

**MAKİNE İHTİSAS OSB İÇİNDE YER ALAN  
İNŞAATI TAMAMLANMIŞ VE BİNA KULLANIM (İSKAN) BELGESİ ALINMIŞ  
OLAN SANAYİ YAPILARININ KİRAYA VERİLMESİ PROSEDÜRÜ**

**Amaç;**

Organize Sanayi Bölgemizdeki arsadan yapıya geçmiş ve yönetmeliğin 71.maddesine uygun tamamlanmış yapıların yine yönetmelik kapsamında kiralama konusunun nasıl yapılabileceğini açıklamaktır.

**Dayanak;**

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu Uygulama Yönetmeliği Madde 173

**Kapsam;**

Organize Sanayi Bölgemizdeki bütün katılımcılara ait sanayi yapıları ve eklentileri ile OSB tüzel kişiliğine ait alanlar,

**Açıklama;**

Bölgemizin Makine İmalatı, Makine Yan sanayi ve imalatı, Elektrik, Elektronik ve yan sanayi alanlarında İHTİSAS bölgesi olması sebebi ile ÇED raporumuz kapsamındaki sektör gruplarına uygulama yönetmeliğinin 173.maddesi kapsamında katılımcı talebi ve yönetim kurulu uygunluk görüşü ile kiralama yapılabilmektedir.

**Madde 1) Kiralama yapabilecek sektör grupları,**

Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesinde faaliyet gösterebilecek katılımcıların sektör grupları aşağıda gösterilmiştir.

Çevre Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirilmesi ve Planlama Genel Müdürlüğüne onaylanan ÇED Raporu ile kapsam/ürün grupları aşağıdaki gibidir.

1. Takım tezgâhları ve üretim tesisleri
2. Ergitme ve haddeleme tesisleri için makineler ve dökümhane makineleri,
3. Test ve muayene cihazları, ölçü aletleri,
4. Ağaç ve benzeri malzemeleri işleme makineleri,
5. Hassas takımlar, kesici takımlar, sanayi kalıpları,
6. Kesme, kaynak lehim işleri için makineler,
7. Soğuk hava, soğuk muhafaza ve dondurma tesisleri,
8. Pompalar, kompresörler, vakum pompaları, fanlar,
9. Endüstriyel kazanlar, ısı ve buharlı tesisler, fırınlar,
10. İnşaat ve iş makineleri, yapı malzemeleri, cam seramik sanayi için makineler,
11. Kırma, öğütme, eleme, madencilik ve mermer makineleri,
12. Lastik ve plastik sanayi için makineler,
13. Ambalaj ve paketleme makineleri,
14. Ziraat ve hayvancılıkta kullanılan alet ve makineler,
15. Gıda, yem sanayi makineleri, endüstriyel mutfaklar ve ekipmanları,
16. Kimya sanayi için makineler,
17. Çelik kasalar, kasa daireleri, kapılar,
18. Tartma makineleri, yer kantarları ve sistemleri,
19. Kaldırma, taşıma ve istif makineleri,
20. Matbaacılık, basım ve kâğıt sanayii için makineler,
21. Tekstil ve dokuma makineleri,
22. Dikiş makineleri ve giyim sanayi makineleri,
23. Çamaşırhane ve kuru temizleme makineleri,
24. Deri ve ayakkabı sanayi makineleri,
25. Yangın söndürme araçları, ekipmanları ve teçhizat,
26. Sıhhi teçhizat malzemeleri, vanalar ve bağlantı parçalar

27. Makine elemanları, parçaları ve ekipmanları,
28. Elektrik makineleri, motorlar ve ekipmanları,
29. Hidrolik ve pnömatik gücü donatımı,
30. Nakil vasıtaları ve taşımacılık ekipmanları,
31. Klima, havalandırma, ısıtma, bina otomasyon sistemleri,
32. Madeni eşya, el aletleri ve metal yapı elemanları,
33. Komple sanayi tesisleri, otomatik kontrol, özel makine,
34. Çevre teknolojisi ve atık değerlendirme tesis ve makine,
35. Hastane teçhizatları ve tıbbi cihazlar,
36. Savunma Sanayii cihaz ve makineler,
37. Her türlü iş makineleri ile araç üzeri ekipmanlar üretim, bakım ve montaj tesisleri,
38. Her türlü elektrik ve elektronik cihazları üretimi ve kontrol laboratuvarları,
39. Metal boru üretim tesisleri,
40. Metal kaplama tesisleri,
41. Her nevi elektromekanik, elektromanyetik madeni eşya imal, işleme, montaj, tamir tesisleri,
42. Firmaların kendi ihtiyacı için boya ve plastik kaplama ile emayeleme,
43. Firmaların kendi, ihtiyacı için kurutma ve ısıtma işlem fırınları,
44. Firmaların kendi ihtiyacı için hidrojen, oksijen, argon, azot gazları ve bunların bileşiklerinin üretim ve dolum tesisleri, sanayi gazı üretim tesisleri,
45. Çelik eşya, metal ofis sistemleri üretimleri,
46. Her türlü konveyör bant sistemleri,
47. Otomatik kapı sistemleri, elevatörler ve asansör imalatçıları,

## **Madde 2) Katılımcının tesisini kiralama şartları**

### 1) Kiralamanın yapılabilmesi için;

- a) Kiralanacak tesisin arsadan binaya geçmiş olması ve cins tashihi yapılarak bina ve eklentilerinin tapuya tescilini yaptırmış 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 alınmış olması,
- d) Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği hükümlerine tabi olan projeler için "ÇED Olumlu Kararı" veya "ÇED Gerekli Değildir Kararı" nın eklenmesi gerekmektedir.

### 2) Kiralama halinde;

#### a) Kiralayandan/OSB Katılımcısından;

- 1) Dilekçe ekine aşağıdaki belgeleri de ekleyerek OSB Yönetimine hitaben binayı kiraya vermek istediğine dilekçe, (Ek-1)
- 2) Yeni tarihli tapu tescil belgesi,
- 3) Tüzel kişilerden söz konusu tesisin kiraya verilmesine ilişkin yönetim kurulu veya ortaklar kurulu kararı,
- 4) Katılımcı Tüzel kişi ise İmza sirküleri, gerçek kişi ise İmza beyanı,
- 5) Yapılacak/yapılan kira sözleşmesi örneği,
- 6) Tesisin bağımsız bölüm oluşturmadan bir bütün halinde kiraya verileceğine dair beyan/taahhütname, (EK-2)

#### b) Kiracıdan;

- 1) Ticaret sicili memurluğundan onaylı faaliyet belgesi,
- 2) Tüzel kişilerden söz konusu tesisin kiralınmasına ilişkin yönetim kurulu veya ortaklar kurulu kararı,
- 3) Kiracı Tüzel kişi ise İmza sirküleri, gerçek kişi ise İmza beyanı
- 4) Yapılacak faaliyeti açıklayan bilgi ve belgeler, (İş Akım Şeması, Firma tanıtım yazısı, Broşür, katalog vb.)
- 5) OSB tarafından hazırlanan ve kurulacak tesisin elektrik, su, doğal gaz, çalışan sayısı, atıkları ve atık özellikleri vs. bilgilerini gösterir firma yetkililerince imzalı Yatırım /İşletme bilgi formu, (Ek-3)

6) Yapılacak/yapılan kira sözleşmesi örneği,

7) OSB mevzuatı ile OSB iç talimatname ve sözleşmelerine uygun faaliyet gösterileceğine dair noter tasdikli taahhütname, (Ek-4)

\* 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 Yönetmelikle katılımcılara getirilen yükümlülüklerden kiracılar da sorumludur.

### **Madde 3)**

OSB içinde yer alan taşınmazlar, finansal kiralama sözleşmesine konu edilebilir.

Bu durumda:

a) OSB yönetiminden uygunluk görüşü alınması zorunludur.

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

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

d) Finansal kiracı, katılımcının hak ve yükümlülüklerine sahip olur.

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.

### **Madde 4) Geçerlilik,**

a) İş bu uygulama prosedürü ve ilgili maddeleri dayanağa bağlı olarak değişiklik arz eder.

b) Prosedür kapsamında kiracı olarak onaylanan kişi ya da kurumlar kiralama süresince elektrik, su, doğalgaz aboneliklerini kendi nam ve hesaplarına yaptırır ve OSB'ye karşı borç ve yükümlülüklerde katılımcı sıfatı ile gibi davranırlar.

Ekleri;

Ek-1 Katılımcı Dilekçe Örneği

Ek-2 Tesisin Bütün halinde / yada hakim ortaklık kapsamında kiraya verileceğine dair Taahhütname Örneği

Ek-3 Yatırım / İşletme bilgi formu Örneği

Ek-4 OSB mevzuatı ile OSB iç talimatname ve sözleşmelerine uygun faaliyet gösterileceğine dair noter tasdikli taahhütname örneği,

Tarih :  
Sayı :

Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi  
Yönetim Kuruluna

Konu : Tesis kiralama uygunluk görüşü hk.

Organize Sanayi Bölgenizin ..... Ada ..... Nolu parselde bulunan tesisi bütünü ile ya da 6102 Sayılı TTK'nu kapsamında hakim ortaklığımız olan firmamıza faaliyet sektörünün OSB ÇED kapsamında olduğunu düşündüğüm/düşündüğümüz ..... Ünvanlı kişi/kuruma ..... yıl süre ile kiraya vermek istiyorum/istiyoruz.

Yazı ekinde bulunan dökümanın incelenerek görüşünüzün verilmesi hususunu bilgilerinize gereğinden sunarım/sununuz.

Saygılarımızla.

Ekleri;

Katılımcıya ait ;

- 1) Yeni tarihli tapu tescil belgesi,
- 2) Katılımcı Tüzel kişi ise İmza sirküleri,gerçek kişi ise İmza beyanı,
- 3) Yapılacak/yapılan kira sözleşmesi örneği,
- 4) Tesisin bağımsız bölüm oluşturmadan bir bütün halinde kiraya verileceğine dair beyan/taahhütname,(EK-2

Bilgi için;Kiracıya ait,

Yapılacak faaliyeti açıklayan bilgi ve belgeler,(İş Akım Şeması,Firma tanıtım yazısı,Broşür,katalog vb.)



**YATIRIM İŞLETME / BİLGİ FORMU**  
**BÖLÜM I**

**KİRACI / YATIRIMCI KURULUŞUN:**

- 1- Adı ve Unvanı :  
NACE Kodu :  
2- Haberleşme adresi :  
3- Telefon, faks no ve e-posta adresi :  
4- Sermayesi :  
Ödenmiş Sermaye :  
Yabancı Ortaklar :  
Yerli Ortaklar :  
Toplam :

5- Bağlı Bulunduğu Vergi Dairesi ve Vergi Kimlik Numarası:

6- Ortaklar Hakkında Bilgi (İsim, adres, bağlı buldukları vergi dairesinin adı, vergi kimlik numaraları, yatırımcının öz geçmişi):

7- Firma ve Ortaklar Hakkında bilgi alınabilecek özel ve resmi kuruluşlar ve bankalar adresleri ve telefon numaraları:

8- Firmada projeden sorumlu şahısların isimleri, adresleri, telefon numaraları:

**YATIRIM İLE İLGİLİ BİLGİLER**  
**BÖLÜM II**

**GENEL BİLGİLER:**

- 1- Yatırımın cinsi :  
2- Yatırımın Konusu :  
3- Yatırımın başlama tarihi :  
4- İşletmeye Geçiş Tarihi :  
5- Öngörülen istihdam (Kişi) :  
6- Projenin kapasitesi :

**PROJENİN TEKNİK YÖNLERİ**

1- Üretilen Ürünler :

2- Projenin Gerekçesi :

3- Projenin kısa anlatımı :

4- Üretim Teknolojisi:

5- Çevreye Etkisi (Çevre Kirliliği olup olmadığı, atıklar ve çeşitleri belirtilir):

6- Talep Edilen Elektrik Enerjisi : Aylık/Yıllık ..... kW  
7- Talep Edilen Doğalgaz : Aylık/Yıllık ..... s/m<sup>3</sup>  
8- Talep Edilen Kullanım Suyu : Aylık/Yıllık ..... m<sup>3</sup>

#### TOPLAM SABİT YATIRIM TUTARI

Aşağıdaki açıklamalar doğrultusunda sabit yatırım kalemleri ayrı ayrı belirtilerek Toplam yatırım ve Yıllara göre dağılımı tablosu düzenlenir. Yatırımın özelliği dolayısıyla harcama gerektirmeyen kalemler dikkate alınmaz.

1- Etüt ve Proje Giderleri :  
2- Bina İnşaat Giderleri :  
3- Mal ve Hizmet Üretimine yönelik ana makine ve teçhizat giderleri :  
4- Yardımcı işletmeler makine ve teçhizat giderleri :  
5- Montaj Giderleri :  
6- Taşıt Araçları :  
7- İşletmeye alma Giderleri :  
8- Genel Giderler :  
9- Diğer Giderler :

---

TOPLAM YATIRIM TUTARI :

Kaşe / İmza

Eki : Üretim Akış Şeması

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ  
YÖNETİM KURULUNA

**T A A H H Ü T N A M E**  
**(Kiracı Tarafından Verilen)**

Kurulunuzun ...../...../..... tarih ..... sayılı kararı ile OSB Uygulama Yönetmeliği 173.maddesi kapsamında uygunluk görüşü verilen Kiracısı olduğumuz OSB İmar Planı ..... Ada ..... m<sup>2</sup> alanlı ..... Nolu parselde bulunan katılımcınız ..... ait ana yapı ve eklentilerinde katılımcı gibi davranarak Organize Sanayi Bölgeleri Kanun,Yönetmelik ile OSB Bölge Müdürlüğü talimatlarına ve Yönetim Kurulu iç yönetmelikleri ile prosedürlerine uygun davranacağımızı,Bölgenin İHTİSAS bölgesi olduğunu bildiğimizi bu nedenle Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi ÇED raporu kapsamına sadık kalacağımıza,kiralama konusu ana yapı ve eklentilerini münhasıran ÇED kapsamında olan kendi üretimimiz için kullanacağımıza,geçici dahi olsa üçüncü şahıslar ya da tüzel kişiler ile kirama şartlarına aykırı bir girişimde bulunmayacağımızı,kira süresinin bitiminden önce ya da erken tahliyede OSB Müdürlüğüne bilgi verileceğini,kiralama prosedürü kapsamında tesis kurup ilgili bütün mevzuat hükümlerine göre işleteceğimizi,Elektrik,su,doğalgaz abonelikleri ile bunlara ait sözleşme koşullarına uyacağımızı,kiralama süresi içinde tarafımıza bildirilen mali ve hukuki yükümlülüklerinize kayıtsız şartsız uyacağımızı beyan ve taahhüt ederiz.

Kiracı / İmza