



ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ DENETİM REHBERİ BİLGİLENDİRME TOPLANTISI

1

Başmüfettiş Dr. Soner ALTAŞ
Müfettiş Oktay ALTIN

Nisan - Mayıs



SUNUM PLANI

- Bakanlığımızın Denetim Yetkisi ve Denetim Türleri
- Denetim İlkelerimiz ve Standartlarımız
- OSB Denetim Rehberi ve Ekleri
- Soru-Cevap
- Kapanış



Bakanlığımızın Denetim Yetkisi

- Rehberin İkinci Bölümünde detaylı olarak yer almaktadır.

- 4562 sayılı OSB Kanunu Madde 23/2:

*Bakanlık **gerekli gördüğü hâllerde** veya **şikâyet** üzerine OSB'lerin ve OSBÜK'ün her türlü hesap ve işlemlerini denetlemeye ve tedbirler almaya yetkilidir.*



Bakanlığımızın Denetim Yetkisi-2

■ 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi Madde 396/1:

*Rehberlik ve Teftiş Başkanlığı, **Bakanın emri veya onayı üzerine** aşağıdaki görevleri yapar:*

c) (Ek:RG-14/4/2020-31099-CK-59/18 md.) **Bakanlığın denetimi altındaki her türlü kuruluş ve tüzel kişilerin faaliyet ve işlemleri ile ilgili olarak Bakanlığın görev ve yetkileri çerçevesinde inceleme, teftiş, denetim ve soruşturma yapmak,**

ç) (Ek:RG-14/4/2020-31099-CK-59/18 md.) **Mevzuatın Bakanlığa tanıdığı inceleme, teftiş, denetim ve soruşturma yetkilerini kullanmak,**



Bakanlığımızın Denetim Yetkisi-3

■ Rehberlik ve Teftiş Başkanlığı Yönetmeliğinin 6'ncı maddesinin (c) bendi:

“Mevzuat ile Bakanlığa denetim yetkisi verilen organize sanayi bölgelerini, teknoloji geliştirme bölgelerini, endüstri bölgelerini, münferit yatırım yerlerini, doğrudan veya dolaylı olarak kamu kaynağı kullanan araştırma ve geliştirme merkezlerini, tasarım merkezlerini, Bakanlıkça kredilendirilmesi durumunda küçük sanayi sitelerini, ilişkilendirilen meslek odalarını, kalkınma ajans ve bölge kalkınma idarelerini denetlemek”

5

Rehberlik ve Teftiş Başkanlığının görevleri arasında sayılmıştır.



Bakanlığımızın Denetim Yetkisi-4

■ Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'nin 32'nci maddesinin birinci ve ikinci fıkraları:

(1) Bakanlık gerekli gördüğü hâllerde veya şikâyet üzerine OSB'lerin her türlü hesap ve işlemlerini denetlemeye ve tedbirler almaya yetkilidir.

(2) OSB organlarının üyeleri ile personeli, Bakanlığın talebi üzerine her türlü belge, defter, kayıt ve bilgileri ibraz etmek ve örneklerini noksansız, istenilen süre içerisinde ve gerçeğe uygun olarak vermek, para ve para hükmündeki evrakı göstermek, bunların sayılmasına ve incelenmesine yardımcı olmak, yazılı bilgi taleplerini karşılamak, denetimde her türlü yardım ve kolaylığı göstermekle yükümlüdür.



OSB'lerde Denetim Türleri ve Raporları

Denetim Türleri

Teftiş

İnceleme

Rapor Türleri

Cevaplı Teftiş Raporu
Değerlendirme Raporu
İnceleme Raporu
Suç Duyurusu Raporu



Denetim İlkelerimiz ve Standartlarımız

- Rehberlik ve Teftiş Başkanlığınca çıkarılan “Denetim İlke ve Standartları Yönergesi” Müfettişlerin denetim faaliyetlerinde uygulanan bir mevzuattır.
- 12 Bölüm ve 42 Madde ile eklerinden oluşmaktadır.
- Yönergenin İkinci Bölümünde «Etik İlkeler ve Temel Mesleki Nitelik Standartları» yer almaktadır. Bunlar;
 - Genel İlkeler
 - Tarafsızlık ve Eşitlik
 - Dürüstlük ve Nesnellik
 - Mesleki Yetkinlik ve Özen
 - Mesleki konumun çıkar sağlamak için kullanılmaması
 - Mesleki sırların saklanması ve gizlilik
 - Nezaket ve saygı
 - Bağımsızlık



Denetim İlkelerimiz ve Standartlarımız-2

■ Tarafsızlık ve Eşitlik

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Müfettişleri, görevlerini her türlü çıkar çatışmaları, baskı ve yönlendirmelerden etkilenmeden tüm taraflara eşit mesafede, tarafsız olarak yerine getirirler.

Müfettişler, Denetim görevini yerine getirirken; herhangi bir kişiye, zümreye ya da kurum ve kuruluşa karşı önyargılı, bunları kayırmacı veya dışlayıcı bir anlayışla hareket edemezler, bunların yararını veya zararını amaçlayan bir faaliyette bulunamazlar.



Denetim İlkelerimiz ve Standartlarımız-3

■ Dürüstlük ve Nesnellik

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Müfettişleri; çalışmalarını doğruluk, dürüstlük, mesleki özen, dikkat ve sorumluluk duygusu içerisinde yürütürler. Bu anlamda, **görevlerini yerine getirirken; kişisel duygu ve düşünceler ile her türlü menfaat ve değer sıyrılarak, mesleki veya kurumsal taassup ve menfaatleri de dikkate almaksızın ön yargıdan uzak ve tarafsız bir anlayışla hareket ederler, çalışmanın sonuçları konusunda başkalarına önceden herhangi bir vaat veya taahhütte bulunamazlar.**

Görevin ifası sonucunda düzenlenen raporların; **doğru ve nesnel bir şekilde, hukuken geçerli somut bilgi, belge ve delillere dayalı olarak,** mevcut mevzuat hükümleri ile müfettiş ve yetkili müfettiş yardımcılarının vicdani kanaatleri doğrultusunda hazırlanması esastır.



Denetim İlkelerimiz ve Standartlarımız-4

■ Nezaket ve Saygı

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Müfettişleri, çevresindekilere ve denetlediği yerde çalışanlara karşı; onur kırıcı, küçük düşürücü ve keyfi davranışlar sergileyemez, baskıcı, hakaret ve tehdit edici uygulama ve ifadelerde bulunamazlar ve aksine denetledikleri kişilere karşı nazik ve saygılı davranırlar.



OSB DENETİM REHBERİ

- Rehberin hazırlanmasındaki amaç;

Müfettişlerin, organize sanayi bölgeleri (OSB) teftişlerinde dikkate alacakları hususlar ile denetleyen ve denetlenenlerin uyacakları usul ve esasların belirlenmesidir.



OSB Teftişinde Dikkate Alınan Mevzuat

- OSB'lerin teftişinde aşağıda gösterilen mevzuat kapsamındaki işlemler denetlenir.

1.Yasal düzenlemeler

- 12/04/2000 Tarihli, 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu.
- 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Bakanlığımız ile İlgili Hükümleri.
- 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu.

2.Yönetmelikler

- Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Rehberlik ve Teftiş Başkanlığı Yönetmeliği.
- Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği.
- Organize Sanayi Bölgeleri Yer Seçimi Yönetmeliği.
- Organize Sanayi Bölgelerinde Yer Alan Parsellerin Gerçek veya Tüzel Kişilere Tamamen veya Kısmen Bedelsiz Tahsisine Dair Yönetmelik.
- Organize Sanayi Bölgelerinin Elektrik Piyasası Faaliyetlerine İlişkin Yönetmelik.
- Kümelenme Destek Programı Yönetmeliği.
- Yatırım Alanlarının Belirlenmesine Dair Yönetmelik.



TeftiŖe Başlanılması, Sayım ve Mutabakat İşlemleri

- Veznedar İfade Tutanağı
- Kasa Sayım Tutanağı
- Kasa Denkleştirme Tutanağı
- Kasa Fazlası Tespit Tutanağı
- Kasa Açığı Tespit Tutanağı
- Menkul Kıymetler Sayım Tutanağı
- Alacak Senetleri Sayım Tutanağı
- Demirbaş Eşya Sayım Tutanağı
- Banka Hesapları Mutabakatı
- Gayrimenkul, Nakil Vasıtaları ve İş Makinelerinin Sayımı ve Mutabakatı
- Teftiş Mizanının ıkarılması



OSB Bilgi Formu ve Denetim Dosyası

- Teftiş Rehberi ekinde yer alan;
“OSB Organlarının Başkan ve Üyeleri ile Bölge Müdürleri”
“Organize Sanayi Bölgesine İlişkin Bilgiler”
tabloları elektronik ortamda bölge müdürüne verilerek uygun görülecek bir sürede doldurularak müfettişliğe verilmesi istenir.

- OSB’de Bakanlıkça daha önce denetim yapılmamış ise; Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Rehberlik ve Teftiş Başkanlığı Yönetmeliği’nin 58’inci maddesine göre Denetim Dosyası ihdas edilir.

Bakanlık Müfettişlerince yapılan denetimlerle ilgili her türlü yazışma ve rapor denetim dosyasında saklanır.

Denetim dosyasının 10 yıl süreyle muhafaza edilmesi gerekir.



OSB Defterlerinin ve Kayıtlarının Denetimi

Müteşebbis heyet aşamasında olan
Organize Sanayi Bölgelerinin
Defterleri:

- 1-Yevmiye Defteri
- 2-Defteri Kebir
- 3-Envanter Defteri
- 4-Yönetim Kurulu Karar Defteri
- 5-Müteşebbis Heyet Toplantı ve Müzakere Defteri

Müteşebbis heyetin görevinin sona
erdiği **genel kurula geçen** Organize
Sanayi Bölgelerinin Defterleri:

- 1-Yevmiye Defteri
- 2-Defteri Kebir
- 3-Envanter Defteri
- 4-Yönetim Kurulu Karar Defteri
- 5-Genel Kurul Toplantı ve Müzakere Defteri



Muhasebe İşlemlerinin Denetimi

“Muhasebe Sistemi Uygulama
Genel Tebliği”

17

“Tek Düzen Hesap Planı”



OSB Organlarının Denetimi Müteşebbis Heyet

- Müteşebbis heyeti üyelerinin temsil ettikleri kurum ve kuruluşların karar organlarıncaya seçilmiş olmaları,
- Müteşebbis heyet üyelerinin temsilcisi oldukları kurum ve kuruluşdaki görevlerinin devam ediyor olması,
- Müteşebbis heyette görev alanların vali hariç diğer OSB'lerin organlarında görev almamaları,
- OSB'nin onaylı parselasyon planında yer alan sanayi parselleri ile hizmet destek alanındaki toplam parsellerin 1/3'ünün işyeri açma ve kullanma ruhsatı alması halinde; 15 asıl ve yedek müteşebbis heyet üyesinden 7 asıl ve yedek müteşebbis heyet üyesi yapı kullanma izni almış katılımcılar tarafından kendi aralarından seçilmesi,
- Müteşebbis heyet toplantılarının en az 3 ayda bir yapılması,
gibi konulara bakılmaktadır.



OSB Organlarının Denetimi Genel Kurul

- Yönetim kurulu, OSB doluluk oranlarını takip eder, parsellerin 1/2'sinin işyeri açma ve çalışma ruhsatı alması hâlinde, en geç bir hafta içinde durumu Bakanlığa bildirir ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatlarının birer suretini Bakanlığa gönderir.
- Bakanlık, belgelerin tamamlanmasını takip eden 15 gün içinde ilk genel kurulu toplaması talimatını OSB'ye bildirir. Yönetim kurulu, ilk genel kurulu, Bakanlık talimatının tebliği tarihini takip eden 6 ay içinde toplar.
- Genel kurul veya müteşebbis heyetin devredemeyeceği görev ve yetkilerin yönetim kurulu veya diğer OSB personeli ve görevlilerince kullanılıp kullanılmadığı kontrol edilir.



OSB Organlarının Denetimi Yönetim Kurulu

- OSB teftişlerinde;
 - Müteşebbis heyetin devam ettiği OSB'lerde 5 yönetim kurulu üyesinden en az 4'ünün müteşebbis heyet üyeleri arasından seçilmiş olup olmadığı,
 - Katılımcıları müteşebbis heyete dahil olan ve genel kurula geçmesine karşın müteşebbis heyet ile devam eden OSB'lerde yönetim kurulu üyelerinin en az üçünün yapı kullanma izni almış katılımcılar arasından seçilip seçilmedikleri,
 - Müteşebbis heyetin sona erdiği OSB'lerde, genel kurulca en az 5, en fazla 11 olmak üzere yönetim kurulu üye sayısının belirlenip belirlenmediği,
hususları tetkik edilerek sonuçları raporlarda belirtilir.



OSB Organlarının Denetimi

Yönetim Kurulu-2

- Yönetim kurulu üyeleri şahsi menfaatleri ile alt ve üst soyu ile üçüncü derece dahil kan ve kayın hısımları ile temsilcisi oldukları katılımcıların menfaatlerini ilgilendiren hususların görüşülmesi sırasında toplantıya katılmazlar.
- Yönetim kurulu toplantıları en az ayda iki defa yapılır.
- Yönetim kurulu müteşebbis heyet veya genel kurulun devredilemez yetkilerini kullanamayacağı gibi, devredilebilir yetkilerini de müteşebbis heyet veya genel kurul kararı alınmadan kullanamaz.
- Geçerli bir mazereti olmadan üst üste yapılan üç toplantıya veya mazereti olsa dahi altı ay içinde yapılan toplantılardan en az yarısına katılmayan üyeler üyelikten çekilmiş sayılır.
- Verilen karara karşı olan üyeler karşı olma gerekçelerini kararın altına yazarak imzalarlar.



OSB Organlarının Denetimi Denetim Kurulu

- OSB Denetim kurulu üyelerinin aşağıdaki şartları taşıyıp taşımadıkları araştırılır ve aykırılık varsa raporda belirtilir:
 - OSB denetim kurulu üyeleri müteşebbis heyet veya genel kurulca kendi üyeleri arasından seçilecek iki asıl, iki yedek üyeden oluşacaktır.
 - Denetim kurulu üyesi, yönetim kurulu üyesi veya bölge müdürlüğü personeli olmayacaktır.
 - Denetim kurulu üyesi, yönetim kurulu üyeleri ve bölge müdürü ile üstsoy veya altsoy, üçüncü derece dahil kan veya kayın hısmı olmayacaktır.
 - Denetim kurulu üyeleri ile yönetim kurulu üyeleri arasında iş ortaklığı bulunmayacaktır.



OSB Organlarının Denetimi

Denetim Kurulu-2

- OSB Denetim Kurulu Üyeleri;
 - OSB işlemlerinden bilgi edinmek ve gerekli kayıtların düzenli olarak tutulmasını sağlamak amacıyla en az 3 ayda bir ara rapor ve yılda bir defa OSB'nin hesap, işlem ve defterlerini incelemek, birlikte veya münferiden düzenleyecekleri raporu, müteşebbis heyete ve yönetim kuruluna bildirmek,
 - En az 3 ayda bir defa OSB'nin nakit mevcudu ile menkul değerlerini kontrol etmek ve sonuçlarını yazılı tutanağa bağlamak,
 - Bütçe, bilanço ve gelir-gider cetvelini denetlemek,
 - Yıllık bilanço ve sonuç hesaplarını inceleyerek bu husustaki görüşlerini birlikte veya tek başına bir raporla müteşebbis heyete veya genel kurula bildirmek,
 - OSB katılımcılarının OSB yönetim kurulu üyeleri ve OSB personeli hakkındaki şikayetlerini incelemek ve şikâyet konusuna göre inceleme sonucunu müteşebbis heyete veya genel kurula ve yönetim kuruluna iletmek,
 - Yönetim kurulu üyelerinin gerekli şartları taşıyıp taşımadıklarını araştırmak, ile görevli ve yetkilidirler.



OSB Organlarının Denetimi Bölge Müdürlüğü

- OSB teftişlerinde;
Bölge müdürlüğü personelinin pozisyonlarının, personelin niteliği, atanması ve azli ile ilgili prensiplerin,
Bölge müdürü ve bölge müdürlüğü personeline ödenecek ücret ve sosyal hakların asgari ve azami sınırlarının müteşebbis heyet veya genel kurulca veyahut yetki devri halinde yönetim kurulunca belirlenip belirlenmediği,
Bölge müdürlüğü personel işlemlerinin belirlenen bu esaslara göre yürütülüp yürütülmediği,
kontrol edilir, varsa aykırı uygulamalar raporda belirtilir.



Huzur Hakkı Ödemelerinin Denetimi

- OSB müteşebbis heyet, yönetim ve denetim kurulu üyelerine müteşebbis heyet tarafından **toplantı başına** tespit edilen tutarda huzur hakkı **ödenebilir**.
- Toplantı başına huzur hakkı ödenmesine müteşebbis heyet tarafından karar verilir.
- Huzur hakkı üyeye **katıldığı toplantı sayısı kadar** ödenir.
- Toplantıya katılmayan üyeye katılmadığı toplantı için huzur hakkı ödemesi yapılmamalıdır.
- Müteşebbis heyet ve yönetim kurulu üyesi ay içinde hiçbir toplantıya katılmamışsa hiçbir ödeme yapılmaz.



Huzur Hakkı Ödemelerinin Denetimi-2

- Ödenecek huzur hakkının aylık toplam tutarı, her yıl Cumhurbaşkanınca belirlenen **kamu iktisadi teşebbüsleri ve bağlı ortaklıklarının yönetim kurulu başkan ve üyelerine ödenen net aylık ücreti** aşamaz. Müteşebbis heyet üyelerinden kamu personeli olanlara 04/07/2001 tarihli ve 631 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 12'nci maddesi çerçevesinde ödeme yapılır.
- 2020 yılı için kamu iktisadi teşebbüsleri ve bağlı ortaklıklarının yönetim kurulu **üyelerine** ödenecek net aylık ücret 3.156,00-TL; yönetim kurulu **başkanına** ödenecek net aylık ücret ise 6.312,00-TL.'dir.
- **Kamu görevlisi** olup da müteşebbis heyet, yönetim kurulu ve denetim kurulunda başkan ve üye olarak görev yapanlara **huzur hakkı ödemesi yapılmadan** kurumundan veya başka kurumlardan bu kapsamda kendisine herhangi bir ödeme yapılmadığına dair **yazılı beyan** alınıp alınmadığı kontrol edilir.



İmar ve Parselasyon Planlarının Denetimi

- Bakanlıkça onaylı imar ve parselasyon planları ve değişiklikleri temin edilerek; incelemeler imar ve parselasyon planlarına göre yapılacaktır.
- İmar uygulaması yapım yöntemleri
- Ortak kullanım alanları
- Hizmet ve destek alanları
- İmar planı değişiklikleri
- Parselasyon planı değişiklikleri
- Tevhit ve ifraz işlemleri

Denetim rehberinde belirtilen ilke ve hususlar çerçevesinde teftiş edilecektir.



Ruhsat ve İzin İşlemlerinin Denetimi

Ruhsatlandırma kapsamında;

- Çekme mesafeleri,
- Çevre yeşili ve parsel içi ring yolu,
- Katsayılar,
- Yapı ruhsatı işlemleri,
- Yapı kullanma izni,
- İşyeri açma ve çalışma ruhsatı,
- Yapının ruhsata aykırı olması,

Denetim rehberinde belirtilen ilke ve hususlar çerçevesinde teftiş edilecektir.



Ruhsat ve İzin İşlemlerinin Denetimi-2

- OSB Uygulama Yönetmeliğinin 60'ncı maddesi uyarınca, **yapı ruhsatı aldığı tarihten itibaren inşaat başlanması ve 2 yıl içinde iş yeri açma ve çalışma ruhsatını alınması zorunludur**. Makul sebeplerin varlığı halinde bu süre toplamda 2 yılı geçmemek üzere yönetim kurulu tarafından uzatılabilir. Yapı ruhsatı aldığı tarihten itibaren 2 yıl içinde inşaat başlanmış ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatı alamamış katılımcılar için ise bu süre toplamda 2 yılı geçmemek üzere Bakanlık tarafından uzatılabilir.
- İki yıl içinde inşaat başlanılmayan ve yukarıda belirtilen süreler içerisinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, **ruhsatsız yapı** olarak değerlendirilecektir.
- Ruhsat işlemlerinin teftişinde ruhsat tarihinden itibaren iki yıl içinde inşaat başlanıp başlanılmadığı ile yukarıda belirtilen sürelerde inşaatın tamamlanıp tamamlanmadığı da kontrol edilmektedir.



Ruhsat ve İzin İşlemlerinin Denetimi-3

- Belirli periyotlar halinde yapılacak kontrollerde veya diğer bir surette **ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapının mevcudiyetinin tespiti halinde** durumun bir tutanağa bağlanarak katılımcıya 30 gün süre verilip verilmediği, süre bitiminde yapı mevzuata uygun hale getirilmemiş olması halinde inşaatın durumunun OSB tarafından 3194 sayılı Kanun uyarınca belediye ve mücavir alan sınırları içinde **belediyeye**, dışında ise **valiliğe** bildirilip bildirilmediği kontrol edilmelidir.
- Ruhsatsız veya ruhsata aykırılığı tespit edilen yapılar hakkında ilgili idarece, 3194 sayılı Kanununun 32'nci ve 42'nci maddeleri çerçevesinde tesis edilen işlemlerin OSB'ye bildirilmesi gerektiğinden ruhsata aykırı ve ruhsatsız yapıldığı tespit edilen yapılar hakkında yapılan bildirim akıbeti takip edilmeli, makul sayılabilecek bir süre geçmesine karşın bildirim alınmaması üzerine konunun akıbeti ilgili idareden sorularak, **OSB'de imara aykırı yapılaşmanın önlenmesi açısından gerekli gayret gösterilmelidir.**



Destekler ile Malî İşlemlerin Denetimi

■ OSB MASRAFLARINA KATILMA

OSB kuruluş işlemleri teftiş döneminde kaldığı takdirde OSB yıllık yatırımlarının müteşebbis heyeti meydana getiren kurum ve kuruluşların **kuruluş protokolündeki** katılım payları dikkate alınarak planlanıp planlanmadığı ile OSB'nin oluşumuna katılan kurum ve kuruluşların, OSB'nin tahmini bütçesinde belirlenen tutarları kuruluş protokolünde belirlenen oran ve sürelerde ödeyip ödemedikleri de kontrol edilerek varsa aykırı durumlar raporda belirtilir ve bu ödemelerin yapılması istenir.

31

■ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR RAPORLARI

Teftişe gidilen OSB'nin gelir ve gider hareketleri bulunan OSB olması halinde, OSB hesap ve işlemlerinin yeminli mali müşavire inceletilip inceletilmediği ile yeminli mali müşavir tarafından süresi içinde denetim raporunun düzenlenip düzenlenmediği ve ilgili yerlere gönderilip gönderilmediği hususu da gözden geçirilip varsa aksaklıklar düzenlenecek raporda belirtilir.



Destekler ile Malî İşlemlerin Denetimi-2

■ İNŞAAT VE ALTYAPI GİDERLERİ

Altyapı ve inşaat için yapılan ödemelere ilişkin belgelerin; yapılan işin gerekliliği, önem ve önceliği, ödeme karşılığı yapılan işin ne olduğu, işin tutarı ve ne amaçla yapıldığı, altyapı ve inşaat işlerinin kontrolörlüğünün usulüne uygun şekilde yapılıp yapılmadığı kontrol edilir.

■ GENEL GİDERLER

Müfettişçe tespit edilecek bir değer üzerindeki genel gider harcamaları ayrıca incelenecek, **bu harcamaların OSB ile ilgisi, önem ve önceliği, yerindeliği, yapılma zorunluluğu** gözden geçirilir.

Bir kısım personelin; oda, il özel idaresi veya belediye gibi başka kurumlarda çalıştırılmasına karşın ücretlerinin OSB tarafından ödenmesinin önlenmesine yönelik olarak, **ücretleri OSB tarafından ödenen personelin nerelerde hangi işlerde çalıştırıldıkları** araştırılır.



Destekler ile Malî İşlemlerin Denetimi-3

■ AVANSLAR VE CARİ HESAPLAR

İş ve personel avanslarının makul olmayan tutarlarda kullanılarak kullanılmadığı ile bu avansların yine makul sürelerde mahsup edilip edilmediği tetkik edilir.

Cari hesap ilişkileri de gözden geçirilerek, OSB alacaklarının tahsili yönünde gerekli gayretin gösterilip gösterilmediği incelenir.

33

■ İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR

OSB ile bağlı ortaklık ve iştirakleri arasındaki ilişkiler incelenir. Bu şirketlere sermaye olarak aktarılan paraların yerinde kullanımı ve OSB amaçları ile uygunluğu, cari hesap ilişkisi şeklinde aktarılan OSB paralarının da nemalandırılması, takip ve geri tahsili imkân ve durumları irdelenir.



Destekler ile Malî İşlemlerin Denetimi-4

■ KREDİ KULLANIMI VE GERİ ÖDEMELERİ

Katılma payları, kredi kullanımı, kredinin geri ödeme usul ve esasları ile ilgili mevzuat hükümleri kapsamındaki OSB uygulamaları incelenir ve mevzuat hükümlerine ya da yerindelik prensibine aykırılıklar tespit edildiği takdirde; konuya ilişkin eleştiri ve/veya tavsiye maddelerine raporda yer verilir.

Altyapı katılım payları ile ilgili prensipler ve ödeme şartları ve gecikme halinde uygulanacak cezalara ilişkin esasların müteşebbis heyet veya genel kurulca belirlenmiş olup olmadığı ve bu konudaki müteşebbis heyet ya da genel kurul kararlarına uyulup uyulmadığı araştırılır.



Arsa Tahsis ve Satış İşlemleri Prensip Kararı

- OSB Uygulama Yönetmeliğinin 55'inci maddesi birinci fıkrasına göre, **arsa tahsislerinin** onaylı parselasyon planına göre alt yapısı tamamlanmış alanlarda **müteşebbis heyet veya genel kurulun belirlediği prensipler çerçevesinde** yönetim kurulu tarafından yapılması gereklidir.
- Müteşebbis heyet veya genel kurul tarafından **ayrı bir gündem maddesi halinde** arsa tahsis prensipleri belirlenmiş olmalıdır.
- Müteşebbis heyet tarafından alınan münferit arsa tahsis kararlarının arsa tahsis prensibi olarak nitelendirilmesi mümkün değildir.



Arsa Tahsis ve Satış İşlemleri OSB Ruhuna Uygun İmar ve Parselasyon Planları

- OSB Kanununun 4'üncü maddesine göre, **OSB tüzel kişiliği, OSB'nin mevzuata ve imar planına uygun yapılaşmasından** sorumludur.
- OSB'lerde, 4562 sayılı OSB Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği sonrasında getirilen **OSB planlama kriterlerine uygun** planlara haiz olunması gereklidir.
- Spor alanı/yeşil alan/sağlık koruma bandı ya da OSB ruhuna uygun olmayan konut alanına haiz planlarda **sanayi parseli gibi işlemler tesis edilen** fiiller mevcut olabilmektedir. Söz konusu durumlar, bilhassa tapu aşamasında katılımcı ile OSB ve Bakanlık arasında problemlere yol açmaktadır.
- Bir çıkar ya da menfaat ilişkisi olmasa dahi OSB tarafından icra edilen ve hukuk alanında sonuç doğuran tüm iş ve işlemlerin yasal düzlemde karşılığının olması beklenmekte olup, mer'î mevzuatta karşılığı olmayan ilgili iş ve işlemlerin ve bu anlamda yapılan açıklamaların **sosyo-ekonomik anlamda karşılığı olsa bile hukuki anlamda dayanaksız** olacağı sonucu ortaya çıkacaktır.



Arsa Tahsis ve Satış İşlemleri

Ön Tahsis

- OSB Uygulama Yönetmeliğinin 55'inci maddesi birinci fıkrasının; **“Arsa tahsisleri, onaylı parselasyon planına göre (...)yapılır.”** şeklindeki hükmünden arsa tahsislerinin onaylı parselasyon planına göre yapılacağı anlaşılmaktadır.
- Arsa tahsislerinin Bakanlıkça onaylanan parselasyon planına göre yapılması şart olduğundan **parselasyon planı hazırlanıp onaylanmadan arsa tahsisi yapılması mümkün değildir.**
- Bu açıdan zaman zaman uygulamada görülen, parselasyon planı onayından önce yapılan **ön tahsis şeklinde uygulamaların herhangi bir geçerliliği ve OSB açısından bağlayıcılığı bulunmamaktadır.**



Arsa Tahsis ve Satış İşlemleri

Parsel Tahsis ve Satış Bedellerinin Muhasebe Kayıtlarına İntikali

- OSB'ler esasen sınırları belirli bir alan üzerinde parseller üretip, bunları katılımcılara tahsis etmekle ve daha sonra birtakım hizmetler vermekle görevli ve yetkili olan yapılardır.
- Bu çerçevede gerçekleşen parsel tahsis ve satışları yüzölçümüne göre farklı meblağlara tekabül etmekte olup, söz konusu tutarların **muhasabe kayıtlarına zamanında, doğru ve eksiksiz olarak** intikal edip etmediği sorgulanmaktadır.
- OSB'ce gerçekleştirilen parsel tahsis ve satışlarının mali kayıtlarla örtüşmesi, birbirini doğrulaması gerekmektedir.



Arsa Tahsis ve Satış İşlemleri OSB İnternet Sitesinde Duyuru Yapılması

- OSB Uygulama Yönetmeliğinin “Arsa tahsisi” başlıklı 55’inci maddesinin ikinci fıkrası; *“Tahsisi veya satışı yapılmamış parseller OSB’nin internet sitesinde sürekli ve güncel olarak yayımlanır, yayımlamayan OSB yönetim kurulu görevini yerine getirmemiş sayılır.”* şeklindedir.
- Tahsisi ve satışı yapılmamış parsellerin sitede **sürekli ve güncel olarak** yayımlanması gerekmektedir.
- Belirli bir zaman zarfında ya da belirli bir dönemde dış dünyaya bildirim yapılması yeterli olmayıp, dinamik bir niteliğe sahip bu hususların COVID-19 Günlük Vaka Tablosu gibi sürekli ve güncel olması zorunludur.



Arsa Tahsis ve Satış İşlemleri

Parsel Metrekare Birim Satış Fiyatı

- OSB Uygulama Yönetmeliğinin “Sözleşme düzenleme ve arsa bedeli” başlıklı 56’ncı maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca hesaplanan **metrekare birim maliyetinin %25 fazlasını geçmemek üzere** parsel metrekare birim satış fiyatı belirlenir ve arsa tahsisi veya satışı bu bedeli geçmemek üzere yapılır.
- Parsel birim satış fiyatı parsel birim maliyetinden az, parsel birim maliyetinin %25’inden fazla olmayacaktır.
- Parsel birim satış fiyatının parsel birim maliyeti ile parsel birim maliyetinin %25 fazlasına kadar ne miktarda belirleneceği müteşebbis heyet veya genel kurulca belirlenmiş olmalıdır.
- %25’lik sınırın yeniden gözden geçirilmesine yönelik olarak mevzuat çalışması yapıldığı bilinmektedir.



Arsa Tahsis ve Satış İşlemleri Yeniden Değerleme/Döviz

- OSB Uygulama Yönetmeliğinin 56'ncı maddesi üçüncü fıkrasında “Parsel metrekare birim maliyetinin döviz cinsinden belirlenmesi halinde yeniden değerlendirme oranlarına göre güncelleme yapılmaz.” şeklindeki düzenleme yer almaktadır.
- Döviz cinsinden yabancı paralar Dolar, Euro ve Sterlinden ibaret olmayıp, TL'ye karşı değer kaybeden Rus Rublesi, İran Riyali ve Çin Yuanı gibi para birimleri de bulunmaktadır.
- Türk Lirasına göre tespit edilen parsel birim maliyetleri yeniden değerlendirme oranlarına göre güncellenebilir iken, Türk Lirasından daha fazla değer kaybeden Rus Rublesine göre tespit edilen parsel birim maliyetlerinin, Rus Rublesinin de döviz olduğu gerekçesiyle yeniden değerlendirme oranlarına göre güncellenememesi, gereksiz ve sürdürülemez OSB zararlarına sebep olacaktır.



Arsa Tahsis ve Satış İşlemleri Tahsise İlişkin Süre Uzatımları ve İptalleri

- Uygulama Yönetmeliğinin 60'ıncı maddesinde;
 - (1)Tahsis edilen(Değişik ibare:RG-6/8/2019-30854) sanayi parseli ile ilgili olarak;
 - a)Tahsis tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde gerçekleştireceği yapıya ait projeleri OSB'ye tasdik ettirerek yapı ruhsatını almayan,
 - b)Yapı ruhsatı aldığı tarihten itibaren 2 yıl içinde iş yeri açma ve çalışma ruhsatını almayan,
 - c)25/11/2014 tarihli ve 29186 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğine göre “ÇED Gerekli Değildir” veya “ÇED Olumlu” kararı almayan,katılımcılara yapılan tahsis, yönetim kurulu tarafından iptal edilir.
 - (2) **Makul sebeplerin** varlığı halinde birinci fıkranın;
 - a) (a) bendinde belirtilen süre toplamda (Değişik ibare:RG-3/7/2020-31174) 1 yılı,
 - b) (b) bendinde belirtilen süre ise toplamda 2 yılı geçmemek üzere yönetim kurulu tarafından uzatılabilir.



Arsa Tahsis ve Satış İşlemleri

Tahsise İlişkin Süre Uzatımları ve İptalleri-2

- Bu fıkra hükümlerine göre yapı ruhsatı alma süresi toplamda bir yıl, yapı ruhsatının alınmasından itibaren iş yeri açma ve çalışma süresi iki yıl daha uzatılabilecek olmakla birlikte bu süre uzatma talep ve süreleri makul sebeplerin varlığı şartına bağlanmıştır.
- **Makul süre duruma ve somut olaya göre değerlendirilmelidir.** Üretim için doğalgaza ihtiyaç duyan işletmeye doğalgaz temin edilememesi makul sebep olarak değerlendirilebilir.
- Ancak, her halükarda arsa tahsis veya satışı yapılan gerçek veya tüzel kişilerin **spekülasyon yapmamaları ve beyan ettikleri sanayi tesislerini makul bir süre içinde kurmaları** için gerekli bütün tedbirlerin alınması gereklidir.



Arsa Tahsis ve Satış İşlemleri

Kiralama

- Uygulama Yönetmeliğinin 63'üncü maddesi birinci fıkrasına göre **sanayi tesisinin kiralanması için tapusunun alınması şarttır**. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alarak üretimde bulunsa dahi, tapusunu almayan katılımcı tesisini kiralayamayacaktır.
- Kiraya verilmek için **tapusunun alınmış olması yeterli değildir**.
- Uygulama Yönetmeliğinin 63'üncü maddesinin birinci fıkrasının; “Kiralamanın yapılabilmesi için; a) Kiralanacak tesisin tapusunun alınmış olması,(...)” hükmünden **boş parselin kiraya verilemeyeceği** anlaşılmaktadır.
- OSB'lerde boş parsellerin ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı almamış binaların kiraya verilmesi gibi durumlarda da karşılaşılmaktadır. Boş parselin veya binanın kiraya verilmiş olmasının, Uygulama Yönetmeliğinin 60'ıncı maddesindeki süreleri etkileyen, bu süreleri uzatabilecek bir husus olmadığı göz ardı edilmemelidir.



Yönetim Aidatları

- 4562 sayılı OSB Kanununun “Yönetim aidatları” başlıklı 16’ncı maddesi; “**Yönetim aidatları ve hizmetlerin karşılıkları**, müteşebbis heyet tarafından arıtma tesisi işletme masrafları hariç **parsel büyüklüğüne** göre belirlenir.(...)” şeklindedir.
- Arıtma tesisi işletme masrafları, elektrik satış ve dağıtımı ile ilgili masraflar, su satış ve dağıtımı ile ilgili masraflar, kamulaştırma bedelleri, imar ve parselasyon giderleri le altyapı yatırım giderleri gibi kalemler dışındaki güvenlik ve genel idare giderleri gibi giderler yönetim aidatı olarak parsel durumuna ve büyüklüğüne göre tüm katılımcılar tarafından karşılanacaktır.
- Ancak yapılan denetimlerde yönetim aidatlarının müteşebbis heyet veya genel kurul toplantılarında belirlenmesi sırasında, bu toplantılara katılan katılımcıların **yoğun itiraz ve tepkileri nedeniyle**, yönetim aidatlarının bölge yönetim giderlerini karşılayabilecek miktarda tespit edilemediği, **yönetim aidatları olarak yapılan tahsilatların, bölge yönetim giderlerinin üçte birini dahi karşılayamadığı gözlemlenmektedir**. Bölge yönetim giderlerinin yönetim aidatları ile karşılanamayan kısmının, elektrik dağıtım ve su satış bedelleri arttırılarak karşılanması yoluna gidildiği anlaşılmaktadır.



Kamu Görevlisi ve Hediye

- **Kamu Görevlileri Etik Davranış İlkeleri ile Başvuru Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik** hükümlerine göre;
 - Kitap, dergi, makale, kaset, takvim, cd veya buna benzer nitelikte olanlar,
 - Halka açık yarışmalarda, kampanyalarda veya etkinliklerde kazanılan ödül veya hediyeler,
 - Herkesine açık konferans, sempozyum, forum, panel, yemek, resepsiyon veya buna benzer etkinliklerde verilen hatıra niteliğindeki hediyeler,
 - Tanıtım amacına yönelik, herkese dağıtılan ve sembolik değeri bulunan reklam ve el sanatları ürünleri,Hediye alma yasağı kapsamı dışındadır.
- Dolayısıyla, kamu görevlilerine **seyahat**, **ücretsiz konaklama**, kredi gibi borç-alacak alışverişi gibi hususlar çerçevesinde **OSB bütçesinden** mali harcamaların yapılmamasına özen gösterilmesi gerekmektedir.
- Aksi takdirde, yapılan denetim çalışmalarının sonucuna ve illiyet bağına göre **Kamu Görevlileri Etik Kuruluna** bildirimler yapılabilmektedir.



OSB Denetim Rehberi Ekleri

- Muhtelif Tutanaklar
- Genel Bilgi Tabloları ve Listeleri
- Çeşitli Konulara İlişkin Yargı Kararları
- Muhasebe Uygulama Rehberi



Soru Cevap Bölümü

1. OSB Denetimlerinde Müfettişin Tespit ve Önerilerine OSB adına kim ya da kimler cevap vermelidir?
OSB tarafından Müfettişe yazılacak her neviden yazının OSB'yi temsil ve ilzama yetkili kişiler tarafından cevaplandırılması, diğer bir deyişle temsil ve ilzama yetkili kişilerce imza altına alınması gerekmektedir.
2. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Müfettişlerinin yazılı sorularına yönelik cevap yazılarında, muhatap olarak hangi birimi yazmalıyız? Müfettişin yazısına karşı Müfettişliğe mi Rehberlik ve Teftiş Başkanlığına mı cevap veririz?
Bakanlık Müfettişleri Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Rehberlik ve Teftiş Başkanlığı Yönetmeliğinin 78'inci maddesine göre kamu kurum ve kuruluşları, gerçek ve tüzel kişilerle doğrudan yazışma yetkisine sahiptir. Dolayısıyla, Müfettişler tarafından bilgi ve belge talepli ya da herhangi bir açıklama konulu yazılarda Rehberlik ve Teftiş Başkanlığına değil doğrudan kendilerine cevap verilmelidir. Başkanlık üzerinden yapılan yazışma süreci uzatma ve bürokrasiye yol açmaktadır. Diğer bir deyişle, usulde paralellik ilkesine riayet edilerek yazıyı gönderen makam kim ise cevabın da o makama verilmesi gerekmektedir.
3. OSB Raporları sonrasında yapılan işlemleri nereye bildirmeliyiz? Müfettişliğe mi yoksa Rehberlik ve Teftiş Başkanlığına mı?
Bir önceki soru cevabında yer verildiği üzere, tebligat aşamasında yazının gönderilen makamına dikkat edilerek o makama gönderilmesi gerekmektedir. Başkanlık tarafından gönderilen yazıların cevabi işlemlerinde Başkanlığa, Müfettiş tarafından gönderilen yazılara karşılık hazırlanan cevabi yazılarında Müfettişlere bildirilmesi icap etmektedir.



Soru Cevap Bölümü

4. OSB Denetim Rehberi ekindeki Muhasebe Rehberine uymazsak, herhangi bir yaptırım var mıdır?

OSB Denetim Rehberi ekindeki Muhasebe Rehberine uyulmamasının herhangi bir müeyyidesi yoktur. Ancak, söz konusu rehber Türkiye geneli muhtelif OSB türlerinden uzun bir çalışmanın ve farklı türden işlemlerin derlenip değerlendirilmesi sonucunda oluştuğundan ilgili rehberine uyulması tavsiye edilir.

5. OSB olarak bir mal veya hizmet alımı ile yapım işlemlerinde Kamu İhale Kanununa tabi miyiz?

OSB'ler her ne kadar kamusal ayrıcalık ve yetkilerle donatılmış olsa da nihayetinde bir özel hukuk tüzel kişisidir. Bakanlık kredisi gibi kamu kaynağı kullanımı hükümleri saklı olmak üzere, herhangi bir mal ya da hizmet alımı veyahut yapım işlemlerinde 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu hükümleri OSB'lerde geçerli değildir.

Ancak, bu durum tamamen keyfilik de yaratmamakta olup, varsa OSB'ce alınmış kararlar, hazırlanmış iç düzenlemeler ile somut olaya göre kendi içerisinde ayrıca değerlendirme yapılması gereken durumlar da ortaya çıkabilmektedir.



Soru Cevap Bölümü-2

6. OSB defterlerine ilişkin aykırılıklar da Bölgeye mi yoksa Yönetim Kurulu ve Bölge Müdürüne mi para cezası uygulanır? Ödenen para cezası için ilgililere rücu edilebilir mi?

Bu konuya Rehberin «5.7.DeFTERLERİN TUTULMASI, KAYIT DÜZENİNE UYULMASI, SAKLANMASI MÜKELLEFIYETİNE AYKIRI HAREKETLER, SORUMLULAR VE SORUMLULUKLARI» başlığı altında detaylı olarak yer verilmiş olup, özetle kabahatlerin idari para cezasına konu olması durumunda, söz konusu ceza OSB tüzel kişiliğine uygulanır. Bu konuda rücu hükümleri saklıdır. Başka bir anlatımla, OSB tüzel kişiliği alacağı organ kararı ile bu cezanın oluşmasına sebebiyet verenler hakkında rücu sürecini başlatabilir.

Adli para cezasına konu fiillerin varlığı halinde ise, para cezası ilgili kişi hakkında tatbik edilir.

50

7. Bazen Bakanlık Müfettişleri yazılı ifademizi alıyor. Bu suç işlediğimiz ve hakkımızda dava açılacak anlamına mı geliyor?

Yazılı ifadeye başvurulması herhangi bir suç işlendiği anlamına gelmemekte olup, söz konusu durum denetim sürecinin içerisinde var olan olağan bir işlemdir. Şöyle ki, denetim çalışmalarının sonucunda ortaya çıkan raporun yazılı bilgi ve belgelere dayandırılması gerekmekte olup, ifade hususunu da o bağlamda değerlendirmek uygun olacaktır.

Öte yandan, bir fiilin suç olarak nitelendirilebilmesi için de unsurlarının oluşması gerekmektedir.



Soru Cevap Bölümü-2

8. Bazı OSB'lerin OSBÜK aidatlarını ödemediğini işitiyoruz. Oysa, biz düzenli olarak ödüyoruz. Bu haksızlık olmuyor mu? OSB denetimlerinde aidat ödemelerine bakılıyor mu? OSBÜK aidatını ödememenin herhangi bir sorumluluğu veya cezası var mıdır?

OSBÜK tarafından verilen hizmetler karşısında bir kısım OSB'lerin aidat öderken bir kısmının bundan özellikle imtina etmesi hakkaniyetle örtüşmemektedir. Mevcut OSB mevzuatı karşısında OSBÜK aidatı ödememenin herhangi bir sorumluluğu ya da cezası bulunmamaktadır.

Ancak, yapılan incelemelerde bu durumun kasıtlı olarak ortaya çıkması ve taraflar arasında herhangi bir dava sürecine yol açılması halinde dava masrafları, faiz gibi hususlar göz önünde bulundurulduğunda konu OSB zararı bağlamında ayrıca değerlendirilebilir. Diğer bir deyişle, şartların oluşması halinde adli ya da mali sorumluluk hükümleri uygulanabilir.

9. OSB teftişlerinde Müfettişin Tespit ve Önerilerinden bazılarına katılmıyorsak, ne yapmalıyız?

Yapılan tüm denetimler, sizlerden sunulan sağlıklı, eksiksiz ve tam bilgi ve belge akışı ile neticelendirilmekte olup, Müfettişçe bu doğrultuda tespit ve öneriler tanzim edilmektedir. Bahse konu tespit ve önerilerden iştirak edilmeyen hususlar var ise, ilgili durumun gerekçesine yer verilip somut bilgi ve belgeye dayandırılması ve bu doğrultuda cevap verilmesi gerekmektedir.



TEŞEKKÜR EDERİZ.

Bize ulaşabileceğiniz e-posta adresleri

soner.altas@sanayi.gov.tr

oktay.altin@sanayi.gov.tr