

SANAYİ PARSELLERİNİN TAPU VERME İŞLEMLERİ

Organize Sanayi Bölgemiz **BAKANLIK KREDİSİ KULLANMAYAN ve KENDİ İMKANLARI İLE KURULAN** Organize Sanayi Bölgesidir.

Genel Bilgi ;

18.06.2017 tarihinde kabul edilerek 01.07.2017 tarih ve 30111 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe gire **Sanayinin Geliştirilmesi Ve Üretimin Desteklenmesi Amacıyla Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun' nun Madde 8** ile yapılan değişiklikle 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin birinci fıkrasının (n) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"n) *Organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve sanayi sitelerinde yer alan gayrimenkullerin ifraz veya taksim veya birleştirme işlemleri, söz konusu bölgelerde bulunan arsaların tahsisi nedeniyle şerhi gerektiren işlemleri ile bu arsa ve üzerine inşa edilen binaların tahsis edilene devir ve tescili işlemleri ve cins değişikliği işlemleri.*"

Madde gereği; OSB TÜZEL KİŞİLİĞİ TARAFINDAN KATILIMCIYA MÜLKİYET DEVİRLERİNDEKİ TAPU HARÇLARI DAİMİ OLARAK MUAF TUTULMUŞTUR.

Uygulama Yönetmeliğinin 106'ncı maddesi kapsamında tahsisi yapılan sanayi parsellerinin mülkiyet tapusu verilmektedir.

- Tahsis bedelini defaten ödeyenlere veya tahsis bedelinden kalan borcu için teminat mektubunu,
- OSB'nin kesin olarak belirleyeceği arsa bedelleri ile yapılacak diğer yatırımlara itirazsız olarak katılacağını belirten noter tasdikli taahhütnamesini,

OSB'ye verenlerden; 71 inci maddenin birinci fıkrasında aranan şartı sağlayan ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı alarak tesisi üretime geçenlere geri alım hakkı şerhi konulmadan, yapı kullanma izni alması şartı ile tesisi üretime geçmeyenlere ise geri alım hakkı şerhi konularak, ipoteksiz tapuları verilir.

Bu madde gereği;

- Katılımcı tahsis kararı ve de düzenlenen tahsis belgesi ile üretim tesisini yönetmeliğin 71'nci maddesi koşullarını sağlayınca kadar tapu alma zorunluğu yoktur.
- Tahsis Kararına istinaden 108'nci madde kapsamındaki süreleri aşmadan inşaat ruhsatı başvurularını yapabilir ve inşaatlarını tamamlayabilirler.

Ancak;

- Katılımcının finansman ihtiyaçları olabilme ve sanayi parselinin kredilendirme teminatı olarak kullanılabilme durumunda her halükârda borcu olmayan ya da kalan borcu için teminatını OSB'ye veren katılımcılar tapularını alabilirler.

Bu durumda;

1) YAPISIZ HALDE İKEN TAPU ALMA TALEBİ;

1 .1) **Yapısız halde ve tesis için kredi kullanmayacak katılımcıların tapu talep etmeleri** halinde yönetmelik hükümlerine göre tarif edilen;

a) Yönetmeliğin 105/ç maddesi ve 106/b maddesi gereği Tesisin yapı kullanma belgesi alınca kadar **"Geri Alım Şerhi"**

b) Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde **"OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur."**

Şerhleri konularak Mülkiyet Tapuları verilir.

Katılımcı talebini örneğine uygun bir dilekçe ile Yönetim Kuruluna başvurularak yaparlar.

Örnek Dilekçe Ek-1.

Tarih :/...../ 2018

MAKİNE İHTİSAS
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
YÖNETİM KURULUNA

Özü: Tapu talebi,

...../...../..... tarih sayılı karar ile Müteşebbis Heyetinizce şirketimiz
..... lehine tahsis edilen adaNo.lu
..... m² alanlı parselin

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu Uygulama Yönetmeliği gereği;

- a. Tapu sicili kütüğüne Sanayi tesisinin yapı kullanım belgesi alınınca kaldırılmak üzere **“Geri Alım Hakkı”**
- b. Süresiz olarak **“Taşınmazın icra yolu ile satışı dahil olmak üzere üçüncü kişilere devir ve satışında OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.”**

Şerhlerinin sanayi parseline ait tapu sicili kütüğüne işleterek Dilovası Tapu Sicil Müdürlüğünde tüzel kişiliğimiz namına tescil ettirilmesi hususunu müsaadelerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.

1.2) **Yapısız halde ve tesis için kredi kullanacak katılımcıların tapu talep etmeleri** halinde yönetmelik hükümlerine göre ;

01.07.2017 Tarih 30111 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7033 Sayılı Kanunun 51.maddesi ile değiştirilen ve 4562 sayılı kanunun 18.maddesine eklenen "**Katılımcının kendisine tahsis edilen parsel üzerinde gerçekleştireceği sabit yatırım tutarının en az %50'si tutarında bankalar veya kredi kuruluşlarından yatırım kredisi alması durumunda altıncı fıkrada aranan şartları sağlayanlarda üretime geçme şartı aranmaksızın geri alım hakkı şerhi konulmadan verilir**" maddesi yönetmeliğin 106/3 maddesinde tarif edildiği gibi uygulanır.

Bu durumda;

a) Tahsis talebi ve yatırım bilgi formunda yatırımın finansmanında KREDİ KULLANIMI dikkate alınarak düzenlenmesi,

b) Tapu talep dilekçesinde kredi kullanımına yer verilmesi ve de dilekçe ekinde finans kurumundan krediye ait referans mektubunun eklenmesi talep edilecektir.

Bu hali ile yapılacak tapu taleplerinde;

a) Yönetmeliğin 105/ç maddesi ve 106/b maddesi gereği Tesisin yapı kullanma belgesi alınincaya kadar "**Geri Alım Şerhi**" **konulmaz.**

b) Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde "**OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur.**" **Şerhi konulur** ve Mülkiyet Tapuları verilir.

Katılımcı bu talebini örneğine uygun bir dilekçe ile Yönetim Kuruluna başvurularak yaparlar.

Örnek Dilekçe Ek-2.

Tarih :/...../.....

MAKİNE İHTİSAS
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
YÖNETİM KURULUNA

Konu : Tapu talebi,

...../...../..... tarih sayılı karar ile Müteşebbis Heyetinizce şirketimiz lehine tahsis edilen Adam² alanlı Nolu parsel üzerinde yapacağımız tesis için finansman ihtiyacı bulunmaktadır.Bu nedenle gerekli olacak kaynak öz kaynaklar dışından sağlanacaktır.

Sağlanacak banka kredisine teminat olarak geyrimenkul ipoteği tesis ettirilecektir.

Bu nedenle;

01.07.2017 Tarih 30111 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7033 Sayılı Kanununun 51.maddesi ile değiştirilen ve 4562 sayılı kanununun 18.maddesine eklenen *“Katılımcının kendisine tahsis edilen parsel üzerinde gerçekleştireceği sabit yatırım tutarının en az %50’si tutarında bankalar veya kredi kuruluşlarından yatırım kredisi alması durumunda altıncı fıkrada aranan şartları sağlayanlarda üretime geçme şartı aranmaksızın geri alım hakkı şerhi konulmadan verilir”* fıkrası gereğince ve de ekteki tesis için oluşturulan açık kredi referans mektubu nedeni ile sicil şerhinin işletilmemesini,

Ancak ; Uygulama Yönetmeliği gereği **“Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.”** Şerhinin işletilmesini,

Bu talebimize istinaden kredi kullanmaktan vaz geçmemiz halinde işletilmeyen **“Geri Alma Hakkı”** şerhini tesis ettirmek için derhal yönetimi bilgilendireceğimizi beyan ve taahhüt eder ,tarafımıza tahsis edilmiş olan sanayi arsının mülkiyet tapusunun devrini talep ve arz ederiz.

Saygılarımızla.

Eki ;

- Yatırım projesine ait Kredilendirme Referans Mektubu,

YAPILI HALDE İKEN TAPU ALMA TALEBİ ;

Uygulama Yönetmeliğinin 106/1-b'nin ikinci fıkrasında " **71 inci maddenin birinci fıkrasında aranan şartı sağlayan ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı alarak tesisi üretime geçenlere geri alım hakkı serhi konulmadan**" tapu verilir denilmektedir.

Yine yönetmeliğin 173'ncü maddesinde "**Katılımcının tesisini kiralama şartları**" nı tarif etmektedir.

Bu durumda asgari şartları yerine getirmiş ve yapı denetim raporunda "Yapı Kullanım Belgesi" alma aşamasına gelmiş yapıların katılımcıların talepleri halinde Mülkiyet tapuları verilir.

Örnek Dilekçe Ek-3.

Tarih : .../.../.....

MAKİNE İHTİSAS
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
YÖNETİM KURULU'NA

Özü: Tapu talebi,

...../...../..... tarih sayılı Müteşebbis Heyet kararı ile Ada m² alanlı
nolu parsel tüzel kişiliğimiz tahsis edilmiş ve bütün katılım
payları tarafımızdan ödenmiştir.

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu Yönetmeliği 71.madde kapsamında tesislerin
inşaatları bitirilmiş olup tarafınıza “yapı kullanım belgesi” talebi müracaatı yapılacaktır.

Bu nedenle;

*Uygulama Yönetmeliği gereği Süresiz olarak “**Taşınmazın icra yolu ile satışı dahil olmak üzere üçüncü kişilere devir ve satışında OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.**”* şerhinin sanayi parseline ait tapu sicili kütüğüne işletilerek Tapu Sicil Müdürlüğünde tüzel kişiliğimiz namına tescil ettirilmesi hususunu müsaadelerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.