



15.02.2018

İstanbul : 631

Sayı
Our Reference: **Yerleşim Alanı İçerisinde Kalan Sanayi Siteleri ile Sanayi İşletmelerinin Dönüşüm ve Gelişim Projelerinin Kredilendirilmesi Hakkında Yönetmelik Hk.**

Konu
Subject :

Sirküler No: 93 / 2018

Sayın Üyemiz;

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'ndan "Yerleşim Alanı İçerisinde Kalan Sanayi Siteleri ile Sanayi İşletmelerinin Dönüşüm ve Gelişim Projelerinin Kredilendirilmesi Hakkında Yönetmelik" 15.02.2018 tarih ve 30333 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.

Söz konusu Yönetmeliğin amacı, "Yerleşim alanları içinde kalmış sanayi sitelerinin planlı sanayi alanlarına taşınması için sanayi sitesi yapı kooperatifleri, il özel idareleri, büyükşehir belediyeleri veya belediyelerce yapılacak sanayi sitelerinin altyapı ve üstyapı yatırımlarının tamamına kadar olan kısmı ile idari ve sosyal tesis binaları, arsa bedelleri, mülkiyetin edinilmesi masrafları, mimarlık ve mühendislik hizmetleri, taşınma masrafları dâhil kredi ile desteklenmesine, planlı sanayi alanları dışında faaliyet gösteren sanayi işletmelerinin planlı sanayi alanlarına taşınmasına yönelik taşınma masraflarının kredi ile desteklenmesine ve kredi işlemlerinin Bakanlıkça denetlenmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir." şeklindedir.

Bahse konu Yönetmelik, Odamız web sayfası (www.denizticaretodasi.org.tr) "Mevzuat Duyuruları" bölümünde de yayımlanmaktadır.

Bilgilerinizi arz ve rica ederiz.

Saygılarımızla,



Murat TUNCER
Genel Sekreter

GEREĞİ:

- Tüm Üyeler (WEB Sayfasında)
- Türk Armatörler Birliği
- S.S. Gemi Armatörleri Mot. Taş. Koop.
- Vapur Donatanları ve Acenteleri Derneği
- Türk Armatörler İşverenler Sendikası (TAİS)
- GİSBİR
- GESAD
- Gemi, Yat ve Hizmetleri İhracatçıları Birliği
- Türk Loydu Uygunluk Değerlendirme Hizmetleri A.Ş.
- KOSTBİR
- Yalova Altınova Tersane Gir. San. ve Tic. A.Ş.
- YAGESAD
- İMEAK DTO Şubeleri
- 03,04,05,06,07,08, 09,10,12, ve 47 No'lu Meslek Komiteleri
- Gemi Makineleri İşletme Mühendisleri Odası
- Gemi Mühendisleri Odası

BİLGİ:

- Yönetim Kurulu Bşk. ve Üyeleri
- İMEAK DTO Şube YK Başkanları
- İMEAK DTO Meslek Komite Başkanları

Ayrıntılı Bilgi:

Telefon:

E-mail:



Meclis-i Mebusan Caddesi No: 22 34427 Fındıklı - Beyoğlu - İSTANBUL / TÜRKİYE
Tel : +90 (212) 252 01 30 (Pbx) Faks : +90 (212) 293 79 35
Web : www.denizticaretodasi.org.tr E-mail : iletisim@denizticaretodasi.org.tr
Web : www.chamberofshipping.org.tr E-mail : contact@chamberofshipping.org.tr



YÖNETMELİK

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığından:

YERLEŞİM ALANI İÇERİSİNDE KALAN SANAYİ SİTELERİ İLE SANAYİ İŞLETMELERİNİN DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJELERİNİN KREDİLENDİRİLMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı, yerleşim alanları içinde kalmış sanayi sitelerinin planlı sanayi alanlarına taşınması için sanayi sitesi yapı kooperatifleri, il özel idareleri, büyükşehir belediyeleri veya belediyelerce yapılacak sanayi sitelerinin altyapı ve üstyapı yatırımlarının tamamına kadar olan kısmı ile idari ve sosyal tesis binaları, arsa bedelleri, mülkiyetin edinilmesi masrafları, mimarlık ve mühendislik hizmetleri, taşınma masrafları dâhil kredi ile desteklenmesine, planlı sanayi alanları dışında faaliyet gösteren sanayi işletmelerinin planlı sanayi alanlarına taşınmasına yönelik taşınma masraflarının kredi ile desteklenmesine ve kredi işlemlerinin Bakanlıkça denetlenmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik; yerleşim alanları içinde kalmış sanayi sitelerinin planlı sanayi alanlarına taşınması projelerinde başvuruların yapılması ve Bakanlıkça değerlendirilmesi, sanayi sitelerinin kuruluş yerinin uygunluğu, uygun görülen projelerin yatırım programına alınması, uygulama projelerinin ve keşiflerinin kredilendirmeye esas olmak üzere uygun görülmesi, ihalelerinin yapılması, yapım işinin denetlenmesi, kredinin kullandırılması ve geri ödenmesine yönelik işlemler ile sanayi sitelerinin dönüşüm ve gelişim projeleri ile ilgili diğer hususlara ilişkin usul ve esasları kapsar.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelik; 3/6/2011 tarihli ve 635 sayılı Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2 nci, 9 uncu ve 27 nci maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte yer alan;

- a) Altyapı tesisleri: Yağmursuyu hattı, kanalizasyon hattı, içme ve kullanma suyu, yol, atıksu arıtma tesisi, elektrik, doğalgaz ve haberleşme şebekesi, katı atık depolama tesisi gibi tesisleri,
- b) Bakanlık: Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığını,
- c) Banka: Bakanlık bütçesinden tahsis edilen kredilerin kullandırılması ile geri ödenmesine ilişkin işlemleri yürüten ve 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu gereğince Türkiye’de faaliyet gösteren bankaları,
- ç) Bilgilendirme raporu: Bakanlıkça belirlenecek formata uygun olarak sanayi sitesi yapı kooperatifince veya idarece başvuru aşamasında hazırlanan ve elektronik ortamda Bakanlığa sunulan raporu,
- d) Genel katılımcı listesi: Başvurunun kooperatiflerce yapılması durumunda sanayi sitesi yapı kooperatifine kayıtlı ortak sayısını, ortakların meslek gruplarına göre dağılımını, işyerlerinin büyüklüğü ile ortaklık nitelik ve şartlarını taşıdıklarına dair bilgileri içeren genel ortak listesini; başvurunun idarelerce yapılması durumunda ise sanayi sitesi gelişim alanı içerisinde yer alacak hak sahibi listesini, sanayi işletme sayısını, işletmelerin meslek gruplarına göre dağılımını, işyerlerinin büyüklüğüne dair bilgileri içeren listeyi,
- e) Hak sahibi: Sanayi sitesi dönüşüm alanı içerisinde bulunan ve sanayi sitesi yapı kooperatifi anasözleşmesinde yer alan meslek grubu listesindeki meslek dallarından birinde faaliyet gösteren işyeri malikleri veya kiracıları,
 - f) İdare: Belediyeler, il özel idareleri ve büyükşehir belediyelerini,
 - g) İdari ve sosyal tesisler: Eğitim, sağlık, dini, kültürel, ticari ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri, güvenlik, banka ve benzeri tesisleri,
 - ğ) Komisyon: Yatırım programı ile ilgili değerlendirmeleri yapmak amacıyla Bakanlık Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğüne kurulan komisyonu,
 - h) Mimarlık ve mühendislik hizmetleri: Gayrimenkul değerlendirme, zemin etüdü, mimari, betonarme, tesisat, elektrik ve benzeri uygulama projeleri yapımı, yapım işi kontrollüğü ve yapı denetimi gibi hizmetleri,
 - ı) Sanayi işletmesi: Sanayi sitesi yapı kooperatifi anasözleşmesinde yer alan meslek grubu listesindeki meslek dallarından birinde faaliyet gösteren işletmeleri,
 - i) Sanayi sitesi: Sanayi sitesi yapı kooperatifi anasözleşmesinde yer alan meslek grubu listesindeki meslek dallarından birinde faaliyet gösteren en az 20 işyerinin yer aldığı ve mekânsal bütünlüğü olan alanı,
 - j) Sanayi sitesi dönüşüm alanı: Yerleşim alanı içerisinde kalmış sanayi sitesi alanını,
 - k) Sanayi sitesi gelişim alanı: Yerleşim alanı dışına taşınacak sanayi sitesi ve sanayi işletmelerinin yer alacağı Bakanlığın uygun görüşü ile kurulan planlı sanayi alanını,

- l) Sanayi sitesi yapı kooperatifi: 24/4/1969 tarihli ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ile sanayi sitesi yapı kooperatifi anasözleşmesi hükümlerine göre kurulmuş kooperatifi,
- m) Tip borç taahhütnamesi: Bakanlıktan kredi kullanacak sanayi sitesi yapı kooperatifi veya idareler ile Bakanlık adına banka arasında imzalanan borç sözleşmesini,
- n) Yerleşim alanı: Nüfusu 10.000'in üzerinde olan imar planı sınırı içindeki yerleşik alanları, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Kredi Başvuru Şartları ve Değerlendirme

Kredi desteğinin asgari şartları

MADDE 5 – (1) Kredi desteğinden, sanayi sitesi yapı kooperatifleri, il özel idareleri, büyükşehir belediyeleri veya belediyeler yararlanabilirler.

(2) Kredi desteği sağlanacak gelişim projelerinin aşağıdaki nitelik ve şartları taşımaları gerekir:

- a) Sanayi sitesi dönüşüm alanında bulunan sanayi işletmesi sayısının en az 2/3'ünün muvafakatının alınmış olması,
- b) Sanayi sitesi gelişim alanında yer alacak hak sahiplerinin, işyeri inşaatlarının tamamlanarak yapı kullanma izin belgesinin alınmasından itibaren en geç 6 ay içerisinde tahliye edileceğine dair ilgili idareye noter onaylı tahliye taahhütnamesi vermiş olmaları,
- c) Sanayi sitesi dönüşüm alanınının 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca riskli alan veya 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi uyarınca dönüşüm alanı olarak ilan edilmiş olması.

Kredilendirilebilecek harcama unsurları

MADDE 6 – (1) Sanayi sitesi gelişim alanıyla ilgili olarak;

- a) Arsa ve arsa mülkiyetinin edinilmesi masrafları,
- b) Altyapı tesisleri yapım işi,
- c) Üstyapı yapım işi,
- ç) İdari ve sosyal tesisler yapım işi,
- d) Mimarlık ve mühendislik hizmetleri,
- e) Taşınma masrafları,
- kredilendirilir.

(2) Sanayi sitesi yapı kooperatifi veya idareler, birinci fıkrada sayılan iş ve hizmetlerden hangileri için kredi talep ettiklerini bilgilendirme raporunda açıkça belirtirler.

Başvuru

MADDE 7 – (1) Bakanlık kredi desteğinden yararlanmak isteyen sanayi sitesi yapı kooperatifleri veya idareler ilgili valiliğe bilgilendirme raporu ile elektronik ortamda başvurur.

(2) Bilgilendirme raporunda sanayi sitesi dönüşüm alanıyla ilgili olarak aşağıdaki bilgi ve belgelere yer verilir:

- a) Sanayi sitesi dönüşüm alanının belirlenmesi ve ilanına ilişkin karar,
- b) Alanın büyüklüğünü, konumunu, yapılaşma ve arazi kullanım durumunu gösteren plan,
- c) Taşınması talep edilen işyerlerinin yapı bilgileri,
- ç) İlde yer alan diğer sanayi sitelerine ilişkin genel bilgiler ve doluluk oranları.

(3) Bilgilendirme raporunda sanayi sitesi gelişim alanıyla ilgili olarak aşağıdaki bilgi ve belgelere yer verilir:

- a) Alanın büyüklüğünü, konumunu, varsa arazi kullanım durumunu gösteren 1/5.000 ölçekli nazım imar planı, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ve plan açıklama raporu,

b) Genel yerleşim planı.

(4) Bilgilendirme raporunda hak sahipleriyle ilgili aşağıdaki bilgilere yer verilir:

- a) Mülkiyet durumu,
- b) Genel katılımcı listesi,

c) Hak sahipleri veya sanayi siteleri yapı kooperatifleri ile idare arasında yapılacak dönüşüm ve gelişim alanı projelerine ilişkin protokol,

ç) Hak sahiplerinin muvafakatlarını gösterir noter onaylı tahliye taahhütnameleri.

(5) Valilik tarafından, 5 inci madde ile getirilen destek şartlarını sağlayan ve bu maddede belirtilen belgeleri tamamlanmış başvurular, valiliğin uygun görüşü ile birlikte Bakanlığa elektronik ortamda gönderilir.

Değerlendirme kriterleri

MADDE 8 – (1) Bakanlık, kredi destek taleplerini krediye uygunluk açısından değerlendirir.

(2) Başvuruların değerlendirilmesinde sanayi sitesi dönüşüm alanı ile ilgili olarak aşağıdaki kriterler dikkate alınır:

- a) Alanının büyüklüğü, mevkii ve idari durumu,
- b) Yerleşim alanının özellikleri ve incelenen alanın yerleşim alanına göre konumu,
- c) Yerleşim alanının içinde ya da çevresinde planlı sanayi sitesi alanlarının mevcut olup olmadığı ve doluluk oranları,
- ç) Çevresindeki alanların mevcut ve planlama durumu.

(3) Başvuruların değerlendirilmesinde, sanayi sitesi gelişim alanı ile ilgili olarak alanın krediye uygunluğu Bakanlıkça dikkate alınır.

(4) İdari ve sosyal tesis alanları toplamının sanayi sitesi gelişim alanı büyüklüğüne oranının %10'u geçmemesi gerekir. Bu oranın üzerindeki kısım, kredi desteği kapsamı dışında bırakılır.

(5) Taşınacak sanayi alanında bulunan işyerlerinin tamamının, ilan edilen sanayi sitesi dönüşüm alanı içerisinde kalması gerekir. Projenin etaplar halinde gerçekleştirilmesi durumunda, aynı meslek kollarında faaliyet gösterenlerin birlikte taşınmasına öncelik verilir.

(6) Sanayi sitesi gelişim alanı seçilirken alanın üst ölçekli imar planı kullanım kararlarına uygun olması şartı aranır.

(7) Sanayi sitesi gelişim alanı için; öncelikle Hazine ve kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetinde bulunan yerler ile organize sanayi bölgeleri hizmet destek alanları olmak üzere, sanayi sitesi yapımına uygun araziler tercih edilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Yatırım Programı ve Kamulaştırma

Yatırım programına alınması

MADDE 9 – (1) Kredi destek talepleri Bakanlıkça uygun bulunan projeler yatırım programına alınması amacıyla Kalkınma Bakanlığına teklif edilir.

(2) Yılı yatırım programında yer alan sanayi sitesi dönüşüm ve gelişim projeleri; Bakanlar Kurulunun yılı programında belirlenen politika ve öncelikleri dikkate alınarak, yılı yatırım programı teklifi içerisinde, Komisyon marifetiyle seçilir. Komisyonca belirlenen projeler; Yılı Programının Uygulanması, Koordinasyonu ve İzlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı çerçevesinde, yılı yatırım programına yeni proje olarak teklif edilir.

Yatırım programının uygulanması

MADDE 10 – (1) Yatırım programında yer almasına rağmen geçerli mazereti olmaksızın inşaat ihalesi aşamasına gelemeyen sanayi sitesi gelişim projeleri üçüncü yılın sonunda yatırım programından çıkartılır.

(2) Yatırım programında yer alan projelerden;

a) Program yılı içinde tamamlanarak ekonomiye kazandırılacak,

b) İnşaat ihalesi yapılmış ve fiziki gerçekleşme oranı daha yüksek olan,

c) Program yılı içerisinde inşaat ihalesi yapılacak olan,

ç) Kamulaştırma süreci tamamlanmış,

d) Başlanmış bulunan diğer projelerle bağlantılı veya eş zamanlı olarak yürütülmesi ve tamamlanması gereken,

e) Afet hasarlarının telafisine yönelik,

projelere ödenek tahsisinde sırasıyla öncelik verilir.

(3) Yıl içerisinde projelerin ilerleme hızlarına göre, Yılı Programının Uygulanması, Koordinasyonu ve İzlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı çerçevesinde ek ödenek tahsis edilebilir.

Kamu yararı kararı ve kamulaştırma

MADDE 11 – (1) Sanayi sitesi gelişim alanı için gerekli olan arazilerin kamulaştırma işlemleri ilgili idare tarafından yerine getirilir.

(2) Kamulaştırma işlemlerinde 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri uygulanır.

(3) Sanayi sitesi gelişim alanında kurulacak sanayi sitesinin, sanayi sitesi yapı kooperatiflerince yapılması durumunda; kamulaştırma işlemine esas kamu yararı kararı; sanayi sitesi yapı kooperatifinin alacağı genel kurul kararı üzerine gördükleri hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları İdare tarafından verilir. İdarelerin yetkili kurulları tarafından verilen kamulaştırmaya esas kamu yararı kararları valinin onayı ile tamamlanır.

(4) Sanayi sitesi gelişim alanında kurulacak olan sanayi sitesi yer temini için, aşağıda sayılan şartlar sağlanarak e-hizmetler kapsamında Bakanlığa başvuruları halinde kamulaştırma bedeli kredisi verilir:

a) Yılı yatırım programında olması,

b) Projenin etaplar halinde yapılması durumunda kredi talebinin ilgili etap dikkate alınarak yapılması,

c) İdarece kamu yararı kararı verilmiş olması,

ç) Kamulaştırma kredilendirmesine esas olacak aşağıdaki belgelerin sunulması;

1) Kredi talebinin sanayi sitesi yapı kooperatiflerince yapılması durumunda genel kurul kararı, idarelerce yapılması durumunda yetkili organ kararı,

2) Kamulaştırmayı yapan idarenin talebi,

3) Kamulaştırma bedeli talep edilen parsel listesi,

4) Kıymet takdir komisyonu raporu,

5) Uzlaşma komisyonu tutanakları,

6) Maliklerle uzlaşma sağlanamamışsa mahkeme kararı.

(5) 2942 sayılı Kanununun 10 uncu maddesi uyarınca mahkeme heyetinin harcırahları, 15 inci maddesi uyarınca mahkemece oluşturulan bilirkişilerin ve keşifte dinlenen muhtarın mahkemece takdir edilecek ücretleri ile tapu harçları ve aynı Kanunun gerektirdiği diğer giderler kamulaştırmayı yapan idarece ödenir. Talep halinde bu fıkra da sayılan giderler de kamulaştırma bedeli kredisi olarak verilebilir.

(6) Bu Yönetmelik kapsamında kamulaştırılacak arazinin alanı, yapılacak toplam işyeri kapalı alanının üç katından fazla olamaz. Bu oranın üzerindeki arazilerin kamulaştırma giderleri kredi desteği kapsamı dışında bırakılır.

(7) Kamulaştırma işleminin tamamlanmasından sonra tescil işlemi adına kamulaştırma yapılan yapı kooperatifi tüzel kişiliği veya sanayi sitesinin doğrudan idare tarafından yapılması halinde ilgili idare adına yapılır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Proje, İhale ve Kabul İşlemleri

Uygulama projelerinin kredilendirmeye esas olmak üzere uygun görülmesi

MADDE 12 – (1) Sanayi sitesi inşaatlarının Bakanlıkça kredilendirilebilmesi için uygulama projelerinin kredilendirmeye esas olmak üzere uygun görülmesi gerekir.

(2) Bakanlıkça kredilendirmeye esas olmak üzere uygun görülmesi işleminin yapılabilmesi için; aşağıdaki belgeler elektronik ortamda Bakanlığa gönderilir:

- a) Parselasyon planı,
- b) Ruhsat makamınca veya konu ile ilgili yetkili idarelerce onaylı;
 - 1) Plankote,
 - 2) Parsel bazında jeolojik ve jeoteknik etüt raporu,
 - 3) Subasman kotlu plan,
 - 4) Genel yerleşim planı,
 - 5) Mimari, statik, mekanik, elektrik tesisat gibi uygulama projeleri, hesap ve detayları,
 - 6) Kazı plan ve kesitleri,
 - 7) Zemin ve temel etüdü raporu,
 - 8) Yol, atıksu, içme ve kullanma suyu, yağmursuyu projeleri ve hesap tabloları,
 - 9) Yüksek gerilim – alçak gerilim elektrik şebeke projeleri,
 - 10) Haberleşme projeleri.

(3) Bakanlıkça yapılacak incelemede işyerlerinin işlevselliği ve kullanılacak malzemelerin ekonomikliği değerlendirilir. Ayrıca 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda ve 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’ de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yapı ruhsatı için gerekli sayılan diğer projelerin ilgili idarelerince onaylanmış olması şartı aranır.

(4) Bağımsız bir işyeri yapı inşaat alanı; kalkınmada öncelikli yörelerde 2100 metrekare, ihtisas sanayi sitesi ve diğer illerde 3500 metrekareden fazla olamaz.

Keşif özetleri

MADDE 13 – (1) Sanayi sitesi inşaatlarının Bakanlıkça kredilendirilebilmesi için ihaleye esas olacak keşif özetlerinin Bakanlıkça incelenerek kredilendirmeye esas olmak üzere uygun görülmesi gerekir. Yapım işi, uygulama projelerine ve keşif özetlerine uygun olarak yürütülür. İşin devamı sırasında proje tadilatından veya imalat artışlarından kaynaklanan keşif artışlarına Bakanlıkça kredi desteği sağlanmaz.

(2) Sanayi sitesi dönüşüm ve gelişim projelerinde Bakanlık kredi desteği kapsamı dışındaki yapılara ve imalatlara Bakanlığın uygun görmesi halinde yer verilebilir. Bu durumda sanayi sitesi dönüşüm ve gelişim projesine Bakanlık kredi desteği oranı keşif özetlerinde Bakanlık kredi desteği kapsamı dışındaki maliyetler düşülerek belirlenir.

İhale usul ve esasları

MADDE 14 – (1) Sanayi sitesi gelişim alanına ilişkin yapım işlerinin sanayi sitesi yapı kooperatifi tarafından yapılması durumunda yapım işi ihaleleri, 15 ilâ 23 üncü maddelerle belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Bakanlıkta gerçekleştirilir. İhalelerin, ilan edilerek kapalı teklif usulü ile yapılması esastır.

(2) Sanayi sitesi gelişim alanına ilişkin yapım işlerinin idareler tarafından yapılması durumunda yapım işi ihaleleri, ilgili İdarenin tabi olduğu ihale kuralları çerçevesinde gerçekleştirilir.

(3) İdarenin kendi imkânlarıyla yapacağı imalatlar ve mühendislik hizmet bedelleri kredi kapsamında değerlendirilmez.

(4) Sanayi sitesi gelişim alanı inşaatlarının ihale yöntemiyle yaptırılmasına, ihale sonucu oluşan fiyat üzerinden kazanan yüklenici ile sözleşme imzalanmasına ve konu ile ilgili sanayi sitesi yönetim kuruluna yetki verilmesine ilişkin kredi talebinin sanayi sitesi yapı kooperatiflerince yapılması durumunda genel kurul kararı, idarelerce yapılması durumunda yetkili organ kararı alınır. Kredi talebinin sanayi sitesi yapı kooperatiflerince yapılması durumunda genel kurul kararı ve buna istinaden alınan yönetim kurulu kararı, idarelerce yapılması durumunda yetkili organ kararının ve yetkilisince onaylanan keşif özetinin kredilendirmeye esas olmak üzere talep yazısı ekinde elektronik ortamda Bakanlığa gönderilmesi ile ihale süreci başlar.

İhale dosyasının hazırlanması

MADDE 15 – (1) İhale konusu işlerin her türlü özelliğini belirten ihale şartnamesi, sözleşme tasarısı, teknik şartnameler Bakanlık tarafından tespit edilecek kriterlere göre, sanayi sitesi tarafından hazırlanarak ihale dosyası oluşturulur.

(2) Bu dosyada işin niteliğine göre yer alacak özel ve teknik şartların yanı sıra aşağıdaki bilgilerin de bulunması zorunludur:

- a) Sanayi sitesinin adı, adresi, telefon ve faks numaraları,
- b) İşin adı, niteliği, nevi ve miktarı,
- c) İşin yapılma yeri, teslim etme ve teslim alma şekil ve şartları,

- ç) İhalenin yeri, tarihi ve saati,
- d) Keşif bedeli, geçici teminatın miktarı ve şartları ile kesin teminata ait şartlar,
- e) İhale usulü, teklif alma şekli, teklifin teslim tarihi ve yeri,
- f) İhaleye katılmayacak olanlar,
- g) İhale dışı bırakılma nedenleri,
- ğ) İsteklilerde aranılan şartlar, belgeler ve yeterlik kriterleri,
- h) Tekliflerin hazırlanması, verilmesi, dış zarf açılması, iç zarf açılması ile ilgili esaslar,
- ı) Tekliflerin geçerlilik süresi,
- i) İşe başlama ve iş bitirme tarihleri, gecikme halinde alınacak cezalar,
- j) İhaleyi yapıp yapmamakta, ertelemekte veya iptal etmekte sanayi sitesi yapı kooperatifinin serbest olduğu,
- k) Ödeme yeri, şartları ve süresi ile avans verilip verilmeyeceği ile ilgili şartlar ve miktarı,
- l) Sözleşme konusu işlerin malzeme veya birim fiyatlardaki değişiklikler nedeniyle eğer ödenecekse fiyat farkının ne şekilde ödeneceği,
- m) Süre uzatımı verilecek haller ve şartları,
- n) Vergi resim ve harçların kim tarafından ödeneceği,
- o) İş ve işyeri sigortalanmasına ilişkin şartlar,
- ö) İhale kararının kesinleştirilmesi ve sözleşmenin imzalanma süreci,
- p) İhtilafların çözüm şekli.

İhalenin ilanı ve ihale dosyasının verilmesi

MADDE 16 – (1) İhale konusu işler, Resmî Gazete ile mahalli gazetelerde ikişer defa yayımlanmak suretiyle ilan edilir. Gazete ile yapılacak ilk ilan ile ihale günü arası onbeş günden, son ilan ile ihale günü arası beş günden az olamaz. İhale ayrıca Bakanlık internet sayfasında da duyurulur.

(2) İhale dosyasının bedelli veya bedelsiz verileceği, bedelli verilecekse satış bedeli ile temin edileceği yer, ihale ilanında belirtilir.

İlanda bulunması zorunlu hususlar

MADDE 17 – (1) İhale ilanında aşağıdaki bilgilerin bulunması zorunludur:

- a) Sanayi sitesinin adı, adresi, telefon ve faks numaraları,
- b) İhale konusu olan işin adı, niteliği, yeri ve keşif bedeli,
- c) İhale dosyası ve eklerinin nereden ve hangi şartlarla alınacağı,
- ç) İhalenin yeri, tarihi ve saati,
- d) İhalenin usulü ve teklif alma şekli,
- e) Geçici teminat miktarı,
- f) İsteklilerde aranan şartlar, belgeler ve yeterlilik kriterleri,
- g) Tekliflerin hangi tarih ve saate kadar nereye verileceği.

Teminat ve teminat olarak kabul edilen değerler

MADDE 18 – (1) İsteklilerden, ihale konusu işin keşif bedelinin yüzde yedisinden aşağı olmamak üzere geçici teminat, ihale bedelinin yüzde on dördünden az olmamak üzere kesin teminat alınır.

(2) Teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda sayılmıştır:

- a) Tedavüldeki Türk Parası,
- b) Bankalar tarafından verilen teminat mektupları,
- c) Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri ve bu senetler yerine düzenlenen belgeler.

(3) Teminat mektupları dışındaki teminatlar, sanayi sitesi yapı kooperatifi tarafından belirlenecek banka şubelerine yatırılır ve makbuzları ihale dosyasına konur.

İhale komisyonu

MADDE 19 – (1) İhale komisyonu, biri Komisyon Başkanı olmak üzere beş Bakanlık personeli ve sanayi sitesini temsilen iki üyeden oluşturulur.

(2) İhale komisyonu üye tam sayısı ile toplanır ve salt çoğunlukla karar alır. Kararlarda çekimser oy kullanılamaz. Karara katılmayan üye, katılmama gerekçesini belirtir. Alınan kararlar, tutanağa bağlanır.

(3) Yeterlik ve ihale aynı komisyonca yapılır.

Tekliflerin hazırlanması, sunulması ve değerlendirilmesi

MADDE 20 – (1) Kapalı zarf içerisinde, teklif mektubunu içeren iç zarf da dâhil olmak üzere, ihaleye katılabilme şartı olarak istenilen bütün belgeler, bir zarfa konur. Teklif mektupları yazılı ve imzalı olarak kapalı zarf içerisinde sunulur. Teklifler, ihale dosyasında belirtilen ihale saatine kadar sıra numaralı alındılar karşılığında teslim edilir, belirtilen saatten sonra verilen teklifler kabul edilmez ve açılmaksızın iade edilir.

(2) İhale komisyonunca teklif zarfları alınış sırasına göre incelenir. Dış zarflar isteklilerle birlikte hazır bulunanlar önünde alınış sırasına göre açılarak katılımcı firmaların isimleri okunur. İsteklilerin teklif mektubunu içeren iç zarfları, yeterlik sonucunda değerlendirilmek üzere açılmadan ayrılır. İsteklilerin dış zarf belgeleri ihale komisyonunca değerlendirilmek üzere, yeterlik sonuçlarının açıklanacağı ve teklif mektuplarının açılacağı gün ve saat belirtilerek oturum isteklilere kapatılır.

(3) İsteklilerin dış zarf belgeleri ve bu belgelere ilgili mevzuat gereğince eklenmesi zorunlu olan ekleri, ihale komisyonunca değerlendirilerek, isteklilerin ihale konusu işi yapabilme kapasitelerini belirleyen yeterli kriterlerine ve ihale dosyasında belirtilen şartlara uygun olup olmadığı incelenir.

(4) İlk oturumda tespit edilen gün ve saatte, isteklilerle birlikte hazır bulunanlar önünde, ihale komisyonunca yapılan dış zarf inceleme sonuçları, yeterli alamayan isteklilerin değerlendirme dışı bırakılma nedenleri, gerekçeleri ile birlikte açıklanır. Değerlendirme dışı bırakılan isteklilere ait teklif mektubunu içeren iç zarfları açılmadan iade edilir. İhale komisyonunca dış zarf belgelerinin tamam olduğu tespit edilerek, yeterli bulunan isteklilere ait teklif mektubunu içeren iç zarfları sıra ile açılarak, istekliler ile teklif ettikleri indirim oranları açıklanır.

Ekonomik açıdan en avantajlı teklifin belirlenmesi

MADDE 21 – (1) İhalede, yapılan değerlendirmeler sonucunda tespit edilen geçerli teklifler içerisinde, en yüksek indirim oranı veya en düşük teklif bedeli, ekonomik açıdan en avantajlı teklif olarak belirlenir. Birden fazla istekli tarafından, aynı indirim oranının veya teklif bedelinin verildiği ve bunların ekonomik açıdan en avantajlı teklif olduğunun anlaşıldığı durumlarda, iş deneyim belgeleri, fiyat dışındaki unsur olarak değerlendirilmek suretiyle, ekonomik açıdan en avantajlı teklif belirlenir.

İhalenin yapılıp yapılmaması

MADDE 22 – (1) İhale komisyonu, ihale dosyası esasları dâhilinde isteklileri değerlendirir. İhale komisyonu kararı üzerine, sanayi sitesi verilmiş olan bütün teklifleri reddederek ihaleyi iptal etmekte serbesttir. Bütün tekliflerin reddedilmesi nedeniyle herhangi bir yükümlülük altına girilmez.

İhalenin sonuçlandırılması ve sözleşme düzenlenmesi

MADDE 23 – (1) İhale, ekonomik açıdan en avantajlı teklifi veren isteklinin üzerinde bırakılır. İhale komisyonu, bu esaslar doğrultusunda gerekçeli kararını belirleyerek onaya sunar. İhale kararı, karar tarihini izleyen en geç yirmi bir takvim günü içinde onaylanır veya gerekçesi açıkça belirtilmek suretiyle iptal edilir.

(2) İhale sonucu, ihale kararının onaylandığı günü izleyen en geç on takvim günü içinde, ihale üzerinde bırakılana veya vekiline, imzası alınmak veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanmak suretiyle bildirilir.

(3) İhale kararı kendisine bildirilen ve ihale üzerinde bırakılan isteklinin, bildirim izleyen günden itibaren on takvim günü içinde, ihale dosyasında belirtilen oranda, sözleşmeye kaydolunacak kesin teminatı vererek, noter kanalıyla sözleşme imzalaması şarttır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale iptal edilir, geçici teminat gelir kaydedilir ve istekli, Bakanlık kredisi ile yapılacak işlere ait ihalelere iki yıl süre ile katılamaz.

(4) İhalenin sonuçlandırılmasından sonra, yeterli bir gerekçesi olmadan usulüne uygun olarak yüklenici ile sözleşme imzalamayan sanayi siteleri yatırım programından çıkarılır.

(5) İhalenin sonuçlanmasını müteakip, sanayi sitesi ile yüklenici arasında noterden düzenlenecek beş adet sözleşme dosyasından, iki adedi Bakanlığa gönderilir.

(6) Yönetmelikte ve ihale dosyasında yer almayan diğer hususlar için, kamu ihale mevzuatının ilgili maddeleri kıyasen uygulanır.

Seviye tespiti ve kabul işlemleri

MADDE 24 – (1) Sözleşme esaslarına göre gerçekleştirilen imalat ve ihzaratlar karşılığı kontrol teşkilatı tarafından hazırlanan hakediş raporları sanayi sitesi yapı kooperatiflerince kredi kullanılması durumunda sanayi sitesi yapı kooperatifince, idarelerce kredi kullanılması durumunda idare yetkili organınca onaylandıktan sonra, Bakanlık tarafından kredilendirilme açısından seviye tespiti yapılır. Sanayi sitesi inşaatlarının kabul işlemleri, sanayi sitesi yapı kooperatiflerince kredi kullanılması durumunda sanayi sitesi yapı kooperatifi, idarelerce kredi kullanılması durumunda idare tarafından oluşturulacak komisyon marifetiyle yapılıp onaylandıktan sonra bir nüshası Bakanlığa bilgi için gönderilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Kredilendirme, Bakanlığın Denetimi ve Son Hükümler

Kredinin kaynağı

MADDE 25 – (1) Bu Yönetmelik kapsamında kullanılacak krediler, Bakanlık bütçesinde yer alan ödeneklerden karşılanır.

Kredi teminatı

MADDE 26 – (1) Bu Yönetmelik kapsamında sanayi sitesi yapı kooperatifi veya idareler, Bakanlık tarafından verilen kredi tahsis talimatına göre hazırlanan tip borç taahhütnamesini, notere onaylattıktan sonra bankaya verir. Borç taahhütnamesinin, bankaya intikalinden sonra kredi kullanılabilir.

(2) Kredinin güvencesini oluşturacak arsa ve arazilerin, detaylı bir dökümü sanayi sitesi yapı kooperatifi veya idareler tarafından bankaya onaylı listeler halinde bildirilir. Banka listelerde belirtilen arsa ve araziler üzerine, Bakanlık adına birinci derece ve sırada kredinin yüzde kırk fazlası kadar gayrimenkul ipotegi tesis ederek gerekli teminatı oluşturur. Söz konusu arsa üzerine yapılacak her türlü inşaat, ipotek kapsamına dâhil edilir.

Katılım payı

MADDE 27 – (1) Katılım payı, kredilendirilme açısından vize edilen hakediş bedelinin, Bakanlık hissesi dışındaki sanayi sitesi yapı kooperatifi veya idareler tarafından ödenmesi gereken kısmıdır.

(2) Katılım payının, sanayi sitesi yapı kooperatifi veya idareler tarafından Bankaya yatırılmasını müteakip, hakediş tutarının Bakanlık hissesi, fiili olarak kredilendirilir.

Kredi kullanım esasları

MADDE 28 – (1) Bakanlıkça verilen krediler, bu Yönetmelikle belirlenen amaçlar dışında kullanılamaz, başka kişi ve kuruluşlara devredilemez ve haczedilemez. Bu hükümlere uyulmaması halinde, kredilendirilme durdurularak, ödenen meblağlar sanayi sitesi yapı kooperatifi ve idarelere tahakkuk ettirilmek suretiyle, Bakanlık gelir hesabına iade edilir.

(2) Bakanlık kredisi sanayi sitesi yapı kooperatifi ve idareler aracılığı ile kullanılır. Ferdi kredi kullanılamaz.

(3) Krediyeye mahsuben hiçbir şekilde avans verilmez.

(4) Bakanlık, kredi ödeme şekil ve şartlarını mevzuat çerçevesinde tekrar gözden geçirmeye, gerektiği zaman değişiklik yapmaya, ek şart koymaya yetkilidir.

Satış ve devir

MADDE 29 – (1) İdareler, sanayi sitesi gelişim alanı inşaatının tamamlanmasını müteakip hak sahipleriyle yaptıkları sözleşme hükümlerine uygun olarak işyerlerinin mülkiyetini hak sahiplerine devreder.

(2) İdare tarafından hak sahipleri için Bakanlık kredi desteğiyle yapılan işyerlerinin satış bedeli, işyeri inşaat maliyet bedelinin %10'undan fazla olamaz.

Kredilendirme

MADDE 30 – (1) Taşınma masrafları dâhil kullanılacak kredinin kredilendirme ve faiz oranları ve geri ödeme ile ilgili hususları Organize Sanayi Bölgeleri ve Sanayi Siteleri Projeleri Ödeneklerinin Kullanımı ve Kredilendirilmesine İlişkin Usul ve Esaslarda belirlenir.

Bakanlığın denetimi

MADDE 31 – (1) Bakanlık, kendi veya uygun göreceği merciler marifetiyle kredi kullanıcılarını, kredi işlemleriyle ilgili olarak dilediği zaman denetler, düzeltilmesi gerekli görülen hususların tespiti halinde gerekli tedbirleri alır. Kredi kullanıcısı, Bakanlık talimatlarını yerine getirmekle yükümlüdür.

(2) Bakanlık gerekli görmesi halinde sanayi sitesi gelişim projesinin her aşamasında müşavirlik hizmeti alabilir.

(3) Bakanlık, sanayi sitelerinin dönüşüm ve gelişimi kapsamında, diğer kamu kurum ve kuruluşlarının da dâhil olduğu ortak projeler yürütebilir.

Yürürlük

MADDE 32 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 33 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı yürütür.