

OSMANIYE OSB ÖN TAHSİS PRENSİPLERİ

1- Arsa tahsis prensipleri görüşülmüş olup, genel prensiplerin;

- A. **Üretim Konusu:** Başvuru yapan firmalardan parselde yapacakları üretime ait NACE kodu talep edilmesine, faaliyet konusunun üretim içermesine, yatırımcının Yönetmelikte belirlenen sürelerde yatırımını tamamlayarak beyan ettiği faaliyet konusunda üretim yapması ve İşyeri Açma Çalışma Ruhsatı almasına,
- B. **Bölgede Yer Alamayacak Sektör Grupları:** Faaliyet konusunun, Müteşebbis heyetimizin 20.07.2021 tarih ve 4 nolu kararında belirtilen kurulamayacak tesisler içerisinde yer almamasına,
- C. **Tek Kişi Şartı:** Parsel tahsisi, tek gerçek kişi ya da tek tüzel kişiye yapılacaktır. Hisseli olarak, birden fazla kişiye, adi ortaklığa ya da birden fazla tüzel kişiye parsel tahsisi yapılmamasına,
- D. **Spekülatif Amaçlı Başvurular:** Katılımcı vasfı taşımayan, spekülatif amaçlı olduğu kanaati oluşturan başvuruların, bölgede parseli olup parsel veya parselleri kirada olan firmaların başvurularının (Üretim kapasitesi gereği büyük parselere geçerek küçük parselini kiraya veren firmalar istisnadır.), bölgede üretim yapılmadan boş halde parseli bulunan firmaların başvurularının, 2018 yılı ve sonrası tahsislerde, tahsis hakkı kazanan başvurulardan henüz İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı alarak üretime geçmeyen veya kiraya veren firmaların başvurularının geçersiz sayılmasına.
- E. **Spekülatif Amaçlı İşlemleri Önlenmeye Yönelik Değerlendirmeye Alınmayacak Başvurular ve İlgili Tedbirler:**
- ✓ **Kiralama ve Satış Yasağı:** Şerhsiz tapusu alınan parselde İşyeri Açma Çalışma Ruhsatı alındığı tarihten itibaren 1 yıl tamamlanmadan parsel satış taleplerine veya kiraya verme taleplerine uygunluk verilmemesine.
 - ✓ **Hisse Yapısı Bildirimi:** Tüzel kişi ortaklık paylarında, parsel tahsisinin devri amacıyla değişiklik yapılmasının spekülatif işlem olarak değerlendirilmesine ve bu durumun OSB tarafından tespit edilmesi halinde parsel tahsisinin iptal edilmesine. Parsel tahsis talebinde bulunan tüzel kişilerin, 1. Maddede belirtilen süre de dahil olmak üzere tüm tahsis aşamalarında gerçek ve tüzel kişi ortaklarını ve ortaklık paylarını var ise tüzel kişi ortaklık paylarını son gerçek kişiye kadar beyan etmeye zorunlu olmasına,
 - ✓ **Ön Tahsis Protokolü:** Protokolü belirlenen sürelerde imzalamayanların ön tahsis haklarının iptal edilmesine, ön tahsis protokolü imzalandıktan sonra vazgeçenlerin başvuru bedellerinden %10 kesinti yapılmasına ve ödemiş oldukları geri kalan tutarın 1 yıl içerisinde geri ödenmesine, bu durumda firmalar herhangi bir faiz ve tazminat talep edemeyeceğine,
 - ✓ **Ön Tahsis Aşaması:** Ruhsat süreleri tahsis sözleşmesinin imzalanması ile başlayacak olup ön tahsis aşamasında inşaat izni verilmemesine,
 - ✓ **Ön Tahsis Aşamasında:** 2872 sayılı “ÇEVRE KANUNU” ve bu Kanuna bağlı çıkarılan-çıkarılacak tüm Yönetmelik, Tüzük, Genelge ve benzeri mer-i mevzuat ilgili hükümlerine, üzerlerinde yapılabilecek tüm değişikliklerle beraber uyulacağını gösteren taahhütname verilmesine/alınmasına,
 - ✓ **Parsel Tahsis Sözleşmesi:** Ön tahsis dönemi sonrasında tebliğ edilen süre içerisinde tahsis sözleşmesi imzalamayan firmaların başvuru bedelinin %10'unun kesilmesine, ödemiş oldukları geri kalan bedellerin 1 yıl içinde geri ödenmesine, bu durumda firmaların herhangi bir faiz ve tazminat talep edemeyeceğine, Tahsis sözleşmesi imzalandıktan sonra vazgeçen veya sözleşmesi fesh edilen katılımcıların başvuru bedelinin %15'i kesilerek, geri kalan bedellerin Yönetmelik hükümlerine göre iade edilmesine,
 - ✓ **4562 sayılı OSB Kanunun uygulamasına dönük 05.09.2024 tarihli ve 32653 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği kapsamında arsa tahsislerine dair prensiplerin;**
- F. Müteşebbis Heyetimizin. 08.11.2024 tarihli ve 8 nolu kararına istinaden belirlenen arsa tahsis metrekare satış birim fiyatının 2025 yılı için aşağıdaki tablonun;

BİRİM FİYAT	PEŞİN	%20 PEŞİNAT 6 AY TAKSİT	%25 PEŞİNAT 12 AY TAKSİT	%30 PEŞİNAT 18 AY TAKSİT	%35 PEŞİNAT 24 AY TAKSİT
TL/m ²	5.000 TL	5.500 TL	6.000 TL	6.500 TL	7.000 TL

- G. Bir parsel için birden fazla başvuru olması halinde ihale yöntemi ile tahsis işlemi yapılmasına,
- ✓ Tahsis işlemlerine, muhammen birim fiyat (5.000,00 TL/m²) veya ihale sonrasında ortaya çıkacak yeni m² birim fiyatı ile talep edilen m²'sinin çarpımıyla bulunan toplam arsa tahsis bedeli ile devam edilmesine, bu bedelin peşin satışlarda %100 ünün tahsis yazısının firmaya tebliğ edilmesini müteakip 15 gün içerisinde ödenmesine, taksitli satışlarda tahsis yazısının firmaya tebliğ edilmesini müteakip 15 gün içerisinde tabloda belirtilen peşinatın ödenerek kalan meblağın eşit taksitler halinde firma tarafından Bölge Müdürlüğümüze ödenmesine,

H. OSB yönetmeliğinin 55. Maddesinde istinaden Yönetim Kuruluna, oluşmuş olan parseller için tabloda belirtilen m² muhammen bedel üzerinden tahsis ihale yöntemini tahsis yapılacağını ilan etmek, ihale şartnamesini oluşturmak ve konu hakkında gerekli iş ve işlemleri yapmak üzere yetki verilmesinin uygunluğuna,

1.2) 4562 sayılı OSB Kanunun uygulamasına dönük 05.09.2024 tarihli ve 32653 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği 54/A maddesi kapsamında arsa ön tahsislerine dair prensiplerin;

A. Müteşebbis Heyetimizin 08.11.2024 tarihli ve 8 nolu kararına istinaden belirlenen arsa tahsis metrekaresi satış birim fiyatının 2025 yılı için

BİRİM FİYAT	PEŞİN	%20 PEŞİNAT 6 AY TAKSİT	%25 PEŞİNAT 12 AY TAKSİT	%30 PEŞİNAT 18 AY TAKSİT	%35 PEŞİNAT 24 AY TAKSİT
TL/m ²	5.000 TL	5.500 TL	6.000 TL	6.500 TL	7.000 TL

uygulanmasına,

- B. Ön tahsis edilecek parsellere ait yayınlanacak ilanın süresinin 3 hafta olarak belirlenmesine,
- C. Bölgemizde yer alamayacak sektör gurupları; Faaliyet konusunun, Müteşebbis heyetimizin 20.07.2021 tarih ve 4 nolu kararında belirtilen kurulamayacak tesisler içerisinde yer almamasına,
- D. İsteklilerin değerlendirmeleri için OSB uygulama yönetmeliğinin eki olan Ek-2 tablosu referans alınarak hazırlanan değerlendirme kriterleri tablosunun kullanılmasına,
- E. Yapılacak değerlendirmeye esas teşkil etmek üzere fizibilite raporu, kurulacak tesise ait teknik bilgi formu ve çevresel risk analizi formlarının kabulüne, karar eki olarak muhafazasına ve başvuru sürecinde istekli firmalardan talep edilmesine,
- F. Toplam ön tahsis edilebilecek alandan daha fazla talep olması durumunda kura yöntemi veya ihale usulü ile ön tahsis işlemlerinin yapılmasına;
- G. Talep sahiplerinden başvuru bedeli olarak 100.000,00 TL(Yüzbin Türk Lirası) tutarın alınmasına,
- H. Toplam ön tahsis alanının talep edilenden fazla olması durumunda, başvuru sahiplerinin vazgeçmesi halinde yatırılan başvuru bedelinin irat kaydedilmesine,
- I. Başvuru bedelinin, ön tahsis hakkı kazanan firmaların peşinatlarından mahsup edilmesine,
- J. Toplam ön tahsis yapılacak alanın talep edilenden az olması ve kura yöntemi veya ihale usulü ile ön tahsislerin belirlenmesi durumunda, ön tahsis yapılamayan veya değerlendirme aşamasında Yönetim Kurulunca uygun bulunmadığı için değerlendirme dışı kalan firmalara başvuru bedelinin, en geç takip edilen ay içerisinde faiz, gecikme zammı ve/veya tazminat olmaksızın iade edilmesine,
- K. Arsa ön tahsis sözleşmesinin imzalanması sonrasında arsa iade işleminin talep edilmesi halinde başvuru bedeli olan 100.000,00 TL(Yüzbin Türk Lirası) tutarın kesilerek yatırımcı tarafından ödenen bedelin 1 yıl içerisinde faizsiz bir şekilde iade edilmesine,
- L. Ön tahsisten vazgeçen firma tarafından faiz, gecikme zammı ve/veya tazminat talep edilemeyeceğine,
- M. Ön tahsis işlemlerine, tahmini birim fiyat (5.000,00.-TL/m²) ile ön tahsisi yapılan alanın çarpımıyla bulunan toplam arsa ön tahsis bedeli ile devam edilmesine,
- N. Toplam arsa ön tahsisi bedelinin peşinatından 100.000,00 TL(Yüzbin Türk Lirası) olarak alınan başvuru bedeli mahsup edilerek, ön tahsis yazısının firmaya tebliğ edilmesini müteakip Arsa ön tahsis sözleşmesinin imzalanması ile bu bedelin peşin satışlarda %100 ünün tahsis yazısının firmaya tebliğ edilmesini müteakip 15 gün içerisinde ödenmesine, taksitli satışlarda tahsis yazısının firmaya tebliğ edilmesini müteakip 15 gün içerisinde tabloda belirtilen peşinatın ödenerek kalan meblağın eşit taksitler halinde firma tarafından Bölge Müdürlüğümüze ödenmesine,
- O. Toplam ön tahsis bedeli ödemelerinde, ön tahsisin sözleşmesinin yapıldığı taksit sayısını geçecek ödeme vadeleri için borcun ödeneceği vadenin bulunduğu yılın başında belirlenen TÜFE oranında artış ile kalan bakiyenin tahsil edilmesine,
- P. Ön tahsis tahmini bedelinde alt yapı katılımı ve diğer giderler neticesinde oluşabilecek farkların, ön tahsisin tahsise dönüşmesi aşamasında ön tahsis yapılan firmalardan Yönetim Kurulunun belirleyeceği şekillerde tahsil edilmesine,
- Q. Ön tahsis sahipleri Osmaniye OSB Yönetimi tarafından belirlenen tutarı ve ödeme şekillerini kabul etmeyenlerin ön tahsislerinin yukarıda belirlenen prensipler çerçevesinde iptaline,
- R. Ön tahsis talebinde bulunan katılımcı firmalarla, iş bu kararın ekinde muhafaza edilen “Arsa Ön Tahsisine İlişkin Sözleşme” nin akdedilmesinin uygunluğuna,
- S. Ön Tahsis Aşamasında: 2872 sayılı “ÇEVRE KANUNU” ve bu Kanuna bağlı çıkarılan-çıkarılacak tüm Yönetmelik, Tüzük, Genelge ve benzeri mer-i mevzuat ilgili hükümlerine, üzerlerinde yapılabilecek tüm değişikliklerle beraber uyulacağını gösteren taahhütname verilmesine/alınmasına,

OSB yönetmeliğinin 54/A Maddesine istinaden Yönetim Kuruluna, parseller için Peşin 5.000,00.-TL/m2 bedel üzerinden ön tahsis yöntemini (kura veya açık arttırma ile) ilan etmek ve konu hakkında gerekli iş ve işlemleri yapmak üzere yetki verilmesinin uygunluğuna,

1.3) Kiralama prensipleri görüşülmüş olup, genel prensiplerin;

- A. Kiralanacak tesisin geri alım şerhi bulunmayan tapusunun alındığı, işyeri açma çalışma ruhsatı aldığı tarihten itibaren en az bir yıl sürenin geçmiş olması,
- B. Katılımcının OSB'ye karşı vadesi geçmiş hiçbir borcunun bulunmaması,
- C. OSB yönetim kurulunca, kiralamanın mevzuat çerçevesinde usul ve esaslara uygun olduğuna ilişkin karar alınması, gerekmektedir,
- D. Kiralamanın yapılabilmesi için kiralayan firmadan;
 - 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,
 - 5) OSB tarafından onay verilmeden üçüncü kişilerin kullanımına tahsis edilen tesislere, elektrik, su ve Doğalgaz dahil hiçbir hizmet verilmez,
 - 6) Sanayi tesislerinin işletilmesine ilişkin olarak, Kanun ve Yönetmelikle katılımcılara getirilen yükümlülüklerden kiracılar da sorumludur.
 - 7) 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 altyapı durumunu da göz önünde bulundurarak alacağı kararlar ile belirlenir. Sanayi parsellerinde yer alan tesisin tapu kaydında bağımsız bölüm oluşturulamaz.

E. Kiralamanın yapılabilmesi için kiracı firmadan;

- 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,
- 6) OSB mevzuatı ile OSB iç talimatname ve sözleşmelerine uygun faaliyet gösterileceğine dair noter tasdikli taahhütname, istenir.
- 7) Ön Tahsis Aşamasında: 2872 sayılı “ÇEVRE KANUNU” ve bu Kanuna bağlı çıkarılan-çıkarılacak tüm Yönetmelik, Tüzük, Genelge ve benzeri mer-i mevzuat ilgili hükümlerine, üzerlerinde yapılabilecek tüm değişikliklerle beraber uyulacağını gösteren taahhütname verilmesine/alınmasına,