2 Şubat 2019 CUMARTESİ **Resmî Gazete** Sayı : 30674

**Sanayi ve Teknoloji Bakanlığından:**

**ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ**

**Katılımcının tesisini kiralama şartları**

**MADDE 63 – (1) Kiralamanın yapılabilmesi için;**

a) Kiralanacak tesisin tapusunun alınmış olması,

b) Katılımcının OSB’ye karşı vadesi geçmiş hiçbir borcunun bulunmaması,

c) OSB yönetim kurulunca, kiralamanın mevzuat çerçevesinde usul ve esaslara uygun olduğuna ilişkin karar alınması,

gerekmektedir.

**(2) Kiralama halinde;**

**a) Kiralayandan;**

1) Yeni tarihli tapu tescil belgesi,

2) Tüzel kişilerden söz konusu tesisin kiraya verilmesine ilişkin yönetim kurulu veya ortaklar kurulu kararı,

3) Ticaret sicili tasdiknamesi,

4) Yapılacak kira sözleşmesi örneği,

5) Tesisin sanayi parselinde bulunması halinde, tesisin bağımsız bölüm oluşturmadan bir bütün halinde kiraya verileceğine dair beyan.

**b) Kiracıdan;**

1) Ticaret sicili tasdiknamesi,

2) Tüzel kişilerden söz konusu tesisin kiralanmasına ilişkin yönetim kurulu veya ortaklar kurulu kararı,

3) Yapılacak faaliyeti açıklayan bilgi ve belgeler,

4) OSB tarafından hazırlanan ve kurulacak tesisin elektrik, su, doğal gaz, çalışan sayısı, atıkları ve atık özellikleri vs. bilgilerini gösterir firma yetkililerince imzalı bilgi formu,

5) Yapılacak kira sözleşmesi örneği,

6) OSB mevzuatı ile OSB iç talimatname ve sözleşmelerine uygun faaliyet gösterileceğine dair noter tasdikli taahhütname,

istenir.

**(3)** OSB tarafından onay verilmeden üçüncü kişilerin kullanımına tahsis edilen tesislere, elektrik, su ve doğalgaz dahil hiçbir hizmet verilmez.

**(4**) Sanayi tesislerinin işletilmesine ilişkin olarak, Kanun ve Yönetmelikle katılımcılara getirilen yükümlülüklerden kiracılar da sorumludur.

**(5)** Sanayi parsellerindeki tesislerde bir katılımcı ya da katılımcının kiracısı üretim yapabilir. 6102 sayılı Kanunda tanımlanan hâkim ve bağlı şirketler, Kanunun geçici 1 inci ve geçici 2 nci maddesi kapsamında kurulan OSB’lerdeki 1/7/2017 tarihinden önce yapı kullanma izni almış olan tesisler ve geçici 5 inci maddesi kapsamında kurulan OSB’lerde, tesisin bağımsız bölüm oluşturmadan bir bütün halinde kiraya verileceğine dair beyan aranmaz. Bu kapsamda oluşturulacak bağımsız bölüm büyüklüğü ve sayısı, müteşebbis heyetin/genel kurulun bölgenin teknik altyapı durumunu da göz önünde bulundurarak alacağı kararlar ile belirlenir.

**(6)** Katılımcının, 6102 sayılı Kanunda tanımlanan hâkim ve bağlı şirket niteliğinde olması durumunda, katılımcının parselde üretim faaliyetini sürdürmesi şartıyla, şirketler birliğinde yer alan diğer şirket/şirketlere, ana faaliyet konusunun herhangi bir aşamasında faaliyet göstermesi için kiralama yapılabilir.

**(7)** OSB içinde yer alan taşınmazlar, finansal kiralama sözleşmesine konu edilebilir. Bu durumda;

a) OSB yönetiminden uygunluk görüşü alınması zorunludur.

b) Devlet tarafından arsa teşviki verilen arsalar için finansal kiralama sözleşmesi yapılamaz.

c) Satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz.

ç) Finansal kiracının, bölgenin kuruluş protokolünde katılımcılar için öngörülen niteliklere sahip olması zorunludur.

d) Finansal kiracı, katılımcının hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Ancak finansal kiracı tesisini başkasına kiraya veremez.

e) Finansal kiralama sözleşmesinin, mülkiyetin finansal kiracıya geçmesinden önce herhangi bir nedenle sona ermesi hâlinde, finansal kiralama şirketi mülkiyetinde bulunan taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç iki yıl içinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere finansal kiralama da dâhil olmak üzere kiraya vermek zorundadır. Bu durumda eski finansal kiracının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı veya kiracı tarafından aynen kabul edilmiş sayılır. Finansal kiralama şirketi taşınmazı iki yıl içinde satmaz veya kiraya vermez ise taşınmaz OSB tarafından finansal kiralama bedeli üzerinden satın alınabilir.

**Denizli OSB’de bulunan Katılımcılara ait sanayi tesislerinin kiralanması ile ilgili prensipler ve kiralama süreci ile taraflardan istenilecek evraklar aşağıda belirlenmiştir**;

**Katılımcının tesisini kiralama şartları:**

Bölgemiz sınırları içerisinde bulanan sanayi tesislerinde kiralamanın yapılabilmesi için öncelikle Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği hükümlerine tabi olan projeler için “ÇED Kararı” veya “ÇED Gerekli Değildir Kararı” ile Çevre İzni ile ilgili görüş yazısının eklenmesi gerekmektedir. Buna ilaveten;

1. Öncelikle Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 63. Maddesinde belirtilen şartları taşıması ve söz konusu mevzuat hükümlerinde belirtilen belgeleri sunması,
2. Kiralanacak tesis;

**a.**  Alçak gerilim abonesi olan ve/veya olacak işletmelerin parsellerinde,

1. Küçük sanayi parsellerinde
2. 4000 m2’den küçük sanayi parsellerinde

bir parselde birden fazla katılımcının faaliyette bulunmasına izin verilmeyecektir.

1. Birden fazla kiracıya kiraya verilecek tesisler için, kiralanacak tesisin kapalı alanı **1.500 m2 den** az olmamak üzere bağımsız bölüm oluşturulmadan, katılımcı, elektrik, su, atıksu, doğalgaz bağlantılarının OSB yönetiminin istediği şekilde ayrı ayrı abonelik ve ölçümleme olacak biçimde revizyon yaparak en fazla ;

4000 m² - 10000 m² olanlarda iki işletmenin,

10001 m² - 30000 m² olanlarda üç işletmenin,

30001 m² ve üzeri olanlarda dört işletmenin

üretim yapmasına müsaade edilecektir.

1. Birden fazla kiracıya kiraya verilecek olması halinde, alt yapılarını ayrı ayrı abonelik ve ölçümleme olacak biçimde revizyon yapma imkanı olmayan tesisler için ise taşınmaz sahibi ve kiracılardan “mal sahibi adına veya en büyük alanı kiralayan firma adına tek abonelik yapılarak tek firmaya fatura düzenlenmesine, düzenlenen faturaların ödenmemesi durumunda elektrik, su, atıksu, doğalgaz bağlantılarının kapatılacağından dolayı zarara uğradığı, üretiminin durduğu gerekçesi ile OSB yönetimlerine her hangi bir itiraz da bulunmayacağı ve dava açmayacağına dair noter onaylı taahhütname alınmasına,

Aynı parsel içerisinde iki veya daha fazla abonelik almak isteyen OSB katılımcılarının bağlantı talepleri OSB yönetiminin tercihine göre aşağıdaki esaslar çerçevesinde karşılanacaktır.

**4.1** Başvuru sahipleri maliyetlere kendileri katlanmak suretiyle ölçü ve koruma sistemlerini oluşturarak, yeni bir trafo tesis etmeleri durumunda abonelik yapılabilecektir.

**4.2.** Başvuru sahiplerinin trafosu OSB tüzel kişiliği tarafından devir alınarak AG müşterisi olacak şekilde oluşturulacak olan aboneliklerin ayrı sayaçlar ile ölçümü yapılabilecek şekilde elektrik projelerinin yapılması ve Elektrik İç Tesisleri Yönetmeliğine göre iç tesislerin denetlenmesi ve muayenesi ile birlikle abonelikler yapılabilecektir.

Abonelik işlemi için ikinci yolun tercih edilmesi durumunda aşağıdaki esaslar da geçerli olacaktır.

* Başvuru sahibinin trafosu OSB Tüzel Kişiliğine bedelsiz olarak devredilecektir.
* Abonelik sürecinde yapılması gereken proje vb. tüm işlemler başvuru sahibi tarafından yürütülecek olup, maliyetler de başvuru sahibi tarafından karşılanacaktır.
* Mevcut trafoda devirden sonra güç artışı vb. talepler olması durumunda maliyetler eski trafo sahibi (abone) tarafından karşılanacaktır.

1. Kiralanacak tesisin, taşınmaz sahibinden, kiraya verdiği tesiste kullanılan elektrik, su, atıksu, doğalgaz için OSB’ce düzenlenen faturaların ödenmemesi durumunda müteselsilen sorumlu olduğu ve ödenmemiş faturaları yapılacak ihtara müteakip ödeyeceğine, ödenmediği takdirde OSB’nin uygulayacağı her türlü yaptırımı ve icra takibini kabul ettiğine dair dair noter onaylı taahhütnamenin alınmasına,
2. OSB, kiralamalar da aboneliklerden doğan alacaklarını kamu alacağı niteliği olduğundan teminat altına alma  konusunda kiralayan ve kiracıdan her türlü teminatı isteme ve tesis etme yetkisine sahip olmasına,
3. Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve ona dayalı olarak çıkarılan Uygulama Yönetmeliğinde konu ile ilgili yapılacak düzenlemeler çerçevesinde, söz konusu kanun hükmünün Bölgemizde uygulanması ve yukardaki koşulların temel alınarak aşağıda belirtilen kiralama sürecine tarafların uyması zorunludur. Aksi takdirde kiralama işleminin geçersiz sayılmasına,
4. Aynı parselde yapılacak kiralama işleminde OSB’de kurulamayacak tesisler içinde olmaması şartı ile farklı sektörlerde faaliyet gösterilebilir. Kiralanan tesiste üretim yapan başka bir tüzel kişinin olması halinde depo amaçlı veya lojistik amaçlı kiralamalar yapılabilir.

**DENİZLİ OSB’DE KİRALAMA SÜRECİ**

Denizli Organize Sanayi Bölgesi Kiralama süreci ile ilgili işlemler, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği’ne istinaden gerçekleştirilir.

1. **TANIMLAR:**

Denizli Organize Sanayi Bölgesi kiralama süreci içinde geçen ifadelerin kısa tanımları şu şekildedir;

1. **Abone :** OSB’de, elektrik, su, doğalgaz ve benzeri altyapı hizmetlerini kullanan katılımcıyı veya diğer kişileri,
2. **Bölge Müdürlüğü:** Denizli Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünü,
3. **ÇED:** Çevresel Etki Değerlendirmesini,
4. **İşyeri Açma İzni:** İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre alınan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatını,
5. **Kanun:** 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununu,
6. **Yönetmelik:** OSB Uygulama Yönetmeliğini,
7. **Katılımcı:** OSB’lerde bir işletmenin kurulması için parsel tahsisi veya satışı yapılanlar ile maliki bulunduğu parselde üretimde bulunan veya bulunmayı taahhüt eden ve 4562 sayılı Kanunun amacına uygun faaliyet gösteren gerçek veya tüzel kişi ile 6361 sayılı Kanun kapsamında finansal kiralamayı kabul eden gerçek veya tüzel kişiyi,
8. **Kiracı:** Katılımcının tesisini Yönetmelikte belirlenen usul ve esaslara uygun biçimde kiralayan gerçek veya tüzel kişiyi,
9. **Organize Sanayi Bölgeleri (OSB):** Sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dahilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla; sınırları tasdik edilmiş arazi parçalarının imar planlarındaki oranlar dahilinde gerekli idari, sosyal ve teknik altyapı alanları ile küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık alanları, teknoloji geliştirme bölgeleri ile donatılıp planlı bir şekilde ve belirli sistemler dahilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve 4562 sayılı Kanun hükümlerine göre işletilen mal ve hizmet üretim bölgelerini,
10. **Finansal Kiralama Şirketi:** 21/12/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktöring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında kurulan finansal kiralama şirketlerini,
11. **Finansal Kiracı:** 6361 sayılı Kanun kapsamında finansal kiralamayı kabul eden gerçek veya tüzel kişiyi ifade eder.
12. **KATILIMCININ TESİSİNİ KİRALAMA ŞARTLARI VE İSTENECEK EVRAKLAR:**

**2.1. Kiralamanın yapılabilmesi için aşağıdaki şartların sağlanması gerekmektedir;**

1. Kiralanacak tesisin tapusunun ve Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmış olması,
2. Katılımcının OSB’ye karşı vadesi geçmiş hiçbir borcunun bulunmaması,
3. OSB yönetim kurulunca, kiralamanın mevzuat çerçevesinde usul ve esaslara uygun olduğuna ilişkin karar alınması,
4. Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği hükümlerine tabi olan projeler için “ÇED Kararı” veya “ÇED Gerekli Değildir Kararı” ile Çevre İzni ile ilgili görüş yazısının eklenmesi gerekmektedir.

**2.2. Kiralama halinde Kiralayandan;**

\* Kira kontrat fotokopisi

\* Kira defteri fotokopisi

\* İmza Sirküleri

\* Dilekçe

\* Ticaret sicil gazetesi fotokopisi

\* Tapu ve Yapı Kullanma İzin Belgesi fotokopisi

\* Taahhütname (noter onaylı)

Evraklarını OSB’ye sunmaları gerekmektedir.

**2.3. Kiralama halinde Kiracıdan;**

\* Kira kontrat fotokopisi

\* Kira defteri fotokopisi

\* İmza Sirküleri

\* Dilekçe

\* Ticaret sicil gazetesi fotokopisi

\* ÇED Belgesi/ÇED Görüşü yazısı ile Çevre İzni ile ilgili görüş yazısının eklenmesi gerekmektedir.

\* Kiralama talep formu doldurulacaktır. (Her sayfası kaşeli ve imzalı olacak şekilde)

\* Taahhütname (noter onaylı)

Evraklarını OSB’ye sunmaları gerekmektedir.

1. **HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER:**

* OSB tarafından onay verilmeden üçüncü kişilerin kullanımına tahsis edilen tesislere, elektrik, su ve doğalgaz dahil hiçbir hizmet verilmez.
* Sanayi tesislerinin işletilmesine ilişkin olarak, Kanun ve Yönetmelikte katılımcılara getirilen yükümlülüklerden kiracılarda sorumludur.

Kiralamanın gerçekleşmesi durumunda kiracı firma İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı almadan faaliyetine başlayamaz.

* OSB içinde yer alan taşınmazlar, finansal kiralama sözleşmesine konu edilebilir. Bu durumda;

1. OSB yönetiminden uygunluk görüşü alınması zorunludur.
2. Devlet tarafından arsa teşviki verilen arsalar için finansal kiralama sözleşmesi yapılamaz.
3. Finansal kiracının bölgenin kuruluş protokolünde katılımcılar için öngörülen niteliklere sahip olması zorunludur.
4. Finansal kiracı, katılımcının hak ve yükümlülüklerine sahip olur.
5. Finansal kiralama sözleşmesinin, mülkiyetin finansal kiracıya geçmesinden önce herhangi bir nedenle sona ermesi halinde, Finansal Kiralama Şirketi mülkiyetinde bulunan taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç iki yıl içinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere finansal kiralama da dahil olmak üzere kiraya vermek zorundadır.

Bu durumda eski finansal kiracının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı veya kiracı tarafından aynen kabul edilmiş sayılır. Finansal kiralama şirketi taşınmazı iki yıl içinde satmaz veya kiraya vermez ise taşınmaz OSB tarafından finansal kiralama bedeli üzerinden satın alınabilir.

1. OSB’den hizmet alan katılımcı veya kiracı şirketlerin su, elektrik ve doğalgaz bedelleri için güvence bedeli alınır. Güvence bedeli bir önceki yıl en yüksek ay tüketiminin 2 katı kadardır. Güvence bedeli nakit, döviz, banka teminat mektubu yada otomatik banka ödeme talimatı (DBS/OÖS) şeklinden birinin tercihi ile olabilir.

* Yeni abonelik ancak güvence bedelinin ödenmesi ile mümkündür. Yeni abonelikler için güvence bedeli hesabında geçmiş dönem tüketim bilgisi olmadığından güvence bedeli Elektrik Piyasası Düzenleme Kurulu’nun “Güvence Bedelleri İle Uygulamaya İlişkin Usul ve Esaslar” hakkındaki kararı çerçevesinde hesaplanır.
* Mevcut abonelerin güvence bedellerinin alınması konusu Yönetim Kurulu’nun uygun bulacağı tarihe kadar tamamlanır.
* Tesis bağımsız bölüm oluşturmadan bir bütün halinde kiraya verilebilir. Bir adreste birden fazla firma faaliyet gösteremez.
* Kiracılar OSB mevzuatı ile OSB Yönetim Kurulu Kararlarına ve sözleşmelerine uygun faaliyet göstereceklerdir. Aksi takdirde verilen tüm hizmetler OSB Müdürlüğü tarafından durulacaktır.