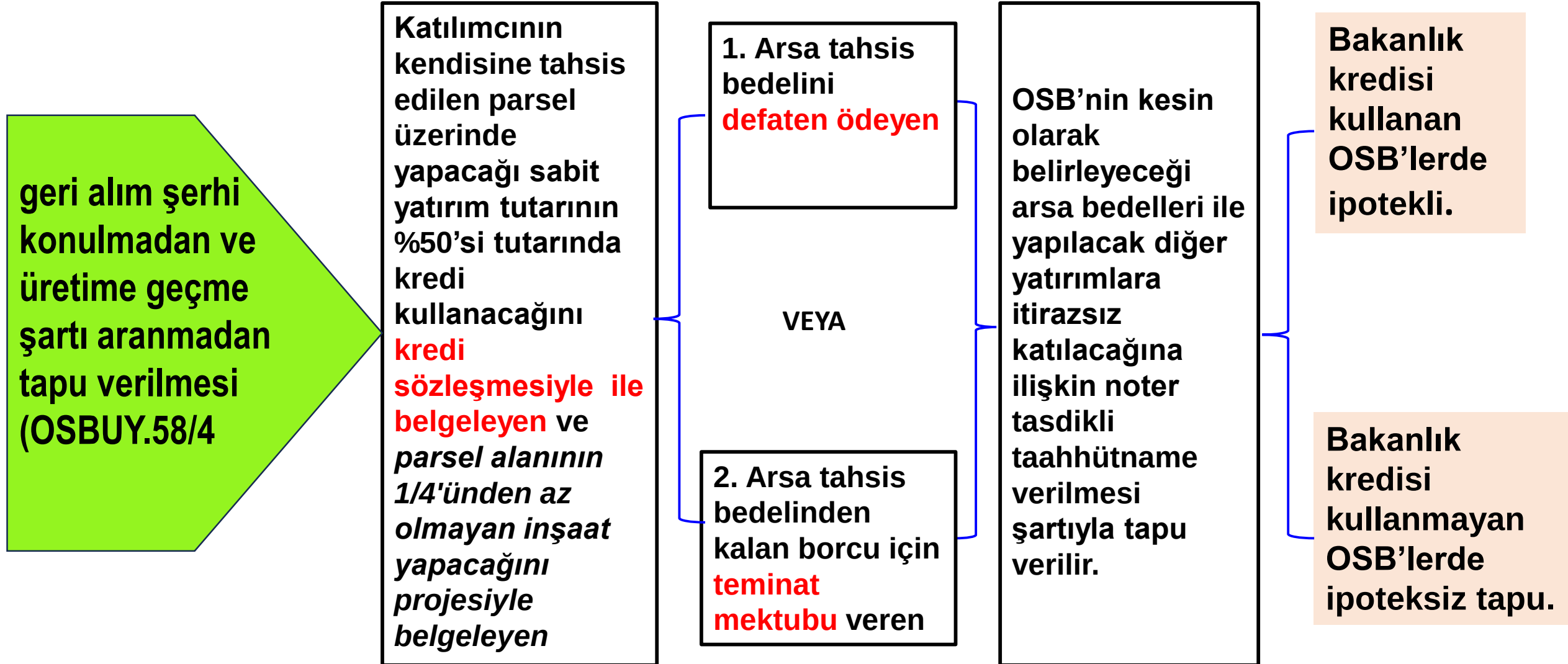
Geri alım şerhi
konulmadan ipoteksiz
tapu verilmesi
(OSBUY md: 58/1)

1. Arsa tahsis bedelini defaten ödeyerek işyeri açma ve çalışma ruhsatı ve **SANAYİ SİCİLİ BELGESİ** olarak üretime geçenlere (*parsel alanının 1/4'ünden az almamak üzere proje üreterek yatırımını tamamlayan ve üretime geçen- OSBUY. 43)*

2. Arsa tahsis bedelinden kalan borcu için teminat mektubu vererek işyeri açma ve çalışma ruhsatı ve **SANAYİ SİCİLİ BELGESİ** olarak üretime geçenlere (*parsel alanının 1/4'ünden az almamak üzere proje üreterek yatırımını tamamlayan ve üretime geçen- OSBUY Md: 43)*

OSB'nin kesin olarak belirleyeceği arsa bedelleri ile yapılacak diğer yatırımlara itirazsız katılacağına ilişkin noter tasdikli taahhütname verilmesi şartıyla tapu verilir.

GERİ ALIM ŞERHİ KONULMADAN TAPU VERİLMESİ-2



GERİ ALIM HAKKI ŞERHİ KONULARAK TAPU VERİLMESİ

Geri alım şerhi konularak ipoteksiz tapu verilmesi

«*borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez.*» şerhi konulması şartıyla (OSBK Md:18/3)

1. Arsa tahsis bedelini defaten ödeyerek yapı kullanma izin belgesi almış olanlara, (üretime geçmiş olma şartı aranmaz).

2. Arsa tahsis bedelinden kalan borcu için teminat mektubu vererek yapı kullanma izin belgesi almış olanlara, (üretime geçmiş olma şartı aranmaz).

OSB'nin kesin olarak belirleyeceği arsa bedeli ile yapılacak diğer yatırımlara itirazsız katılacağına ilişkin noter tasdikli taahhütname verilmesi şartıyla tapu verilir.

GERİ ALIM HAKKI ŞERHİNİN KALDIRILMASI

Geri Alım Hakkı
Şerhi
Kaldırılarak
Tapu
Verilmesinde

Geri alım hakkı şerhi, borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden tahsis edilen veya satılan arsanın satışını, devrini ve temlikini önlemek amacıyla getirilmiştir.

Kanunun 18 inci maddesine göre; **geri alım hakkı şerhi** kaldırılarak tapu verilmesi durumunda, devri mümkün olan taşınmazın devrinde OSB'den **“uygunluk görüşü”** alınması şerhi konulması alınması gerekir.

UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ŞERHİ - Tapu kaydına **“taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur.”** şerhi konulur (OSBK Md:18/8).

SÖZLEŞMEYE AYKIRILIKTA CEBRİ TESCİL

TAHSİS SAHİBİ KATILIMCI,
mahkemeye başvurarak tapu
iptali ve tescil davası açarak
satışın yapılmasını ve parselin
adına tescil edilmesini isteme
hakkına sahiptir.

TAPU İPTALİ VE TESCİL DAVASI

Parselin mülkiyetini devretmiş
olan OSB, arsa tahsisinin
iptali kararını vererek tapu
iptali ve tescil davası açabilir.

OSB'LERDE KATILIMCININ TESİSİNİ KİRALAMASI (OSBUY. md:63)

KİRALAMADA
ÖN ŞARTLAR
(OSBUY. md:
63/1):



1) Kiralanacak tesisin GERİ ALIM ŞERHİ BULUNMAYAN TAPUSUNUN ALINDIĞI TARİHTEN İTİBAREN EN AZ **BİR YIL SÜRENİN GEÇMİŞ** OLMASI GEREKİR. Bir yıl geçmiş olma şartı, Bakanlık tarafından yayımlanan usul ve esaslara (Rehber) göre, bu değişikliğin yürürlüğe girdiği tarihten sonraki tahsislerde uygulanacaktır.

2) Katılımcının OSB'ye karşı vadesi geçmiş hiçbir borcunun bulunmaması,

3) OSB yönetim kurulunca, kiralamanın mevzuat çerçevesinde usul ve esaslara uygun olduğuna ilişkin karar alınması,

OSB'LERDE KATILIMCININ TESİSİNİ KİRALAMASI (OSBUY. md:63)

KİRALAMADA İKİNCİ AŞAMA ŞARTLAR- KİRALAMA HALİNDE (OSBUY. md:63/2)

Katılımcıya ait şartlar: 1) Tapu belgesi, 2) Tüzel kişilerden söz konusu tesisin kiraya verilmesine ilişkin yönetim kurulu veya ortaklar kurulu kararı, 3) Ticaret sicili tasdiknamesi, 4) Yapılacak kira sözleşmesi örneği,

Kiracıya ait şartlar: 1) Ticaret sicili tasdiknamesi, 2) Tüzel kişilerden söz konusu tesisin kiralanmasına ilişkin yönetim kurulu veya ortaklar kurulu kararı, 3) Yapılacak faaliyeti açıklayan bilgi ve belgeler, 4) OSB tarafından hazırlanan ve kurulacak tesisin elektrik, su, doğal gaz, çalışan sayısı, atıkları ve atık özellikleri vs. bilgilerini gösterir firma yetkililerince imzalı bilgi formu, 5) Yapılacak kira sözleşmesi örneği ve 6) OSB mevzuatı ile OSB iç talimatname ve sözleşmelerine uygun faaliyet gösterileceğine dair noter tasdikli taahhütname.

OSB'LERDE KATILIMCININ TESİSİNİ KİRALAMASI (OSBUY. md:63)

- ❖ Sanayi tesislerinin işletilmesine ilişkin olarak, Kanun ve Yönetmelikle katılımcılara getirilen yükümlülüklerden kiracılar da sorumludur.
- ❖ Katılımcılar tesislerini üretim amaçlı olmak üzere bir veya birden fazla kiracıya kiralayabilir. Hizmet destek alanında yer alan tesisler için üretim şartı aranmaz.
- ❖ **Kiralanacak** bölüm büyüklüğü ve sayısı, müteşebbis heyetin/genel kurulun bölgenin teknik altyapısını dikkate alınarak alacağı kararla belirlenir. Sanayi parsellerinde yer alan tesisin tapu kaydında bağımsız bölüm oluşturulamaz.
- ❖ Katılımcının, 6102 sayılı Kanunda tanımlanan hâkim ve bağlı şirket niteliğinde olması durumunda, katılımcının parselde üretim faaliyetini sürdürmesi şartıyla, şirketler birliğinde yer alan diğer şirket/şirketlere, ana faaliyet konusunun herhangi bir aşamasında faaliyet göstermesi için kiralama yapılabilir.

YAPI RUHSATI VEYA İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI ALMAYAN KATILIMCILARA YENİDEN SÜRE VERİLMESİ (AF GETİRİLMİŞ)

Geçici Madde 12– (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce 60 ıncı maddede belirtilen, Bakanlık uzatımı dahil tüm süreleri tükenen ve yapı ruhsatı veya işyeri açma ve çalışma ruhsatı almayan katılımcılara, 31/01/2025 tarihine kadar Bakanlığa başvurulması halinde, Bakanlık tarafından 3 yıl ilave süre verilebilir. Süresi içinde başvuru yapılmayan süresi bitmiş tüm parsel tahsisleri OSB tarafından iptal edilir.

BU MADDEDEN YARARLANMA ŞARTLARI:

- 1) 05/09/2024 tarihinden önce tüm sürelerin tükenmiş olması
- 2) 05/09/2024 tarihine kadar Yapı Ruhsatı veya İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı alınmamış olması
- 3) 31/01/2025 tarihine kadar Bakanlığa başvurulması gerekir.

İLETİŞİM: on.canpolat@gmail.com

0532 308 14 56