



# **EOSB Kiralama Süreci**

---

*Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Kiralama süreci Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğine istinaden Kiralama işlemleri gerçekleşir.*

### **1-Tanımlar:**

*Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Kiralama süreci içinde geçen ifadelerin kısa tanımları şu şekildedir;*

- Abone:** OSB’de, elektrik, su, doğalgaz ve benzeri altyapı hizmetlerini kullanan katılımcıyı veya diğer kişileri,
- Bölge müdürlüğü:** OSB bölge müdürlüğünü,
- ÇED:** Çevresel Etki Değerlendirmesini,
- İşyeri açma izni:** İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre alınan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatını,
- Kanun:** 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununu,
- 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 **kiralama** kabul eden gerçek veya tüzel kişiyi,
- Kiracı:** Katılımcının tesisini, Yönetmelikte belirlenen usul ve esaslara uygun biçimde **kiralayan** gerçek veya tüzel kişiyi,
- 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,
- Yönetmelik:** OSB Uygulama Yönetmeliğini,
- Finansal Kiralama Şirketi:** 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal **Kiralama**, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında kurulan finansal **kiralama** şirketlerini,
- Finansal Kiracı:** 6361 sayılı Kanun kapsamında finansal **kiralama** kabul eden gerçek veya tüzel kişiyi,

*ifade eder.*

### **2- Katılımcının tesisini kiralama şartları ve İstenen evraklar;**

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

- Kiralanan tesisin tapusunun ve Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmış olması,
- Katılımcının OSB’ye karşı vadesi geçmiş hiç bir borcunun bulunmaması,
- OSB yönetim kurulunca, kiralamanın mevzuat çerçevesinde usul ve esaslara uygun olduğuna ilişkin karar alınması,
- Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği hükümlerine tabi olan projeler için “ÇED Olumlu Kararı” veya “ÇED Gerekli Değildir Kararı”nın eklenmesi gerekmektedir.

## **2.2. Kiralama halinde Kiralayandan;**

- Kira kontrat fotokopisi
- Karar defteri fotokopisi
- İmza Sirküleri
- Dilekçe
- Ticaret sicil gazetesi fotokopisi
- Tapu ve Yapı kullanma izin belgesi fotokopisi
- Taahhütname (noter onaylı)

Evraklarını OSB 'ye sunmaları gerekmektedir.

## **2.3. Kiralama halinde Kiracıdan;**

- Kira kontrat fotokopisi
- Karar defteri fotokopisi
- İmza Sirküleri
- Dilekçe
- Ticaret sicil gazetesi fotokopisi
- ÇED Görüşü Yazısı
- Kiralama talep formu doldurulacaktır(Her sayfası kaşeli ve imzalı olacak şekilde)
- Taahhütname (noter onaylı)

Evraklarını OSB 'ye sunmaları gerekmektedir.

## **3- 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 Yönetmelikle katılımcılara getirilen yükümlülüklerden kiracılar da sorumludur.
- 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.
    - 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.
- 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 ya da 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 ile Uygulamaya İlişkin Usul ve Esaslar" hakkındaki kararı çerçevesinde hesaplanır.
- Mevcut abonelerin güvence bedellerinin alınması konusu Yönetim Kurulunun uygun bulacağı tarihe kadar tamamlanır.
- Tesisin bağımsız bölüm oluşturmadan bir bütün halinde kiraya verilebilir. Bir adreste birden fazla firma faaliyet gösteremez.
- Kiracılar OSB mevzuatı ile OSB i talimatname ve sözleşmelerine uygun faaliyet göstereceklerdir. Aksi takdirde verilen hizmetler OSB Müdürlüğü tarafından durdurulacaktır.

Tarih:

**ESKİŞEHİR**

**ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NE**

..... ait ..... Bulvar / Cadde No ..... adresindeki fabrika binasını,  
..... amaçlı üretim yapmak için kiralamak istiyoruz.

Bilgilerinize arz ederiz.

Yetkilinin Adı ve Soyadı :

İletişim Tel :

Kaşe / İmza :

**EKLER :**

**A. BAŐVURU SIRASINDA :**

- Dilekçe
- İmza Sirküleri
- Kiralama Talep Formu
- Ticaret Sicil Gazetesi Fotokopisi

**B. ÖN ONAYDAN SONRA :**

- Kira Kontrat Fotokopisi
- Karar Defteri Fotokopisi
- ÇED Görüşü Yazısı
- Taahhütname (Noter Onaylı)

Tarih:

**ESKİŞEHİR**

**ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜğÜ'NE**

EOSB ..... Bulvar / Cadde No ..... adresindeki fabrika binamı,  
..... Firmasına kiraya vermek istiyorum.

Bilgilerinize arz ederiz.

Yetkilinin Adı ve Soyadı :

İletişim Tel :

Kaşe / İmza :

**EKLER :**

**A. BAŐVURU SIRASINDA :**

- Dilekçe
- İmza Sirküleri
- Tapu
- Yapı Kullanma İzin Belgesi

**B. N ONAYDAN SONRA :**

- Kira Kontrat Fotokopisi
- Karar Defteri Fotokopisi
- Ticaret Sicil Gazetesi Fotokopisi
- Taahhütname (Noter Onaylı)

## KİRALAMA TALEBİNDE BULUNAN GİRİŞİMCİNİN VERECEĞİ BİLGİLER

“BU BİLGİLER TARAFIMIZCA, GÖREVLİLERİN DIŞINDA HİÇBİR KİMSEYE VERİLMEMEYECİTİR.”

### **1. GENEL BİLGİLER:**

1.1. KURULUŞ ÜNVANI

.....

(Ticaret Siciline Tescilli)

1.2. KURULUŞUN ADRESİ VE TEL. NO.SU

.....

1.3. FİRMANIN TESİS TARİHİ

.....

1.4. KAYITLI OLDUĞU ODA VE TİCARET NO.SU :.....

1.5. NACE (FAALİYET KODU) :.....

1.6. TESCİL EDİLMİŞ HUKUKİ ŞAHSİYETİN NEV’İ (KOLL. KOM. LTD. A.Ş.)

.....

1.7. KURULUŞUN HAKİKİ ŞAHİS OLMASI HALİNDE;

a) İştiraki bulunduğu Şirketler

ŞİRKETİN ADI

İŞTİRAKİ%

.....

.....

.....

.....

1.8. KURULUŞUN ŞİRKET OLMASI HALİNDE;

a) Şirket Ortaklarının

ADLARI

NİSBETLERİ%

SERMAYE

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b) Şirketin Devam Müddeti

.....

## 2. MALİ BİLGİLER:

2.1.KURULUŞUN TESCİLLİ SERMAYESİ

.....

2.2. KURULUŞTAKİ YABANCI ORANI %?

.....

## 3. KİRALANMASI DÜŞÜNÜLEN TESİSTE YAPILACAK SINAİ FAALİYET HAKKINDA BİLGİLER:

3.1.TESİSİNİZİN HANGİ SANAYİ DALINA  
GİRDİĞİ

.....

3.2.MAMÜLLERİNİZİN CİNSİ VE ÇEŞİTLERİ

.....

3.3. ÜRETİMDE KULLANILAN HAMMADE VE YARDIMCI MADDELERİN ÇEŞİTLERİ VE  
NEREDEN TEMİN EDİLEBİLECEĞİ .....

3.4. YILLIK TAHMİNİ ÜRETİM PROGRAMI

.....YILI

.....

.....YILI

.....

.....YILI

.....

3.5. YILLIK ÜRETİM DURUMUNA GÖRE  
TESİSİN İSTİHDAM DURUMU

|           | <u>İDARİ</u><br><u>PERSONEL</u> | <u>TEKNİK</u><br><u>PERSONEL</u> | <u>KALİFİYE VE</u><br><u>DÜZ İŞÇİ</u> | <u>TOPLAM</u><br><u>(ADET)</u> |
|-----------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| .....YILI | .....                           | .....                            | .....                                 | .....                          |

3.6.KURULU GÜCÜNÜZ

.....

3.7. TESİSATIN TÜKETECEĞİ ELEKTRİK  
MİKTARI

.....YILI :.....kWh/yıl

3.8.TESİSİN TÜKETECEĞİ YAKIT DURUMU; (YILLIK)

|             | <u>CİNSİ</u> | <u>BİRİMİ</u> | <u>.....YILI</u> | <u>.....YILI</u> | <u>.....YIL</u> |
|-------------|--------------|---------------|------------------|------------------|-----------------|
| a) Üretimde | .....        | .....         | .....            | .....            | .....           |
| b) Isıtmada | .....        | .....         | .....            | .....            | .....           |

3.9.TESİSİN TÜKETECEĞİ SU MİKTARI :

.....YILI :.....m<sup>3</sup>/yıl



3.10. TESİSİN ÇALIŞACAĞI GÜN VE  
VARDİYA SAYISI  
.....YILI

**GÜN**  
:.....

**VARDİYA**  
:.....

3.11. TESİSİNİZİN GAZ, TOZ VE SIVI  
ATIKLARLA BİR ÇEVRE KİRLİLİĞİ  
YARATIP YARATMAYACAĞI : .....

3.12. EVSEL NİTELİKLİ ATIKLARIN  
DIŞINDA ÜRETİM ATIĞINIZIN OLUP  
OLMAYACAĞI: .....

3.13. TESİSİNİZİN İŞLETMEYE AÇILDIKTAN SONRA YÜKSEK SES PATLAMA VE  
YANGIN OLAYI YA DA DARBELİ AKIM ÇEKMEK SURETİYLE KOMŞU  
TESİSLERDE BİR ZARAR YADA KALİTELİ MAL ÜRETİMİNE MANİ OLACAK DURUM  
YARATIP/ YARATMAYACAĞI : .....

3.14. TESİSTEKİ ANA ÜRETİM  
BİRİMLERİ : .....

## **-TAAHHÜTNAME-**

Eskişehir Organize Sanayi Bölgesindeki ..... Ada ..... Nolu ..... m<sup>2</sup>lik parsel üzerinde bulunan ..... ait Fabrika Binasını teslim tarihinden bir yıl sonraki tarihine kadar ..... kiraya vermemiz Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu'nca aşağıdaki koşullarla uygun görülmüştür.

1. Kiralama işleminden sonra kiracı, ..... Bölgece tahakkuk edecek elektrik, doğalgaz, su vb. faturaların ödenmemesi halinde söz konusu borçlarını aynen kabul edip, Bölgece belirlenecek süre içerisinde ödeyeceğimizi,
2. Yükümlülüklerimize ve taahhütlerimize uymadığımız takdirde Organize Sanayi Bölgesi Yönetmeliklerindeki ve tüm sözleşmelerdeki hükümlerin aleyhimize tatbik edilmesini,
3. Hakkımızda icra takibi yapılmasına muvafakat ettiğimizi,
4. Her türlü yazışma, adli ve icrai tebligat adresimizin ..... olduğunu
5. Aynı parsel üstünde bulunan sanayi yapılarını birden fazla kiracıya kiralanmayacağını, birden fazla kiracının faaliyet gösterdiğinin tespiti durumunda alınan hizmetlerin Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi tarafından kesileceğini; bu durumda kiracıların uğrayacağı zarardan sorumlu olacağımızı ve Eskişehir Organize Sanayi Bölgesinden hak talep etmeyeceğimizi kabul ve taahhüt ederiz.

...../ ..... / 201...

**KİRAYA VEREN FİRMA İSMİ**

Ek: İmza Sirküleri  
Yetki Belgesi

## TAAHHÜTNAME

Eskişehir Organize Sanayi Bölgesindeki ..... Ada ..... Nolu ..... m<sup>2</sup>lik parsel üzerinde ..... ait fabrika binasını ..... tarihine kadar kiralama talebi Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu toplantısında aşağıdaki koşullarla uygun görülmüştür.

1. Bundan sonra kiracı sıfatıyla tarafımıza tahakkuk edecek cari borçlarımızı zamanında ödeyeceğimizi,
2. Yürürlükteki ekli Organize Sanayi Bölgesi Yönetmeliği ve alınacak Yönetim Kurulu Kararlarına aynen uyacağımızı,
3. Çevreyi ve komşu parselleri kirliletmeyeceğimizi, açık alanda çalışma yapmayacağımızı, her türlü faaliyetimiz sonucu oluşabilecek çevre kirliliğini önlemek için Çevre Mevzuatına ve OSB Çevre Yönetim Sistemine uyacağımızı ve gerekli tedbirleri alacağımızı,
4. Organize Sanayi Bölgesi Atıksu altyapı sistemine bağlantı için, Organize Sanayi Bölgesi Kanalizasyona deşarj standartlarına uyacağımızı, bu standartların dışında atıksuya sahip olmamız durumunda 6 (altı) ay içerisinde ön arıtma tesisi inşa ederek kanalizasyona deşarj standartlarını sağlayacağımızı,
5. Faaliyetimizde değişiklik yapma ve/veya kapasite artışı planlandığında Bölge Müdürlüğünü haberdar edeceğimizi,
6. Kiraladığımız fabrika binasını ..... tarihi itibarı ile kesin tahliye edeceğimizi,
7. Her türlü yazışma, adli ve icrai tebligat adresimizin ..... olduğunu,
8. Organize Sanayi Bölgesi tarafından uygun görülen miktarlarda elektrik, gaz, su ve katılım payı için güvence bedeli olarak nakit veya kat'i, süresiz, limit içi banka teminat mektubu vermeyi, rızaen kabul ve taahhüt ederiz.
9. Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu tarafından sağlanmış olan hakların 3.kişilere devredilemeyeceğini ve paylaşılmayacağını,
10. Aynı parsel üstünde bulunan sanayi yapılarında birden fazla kiracı bulunmayacağını, birden fazla kiracının faaliyet gösterdiğinin tespiti durumunda alınan hizmetlerin Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi tarafından kesileceğini; bu durumda oluşacak zarardan - ziyandan sorumlu olacağımızı ve Eskişehir Organize Sanayi Bölgesinden hak talep etmeyeceğimizi kabul ve taahhüt ederiz.  
Yükümlülüklerimize ve taahhütlerimize uymadığımız takdirde;
  - a) Kira işleminin Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulunca feshedileceğini, bu durumda en geç üç ay içerisinde binayı ve tam ve eksiksiz olarak bırakacağımızı,
  - b) Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi yönetmelik ve sözleşmedeki hükümlerin aleyhimize tatbik edileceğini, ayrıca elektrik, doğalgaz ve suyumuzun kesilmesine muvafakat ettiğimizi,
  - c) Hakkımızda icra takibi yapılmasına muvafakat ettiğimizi,
  - d) 3 Ay içinde İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı, alınmaz ise Bölge Müdürlüğü tarafından verilen hizmetlerin kesilmesi;
11. Kiralama süreciyle, ilgili olarak Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünce istenen kiralama evraklarının, güvence bedelinin, ilgili taahhütnamelerin, Hizmet Sözleşmelerinin kiralama kararının alınmasına müteakiben en geç 10 (On) iş günü içinde Müdürlüğe teslim edeceğimizi, aksi taktirde verilen alt yapı hizmetlerinin kesilmesini ve konuyla ilgili olarak hiçbir mal ve tazminat talebinde bulunmayacağımızı ;

Kabul ve taahhüt ederiz.

...../ ..... / 201..

### **KİRALAYAN FİRMA İSMİ**

Ek:İmza Sirküleri

Yetki Belgesi