

ARSA TAHSİS SÖZLEŞMESİ

1- TARAFLAR:

İpsala Organize Sanayi Bölgesi ile katılımcı Kimlik numaralı arasında aşağıdaki koşullarda bu ARSA TAHSİS SÖZLEŞMESİ düzenlenmiştir.

Bu sözleşmede yer alan;

Bakanlık : Sanayi ve Teknoloji Bakanlığını,

Banka : T. Ziraat Bankası A.Ş.'nin İpsala Şubesini,

Kanun : Organize Sanayi Bölgeleri Kanununu,

Yönetmelik : Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğini,

Satıcı : İpsala Organize Sanayi Bölgesini,

Alıcı :'ı

ifade eder.

2- KONUSU:

Bu sözleşmenin konusu, Organize Sanayi Bölgesi kurmak amacıyla satıcının mülkiyetinde bulunan arazide; Kanun, Yönetmelik ve imar planına uygun olarak sanayi tesisi kurmak üzere, 3. Maddede belirtilen arsanın alıcıya tahsisidir.

3- ARSA YERİ VE YÜZÖLÇÜMÜ:

İpsala Organize Sanayi Bölgesi içindeki metrekare yüzölçümlü (...) ada, .. (...) numaralı parsel, bu sözleşmenin konusunu teşkil etmektedir. Parselin yerini, taraflar bölge haritası ve/veya İmar planı üzerinde imzalayarak belirtmişlerdir. Bölge haritası ve/veya imar planı bu sözleşmenin ayrılmaz ekidir.

4- BEDEL:

Bu arsanın metrekaresinin geçici bedeli peşin ödeme durumunda 3.200,00- (Üçbinikiyüz) TL/m² dir, taksitle ödeme durumunda 3.650,00-(Üçbinaltıyüzelli) TLm²'dir. Tahsisi yapılan arsam² olup, toplam tahsis bedeli- (.....) TL'dir. Bölgenin kamulaştırma bedelleri, altyapı, elektrik şebekesi, sosyal tesisler, arıtma tesisi ve benzeri diğer ortak tesis inşaatları gibi bütün yatırım bedelleri, kredi faizi, komisyon ve gider vergileri ile tüm masraflar tahmini olarak hesaplanır. OSB'nin yapımı tamamlandığında kesinleşen arsa bedeli ile geçici bedel arasında oluşan fark arsa satış bedeline ilave edilecektir. Alıcı, bölgenin atıksu arıtma tesisinin ilk yatırım ve işletme bedeline yönetmelik esaslarına göre katılacaktır.

Satıcı tarafından hesaplanacak bu bedelleri, alıcı itiraz etmeden kabul edecektir.

Geçmiş yıllarda protokol gereği alıcıdan tahsil olunan meblağlar avans niteliğinde olup, bu meblağlar arsa satışında alınacak olan peşin miktarın içine dahil edilecektir.

Alıcının tahsis bedelinden kalan borcu ve tahsis bedelinden tahsil edilen meblağlar yıllar itibariyle yeniden belirlenir.

5- ÖDEME ŞEKLİ:

5.1. Ödeme Programı:

Yeri, yüzölçümü ve kullanma maksadı yukarıda belirtilen arsanın tahsis bedeli olan- (.....) TL'nin %25'i peşin ödenecektir. Geriye kalan ödeme peşin veya taksitli olarak ödenebilir. Peşin ödeme durumunda geriye kalan %75'lik tutar 30 gün içinde ödenecektir. Taksitli ödeme durumunda geriye kalan %75'lik tutar yedi (7 ay) taksitte ödenecektir.

Bu sözleşme, tahsis bedelinin bankadaki “TR29 0001 0004 1897 6661 6850 01 İBAN numaralı Yönetim Hesabı’na yatırılmasıyla geçerlilik kazanır.

5.2. Kesin satış ve tapu verme:

OSB’lerde, sanayi parseli tahsisi yapılan katılımcılardan;

- Tahsis bedelini defaten ödeyenlere veya tahsis bedelinden kalan borcu için teminat mektubunu,
- Satıcının kesin olarak belirleyeceği arsa bedelleri ile yapılacak diğer yatırımlara itirazsız olarak katılacağını belirten noter tasdikli taahhütnamesini, Satıcıya verenlerden;

OSB Yönetmeliğinin 43. Maddesi ve 1. Fıkrasında belirtilen “Sanayi parsellerinde; parsel alanının 1/4’ünden az taban alanlı proje üretilemez. Parsellerin tevhit edilmesi durumunda bu oran tevhit sonucu oluşan yeni parselde de aranır.” Şartını yerine getiren ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı olarak tesisi üretime geçene geri alım hakkı şerhi konulmadan, yapı kullanma izni alması şartı ile tesisi üretime geçmeyenlere ise geri alım hakkı şerhi konularak, ipoteksiz tapuları verilir.

Alıcıya geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına “taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur” şerhi konulur. Bu durumda eski alıcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.

5.3.Taksitlerin zamanında ödenmemesi :

Arsa tahsis ve satış bedeli, katılımcı veya kiracılardan tahsil edilecek alt yapı katılım payları, elektrik, su, atıksu, doğalgaz ve benzeri satış ve hizmet bedeli ödemelerinin vadesinde yapılmadığı takdirde, gecikme süresi için ödenmeyen tutara; 6183 sayılı Kanununun 51 inci maddesinde belirtilen oranda gün esasına dayalı olarak gecikme zammı uygulanır.

OSB, katılımcının vade tarihinden itibaren 2 ay içinde yazılı başvurusu halinde, taksit ödeme süresini, gecikme faizi uygulamak şartıyla en fazla 6 aya kadar uzatabilir. Yazılı başvuruda bulunmayan veya talebi kabul edilmeyen katılımcının taksit ödeme gecikme süresinin 3 ayı aşması halinde, mücbir sebep halleri hariç olmak üzere, katılımcıya tahsis edilen arsa geri alınır.

Katılımcı, arsanın geri alınması nedeniyle hiçbir faiz ve tazminat talep edemez.

Katılımcıdan parselin geri alınması halinde, katılımcının o ana kadar yaptığı arsa tahsis bedeli, OSB Yönetmeliğinin 62 nci maddesinde belirlenen şekilde hesaplanır ve en geç bir yıl içinde OSB tarafından katılımcıya ödenir.

6- ARSA TAHSİSİNİN İPTALİ:

Tahsis edilen sanayi parseli ile ilgili olarak;

- Tahsis tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde gerçekleştireceği yapıya ait projeleri OSB’ye tasdik ettirerek yapı ruhsatını almayan,
- Yapı ruhsatı aldığı tarihten itibaren 2 yıl içinde iş yeri açma ve çalışma ruhsatını almayan,
- 25/11/2014 tarihli ve 29186 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğine göre “ÇED Gerekli Değildir” veya “ÇED Olumlu” kararı almayan, katılımcılara yapılan tahsis, yönetim kurulu tarafından iptal edilir. Makul sebeplerin varlığı halinde; satıcı, bu süreleri uzatabilir.

7- BAŞKALARINA DEVİR:

Alıcının satın aldığı parsellerin tapu kayıtlarına geri alım hakkı şerhi konur.

Alıcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz.

Bu arsalar katılımcılar veya mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve işyeri açma çalışma ruhsatı almadan satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması halinde, borcu ödenmeden ve işyeri açma çalışma ruhsatı almadan arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakta Bakanlık yetkilidir.

Arsa tahsisi veya satışı yapılan; firmanın tasfiyesi veya veraset halinde, firmanın ortaklarına veya varislere tahsis hakkının devri mümkündür. Bu konudaki işlemlerin muvazaalı olup olmadığının tetkikiyle sonucuna göre gerekli tedbirleri almakta Bakanlık yetkilidir. 6102 sayılı Kanunun ilgili hükümleri kapsamında devralma şeklinde birleşme veya yeni kuruluş şeklinde birleşme şeklindeki şirket birleşmelerinde, birleşmenin ticaret siciline

tescilini müteakip, devrolunan şirketin parsel tahsisi, devralan şirkete devredilir. Bu durumda, Yönetmeliğin 60 ncı maddesinde belirtilen sürelerin hesaplanmasında devrolunan şirketin parsel tahsis tarihi esas alınır.

Satıcı teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen gayrimenkullerin icra yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, OSB'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir. Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşa satılması halinde, kredi alacaklısı kuruluş, satın aldığı taşınmazı sadece OSB'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç 2 yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır.

Yukarıdaki hususlara aykırılığın mahkemelerce tespiti halinde, arsa kimin tasarrufunda olursa olsun, tahsis veya satış tarihindeki bedeliyle geri alınarak bir başka katılımcıya tahsis ve satışı yapılır.

Alıcı tapusunu aldıktan ve tesisini ikmal ettikten sonra devir ya da satış söz konusu olması halinde; OSB'nin ve yeni alıcıdan alacağı taahhütnamede ve yapacağı sözleşmede, ilk alıcının taahhütnamesi ile sözleşmesinde bulunan hükümleri çikarma veya yeni hükümler koyma hakkı vardır.

8- ARSA TAHSİSİNİN İADESİ VEYA İPTALİ:

Katılımcı, istediği zaman parsel tahsis işleminden vazgeçebilir.

Katılımcı, inşaatını süresinde ya da verilen ek süre içinde bitirmediği takdirde; temel atmış veya temel inşaatını bitirmiş olsa bile OSB, tahsisi iptale yetkilidir.

Her iki durumda ödenecek arsa bedeli; OSB Uygulama Yönetmeliğinin 56 ncı madde kapsamında, OSB tarafından parsel tahsis veya satış işleminin gerçekleştiği tarihten itibaren, arsa tahsis iadesi veya iptali işleminden dolayı ödeme yapılacak tarihe kadar, 213 sayılı Kanun uyarınca belirlenen yeniden değerlendirme oranı ile güncellenir. Arsa tahsis iadesi veya iptali işlemini içine alan yılın ilk günü ile ödeme yapılacak tarih arasındaki kıst dönem için yapılacak yeniden değerlendirme işleminde, 213 sayılı Kanun uyarınca belirlenen cari yıl yeniden değerlendirme oranı kullanılır. Hesaplanan tutarı geçmemek üzere, arsa iade veya iptal bedeli, geri alındığı tarihten itibaren en geç bir yıl içinde OSB tarafından katılımcıya ödenir. Bu şekilde iade/iptal işlemi yapılarak paralarını alan katılımcıların yeniden müracaat etmesi halinde hiçbir öncelik hakları olmaz.

İptal veya iade edilen parsellerde, eğer inşaat temel seviyesinin üstüne çıkmışsa, iptal/iade tarihinden itibaren 3 ay içerisinde inşa edilmiş kısmın eski ve yeni katılımcılar tarafından OSB'den uygunluk görüşü alınmasından sonra rızaen belirlenecek bedelinin ödendiğinin belgelendirilmesi şartıyla yeni katılımcıya arsanın tahsisi yapılır. Süre bitiminde inşa edilmiş kısmın rızaen satışının yapılmaması halinde ilgili Mahkeme tarafından belirlenecek bilirkişi marifetiyle tespit edilen bedel üzerinden satışı, OSB tarafından yapılır.

9- KİRALAMA ŞARTLARI:

(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) **(Değişik:RG-6/8/2019-30854)** Tapu 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.

10- HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER:

10.1. Alıcı, bu sözleşme ile yönetmeliğin bütün hükümlerine aynen uymayı kabul ve taahhüt eder.

10.2. Alıcı, bu sözleşmenin yapıldığı tarihte mevcut veya sonra yürürlüğe girecek yasa, kararname, tüzük, yönetmelik vb. hususlar ile satıcının alacağı kararlara aynen uymayı kabul eder.

10.3. Satıcının alt yapı yatırımları tamamlanmadan alıcı tarafından yapılan tesislerin ortadan kaldırılması veya projeye uygun hale getirmek üzere tadilinin gerekmesi halinde; alıcı satıcının bu yolda vereceği karara uymakla yükümlüdür. Bu durumda her ne ad altında olursa olsun satıcıdan hak, alacak ve tazminat talebinde bulunamaz.

10.4. Alıcı projesini tasdik ettirmeden ve bölgenin iznini almadan inşaata başlayamaz. Bu hususta Kanun ve Yönetmeliğin bütün hükümleri alıcı tarafından yerine getirilecektir.

10.5. Alıcı, tahsis edilen arsa üzerindeki inşaatını satıcı tarafından verilen ruhsata uygun olarak yapmak zorundadır. Tahsis edilen arsa üzerindeki inşaatın OSB mevzuatına ya da verilen ruhsata aykırılığının tespiti halinde, satıcı tarafından verilecek sürede aykırılıkları gidermekle yükümlüdür. Aksi takdirde, kullanılmayan kısmın ifraz edilerek geri alınabileceğini kabul eder.

10.6. Alıcı, satıcının sözleşmenin uygulanması için sözleşme ve ekleri çerçevesinde isteyeceği hususlara aynen uyacaktır.

10.7. Alıcı, inşaatını süresinde ya da verilen ek süre içinde bitirmediği takdirde; temel atmış veya temel inşaatını bitirmiş olsa bile, satıcı, arsa tahsisi bedelini iade etmek suretiyle tahsisi iptale yetkilidir.

Belirlenen sürelerde tesisini tamamlayıp üretime geçilmemesi halinde; eğer inşaat temel seviyesinin üstüne çıkmışsa, verilen sürenin bitim tarihinden itibaren 3 ay içerisinde inşa edilmiş kısmın eski ve yeni alıcılar tarafından rızaen belirlenecek bedelinin ödendiğinin belgelendirilmesi şartıyla yeni alıcıya arsanın tahsisi yapılır. Süre bitiminde inşa edilmiş kısmın rızaen satışının yapılmaması halinde ilgili Mahkeme tarafından belirlenecek bilirkişi marifetiyle tespit edilen bedel üzerinden satışı, satıcı tarafından yapılır.

10.8. Satıcı organize sanayi bölgesinde inşa edilen tesisleri kurup, işletmelerini sağlayabilecek ekonomik ve teknik bir ortamın oluşumundan başlamak üzere, üretilen mal ve hizmetlerin, saptayacağı tarifelerle alıcının ve bölgedeki diğer alıcıların birleşik yararlarına sunacağını kabul eder ve yüklenir.

10.9. Satıcı, alıcı ile ileride elektrik, içme ve kullanma suyu ile atıksu arıtma v.b. altyapı hizmetleri kullanımı için satış sözleşmesi yapacaktır. Bu sözleşmeler, alıcının kurulu gücüne, tüketimine veya kirlilik miktarına göre tanzim edilecek olup, alıcı bu sözleşmelere itiraz etmeksizin aynen uymak zorundadır.

10.10. Alıcı; bu sözleşmeye konu taşınmazın kesin satışı esnasında, ödemiş olduğu bedel üzerinden ve satıcı tarafından istenilen sürede geçerli olacak resmi senede bağlı "Geri Alım Hakkı Sözleşmesi" yapmayı kabul ve taahhüt eder.

10.11. Arsa tahsisi veya satışı yapılan alıcı; projesine uygun tesisini tamamlayıp, tapusunu aldıktan sonra, Bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere, Yönetmelikteki şartlara uygun olarak, kiraya verebilir.

10.12. Alıcı, Satıcı tarafından, arıtma tesisi işletme masrafları hariç, parsel büyüklüğüne göre belirlenen yönetim aidatları ve hizmetlerin karşılıklarını ödemekle yükümlüdür. Belirtilen

hizmetlerden yararlanılmadığı gerekçesi ile yönetim aidatları ve hizmetleri karşılıklarının ödenmesinden kaçınılamaz.

Satıcının yönetim aidatı ile ilgili kararları ilam hükmünde olup, ilamların icrasına ilişkin yolla takip edilirler.

11- HİZMETLERDEN YARARLANMA HAKKININ KALDIRILMASI

Alıcı, bölgedeki kuruluşunda; prensiplere, özellikle bu sözleşme ve eklerinde uymayı kabul ettiği esaslara ve yüklenimlere aykırı düşen hareketlere satıcı tarafından süre tayini suretiyle yapılacak yazılı bildirimlere rağmen devamda ısrar ettiği takdirde; satıcı, alıcı firma tesis ve işletmelerinin bölge genel tesislerinden üretilen veya iletilen su, elektrik, doğalgaz ve yol, kanalizasyon v.b. genel hizmetlerden yararlanmasından kısmen veya tamamen yoksun bırakacak önlemleri alır ve uygular.

12- MEVZUATA UYMA ZORUNLULUĞU:

Bu sözleşmenin taraflarca imzalandığı tarihte yürürlükte olan veya daha sonra yürürlüğe girecek mevzuat (yasa, tüzük, yönetmelik ve satıcı kararları vb...) yargıları, kendiliğinden bu sözleşmedeki yargılar yerine geçer. Bunu alıcı ve satıcı şimdiden kabul eder ve yüklenir.

13- ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ:

Uygulamada çıkacak anlaşmazlıkların çözümü bölge yönetim kurulu kararlarıyla sağlanacaktır. Bu surette çözümün mümkün olmaması halinde anlaşmazlıkların çözümünde İpsala Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

14- SÖZLEŞMENİN DÜZENLENMESİ VE GEÇERLİLİK:

14 Maddeden oluşan bu sözleşme, tarafların anlaşması sonucu Yetkili Yönetim Kurulu Üyeleri ve Bölge Müdürü huzurunda tanzim ve imza olunmuştur.

Tahsis; 5.1 maddede belirtilen bedelin, satıcının Bankadaki "Yönetim Hesabı"na yatırılması ile geçerlilik kazanır ve katılımıcılık vasfı teşekkül eder.

Alıcının şahıs olması halinde; kimlik belgesi ve imza sirküleri, adi ortaklık ise ortaklık mukavelesinin bir nüshası ve imza sirküleri, Şirket ise yetki belgesi ve imza sirküleri, sözleşmeye eklenecektir.

EK:

1. İpsala OSB İmar planı
2. Kimlik Belgesi / Ortaklık Mukavelesinin Bir Nüshası / Yetki Belgesi
3. İmza Sirküleri
4. Genel Taahhütname

ALICI:

SATICI:

(Temsil ve ilzama yetkili imzalar)