

**KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ
ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ**

**YASA
VE
TÜZÜKLERİ**

Sayı : 23/1977

**ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ YASASI
(23/1977, 58/1977 VE 11/1987 Sayılı Yasalar)**

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Meclisi aşağıdaki Yasayı yapar:

- | | |
|---|---|
| Kısa isim | 1. Bu Yasa, 1977 Organize Sanayi Bölgeleri Yasası olarak isimlendirilir. |
| Tefsir | 2. Bu Yasa'da metin başka türlü gerektirmedikçe:
"Bakan", Sanayi işleriyle ilgili Bakanı anlatır;
"Bakanlık"; Sanayi işleriyle ilgili Bakanlığı anlatır;
"Küçük Sanayi Sitesi" ekonomik faaliyetleri parasal sermayeden ziyâde emeğe dayanan , kazancı sahibinin geçimini sağlayacak yeterlikte olan ve işletmesinde beş kişiden az işçi çalıştıran küçük sanayicilere ayrılan yeri anlatır;
"Müdür", Sanayi işleriyle ilgili konularda Sanayi Dairesi Müdürünü ;Tapu işleriyle ilgili konularda Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürünü anlatır;
"Organize Sanayi Bölgesi" Sanayi Bölgesi ve Küçük Sânyai Sitesini anlatır. |
| Organize Sanayi Bölgesinin kurulması | 3. Yeni Organize Sanayi Bölgesi kurulması, sınırlarının saptanması ve mevcut sanayi bölgesi sınırlarının saptanmasına ve değiştirilmesine Bakanın önerisi ile Bakanlar Kurulu karar verir. |
| Amaçlar | 4. Organize Sanayi Bölgesi aşağıdaki amaçların gerçekleştirilmesi için kurulur:
(a) Mevcut ve yeni kurulacak işletmelerin bir yerde toplanmasını Sağlamak;
(a) Dağınık halde faaliyet gösteren küçük imalatçı ve tamircileri bir Bölgeye toplamak;
(a) Şehir içindeki gürültüyü önlemek, trafik tıkanıklığını azaltmak;
(ç) Çalışma saatlerini kontrol etmek ve daha sağlıklı çalışma olanakları sağlamak. |
| Yönetim biçimi ve Bakanlığın görevleri | 6. (1) Organize Sanayi Bölgesinin idari organizasyonu Bakanlık tarafından yürütülür.
(2) (a) Yeni Organize Sanayi Bölgesi kurmak ve mevcutların sınırlarını değiştirmek için önerilerde bulunmak;
(b) Organize Sanayi Bölgesinin kuruluş amacına uygun bir şekilde devamlılığını sağlamak için hazırlanan tüzükler uyarınca karar almak ve işlemlerde bulunmak;
(c) Organize Sanayi Bölgesi içerisindeki boş arazilerin yatırım maksatları için değerlendirilmesini sağlamak;
(ç) Yeni Organize Sanayi Bölgesi proje uygulamalarını organize etmek ve uygulamanın devamlılığını sağlamak, görevi Bakanlığa aittir. |
| Danışma Kurulunun oluşumu ve görevleri | 7. (1) Her Organize Sanayi Bölgesinde iki yıl görev yapmak üzere, işletmeleri olan sanayiciler tarafından seçilen beş kişilik bir Danışma Kurulu oluşturulur.
(2) Danışma Kurulunun görevi, kendi bölgesinin tüm ihtiyaç ve problemlerini Bakanlığa bildirmektir. |

Organize Sanayi Bölgesinde arazi tahsisi	8.	(1) Organize Sanayi Bölgesinde kurulacak tesislerin yatırım projeleri, kalkınma plân ve programlarına uygun olarak Bakan tarafından onaylanır. (2) Projeye uygun arazi tahsisi için, proje sahibi, Bakanlığa yazılı müracaat eder. Bakanlık bu Yasa ve ilgili tüzükler uyarınca gerekli tahsis kararını almakla yetkilidir.
Kira bedeli	9.	(1) Tahsis edilen arazinin kira bedeli hazırlanacak bir tüzükle belirlenir. Ancak her halükarda kira bedeli, yapılan tüm alt yapı masrafını on yıldan fazla olmayan bir sürede karşılayacak biçimde olur. Bu süre Küçük Sanayi Sitesi için 15 yıla kadar çıkarılabilir. (2) Arazi içindeki alt yapı ve eğer var ise taşınmaz mal kira bedeline dahil olur. (3) Kira bedeli, ilk on yılın dolmasından başlayarak her beş yılda bir yeniden saptanır.
Tesis inşasında izin	10.	(1) Organize Sanayi Bölgesinde inşa edilecek tesis, genel yerleşme plânına uygun olarak yapılır ve Bakanlığın onayından geçer. (2) Kiracı, yapacağı ek yatırımlar için Bakanlığın iznini alır. (3) Kiracı tarafından inşa edilen tesis Bakanlığın izni ile kalkınma plân ve programlarına uygun olarak projede belirtilen amaçlar dışında kullanılabilir.
Kira süresi ve biçimi	11.	Kira süresi ve biçimi hazırlanacak bir tüzükle saptanır. Bu süre en Çok 33 yıldır. Ancak 33 yıllık süre, bir veya azami iki süre daha Bakanın onayı ile uzatılabilir.
Organize Sanayi Bölgesi fonu	12.	Kira bedeli ve idari masraflara katkı şeklinde yapılacak tahsilât Her Organize Sanayi Bölgesi ile ilgili kurulacak ayrı bir fona yatırılır. Organize Sanayi Bölgesinin idaresi, bakımı, onarımı ve inkişafı için bu fondan Bakanın onayı ile harcama yapılır. İhtiyacın üzerindeki meblağ için Bakanlar Kurulunun kararına göre işlem yapılabilir.
Tesis devri	13.	Kiracı, inşa ettiği tesisi, devretme ve üçüncü bir şahısla birlikte kullanma halinde, Bakanlığın iznini almakla yükümlüdür.
Ortak hizmetlere yapılan zarar	14.	Alt yapı ve Organize Sanayi Bölgesi ortak hizmetine ayrılmış Yerlere yapılan zarar ve ziyarı, zararı yapan veya sebebiyet veren ilgili kuruluş veya kişi karşılar.
Faaliyet sınırı ve tahsisin iptali	15.	(1) Kiracı, diğer kiracıların faaliyetlerini engelleyici, sağlıklarını tehdit edici veya bölgenin bütünlüğünü bozucu faaliyetlerde bulunamaz. (2) 8.madde uyarınca Bakanlığa sunduğu projenin hükümlerine uymayan, inşaat veya üretim yapmayan kiracının tahsisi Bakanlıkça iptal edilir.
Emniyet	16.	Organize Sanayi Bölgesinin genel emniyetini Bakanlık sağlar. Tesislerin emniyetinden ise ilgili kiracılar sorumludur. Bu hususlar tüzükle saptanır.
Reklâmlar	17.	Ortak hizmetlere ayrılmış yerlerde reklam, ancak Bakanlığın İznine ve şartlarına bağlı olarak yapılabilir.
Tüzük yapma	18.	Bu Yasanın uygulanmasını kolaylaştırıcı tüzükleri Bakanlar Kurulu yapar.
Bu Yasa veya bu Yasa uyarınca yapılan tüzük hükümlerine aykırı hareket	19.	Bu Yasa kurallarına veya bu Yasa uyarınca yapılan herhangi bir Tüzük hükmüne aykırı hareket eden herhangi bir kişi suç işlemiş olur ve mahkumiyeti halinde 10.000.-TL'ni aşmayan para cezasına çarptırılır.
Faaliyet sınırına aykırı hareket	20.	Bu Yasanın 15.maddesinin (1). Fıkrasına aykırı hareket eden Herhangi bir kişi suç işlemiş olur ve mahkumiyeti halinde 20.000.-TL'ni aşmayan para cezasına çarptırılır.

Genel yerleşme planına aykırılık	21.	Bu Yasanın 10.maddesinin (1). Fıkrasına aykırı hareket eden Herhangi bir kişi, suç işlemiş olur ve mahkumiyeti halinde 10.000.-TL'nı aşmayan para cezasına çarptırılır ve genel yerleşme planına aykırı olarak inşa edilen tesis, mahkeme emri ile yıktırılabilir.”
Sözleşmenin kaydı	22.	<p>(1) Bu Yasa veya bu Yasa uyarınca çıkarılan Organize Sanayi Bölgeleri Tüzüğü kuralları uyarınca, Organize Sanayi Bölgelerinde kiralanılan araziler ile ilgili kira sözleşmelerinin Tapu ve Kadastro Dairesine kaydedilmesi zorunludur. Kaydedilmediği takdirde geçerliliği tamamlanmaz.</p> <p>(2) Kiracı, sözleşmenin imzalandığı tarihten başlayarak on beş gün içinde sözleşmenin imzalı bir sureti ile kiralanmış olan arazinin sınırlarını gösteren bir planı ve varsa kayıt sertifikasını arazinin bulunduğu ilçenin Tapu Amirliğine sunar, bir dilekçe ile sözleşmenin kaydını ister ve bu kayıt için arazinin yıllık kira bedeli üzerinden %10 harç öder.</p> <p>(3) Yukarıdaki (2.) fıkra kurallarına göre sözleşmenin kaydı yönündeki istem uyarınca, arazinin bulunduğu ilçenin Tapu Amirliğindeki kütüğe gerekli kayıt işlemi yapılır ve kiracıya “Hazine Malı Kira Belgesi” verilir. Kiralanan arazi hazine adına koçanlı ise, koçana ve arazinin kayıtlı bulunduğu deftere bu yönde gerekli belirleyici kayıt düşülür.</p> <p>(4) Kiracı, arazi üzerine inşa edilen bina veya tesisi arazinin bulunduğu ilçenin Tapu Amirliğindeki kütüğe kaydettirmek ve kayıt işlemi için Tapu ve Kadastro Dairesi (Harçlar ve Ücretler) Yasasında öngörülen harcı ödemek zorundadır. Arazi üzerine inşa edilen ve kütüğe kaydedilen bina veya tesis, ayrıca yukarıdaki (3).fıkra uyarınca kiracıya verilen “Hazine Mali Kira Belgesi” üzerine de kaydedilir.</p>
Fasıl 219 1/1972 38/1976		
Aynı hakkın meydana gelmesi	23.	<p>Bu Yasanın 22.maddesi uyarınca kaydı yapılan sözleşmedeki arazi üzerinde bulunan bina üzerinde kiracı, kira süresi ile sınırlı aynı bir hak elde eder. Bu hak, sözleşmedeki koşullara bağlıdır ve bunlara uyulduğu sürece kiracının uhdesinde kalır. Bu hak kira süresince taşınmaz mallarda olduğu gibi devir veya ipotek edilebilir, yeniden kiraya verilebilir, miras yoluyla kiracının mirasçılara geçer, haczedilebilir, kamulaştırılabilir ve borç için zorla satılabilir.</p> <p>(1) Devir ve ipotek edilecek veya borç için zorla satılacak böyle bir hak için önce kiralayanın veya alacaklının Bakanlıktan izin alması koşuldur.</p> <p>(2) Devir veya ipotek edilecek böyle bir hak daha önce ipotek verilmiş veya herhangi bir yükümlülükle haczedilmişse ipotekli alacaklının, varsa ipotekli borçlunun tüm kefillerinin ve yükümlülüğü koyan kişilerin muvafakatinin alınması koşuldur.</p> <p>(3) Üç yıldan az olmayan bir süre için yeniden kiralanacak böyle bir hakkın yeniden kiralama sözleşmesinin bu Yasanın 22.maddesi uyarınca kaydedilmesi gerekir.</p> <p>(4) Böyle bir hakkın kapsadığı taşınmaz malın sadece bir parseli devredilecek ipotekle verilecek veya kiralanacaksa, parselleme, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası'nın 27.maddesi kurallarına uygun olarak yapılmalıdır.</p> <p>(5) Yukarıdaki fıkralarda öngörülen işlemler için kira süresi, geriye kalan kira süresi ile sınırlıdır.</p>
Fasıl 224 3/1960 7/1978		
Kaydın silinmesi ve aynı hakkın sona ermesi	24.	Kira sözleşmesinin veya duruma göre yeniden kira sözleşmesinin sona erdiğini ve iptal edildiğini bildiren yeterli kanıtın veya bunu emreden yeterli bir mahkeme emrinin sunulması halinde, Müdür ilgili kira hususunda yapmış olduğu kaydı siler ve bu kira veya yeni kira ile meydana gelen aynı hak sona erer.
Tüzel kişilerde uygulama	25.	Bu Yasa amaçları bakımından Tüzel kişiler (Taşınmaz Mal Kayıt) Yasasının 2.maddesindeki “Taşınmaz Mal” deyimini, sözü edilen Yasadaki taşınmaz malları ve bu Yasa ile düzenlenen aynı hakkı içerecek şekilde yorumlanır ve tüzel kişiler adına aynı hak kaydı, sözkonusu Yasa kurallarına uygun olarak yapılır.
Fasıl 218		
Araştırma Belgesi Verme Fasıl 219 1/1972 38/1976	26.	İstem olması ve Tapu ve Kadastro Dairesi (Harçlar ve Ücretler) Yasasında öngörülen gerekli harcın ödenmesi halinde Müdür, Kütükte bulunan kayıtlar hususunda, usulen verilebilen kişilere araştırma belgesi verebilir.

Diğer Yasa Kurallarının Uygulanması
Fasıl 195
10/1971
Fasıl 189
15/1962
21/1962
Fasıl 224
3/1960
7/1978
11/1978

27. Bu Yasa ile kiracının yapmasına izin verilen devir, ipotek, yükümlülük koyma, haczetme ve sair işlemler Vasiyet ve Tevarüs Yasası, Tereke İdaresi Yasası, Zorla Mal İktisabı Yasası, Mala El Koyma Yasası, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası ve Taşınmaz Mal (Devir ve İpotek) Yasası kurallarına uygun olarak yapılır.

Eskiden yapılan sözleşmeler

Geçici Madde 1. Bu Yasa'nın yürürlüğe girdiği tarihte mevcut olan Organize Sanayi Bölgelerindeki kira sözleşmeleri, bu Yasanın yürürlüğe girdiği tarihten başlayarak altı ay içinde 22.madde kuralları uyarınca kaydedilir.”

Yürürlüğe Giriş

4. Bu Yasa, Bakanlar Kurulunun Resmi Gazete’de yayımlayacağı bir ilanla belirteceği tarihten başlayarak yürürlüğe girer.

1977 ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ YASASI (Sayı : 23/1977)

Madde 6(2)b 8(2), 9, 11 ve 18 tahtında Yapılan Tüzük.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Devleti Bakanlar Kurulu 1977 Organize Sanayi Bölgeleri Yasasının 6, 8, 9, 10, 18’inci maddelerinin kendisine verdiği yetkiyi kullanarak aşağıdaki tüzüğü yapar.

- Kısa isim**
1. Bu Tüzük 1977 Organize Sanayi Bölgeleri Tüzüğü olarak isimlendirilir.
- Arazi tahsisi**
2. (1) Organize Sanayi Bölgelerinde iş yeri kurmak isteyen müteşebbis Bakanlığa yazılı olarak müracaat eder. Bakanlıkca konu ile ilgili bir yapılabirlik raporu istenebilir.
(2) Yapılan müracaat hususunda Bakanlık ek bilgi isteyebilir,müracaatçı bunları vermekle mükelleftir.
(3) Bakanlıkca uygun görülen projelerin sahiplerine, bu projelere uygun görülen arsaların tahsisi için Bakanlıkca çağrıda bulunulur.
(4) Organize Sanayi Bölgelerinde arazi kiracıya ortak hizmetler için olan alt yapı tesisleri ile kurulmuş veya kurulacak olan sağlık, kültürel, sosyal tesislerden yararlanma olanakları ile birlikte tahsis edilir.
- Kira Sözleşmesi**
3. Bakan veya yetkileyeceği memur ile kiracı arasında arazi ile ilgili kira sözleşmesi imzalanır.
- Kira süresi ve şekli**
4. Kira sözleşmesi ile kiracıya kiralanan arazinin ilk kira süresi 1 yıldır. Buna “Ön kiralama” denir. Ön kiralama içerisinde kiracı bina yatırımına başlamamış ise ön kira sözleşmesi kendiliğinden fesh olunmuş olur. Bir yıllık ön kira süresi içerisinde kira sözleşmesinde belirtilen tüm yükümlülüklerinin kiracı tarafından yerine getirilmesi halinde kira süresi 32 yıl daha uzatılır. Yasa’nın öngördüğü 33 yıllık kiralama gerçekleştirilir. İlk 33 yılın sonunda Bakan kira süresini 1 veya azami 2 süre daha uzatır. Kiracı, ön kiralama dışındaki diğer süre uzatmalarında kira süresinin sona ermesinden 3 ay önce Bakana yazılı istekte bulunur.
- Kira bedeli**
5. Değişik bölgelerde kurulan Organize Sanayi Bölgelerindeki kira bedelleri, Bakanlık tarafından tesbit edilir ve Bakanlar Kurulunun onayını gerektirir. Kira bedeli saptanırken parsel alt yapı maliyetleri ve site içindeki konumu dikkate alınır ve kira tutarı metre kare esasına göre, hesaplanır. Bu tüzükte belirlenmeyen kira bedelleri için ek tüzük çıkarılır.

Organize Sanayi Bölgesinde kira bedelleri

6. (1) Organize Sanayi Bölgeleri Yasası kapsamında yer alan Sanayi Bölgeleri ve Küçük Esnaf Sitelerinde bulunan parsellerin yıllık kira bedeli aşağıdaki gibi olur.

0 - 1000 m² arasındaki parsellerin : 0.30 YKr /yıl m²
1000 - 2000 m² arasındaki parsellerin : 0.26 YKr /yıl m²
2000 - 3000 m² arasındaki parsellerin : 0.25 YKr /yıl m²
3000 - m² arasındaki parsellerin : 0.24 YKr /yıl m²

- (2) Parsel içerisinde bulunan ofis, ambar, atölye, fabrika binası v.s. yapıların aylık kira bedelleri şöyle hesaplanır.

0 - 1000 m² arasındaki tesislerin : 0.17 YKr /ay
1000 - 2500 m² arasındaki tesislerin : 0.14 YKr /ay

Parsel kira bedeline (aylık) ilave edilen yapı kira bedeli aylık kira bedelini ifade eder. Bu değer ilk yılın kira bedeli olur. Bu değer her yıl %10 artırılarak sonraki yılların kira bedelleri bulunur.

- (3) Organize Sanayi Bölgelerinde parsel kiralayanların kira bedeli on yıl sabit tutulur. Onuncu yıldan sonra her beş yıl için kira bedeli yeniden saptanır. Onuncu yıl sonunda yapılacak beş yıllık kira sözleşmelerinde, kira bedelleri sözleşmenin yapılacağı yıla ait Kira Tüzüğünde belirlenmiş olan parsel kira bedeli o yılın kira bedeli olarak kabul edilir ve sonraki dört yıl için her yıl %10 artışla diğer yılların kira bedelleri bulunur.

- (4) Kiracı, yıllık kira bedeline ek olarak Bölgelerin sevk ve idaresi altyapıların bakım-onarımı, çevre düzenlemesi ve muhtemel diğer masrafları için "İdari ve Ortak Hizmetlere Katkı" payı öder.

0 - 2000 m² arasındaki parsellerin : 0.14 YKr /yıl
2000 - m² üzerindeki parsellerin : 0.12 YKr /yıl

İdari masraflara katkı

7. Kiracı yıllık kira bedeline ek olarak Bakanlık tarafından saptanan ve idari masraflar ile ortak hizmetler için olan alt yapı ve diğer tesislerin bakım, onarım ve muhtemel diğer masrafları için bir iştirak bedeli öder. Bu bedelin tesbitinde Organize Sanayi Bölgeleri Danışma Kurullarının görüşleri dikkate alınır.

Kira tahsili

8. Organize Sanayi Bölgeleri kira ve genel maksatlar için kullanılan yerlerin bakım, onarım ve idari masraflar için tesbit edilen meblağlar Bakanca yetkili kılınan bir memur tarafından makbuz karşılığı ve peşin olarak tahsil edilir. Tahsil edilen meblağlar bu maksat için oluşturulan Lefkoşa Organize Sanayi Bölgesi Fonuna yatırılır.

Fondan Harcamalar

9. Organize Sanayi Bölgeleri idari ve bakım onarımı için bu fondan harcamalar Bakanca yetkili kılınmış iki görevlinin çift imzaları ile yapılır. Personel tayini ve genel maksat için kullanılan yerlerde idari binaların ihtiyacı olan alımlarda Devletin bu konulardaki uygulaması esas alınır.

Bu konuda yetkili kılınmış iki şahsın imza örnekleri, Organize Sanayi Bölgeleri Danışma Kurulları ile Bankalara sirküle edilir.

Her mali yılın sonunda fondan kalan bakiye meblağ Bakanlar Kurulu kararına göre işlem görür.

Genel Yerleşme planı

10. Genel yerleşme planı ve bina tipleri Bayındırlık, Çalışma ve ilgili Bakanlıklar ve Belediyelerle koordine edilerek Bakanlıkca düzenlenir.

Kira Sözleşmesi

11. Organize Sanayi Bölgesinde arazi kiralanmasıyla ilgili olarak tarafların yükümlülükleri hak ve menfaatleri ve bunlarla ilgili alınabilecek tedbirler 1977 Organize Sanayi Bölgeleri Yasası ve bu Tüzük hükümlerine tabi olmak koşuluyla kira sözleşmesinde açıkça belirlenir.

**Esas Tüzüğe Yeni
Madde İlavesi**

- 12 Organize Sanayi Bölgelerinden kendisine arazi tahsis edilen, ancak elektrik, telefon, ve su gibi altyapı yatırımları verilemeyen kiracılardan sadece kira bedeli tahsil edilir. Kiraya ilişkin gecikme zammı ile, idari ve ortak hizmetlere katkı bedeli ve buna ilişkin gecikme zammı alınmaz.

Yürürlüğe giriş

13. Bu Tüzük Resmi Gazete’de yayımlandığı günden itibaren yürürlüğe girer.