

ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

Katılımcının tesisini kiralama şartları

MADDE 63 – (1) Kiralamanın yapılabilmesi için;

- Kiralanacak tesisin tapusunun alınmış olması,
- Katılımcının OSB'ye karşı vadesi geçmiş hiçbir borcunun bulunmaması,
- OSB yönetim kurulunca, kiralamanın mevzuat çerçevesinde usul ve esaslara uygun olduğuna ilişkin karar alınması, gerekmektedir.
- Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği hükümlerine tabi olan projeler için "ÇED Olumlu Kararı" veya "ÇED Gerekli Değildir Kararı" ile Çevre İznine tabi olup olmadığına dair görüş yazısı. (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden) eklenmesi gerekmektedir.

(2) Kiralama halinde;

a) Kiralayandan;

- (Değişik: RG-6/8/2019-30854) Tapu belgesi,
- Tüzel kişilerden söz konusu tesisin kiraya verilmesine ilişkin yönetim kurulu veya ortaklar kurulu kararı,
- Ticaret sicili tasdiknamesi,
- Yapılacak kira sözleşmesi örneği,
- Tesisin sanayi parselinde bulunması halinde, tesisin bağımsız bölüm oluşturmadan bir bütün halinde kiraya verileceğine dair **noter tasdikli** taahhütname istenir.

b) Kiracıdan;

- Ticaret sicili tasdiknamesi,
- Tüzel kişilerden söz konusu tesisin kiralınmasına ilişkin yönetim kurulu veya ortaklar kurulu kararı,
- Yapılacak faaliyeti açıklayan bilgi ve belgeler,
- OSB tarafından hazırlanan ve kurulacak tesisin elektrik, su, doğal gaz, çalışan sayısı, atıkları ve atık özellikleri vs. bilgilerini gösterir firma yetkililerince imzalı bilgi formu,
- Yapılacak kira sözleşmesi örneği,
- 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 (Mülga ibare:RG16/4/2020-31101) (...) bir bütün halinde kiraya verileceğine dair beyan aranmaz. Bu kapsamda (Değişik ibare:RG-16/4/2020-31101) bağımsız bölüm oluşturulmaması kaydıyla, kiralanacak 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. (Değişik cümle:RG6/8/2019-30854) Alt kiralama yapılması halinde, finansal kiracıdan tapu belgesi istenmez.

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.

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.