

BİGA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ARSA TAHSİS/SATIŞ YÖNERGESİ

Amaç ve Kapsam

Madde 1- Bu yönergenin amacı; Biga Organize Sanayi Bölgesinde katılımcı adaylarına tahsis edilecek veya satılacak parsellere ilişkin ilke, iş, işlem ve süreçler ile katılımcı ve Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünün sorumluluklarını belirlemektir.

Dayanak

Madde 2- Bu yönerge 4562 sayılı OSB kanununun “Arsa Satışları” başlıklı 15. maddesi, “Arsa Tahsisleri” başlıklı 18. maddesi ile OSB Uygulama Yönetmeliğinin “Müteşebbis Heyet ve Genel Kurulun Görev ve Yetkileri” başlıklı 35. maddesi (2/b) ve “Arsa Tahsisi, Başvuru ve Başvuruların Değerlendirilmesi” başlıklı 103. maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

Madde 3- Bu yönergenin uygulamasında;

OSB: Biga Organize Sanayi Bölgesini,

Parsel: Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca onaylanan imar planına göre oluşmuş, Biga Organize Sanayi Bölgesinde tahsise veya satışa konu olan sanayi ve ticaret alanlarını,

Arsa Tahsisi: Katılımcının ödeme koşullarını yerine getirinceye kadar parselin mülkiyeti OSB uhdesinde kalmak koşuluyla yatırım yapmak isteyen gerçek kişiler veya özel ve kamu tüzel kişilerin kullanımına bırakılmasını,

Arsa Satışı: Parsel satın alma talebinde bulunarak OSB ile arsa tahsis sözleşmesini imzalayan kişinin, sözleşmede belirtilen ödeme koşullarını yerine getirmesi koşuluyla, arsanın tapu devrinin yapılmasını,

Katılımcı: OSB’lerde bir işletmenin kurulması için parsel tahsisi veya satışı yapılanlar ile maliki bulunduğu parselde üretimde bulunan veya bulunmayı taahhüt eden ve 4562 sayılı Kanunun amacına uygun faaliyet gösteren gerçek veya özel ve kamu tüzel kişiyi,

Arsa Tahsis Sözleşmesi: OSB’de bulunan parseli almak isteyen kişi ile OSB arasında yapılacak olan sözleşmeyi, ifade eder.

Tahsis ve Satış Yetkisi

Madde 4- Arsa tahsis veya satış işlemlerini, bu yönergenin maddelerinde belirlenen prensiplere göre Yönetim Kurulu kararı alır. Müteşebbis Heyet onayına sunar.

Satış Usulü ve Fiyat Tespiti

Madde 5- Arsa Tahsisi ve satışı gerçek veya tüzel kişilerin talebi üzerine, Müteşebbis Heyetin belirlediği fiyatlar esas alınarak, Yönetim Kurulunca gerçekleştirilir.

Arsanın satışında alınacak peşinat miktarı, taksit sıklığı ile peşin satış şartları aynı parsel için birden fazla yatırımcının tahsis talebinde bulunması durumunda teknoloji yoğunluğu, yatırım tutarı ve istihdam oranı yüksek olan yatırıma öncelik tanınır. Eşitlik halinde kura çekimi yapılır. Sadece yönetim kurulunun uygun görmesi halinde satış bedelinin

tamamı, arsanın konumu, ve şerefiye hakkına bağlı olarak peşin alınmasını Yönetim Kurulu karar verir.

Bir parsel için birden fazla talebin olması veya parselin konumu nedeniyle özellik arz etmesi durumunda, doğrudan tahsis veya satış haricinde ihale yolu ile tahsis veya satış yapma konusunda yönetim kurulu yetkilidir.

Başvuru

Madde- 6 OSB'den arsa tahsis talebinde bulunan gerçek veya tüzel kişiler Dilekçe ve ekinde yer alan dosya (OSB'de yapmayı planladıkları projenin ve firmanın tanıtım dosyası) ile OSB Müdürlüğüne başvuruda bulunur.

Başvuruların Değerlendirilmesi ve İlgililere Bildirilmesi

Madde- 7 6.madde hükümleri çerçevesinde OSB Bölge Müdürlüğüne başvurulması üzerine, en geç 2 hafta içerisinde OSB Bölge Müdürlüğü tarafından Yönetim Kuruluna sunulmak üzere değerlendirme raporu hazırlanır.

Raporda başvuruda sahibinin mali yeterliliği, yatırım projesi, üretim prosesinin çevreye zarar verip vermeyeceği ve kurulması planlanan tesisin OSB Uygulama Yönetmeliğinin 101. maddesi kapsamına girip girmediğine ilişkin bilgilere yer verilir.

Başvuru talebi, Değerlendirme raporu ile birlikte yapılacak ilk Yönetim Kurulu toplantısında görüşülmek üzere gündeme alınır.

Yönetim Kurulunca başvurunun olumsuz olarak değerlendirilmesi halinde, gerekçeleri alınacak kararda belirtilmek zorundadır.

Aynı parsel ile ilişkin birden fazla başvurunun bulunması veya parselin konumu nedeniyle özellik arz etmesi durumunda, doğrudan tahsis veya satış haricinde ihale yolu ile tahsis veya satış yapma konusunda Yönetim Kurulunca, değerlendirme raporları da dikkate alınarak, karar verilir.

Başvurulara ilişkin Yönetim Kurulunca alınan kararlar, ilgisinin başvuru dilekçesinde yer alan iletişim adresine OSB bölge Müdürlüğüne bildirilir.

Başvurulara ilişkin olarak Yönetim Kurulunca alınan kararlar, takip eden İlk Müteşebbis Heyet toplantısında, Müteşebbis Heyetin bilgisine sunulur.

Sözleşmeye Davet

Madde 8- Başvuru sonucunda Yönetim Kurulunca tahsis veya satış yapılması ve Müteşebbis Heyetin onayından geçmesi yönünde karar alınması üzerine, başvuru sahibine gönderilecek yazıda OSB'de faaliyet gösterecek katılımcıların yükümlülükleri hatırlatılarak sözleşme yapmaya davet edilir.

Kararın başvuru sahibine ulaşmasını takip eden 30 (otuz) gün içerisinde sözleşme imzalanması şarttır. Aksi halde başvuru geçersiz kabul edilerek 30 günü takip eden ilk toplantıda Yönetim Kurulunca iptale ilişkin yeni bir karar alınır. Müteşebbis Heyetin onayına sunulur.

Davet edilmesine rağmen 30 gün içerisinde OSB ile sözleşme yapmaktan herhangi bir şekilde imtina eden kişi tarafından aynı arsa için, bir yıl (365 gün) içinde ikinci bir başvuru yapılması halinde arsa metrekare fiyatları yürürlükte bulunan güncel metrekare fiyatı üzerinden tahsis veya satış işlemi gerçekleştirilebilir.

Sözleşme imzalanmadan yapılmış olan ödemeler kabul edilecektir. Bu durumda sözleşme yeni tarihe göre düzenlenerek yapılan ödemeler yeni yapılan sözleşme tarihinde ödeme yapılmış gibi sayılacaktır.

Sözleşme Düzenleme

Madde 9- Yönetim Kurulunun tahsis veya satış kararının başvuru sahibine tebliğ edilmesinden itibaren 30 gün içerisinde taraflar arasında içeriği, şekil ve şartları OSB tarafından belirlenen sözleşme düzenlenir.

Arsa tahsis tarihi Yönetim Kurulunun tahsis karar tarihidir.

Sözleşme OSB adına temsil ve ilzama yetkili Yönetim Kurulu Başkanı veya Başkan Vekili ile Bölge Müdürü ve talepte bulunan gerçek kişiyi veya tüzel kişinin temsil veya ilzama yetkili kişi/kişileri arasında imzalanır.

Taksitlerin Zamanında Ödenmemesi

Madde 10- OSB, katılımcının vade tarihinden itibaren 2 ay (60 gün) içerisinde yazılı başvurusu halinde taksit ödeme süresini, gecikme cezası uygulamak şartıyla en fazla bir yıla kadar uzatabilir. Yazılı başvuruda bulunmayan veya talebi kabul edilmeyen katılımcının taksit ödeme gecikme süresinin 3 ayı (90 gün) aşması halinde, yasalarda belirtilen mücbir sebep halleri hariç olmak üzere, katılımcıya tahsis edilen arsa geri alınır.

Yürürlük

Madde 11- İşbu yönerge Müteşebbis Heyetin onay kararı ile birlikte yürürlüğe girer.