

# KURUCULARA BILGILENDİRME: YER SECİMİ İÇİN ÖNERİLER, İŞLETME DÜZENİ VE ÇALIŞANLARIN KORUNMASI

Siz bir yer devralıyor veya yeni açıyorsunuz; satış mekanı, bir Atelye, bir Depo, bir Restaurant, ... ve ayrıca Eleman çalıştırmak istiyorsunuz?

**Öyle olunca, siz İşletme Düzeninden ve Çalışanların Emniyetinden sorumlusunuz!**

Bir İşletmenin Ticaret Merkezi ve İşletme Düzeninden çoğu kere İşletme Ruhsatı ile ilgili çeşitli Hukuki gerekçelerin yerine getirilmesi gerekir. Aksi halde, Siz büyük rizikoya girersiniz, Ceza ödeme gibi, Pahalı değişikliklerin yapılması, hatta İşletmenin kapatılması gibi!

**Öneri:** İşyeri alacağınız yerle ilgili Kira sözleşmesini imza etmeden önce, İşletme hazırlıklarına başlamadan veya İşletme ile ilgili Makina ve Edevatları satın almadan önce mutlaka, o yerde o işin yapılıp yapılamayacağını, mücadele verilip verilemeyeceğini araştırın. Bunun için aşağıdaki adımlar atılmalıdır.

## Adım 1: Yerin uygunluğu, O işin o yerde yapılabileceği kararı, İnsest Müsadesi

Bir İşletme ancak belli bir yerde kurulabilir, o yer için, o işin o yerde yapılabileceğine dair Karar Belgesi gerekir. O yerle ilgili, bağlı olduğu Belediye Makamından, o yerin uygunluğu kararı, ayrıca Yapım Planı hakkında bilgi alabilirsiniz. Oradan ayrıca, yapmak istediğiniz iş için İnsest Ruhsatı gerekli olup olmadığınızı öğrenebilirsiniz.

Yer seçimi yaparken ayrıca, ileride yapılması Planlanan durumları da göz önüne almak gerekir.

Ticari amaçla kullanılan Çiftlikler için özel Bilgilendirme Brosürleri bulunmaktadır “Ticari Çiftlikler: Kullanım Merkezinin uygunluğu - Kullanım Merkezi İzni” ([wko.at/ooe/umweltservice](http://wko.at/ooe/umweltservice), Merkblätter ve Informationsmaterial adı altında).

**İşletme devir almada öneri:** Devraldığınız İşletmenin, bütün görünür haldeki yapısal şekli ile, Ruhsatlı olabileceği kanaatine varmayınız. İşletme ile ilgili, Ruhsat durumunu açıklığa kavuşturunuz, önceden ilgili Belediye Makamından yeterli bilgi alınız. Devir Anlaşmasında bu durumları emniyete alınız.

## Adım 2: İşletme Ruhsatı

Ayrıca, işletmeniz Komsuları, Müşterileriniz veya Tabiiyati etkileri, Mesela

- Gürültü (örneğin: Makinalar, Misafirler, Giriş ve Çıkışlar, vasıtaların Doldurulması-Bosaltılması, ...gibi),
- Koku (örneğin: Mutfak, İmalat, ...),
- Eksos dumanı (Ateşleme tesisatı, Emme tesisatı, ...) veya
- Toz (Depolama, Sürüş hareketliliği, İmalathane, ...),

**Böyle oluncada, o iş için İşletme Ruhsatı ve İşyeri Ruhsatı almak durumundasınız!**

Tereddütlü durumlarda, isinizle ilgili Is yeri ve Isletme Ruhsati konularini, ise baslamadan once ilgili (Kaymakamlik veya Belediye Makamindan); ILGILI Ruhsat Dairesinden acikliga kavusturunuz. Oradan ayrica, Su Koruma ve Tabiyati Koruma Kanunu geregi, ayrica Ruhsata ihtiyacinizin olup olmadiginida öğrenebilirsiniz.

**Öneri:** Ruhsat talebinde bulunduğunuzda, Komsularin tepkisini cekmemek icin onlari vaktinde bilgilendirmeniz faydali olacaktır. Böylece, gereksiz dedikodular yüzünden Ruhsat alma islemleriniz uzamayacak, Itiraz Makamlari ile ugrasmiyacaksiniz.

Bütün Kaymakamlik ve Belediye Makamlarinda Proje hakkında konusma imkanlari bulunmaktadir. Mutlak bu imkanlardan yararlaniniz! Böylece, kurulus düşünceinizi hangi sartlarda gerceklestirebileceginizi, erken öğrenmiş olursunuz. Proje hakkında eksiksiz hazirlanan (Pilanlar, Isletmenin tarifi, kullanılacak Makinalar, Artiklarin tasfiyesi pilani, ...) gibi, hazirliklar, zaman ve para kazandirdigi gibi, strestende uzak tutar.

**Isletme Devir almada Öneri:** Isletmenin, Isyeri Ruhsati varmi, varsa ayni Isyeri Ruhsati ile, ayni kapasitede (Alici); Isletmeyi devralan calistirabilecekmii, dikkate alınmalı. Tecrübelere gore, mevcut ruhsatlar, her zaman günün sartlarına uygun olmayabiliyor. Önceden, ilgili Makamlarda, Isletmenin o günkü haliyle, sizing istediniz sekilde calistirip calistiramayacaginizi acikliga kavusturunuz.

### Adim 3: Calisanlari Korumak - Calisma Emniyeti

Eger Siz - hemen veya daha sonar - Eleman calistirmayi düşünüyorsanız, **Calisma Emniyeti** sarlarini yerine getirmek mecburiyetindediniz. Bu durumda, Is yeri yapimi/düzenlenmesi (Kullanım yeri yüksekligi, Temizlik yeri bölümleri, ... gibi) yerlerin talimata uygunluguda dikkate alinir. Bu konular vaktinde, Pilanlamanin icerisine alınmalı, aksi halde sonradan yapılacak degisiklikler pahalliya mal olur. Tavsiyemiz, bu gibi konulari, Calisma yeri Müfettislik Dairesi ile vaktinde görüşerek bilgi almanızdır. Konuyla ilgili, Adres ve Telefonlar, ayrica aciklayici Brosürler icin Elektronik posta - Internet Adresi; [www.arbeitsinspektion.gv.at](http://www.arbeitsinspektion.gv.at).

Is yeri Ruhsati icin Örnek Dilekceler icin Internet Adresi; ([wko.at/ooe/umweltservice](http://wko.at/ooe/umweltservice) Merkblätter ve Informationsmaterial) adi altinda indirilabilir.

#### **Önemli: Devir-, Alim-, Kira-, veya Teslim alma Anlasmalarinda Dikkat edilmeli**

Hukuken Anlasmanın gecerli olabilmesi icin, Isletme ile ilgili hertürlü müsade ve Ruhsatların alınabilmesi (Örneğin; Is yeri Ruhsati, Isletme Ruhsati, Inseat Müsadesi) gibi, sarti getirilmelidir. Veya, bir baska güvence sarti getirilmelidir: Alisverisi yapacak olan (Alici; Kiraci; Devir alici; Teslim Alici) Anlasma tarafı olandan (= Satici; Kiraya veren; Teslim Eden; Devir Eden) hukuken gecerli olan belli bir süre icin Anlasma Teklifi verir ve sürelidir. Verilen süre mutlaka, bütün Resmi Makamlardan alınacak müsade ve Ruhsatların alınmasına yeterli gelmelidir. Bütün, müsade ve Ruhsatlar geldikten ve kesinlik kazandıktan sonra, Anlasma tarafı olan (Alici; Kiraci; Devir alan;) anlasmayı imzalar.

Düzenleme: Ekim 2012

Daha fazla bilgi ve danismanlik icin Kurucu Danismanligi Yukari Avusturya Sevice-Center, WKO Oberösterreich, Hessenplatz 3, 4020 Linz, T 05-90909, hizmetinizdedir.

Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung jeglicher Art nur mit ausdrücklicher Zustimmung der WKO Oberösterreich zulässig. Trotz sorgfältigster Bearbeitung wird für die Ausführung keine Gewähr übernommen.