

**HAZİNEYE, KATMA BÜTÇELİ KURULUŞLARA, BELEDİYELERE VEYA İL  
ÖZEL İDARELERİNE AIT ARAZİ VEYA ARSALARIN GERÇEK VEYA TÜZEL  
KİŞİLERE BEDELSİZ DEVRİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK**

**Bakanlar Kurulu Kararının Tarihi** : 2/4/2004 No : 2004/7114  
**Dayandığı Kanunun Tarihi** : 29/1/2004 No : 5084  
**Yayımlandığı R.Gazetenin Tarihi** : 21/4/2004 No : 25440  
**Yayımlandığı Düsturun Tertibi** : 5 Cilt : S :

*Amaç ve kapsam*

**Madde 1- (Değişik: 3/10/2005 - 2005/9543 K.)**

Bu Yönetmeliğin amacı, Devlet İstatistik Enstitüsü Başkanlığınca 2001 yılı için belirlenen fert başına gayri safi yurt içi hâsıla tutarı, 1500 ABD Doları veya daha az olan iller ile bu iller dışında kalan ve Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığınca 2003 yılı için belirlenen sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasına göre endeks değeri eksi olan illerde ve kalkınmada öncelikli yöreler kapsamındaki diğer illerde istihdam yaratan yeni yatırımlara bedelsiz arazi veya arsa sağlanmasına ilişkin esas ve usulleri tespit etmektir.

*Dayanak*

**Madde 2-** Bu Yönetmelik, 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 inci maddesine istinaden hazırlanmıştır.

*Taşınmazın devrinden bedelsiz olarak yararlanacak kişiler*

**Madde 3- (Değişik: 3/10/2005 - 2005/9543 K.)**

Devlet İstatistik Enstitüsü Başkanlığınca 2001 yılı için belirlenen fert başına gayri safi yurt içi hâsıla tutarı, 1500 ABD Doları veya daha az olan iller ile bu iller dışında kalan ve Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığınca 2003 yılı için belirlenen sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasına göre endeks değeri eksi olan illerde ve kalkınmada öncelikli yöreler kapsamındaki diğer illerde yatırım yapmak isteyen, fiili ve sürekli olarak en az 30 kişilik istihdamı öngören gerçek veya tüzel kişiler; Hazineye, katma bütçeli kuruluşlara, belediyelere veya il özel idarelerine ait taşınmazların bedelsiz devrinden yararlanabilirler.

*Organize sanayi bölgelerine taşınmaz devri*

**Madde 4- (Değişik: 3/10/2005 - 2005/9543 K.)**

Organize sanayi bölgesi kurulacak alandaki Hazineye ait taşınmazlar, bu Yönetmeliğin 1 inci maddesi kapsamındaki illerde 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4 üncü maddesine göre organize sanayi bölgelerine bedelsiz devredilebilir.

Taşınmazların devre konu edilebilmesi için, organize sanayi bölgesince aşağıda belirtilen ' bilgi ve belgelerle birlikte ilgili defterdarlığa veya malmüdürlüğüne başvuruda bulunulması gerekir.

- a) Organize sanayi bölgesi kuruluş protokolünün Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca onaylı örneği,
- b) Organize sanayi bölgesi yer seçim komisyonunca düzenlenmiş yer seçim raporu ile bu raporun Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca onandığına ilişkin yazı örneği,
- c) Varsa devre konu taşınmazların bulunduğu alana ilişkin plan örneği,
- d) Organize sanayi bölgesinin söz konusu taşınmazlara ilişkin bedelsiz devir kararı ve talep yazısı.

Bedelsiz devredilecek taşınmazların imar planlarının, parselasyon planlarının ve alt yapı uygulama projelerinin yapılmasında Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca belirlenecek esas, usul ve sürelerle uyulması zorunludur.

*Devredilecek arazi veya arsalar*

**Madde 5- (Değişik birinci fıkra: 3/10/2005 - 2005/9543 K.)** Bu Yönetmeliğin 6 ncı maddesindeki istisnalar dışında kalan arazi veya arsalar, üzerinde henüz faaliyete geçmemiş yatırım bulursa dahi devredilebilirler. Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da tescili mümkün olan yerler tescilden sonra devre konu edilebilir. Ayrıca, 6831 sayılı Orman Kanununa tabi alanlar hariç olmak üzere, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunması nedeniyle mülkiyeti devredilemeyen taşınmazlar üzerinde bedelsiz kullanma izni verilir.

Yapılacak yatırımın organize sanayi veya endüstri bölgelerinde yapılabilecek nitelikte bir yatırım olması ve talep edilen il veya ilçede organize sanayi veya endüstri bölgesi bulunması halinde, bu bölgelerde boş parsel olmaması durumunda devir talebi değerlendirilir.

Bedelsiz devre konu taşınmaz üzerinde kamuya ait bina ve müştemilatın bulunması durumunda bunlar, devir tarihi itibarıyla 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Kanununun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca binalar için arsa payı hariç hesaplanan vergi değeri üzerinden devredilir.

*Devredilemeyecek arazi veya arsalar*

**Madde 6-** Aşağıdaki yerler devredilemez.

- a) Üzerinde kamuya ait bina ve müştemilatı bulunan yerler hariç, kullanıma uygun bina veya tesis bulunan arazi veya arsalar,
- b) Kamu hizmetine tahsisli yerler,
- c) İmar planlarında konut veya kamu hizmetleri için ayrılmış olan yerler,
- d) 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan yerler,
- e) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ile bunlara ait koruma alanları dahilindeki yerlerden Kültür ve Turizm Bakanlığınca uygun görülmeyenler,
- f) 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununa göre, askeri yasak bölgeleri ile güvenlik bölgelerinde kalan taşınmazlar,
- g) Teferruğ yoluyla edinilip de edinme tarihinden itibaren bir yıl geçmemiş olan taşınmazlar,
- h) Kamulaştırma yoluyla edinilip de amacına uygun kullanılmadığı için boş kalan yerlerden 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 23 üncü maddesinde yazılı süresi dolmamış olan yerler,
- i) Üzerinde irtifak hakkı kurulmuş ve hak süresi dolmamış bulunan yerler,
- j) 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirler ile Yapılacak Yardımlara Dair Kanun gereğince, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı emrine verilmesi veya tahsis edilmesi gereken taşınmazlar,
- k) 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesine göre, orman sınırları dışına çıkarılan taşınmazlar,
- l) 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında kalan yerler,
- m) 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalan yerler,
- n) 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununa göre, uygulayıcı kuruluş tasarrufuna geçen yerlerden uygulayıcı kuruluş tarafından tahsisi uygun görülmeyenler ile tarım dışına çıkarılması mümkün olmayan tarım arazileri,
- o) Mülkiyeti ihtilafı olan taşınmazlar,
- p) 2872 sayılı Çevre Kanunu uyarınca içme ve kullanma sularının koruma alanları,
- r) Özel çevre koruma alanlarında kalan taşınmazlardan uygun görülmeyenler,
- s) 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalan taşınmazlardan uygun görülmeyenler,

t) Tabi olduğu diğer mevzuat hükümlerine göre devri mümkün olmayan veya uygun görülmeyen taşınmazlar,  
 u) Maliye Bakanlığınca, katma bütçeli kuruluşlarca, belediyelerce veya il özel idarelerince korunmasında kamu yararı görülen diğer yerler.

*Yatırıma elverişli yerlerin yatırımcılara duyurulması*

**Madde 7-** Yatırım yapmaya uygun arazi veya arsalar, ilgili idarelerce tüm nitelikleri belirlenerek, taşınmazın bulunduğu yerdeki ticaret odası, sanayi odası ve ziraat odasına bildirilir. Bu taşınmazlar, valilikler ve ilgili idarelerce de mutata yollarla duyurulur.

Ayrıca, yatırımcılar tarafından talep edilen yerler de değerlendirmeye tabi tutulur.

*İmar planlarının yaptırılması*

**Madde 8-** Devir konusu arazi veya arsalardan imar planı bulunmayan yerlerin planları, belediyeler veya valiliklerce öncelikle yapılır veya bu idarelerin denetiminde yatırımcı tarafından yaptırılır.

Yatırımlar; varsa, bölge ve çevre düzeni planları ile nazım ve uygulama imar planlarına uygun olmak zorundadır.

*Başvuru ve istenecek bilgi ve belgeler*

**Madde 9-** Yatırımcı; (Ek-1)'de yer alan form dilekçeyi doldurup, (Ek-2)'de yer alan belgeler ile birlikte, taşınmazın bulunduğu yerdeki ilgili idareye başvurur.

*Komisyon*

**Madde 10-** Yatırımcıya verilecek arazi veya arsanın devri ile ilgili olarak; vali veya görevlendireceği vali yardımcısının başkanlığında, taşınmazın sahibi olan ilgili idarenin mahalli en büyük memuru (defterdar, özel idare müdürü, belediye başkanı, bölge müdürü veya il müdürü) ile taşınmazdan sorumlu birim amiri (milli emlak müdürü, emlak-istimlak müdürü), bayındırlık ve iskan il müdürü, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki taşınmazlar için ayrıca belediye imar müdürü ve yatırımın türüne göre ilgili bakanlığın il müdüründen oluşan bir komisyon kurulur. Komisyonun raportörlüğü, ilgili idarenin taşınmazdan sorumlu birim amirliğince yapılır. Komisyonda kararlar oy çokluğu ile alınır.

Komisyon; bedelsiz arazi veya arsa devri için başvuruların taleplerini değerlendirir ve başvuruların öncelik sırası ile yatırım türü ve işçi sayısını dikkate alarak talep edilen arazi veya arsa miktarının uygunluğunu belirler, yatırım türünün değiştirilmesi hususunda görüş bildirir.

Yatırım türünün değiştirilmesinde, ilk yapılan tercihin etkilenmemesi açısından, bu Yönetmeliğin 11 inci maddesinde belirtilen başvurularda öncelik sırasına aynen uyulması zorunludur.

*Başvurularda öncelik sırası*

**Madde 11-** Aynı taşınmazı talep eden yatırımcılar arasında değerlendirme aşağıdaki öncelik sırasına göre yapılır:

- a) En fazla istihdam sağlayacak proje,
- b) Yatırım tutarı en yüksek olan proje,
- c) Kooperatifler,
- d) Sermaye piyasası mevzuatına göre halka açık anonim ortaklık sayılan şirketler (Halka açılma oranlarına göre sınıflandırmada önde gelen),
- e) Diğerleri.

*Bilgi ve belgelerin komisyona gönderilmesi*

**Madde 12-** İlgili idarelerce, devre konu taşınmazlara 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre bedel takdiri yapılarak, gerekli bilgi ve belgelerle birlikte oluşturulacak dosyanın aslı komisyona gönderilir.

*İstihdam koşulları*

**Madde 13-** İstihdamın fiili, sürekli ve üretime katkı sağlayıcı olması gerekir. Yatırımın faaliyete geçmesinden itibaren beş yıl süresince bu şekilde sağlanan istihdam otuz kişinin altına düşemez. İstihdam edilecek kişi sayısı fazla gösterilerek bedelsiz devredilen arazinin büyütülmüş veya daha fazla istihdam gösterilerek öncelik hakkının kazanılmış olması halinde, istihdam edilecek kişi sayısında yıl içinde geçici olarak meydana gelebilecek % 10'a kadar olan (% 10 dahil) azalmalar dikkate alınmaz. <sup>(1)</sup>

*Taahhütname alınması*

**Madde 14-** Arazi veya arsanın devrinden önce, bu Yönetmelik ekinde yer alan taahhütname (Ek-3) yatırımcı tarafından notere tasdik ettirilerek ilgili idareye verilir. Taahhütnamenin bir örneği dosyasında muhafaza edilir, bir örneği de dosyasında saklanmak üzere devir sırasında tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

*Devir işlemleri*

**Madde 15-** İlgili idarelerce, devrin uygun görülmesi üzerine tapu sicil müdürlüklerinden bu Yönetmeliğin 16 ncı maddesinde yer alan şerhin konulması suretiyle, taşınmazın mülkiyetinin yatırımcı adına devri talep edilir ve tapu sicil müdürlüğüne resmi senet düzenlenmeksizin edinme sebebine "tahsis" yazılıp, tashihi tescil işlemi yapılarak gerekli şerh verilir.

**(Değişik ikinci fıkra: 3/10/2005 - 2005/9543 K.)** Bedelsiz devre konu taşınmaz üzerindeki kamuya ait bina ve müştemilatın, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca binalar için arsa payı hariç hesaplanan vergi değerleri, bina ve müştemilatın devir tarihini izleyen ikinci yılın sonundan başlayarak iki yıl içinde altışar aylık dönemler itibarıyla eşit taksitler halinde tahsil edilir.

*Tapu kaydına konulacak şerh*

**Madde 16-** Bedelsiz devredilen taşınmaza ait tapu kütüğünün beyanlar hanesine devir işlemi sırasında (Ek-7)' deki şerh konulur.

*Teminat*

**Madde 17-** Devredilen taşınmaz, yatırımın faaliyete geçmesinden önce ve 5084 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin dördüncü fıkrasında belirtilen 5 yıllık süre içerisinde aynı veya şahsi kredi karşılığında teminat olarak gösterilemez. <sup>(2)</sup>

*Devredilen yerlerin başkalarına devri*

**Madde 18-** Yatırımcı, yatırımın faaliyete geçmesinden önce taşınmazı başkasına devredemez.

Yatırımın faaliyete geçmesinden sonra, ilgili idarenin izni ile taşınmaz yatırımcı tarafından başkasına devredilebilir. Ancak, arazi veya arsanın mülkiyetini devralanlar, 5084 sayılı Kanun, bu Yönetmelik ve taahhütnamedeki (Ek-3) tüm şartlara uyacakları hususunda noter tasdikli yeni bir taahhütnameyi (Ek-3) ilgili idareye vermek zorundadırlar.

*Yatırımın başlaması ve tamamlanması*

**Madde 19-** Yapılacak yatırımın türüne göre söz konusu yatırımın yapılabilirlik süresine ilişkin yatırımcı tarafından hazırlanan ve yatırımla ilgili bilgileri içeren yatırım bilgi formunda (Ek-6) belirlenen süreler göz önünde bulundurularak devreden idarece öngörülen sürede yatırıma başlanılması ve faaliyete geçilmesi zorunludur.

(1) Bu maddede bulunan "on kişinin" ibaresi, 3/10/2005 tarihli ve 2005/9543 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının Eki Yönetmeliğin 5 inci maddesiyle "otuz kişinin" olarak değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

(2) Bu maddede bulunan "dördüncü fıkrasında" ibaresi, 3/10/2005 tarihli ve 2005/9543 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının Eki Yönetmeliğin 7 nci maddesiyle "dördüncü fıkrasında" olarak değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

Belirlenen süreler içerisinde tamamlanamayan yatırımlar için yatırımcının talep etmesi ve idarece uygun görülmesi halinde ek süre verilebilir.

*Mücbir sebepler*

**Madde 20-** 5084 sayılı Kanun ve bu Yönetmelikte öngörülen sürelerin hesabında yangın, deprem, su basması gibi mücbir sebepler nedeniyle geçen süreler dikkate alınmaz.

*Yatırımın denetlenmesi ve şerhin kaldırılması*

**Madde 21-** Yapılan yatırım, devir tarihinden itibaren tapu kaydındaki şerh kaldırılıncaya kadar her yıl yatırımın devamı, faaliyetin durumu, istihdam koşulları, tercih edilme şartları, 5084 sayılı Kanun, bu Yönetmelik ve taahhütname (Ek-3) hükümlerine uyulup uyulmadığı gibi hususlar yönünden yatırımcı tarafından istenirse, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Kanun hükümlerine göre yeminli mali müşavirliklere denetlenir ve denetim sonucu bir rapora bağlanır veya aynı hususlar ilgili idarelerin denetim elemanlarıncaya denetlenir. İlgili idareler gerekli gördüğü takdirde her zaman denetim yaptırabilir.

Ayrıca, yatırımın aşamalarının izlenmesi amacıyla, 6 aylık dönemler itibarıyla yatırımcı tarafından hazırlanan yatırım takip formu (Ek-5) eksiksiz olarak doldurularak idareye verilir.

Yatırımcı; 5084 sayılı Kanun, bu Yönetmelik ve taahhütnamedeki (Ek-3) şartlara uygun olarak yatırımın faaliyete geçmesi tarihinden itibaren beş yıl sonra tapu kayıtlarındaki şerhin kaldırılmasını devir yapan idareden isteyebilir. Denetim sonucunda, şartlara uyulduğunun anlaşılması halinde ilgili idarelerin izni ve istemi üzerine tapu kayıtlarındaki şerh kaldırılır.

**(Ek fıkra: 3/10/2005 - 2005/9543 K.)** Ancak, devredilen veya kullanma izni verilen taşınmazın devir tarihindeki değerinin yine devir tarihindeki yatırım maliyet bedelinin yüzde ellisinden fazla olması halinde, bu Yönetmeliğin 16 ncı maddesindeki şerh kaldırılırken bu taşınmazın Kanunda öngörülen amaçlar dışında kullanılmayacağına dair tapu kütüğünün beyanlar hanesine yeni bir şerh konulur.

Devredilen arazi veya arsa üzerindeki toplam yatırımın yarısından fazlasının tamamlandığının bayındırlık ve iskan il müdürlüğü ve yatırımla ilgili bulunan idarece düzenlenecek bir raporla belirlenmesi ve yatırımcının talep etmesi halinde, devredilen arazi veya arsanın, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 13 üncü maddesi uyarınca oluşturulacak komisyonca, aynı Kanunun 9 uncu maddesindeki esaslara göre takdir edilecek bedeli tahsil olunarak tapu kayıtlarındaki şerh terkin edilir.

*Devredilen taşınmazın tahliyesi ve geri alınması*

**Madde 22-** Yatırımcının, iflas dahil, yatırıma devam etmediğinin, ilgili idarelerce öngörülen sürede yatırımı tamamlamadığının veya devredilen arazi veya arsalarla ilgili olarak yapılan denetimler ve düzenlenen raporlar sonucunda; 5084 sayılı Kanun, bu Yönetmelik ve taahhütnamede (Ek-3) öngörülen şartlara uymadığının belirlenmesi halinde, ilgili idarelerce tapu kaydının adlarına düzeltilmesi tapu sicil müdürlüğünden istenir. Tapu sicil müdürlüğüne bu istem doğrultusunda taşınmazın ilgili idare adına resen tescili yapılır. Bu düzeltme sırasında, taşınmazın üzerinde bulunan muhdesatın da ilgili idareye ait olduğu belirtilir. Ancak, devre konu taşınmaz üzerindeki kamuya ait bina ve müştemilatına ilişkin tahsil edilen bedel, devir tarihindeki mevcut durumunu koruması koşuluyla faizsiz olarak aynen iade edilir.

Yatırımcı, tahliye kararının bildirim tarihinden itibaren bedelsiz devredilen taşınmazı 30 gün içinde tahliye ederek boşaltmak zorundadır. Taşınmazın zemininin ilgili idareye devredilmesinin yanısıra, tebligat tarihine kadar yapılmış bütünüleyici parçaları ile birlikte muhdesatı da ilgili idarenin mülkiyetine geçer.

*Masraflar*

**Madde 23-** Devir ve tapuya ilişkin diğer işlemlerle ilgili her türlü vergi, resim, harç, katılma payı ve diğer masraflar yatırımcı tarafından karşılanır.

*Yürürlük*

**Madde 24-** Sayıştay'ın görüşü alınarak hazırlanan bu Yönetmelik yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.

*Yürütme*

**Madde 25-** Bu Yönetmelik hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

.....NE/NA

29.01.2004 tarihli ve 5084 sayılı Kanununun 5 inci maddesinden yararlanmak istiyorum. Şahsım, yatırım ve taşınmaz ile ilgili bilgiler aşağıda gösterilmiş olup, istenilen belgeler dilekçe ekinde sunulmuştur.

Gereğini arz ederim. .... / .... / 20.....

EK: adet belge.

Kişi veya Yetkili Temsilcinin  
Adı Soyadı  
Tüzel Kişilerin Unvanı  
İmza / Kaşe

### TALEP FORMU

Y A T I R I M C I	Adı, Soyadı/ Unvanı			
	Kanuni Temsilcilerinin Adı-Unvanları			
	Telefon Numaraları			
	Vergi Sicil No			
	Oda Sicil No			
	Adres			
	T A Ş I N M A Z	Tapu Bilgileri	1. Taşınmaz	2. Taşınmaz
	İli			
	İlçe			
	Mah/Köy			
	Mevkii/Yöresi			
	Pafta No/Cilt No			
	Parsel No/Sıra No			
	Yüzölçümü (m2)			
Y A T I R I M	Yatırım Yapılacak Alan (m <sup>2</sup> )			
	Konusu			
	Türü			
	İstihdam Kapasitesi (Kişi)			
	Faaliyete Geçme Tarihi			
	Yatırım Tutarı (TL)			
	Yatırımın Tamamlanma Süresi (Yıl)			
	Sair Hususlar			

**29.01.2004 TARİHLİ VE 5084 SAYILI KANUNA GÖRE YATIRIMCILARDAN İSTENECEK BELGELER LİSTESİ**

BELGENİN					Kişi	
SIRA NO	TARİHİ	NO'SU	ADEDİ	MAHİYETİ	GERÇEK	TÜZEL
1				Yatırım Bilgi Formu *	+	+
2				Organize sanayi bölgesinde boş yer bulunmadığına ve yatırımın bu alanlarda yapılamayacağına ilişkin belge **	+	+
3				Endüstri bölgesinde boş yer bulunmadığına ve yatırımın bu alanlarda yapılamayacağına ilişkin belge ***	+	+
4				Yatırım Takip Formu	+	+
5				Avan Proje (Çap Üzerine Tesislerin Yerleşimini ve Ölçülerini Gösterir Vaziyet Planı)	+	+
6				Oda Sicil Kayıt Örneği	+	+
7				Banka Referans Mektubu	+	+
8				Vergi Borcu Bulunmadığına İlişkin Belge	+	+
9				İşletme Hesabı Özeti	+	-
10				İşletmenin Son Üç Yıllık Bilançosu	+ / -	+
11				Son Üç Yıllık Mali Tablolar	+ / -	+
12				Halka Açık A.Ş.'lerde, Halka Açılma Oranını Gösteren Belge	-	+
13				Şirket Ana Sözleşmesi	-	+
14				Kanuni Temsilcilerin İmza Sirküleri ve Adresleri	-	+
15				İstenecek Diğer Belgeler	+	+

**NOT:**

- (+) : Karşısında artı işareti olan belgeler ilgili sütundaki kişiden istenir.  
 (-) : Karşısında eksi işareti olan belgeler ilgili sütundaki kişiden istenmez.  
 (+/-) : Karşısında artı veya aynı zamanda eksi işareti olan belgeler ilgili kişide varsa istenir.  
 \* : Bu formun tüm sayfaları yatırımcı tarafından tasdik edilecektir.  
 \*\* : Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu Başkanlığından alınacaktır.  
 \*\*\* : Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'ndan alınacaktır.



**YATIRIM TAAHHÜTNAMESİ****MADDE 1- DEVROLUNACAK ARAZİ VEYA ARSANIN TAPU KAYDI**

İLİ :  
İLÇESİ :  
KÖY/MAHALLESİ :  
MEVKİ/YÖRESİ :  
PAFTA/CİLT NO.SU :  
ADA/SAYFA NO.SU :  
PARSEL/SIRA NO.SU :  
VASFI/CİNSİ/TÜRÜ :  
YÜZÖLÇÜMÜ :

**MADDE 2- YATIRIMCININ ADI, SOYADI VEYA TİCARET ÜNVANI****MADDE 3- ARAZİ VEYA ARSANIN DEVİR TARİHİ****MADDE 4- YATIRIMIN KONUSU****MADDE 5- YATIRIM TAKİP FORMU**

Yer teslim tarihinden itibaren 6 aylık dönemler halinde yatırımcı tarafından düzenlenen yatırım takip formu idareye verilecektir.

**MADDE 6- YATIRIMA BAŞLAMA TARİHİ****MADDE 7- YATIRIMIN FAALİYETE GEÇECEĞİ TARİH****MADDE 8- İSTİHDAM EDİLECEK KİŞİ SAYISI****MADDE 9- İSTİHDAM DARALTICI PLAN VE PROJE TADİLATI YAPMAMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ**

Yatırımcı, istihdamı daraltacak plan ve proje tadilatına gidemez.

**MADDE 10- İNŞAAT VE İŞLETMENİN KONTROLÜNE İZİN VERME YÜKÜMLÜLÜĞÜ**

Yatırımcı, yatırımın başlangıcından itibaren, tapu kaydındaki şerh kaldırılıncaya kadar yatırımla ilgili olarak devreden idarenin ve diğer ilgili kamu kuruluşlarının her türlü takip ve denetimine gereken kolaylıkları göstermek ve istenen bilgi ve belgeleri vermek zorundadır.

**MADDE 11- MASRAFLARI KARŞILAMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ**

Yatırımcı; devir, ipotek konulması veya kaldırılması ile tapuya ilişkin diğer işlemlerle ilgili her türlü vergi, resim, harç, katılma payı ve sair diğer masrafları karşılamak zorundadır.

**MADDE 12- MÜLKİYET SORUMLULUĞU VE HUSUMETİ KABUL YÜKÜMLÜLÜĞÜ**

Taşınmaz ile ilgili her türlü mülkiyet veya husumet iddialarına, mülkiyetin yatırımcıya devredilmesiyle yatırımcı muhatap ve taraf olur. Taşınmaz mülkiyetinin kaybedilmesi veya üçüncü kişiler tarafından iktisabı halinde, yatırımcı ilgili idareden hiçbir hak iddia ve talep edemez.

**MADDE 13- DEVİR KOŞUL VE ESASLARINA UYULMADIĞI TAKDİRDE, TAŞINMAZI MUHDESATIYLA BİRLİKTE İLGİLİ İDARE ADINA KAYDETTİRME YÜKÜMLÜLÜĞÜ**

Yatırımcı; devirle ilgili Kanun, Yönetmelik ve bu Taahhütname hükümlerine uymadığı takdirde, verilen taşınmaz, üzerindeki muhdesat ile birlikte geri alınarak başkaca bir hüküm ve karar aranmaksızın ilgili idare adına kaydedilir. Devre konu taşınmaz üzerindeki kamuya ait bina ve müştemilatına ilişkin tahsil edilen bedel, devir tarihindeki mevcut durumunu koruması koşuluyla faizsiz olarak aynen iade edilir.

**MADDE 14- ÇEVREYİ KORUMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ**

Yatırımcı, Çevre Kanunu ve bu Kanunla ilgili diğer düzenlemelere uymak zorundadır.

**MADDE 15- HAFRIYAT SIRASINDA BULUNACAK KÜLTÜR VARLIKLARINI MÜLKİ AMİRLİĞE BİLDİRİM YÜKÜMLÜLÜĞÜ**

Yatırımcı, inşaat sırasında bulunacak olan taşınır kültür varlıklarını mülki amirliklere bildirmek zorundadır.

**YUKARIDAKİ ESAS, KOŞUL, KURAL VE YÖNTEMLERE UYACAĞIMI VE YERİNE GETİRECEĞİMİ, YATIRIM BİLGİ FORMUNDAKİ BİLGİLERİN DOĞRULUĞUNU TAAHHÜT EDERİM.**

...../...../20.....

**TAŞINMAZI DEVRALACAK  
YATIRIMCI**

Kişi veya Yetkili Temsilcinin

Adı Soyadı

Tüzel Kişilerin Unvanı

İmza / Kaşe

**29.01.2004 TARİHLİ VE 5084 SAYILI KANUNA GÖRE  
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ KURULMAK ÜZERE  
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİNE  
CE/CA TAŞINMAZ DEVRİNE İLİŞKİN PROTOKOL**

29.01.2004 tarihli ve 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 5 inci maddesinin uygulanmasına ilişkin olarak ..... tarihli ve ..... sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Yönetmeliğin 4 üncü maddesine göre organize sanayi bölgesi kurulmak üzere .....ne/na ait taşınmazların Organize Sanayi Bölgesine ön tahsis ve satışına ilişkin işlemlerin uygulanışı konusunda aşağıdaki protokol düzenlenmiştir.

**Madde 1)** Bu protokolün uygulanmasında;

a)Taşınmaz: Tapu sicilinde ..... adına kayıtlı taşınmazı,

b)Kanun: 29.01.2004 tarihli ve 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunu,

c)Yönetmelik: Hazineye, Katma Bütçeli Kuruluşlara, Belediyelere veya İl Özel İdarelerine Ait Arazi veya Arsaların Gerçek veya Tüzel Kişilere Bedelsiz Devrine İlişkin Yönetmeliği,  
İfade eder.

**Madde 2)** Bu protokolün 10'uncu maddesinde belirtilen taşınmazların imar planı, parselasyon planı ve alt yapı uygulama projesi yapılmak üzere Organize Sanayi Bölgesine ön tahsisleri yapılmıştır.

**Madde 3)** Planlar, organize sanayi bölgesince, Sanayi ve Ticaret Bakanlığının belirlediği esas, usul ve süreler göre yaptırılacaktır.

**Madde 4)** Ön tahsisleri yapılan taşınmazlardan kesilecek düzenleme ortaklık payı, diğer parsellerin düzenleme ortaklık payı oranından yüksek olamaz.

**Madde 5)** Ön tahsisli taşınmazlar parselasyon planında müstakil imar parseli olarak ilgili idare adına tescil edilir.

**Madde 6)** Ön tahsisli taşınmazların parselasyon sonucu oluşan zemininin; yol, yeşil alan ve park gibi umumi hizmetlere ayrılacak olan yerler dışında değiştirilmemesi esastır.

**Madde 7)** İmar ve parselasyon planları ile alt yapı uygulama projelerinin onaylanıp ön tahsisi yapılan taşınmazların tapularının ilgili idare adına kesinleşmesi tarihinden sonra bu parseller Yönetmelikte belirtilen şartları taşıyan yatırımcılara bedelsiz olarak devredilecektir. Devre konu edilmeyen parseller ise, diğer yatırımcılara bedeli karşılığında devredilmek üzere, Organize Sanayi Bölgesince satın alınabilecektir.

**Madde 8)** Organize Sanayi Bölgesince.....den/dan satın alınacak parseller bedeli, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesine göre hesaplanacak vergi değeri üzerinden devredilir.

**Madde 9)** Ön tahsisli taşınmazlar üzerinde Organize Sanayi Bölgesi imar planı, parselasyon planı, alt yapı uygulama planı ve mülkiyet değişiklikleri gibi her türlü işlemde doğan vergi, resim, harç ve sair masraflar, ferağ işlemlerinden önce taşınmazı iktisap eden kişilerce ödenecektir.

**Madde 10)** Taşınmazların, Organize Sanayi Bölgesine satışı amacıyla 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesine göre hesaplanan vergi değeri aşağıda gösterilmiştir:

Sıra No	Pafta/ Cilt No	Ada/ Sayfa No	Parsel/ Sıra No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Arsa Bedeli ( TL )
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					

10 (on) maddeden oluşan işbu protokol ...../...../20.... tarihinde düzenlenip akdolanmıştır.

Organize Sanayi Bölgesi  
Yetkilisi (Temsilcisi)  
Adı, Soyadı ve Unvanı

İlgili İdare Yetkilisi (Temsilcisi)  
Adı, Soyadı ve Unvanı

## YATIRIM TAKİP FORMU

<b>A-YATIRIMCI</b>			
Firma Adı-Kanuni Temsilcisi			
Adres, Telefon ve Faks			
<b>B-TAŞINMAZ</b>			
İli			
İlçesi			
Mahalle/Köy			
Mevkii/Yöresi			
Pafta No/Cilt No			
Parsel No/Sıra No			
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )			
Yer Teslim Tarihi			
<b>C-YATIRIM</b>			
Yatırım Yapılacak Alan (m <sup>2</sup> )			
Konusu			
Türü			
İstihdam Kapasitesi (Kişi)			
Yatırım Tutarı (TL)			

A-HARCAMALAR	Son 6 Aylık Dönemde Yapılan Harcama (TL.)	Yatırıma Başlanılmasından Formun Düzenlendiği Tarihe Kadar Yapılan Harcama (TL.)	
1. İmar, Etüd ve Proje Giderleri			
2. İnşaat Durumu			
a. Ana Fabrika Binası			
b. Diğer Binalar			
c. Alt Yapı Tesisleri			
i- Elektrik			
ii- Su			
iii-Diğerleri			
3. Makine ve Techizat Durumu			
a)İthal			
b)Yerli			
4. Diğer Yatırım Harcamaları (Montaj iç ve dış navlun, sigorta, vergi v.s.)			
<b>TOPLAM YATIRIM (TL.)</b>			
<b>B-ORTAKLAR</b>	<b>Hisse Oranı (%)</b>	<b>Kayıtlı Sermaye (TL.)</b>	<b>Ödenmiş Sermaye (TL.)</b>
1. Yabancı Ortaklar (Yabancı Sermayeli Firmalar İçin)			
2. Yerli Ortaklar (Toplam)			

## GENEL AÇIKLAMALAR

Kişi veya Yetkili Temsilcinin

Adı Soyadı

Tüzel Kişilerin Unvanı

İmza / Kaşe

...../...../ 20.....

**YATIRIM BİLGİ FORMU**  
**BÖLÜM I****YATIRIMCI KURULUŞUN :**

- 1.Adı ve unvanı:
- 2.Haberleşme adresi:
- 3.Telefon, faks no ve e-posta adresi:

## 4.Sermayesi:

Ortaklar	Hisse Oranı (%)	Kayıtlı Sermaye	Ödenmiş Sermaye
a- Yabancı Ortaklar (Yabancı Sermayeli Firmalar İçin)	-	-	-
b- Yerli Ortaklar	-	-	-

Toplam:

5. Bağlı bulunduğu vergi dairesi ve vergi kimlik numarası:
- 6.Ortaklar hakkında bilgi (isim, adres, bağlı oldukları vergi dairelerinin adı, vergi kimlik numaraları, yatırımcı özgeçmişi):
- 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:

**BÖLÜM II****YATIRIM İLE İLGİLİ BİLGİLER****GENEL BİLGİLER**

- 1.Yatırım yerinin tam adresi :
- 2.Yatırımın cinsi:

Komple yeni, tevsî, entegrasyon, tamamlama, yenileme, modernizasyon, darboğaz giderme, kalite düzeltme, ürün çeşitlendirme cinsinden hangisi olduğu belirtilir.

## 3. Yatırımın konusu:

4. Yatırıma başlama tarihi :

6 aylık dönemler itibarıyla yatırımın tamamlanma aşamaları belirtilir.

5. İşletmeye geçiş tarihi :

6. Yatırımın bitiş tarihi :

7. Öngörülen istihdam (kişi) :

8. Projenin kapasitesi :

Tek vardiyada tesiste üretilecek mal veya hizmet miktarları verilir.

**PROJENİN TEKNİK YÖNLERİ**

1.Üretilecek mallar veya hizmetler :

2.Projenin gerekçesi :

3.Projenin kısa anlatımı :

4.Üretim teknolojisi :

5.Üretim akış şeması :

Üretim aşamalarını, girdi ve çıktı miktarlarını gösteren basitleştirilmiş üretim akış şemaları çizilir.  
6.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. Etüd ve Proje Giderleri :** Yatırıma ait etüd ve proje çalışmalarıyla ilgili ekonomik ve teknik araştırma masrafları ile Yatırım Dönemi İşletmeye Alma sırasında ihtiyaç duyulacak kontrolörlük, müşavirlik, eğitim vb. konularda yapılacak harcamalar bu kalemde dikkate alınır.

**2. Arazi Düzenlemesi ve Hazırlık Yapıları :** Gerekli kazı ve dolgu çalışmaları, istinad duvarları, şantiye tesisleri, servis yolları, kanalizasyon, arazinin çevrilmesi ve bahçe tanzimi, ulaştırma için gerekli iç yollar, bağlantı yolları vb. işler dahil olmak üzere öngörülen harcamalar, her bir kalem için birim değerler de belirtilerek (m/TL, m<sup>2</sup>/TL, m<sup>3</sup>/TL vb) verilir.

**3. Bina İnşaat Giderleri :** Yapılacak ana mal/hizmet üretim binası, yardımcı işletmeler ilişkin binalar, idari binalar, depolar dahil olmak üzere, her bir harcama kalemi için (m<sup>2</sup>) ve birim değerler de belirtilmek üzere, inşaat giderleri uygun hesaplama yöntemleri uygulanarak hesaplanır.

**4. Mal veya hizmet üretimine yönelik ana makine ve teçhizat giderleri:**

**5. Yardımcı işletmeler makine ve teçhizat giderleri :** Su, elektrik, yakıt, buhar, arıtma tesisi vb. servisler için gerekli makine ekipman giderleri ortaya konacaktır.

**6. Mefruşat giderleri:** Turizm yatırımları için gerekli olan mefruşat harcamaları belirtilecektir.

**7. 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.)

**8. Taşıt araçları :** Tesis için gerekli taşıt araçlarına ilişkin öngörülen harcamalar, cins, miktar ve birim fiyatlar da belirtilerek bu gider kaleminde gösterilir.

**9. İşletmeye alma giderleri :** Deneme üretimine başlangıçtan itibaren kesin işletmeye geçişe kadar yapılması zorunlu olan harcamalar dikkate alınır.

**10. Genel giderler :** Haberleşme, aydınlatma, ilan vs. 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.

**11. Diğer giderler :** Başta yatırım dönemi finansman giderleri olmak üzere, çeşitli fon, vergi vb. masraflar bu harcama kaleminde gösterilir.

**BEDELSİZ DEVREDİLEN TAŞINMAZA AİT TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE DEVİR İŞLEMİ SIRASINDA KONULACAK ŞERH**

“Bu taşınmaz, 29 Ocak 2004 tarihli ve 5084 sayılı Kanunun 5 inci maddesine göre, .....ce/ca (taşınmazı devreden idarenin adı yazılacaktır) bedelsiz olarak devredilmiştir. Taşınmaz üzerindeki kamuya ait bina ve müştemilatın harca esas bedeli tahsil edilmiştir. (Bina ve müştemilatı varsa bu cümle eklenecektir.) Taşınmazı devir alan gerçek veya tüzel kişiler, söz konusu Kanun ve Kanunun uygulanması ile ilgili çıkarılmış Yönetmelik ile Taahhütnamede belirtilen devir amaç ve koşullarına uymak zorundadır. Bu şerh kaldırılmadığı sürece taşınmaz hiçbir şekilde başkalarına devredilemez, haczedilemez, ipotek edilemez, iflas ve konkordato ile diğer ayni ve şahsi haklara da konu edilemez. Bu zorunluluklara uyulmadığının tespit edilmesinden sonra ilgili idarece talep edilmesi halinde, herhangi bir yargı kararı aranmaksızın taşınmaz, üzerindeki muhdesatı ile birlikte yeniden devreden idare adına tescil edilir. Devre konu taşınmaz üzerindeki kamuya ait bina ve müştemilatına ilişkin tahsil edilen bedel, bina ve müştemilatın devir tarihindeki mevcut durumunu koruması koşuluyla faizsiz olarak aynen iade edilir.”



**2/4/2004 TARİH VE 2004/7114 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE  
YÜRÜRLÜĞE KONULAN YÖNETMELİĞE EK VE DEĞİŞİKLİK GETİREN  
YÖNETMELİKLERİN YÜRÜRLÜĞE GİRİŞ TARİHLERİNİ GÖSTEREN ÇİZELGE**

Ek ve Değişiklik Getiren Yönetmeliği Yürürlüğe Koyan Kararnamenin

<b>Tarihi</b>	<b>Numarası</b>	<b>Farklı Tarihte Yürürlüğe Giren Maddeler</b>	<b>Yürürlüğe Giriş Tarihi</b>
3/10/2005	2005/9543	1,3,4,5,13,15,17,21	10/11/2005