

ARSA TAHSİS SÖZLEŞMESİ

Madde 1- Taraflar

(1.1.) Arsa Tahsis Eden: Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi Bölge Müdürlüğü
(Bundan sonra 'İDARE' olarak anılacaktır.)

Kanuni İkametgâh: Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi Bölge Müdürlüğü
Acidereosb Mahallesi Çukurova Caddesi No:4 Sarıçam /ADANA

Telefon :0(322)3945454 Faks: 0(322)3943218 e-mail:bilgi@adanaorganize.org.tr

(1.2.) Arsa Tahsis Edilen :.....

(Bundan sonra 'Katılımcı' olarak anılacaktır.)

Vergi Dairesi- Vergi No:.....

Kanuni İkametgâh:.....

Telefon:..... Faks:..... e-mail:.....

Kep Adresi:

1.3.) Taraflar, yukarıda yazılı adreslerini tebligat adresleri olarak kabul etmişlerdir. Taraflar, adres değişikliklerine ilişkin bildirimleri daha sonra süresi içinde yapmak kaydıyla posta kuryesi, faks veya elektronik posta gibi diğer yollarla da yapabilirler.

Madde 2- Konu

İşbu sözleşmenin konusu, 4562 sayılı OSB Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği kapsamında sanayi tesisi kurmak üzere üçüncü maddede belirtilen arsanın tahsisidir.

Madde 3- Arsa Yeri ve Yüzölçümü

Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde bulunan **Sarıçam İlçesi**,
..... **ada** **nolu sanayi parseli****m²**
(.....) yüzölçümlü alan olup, işbu sözleşmenin konusunu teşkil eden **ada** **nolu sanayi parselinin** yerini taraflar; bölgenin onaylı 1/1000 ölçekli imar planı üzerinde imzalayarak belirtmişlerdir. Bölgenin imar planı bu sözleşmenin ayrılmaz parçasıdır.

Madde 4-Bedel

İşbu arsanın peşin metrekare bedeli**TL** olup, toplam tahsis bedeli ise**TL'dir**(.....)

Madde 5-Ödeme Şekli

(5.1)Katılımcı tarafından, sözleşme konusu arsanın tahsis bedelinin.....Türk Lirası tarihinde, kalan..... Türk Lirası..... tarihinde ödenmiştir.

Madde 6-İnşaata Başlama ve Faaliyete Geçme

(6.1.) Katılımcı tarafından 1/4 yapılaşma şartının sağlanması, işbu sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 6 ay (altıay) içerisinde gerçekleştireceği yapıya ait projeleri İdareye tasdik ettirerek yapı ruhsatı alınması, 24 ay içerisinde yapı kullanma izin belgesi ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınarak üretime geçilmesi zorunludur. Katılımcı işyeri açma ve çalışma ruhsatını almadan işyerinde faaliyette bulunamaz.

(6.2.) Katılımcı tarafından, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğine göre “Çevresel Etki Değerlendirmesine tabi değildir”, “Çevresel Etki Değerlendirmesi gerekli değildir” veya “Çevresel Etki Değerlendirmesi olumlu” kararı alınması zorunludur.

(6.3.) Bu maddede belirtilen yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde arsanın tahsisi İdare tarafından iptal edilir.

Madde 7-Tapu Verme

(7.1.)Katılımcı tarafından, sözleşmeye konu arsanın tahsis bedelinin tamamının ödenmesi veya tahsis bedelinden kalan borç için kesin ve süresiz teminat mektubunun verilmesi, yapılacak diğer yatırımlara itirazsız olarak katılacağı hususunun yer aldığı ve içeriği İdare tarafından belirlenen noter tasdikli taahhütnamenin İdareye verilmesi, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'nin 43 üncü maddesi birinci fıkrasında aranan şartın sağlanması (parselde ¼ oranında yapılaşma şartının sağlanması) ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınarak tesisin üretime geçilmesi ile Katılımcının tapusu “Geri Alım Hakkı Şerhi” konulmadan verilir.

(7.2.)Katılımcı tarafından, sözleşmeye konu arsanın tahsis bedelinin tamamının ödenmesi veya tahsis bedelinden kalan borç için kesin ve süresiz teminat mektubunun verilmesi, yapılacak diğer yatırımlara itirazsız olarak katılacağı hususunun yer aldığı ve içeriği İdare tarafından belirlenen noter tasdikli taahhütnamenin İdareye verilmesi, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'nin 43 üncü maddesi birinci fıkrasında aranan şartın sağlanması ve yapı kullanma izni alınması şartı ile tesisin üretime geçilmemesi halinde, Katılımcının tapusu “Devir ve Temlik Edilemez” şerhi ve “Geri Alım Hakkı Şerhi” konulmak kaydıyla verilebilir.

(7.3.)Katılımcı tarafından, mevzuatta belirtilen hususlar dışında taahhüt edilen yatırım tamamlanarak üretime geçilmeden tapu devri talebinde bulunulmayacak, her ne sebeple olursa olsun tapu devredilmiş olsa dahi taahhüt edilen yatırımın tamamlanarak üretime geçilmeden üçüncü kişilere taşınmaz devredilemeyecek, yine taahhüt edilen yatırım tamamlanarak üretime geçilmeden üçüncü kişilere kiralama işlemi gerçekleştirilmeyecektir.

Madde 8-Başkalarına Devir

(8.1.)Sözleşmeye konu arsa Katılımcılar veya mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis işyeri açma ve çalışma ruhsatı almadan satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir.

(8.2.) Katılımcının mülkiyetindeki taşınmazlar yatırım finansmanı sağlanması amacıyla kredi alacaklısı kuruluşa, gayrimenkul yatırım fonuna, gayrimenkul yatırım ortaklığına, varlık yönetim şirketine ve varlık kiralama şirketine devredilebilir.

(8.3.) OSB’ce 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, gayrimenkul yatırım fonu, gayrimenkul yatırım ortaklığı, varlık yönetim şirketi ve varlık kiralama şirketine veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir.

(8.4.) Kredi alacaklısı kuruluş veya gayrimenkul yatırım fonu, gayrimenkul yatırım ortaklığı, varlık yönetim şirketi ve varlık kiralama şirketi satın aldığı taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç iki yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır.

(8.5.) Bu husustaki yasaklara aykırılığın tespiti halinde, arsa kimin tasarrufunda olursa olsun, tahsis veya satış tarihindeki bedeliyle geri alınarak bir başka katılımcıya tahsis ve satışı yapılır.

(8.6.) 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 çıkarma veya yeni hükümler koyma hakkı saklıdır.

Madde 9-Arsa Tahsisinin İadesi ve İptali

(9.1.)Katılımcı, istediği zaman parsel tahsisinden vazgeçebilir.

(9.2.)İdare, Katılımcının iş bu sözleşmede belirtilen yükümlülükleri yerine getirmemesi durumunda arsa tahsisini iptal edebilir.

(9.3.)İade veya iptal işlemine ilişkin yükümlülükler AOSB Genel Kurul veya AOSB Yönetim Kurulu tarafından belirlenen şartlarda ve sürelerde yerine getirilir.

(9.4.)Arsa tahsis sözleşmesinin imzalanması sonrasında arsa iade/iptal işleminin yapılması halinde muhammen bedelin yüzde onu kesilerek yatırımcı tarafından ödenen bedel iade edilir. Bunun dışında herhangi bir faiz, gecikme zammı ve/veya tazminat talep edilemez.

Madde 10-Müşterek Masraflara Katılım

(10.1.)Katılımcı, OSB’nin müşterek ihtiyaçları kapsamında kamulaştırma, altyapı inşaatı, arıtma tesisleri, genel İdare giderleri, yol, haberleşme, spor tesisleri ve yapılacak vb. yatırımların masraflarına katılmakla yükümlüdür.

(10.2.)İdare, parsel büyüklüğü veya hizmetten yararlanma oranı gibi her türlü parametreyi esas alarak katılım paylarını belirleyebilir.

(10.3.)Katılımcı hizmetten yararlanılmadığı gerekçesiyle katılım paylarının ödenmesinden imtina edemez. Katılımcının, İdarenin belirlediği şartlarda ve sürelerde yükümlülüğünü yerine getirmesi zorunludur.

(10.4.)İdare katılım paylarının tahsili için arsa tahsisinin iptali, verilen hizmetlerin durdurulması vb. dahil olmak üzere her türlü tedbiri alma yetkisine sahiptir. Katılımcı, İdare tarafından alınmış olan tedbirler nedeniyle hiçbir surette herhangi bir hak veya tazminat talep edemez.

Madde 11-Hak ve Yükümlülükler

(11.1.)Katılımcı sözleşmeye konu arsayı hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanamaz.

(11.2.)Katılımcı, İşbu sözleşmenin hükümlerine, İdare tarafından yayınlanan yönerge, talimatname hükümlerine ve Genel Kurul veya Yönetim Kurulu kararlarına aynen uymak zorundadır.

(11.3.)Bölgede altyapı ile ilgili hizmetler bitirilmeden önce aciliyetten dolayı yapılmış olan tesislerin iptali, değiştirilmesi, tadili ve genel projeye uygun hale getirilmesinden kaynaklanan kayıplardan dolayı Katılımcı hiçbir bedel ya da hak talep etmeksizin Yönetim Kurulu veya Genel Kurul kararlarına aynen uymayı kabul eder. Keza Katılımcı, altyapı hizmetlerinin gecikmesinden dolayı hiçbir nam altında tazminat talebinde bulunamaz.

(11.4.)Sözleşmeye konu arsa üzerinde Katılımcı tarafından kurulan tesiste kapasite artırımı yapılması halinde, İdareden talep edilen yol, su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon vb. her türlü ilave altyapı veya altyapının yenilenmesi için gerekli olan yatırım giderlerinin Katılımcı tarafından karşılanması zorunludur.

(11.5.)Katılımcı, projesini tasdik ettirmeden ve İdarenin müsaadesini almadan inşaata başlayamaz. Katılımcı, bu hususta imara ilişkin mer'î mevzuat hükümlerine uymak zorundadır.

(11.6.)Katılımcı, iş bu sözleşmede yer alan yükümlülüklerini sözleşmeye konu arsanın tapusunu almış olsa dahi yerine getirmek zorundadır.

(11.7.)Katılımcı, kurulması planlanan tesisin işletilmesi için gerekli olan elektrik, kullanma/içme suyu ve doğalgaz ihtiyacı için abonelik sözleşmesi imzalamakla yükümlüdür. Katılımcı anılan sözleşmelerin hükümlerine itiraz etmeksizin aynen uymak zorundadır.

(11.8.)Yeraltı suyu kullanımı İdarenin iznine bağlıdır.

(11.9.)Katılımcı her türlü faaliyetinde mer'î mevzuata uymakla yükümlüdür.

(11.10.)Katılımcı sözleşmeye konu arsa üzerinde kuracağı işletmenin Atıksu bağlantısını İdare tarafından onaylanacak şekli ile yapmak zorundadır. Katılımcı faaliyeti sonucunda oluşan atık suyu, İdare tarafından belirlenen parametrelere göre deşarj etmek zorundadır. Katılımcı tarafından İdarenin kanalizasyon sistemine deşarj limitlerini aşan endüstriyel atık su verilmez. İdare gerekli görmesi halinde Katılımcının ön arıtma tesisi, otomatik kompozit numune alma cihazı, online analizör cihazı vb. kurmasını isteyebilir. Bu durumda Katılımcı, İdare tarafından istenilen donanımları tesis etmek zorundadır.

(11.11.)Katılımcı, açıkta çalışamaz, çekme mesafesinde/ring yolunda hiçbir şekilde depolama/yapılaşma yapamaz. Katılımcı, yapı ruhsatına tabi olan veya olmayan herhangi bir yapı, sundurma, eklenti vb. ihtiyacı doğduğunda İdareden yazılı izin alınmak zorundadır.

(11.12.)Katılımcı, sözleşmeye konu arsa üzerinde kuracağı işletmenin atık sularını, yağmur suları, soğutma suları, az kirli yıkama suları ve buna benzer az kirli sulardan ayırtmak zorundadır. Katılımcı, kanalizasyon sistemini yağış suları ile ayrık sistemde inşa etmek ve yağış suları çıkışlarının dinlendirme havuzları ve yağ tutuculardan geçirildikten sonra İdarenin onaylayacağı proje ile yağış suyu drenaj şebekesine bağlantısını yapmak zorundadır.

(11.13.)Katılımcı, OSB Uygulama Yönetmeliği ve yürürlükte olan diğer mevzuatlar hükümlerince, yüksek kottaki araziden kendi arazisine doğal olarak akan suların özellikle yağmur ve tutulmamış kaynak sularının akışına katlanmak ve tazminat isteme hakkı olmaksızın kabul etmek zorundadır. Düşük kottaki arazi malikinin fazla suyun boşaltılması sırasında akan sulardan zarar görmesi durumunda gideri yüksek kottaki arazi malikine ait olmak üzere sözleşme konusu arsada yapılacak mecrayla kendi yararlanması oranında katılmak ve suyun akıtılmasını sağlamak zorundadır. Katılımcı, bu hususta herhangi bir anlaşmazlığın çıkması durumunda İdarenin gerekli görmesi

halinde suyun tahliyesi için gerekli olan yapının İdare tarafından tesis edilmesini ve bedelin İdare tarafından belirlenecek oranda ve tutarda taraflara fatura edileceğini kabul etmek ve bedeli ödemek zorundadır.

(11.14.)İdare tarafından gerekli görülmesi ve şart koşulması halinde, sözleşmeye konu arsanın konumu ile diğer parseller arasındaki kot farklılıklarından dolayı sevi düzenlemek için istinat duvarı yapılması zorunludur. Böyle bir durumda Katılımcı, İdare tarafından onaylanacak projeyi kendisine verilen süre ve şartlarda uygulamakla yükümlüdür. Aksi halde İdare, yapım işinin tamamlanması için her türlü tedbiri almaya yetkili olup lüzumu halinde yapım işi İdare tarafından yapılarak Katılımcıya fatura edilir. Katılımcı iş bu faturaya ve tedbire karşı herhangi bir itiraz ve tazminat talep edemez.

(11.15.)Katılımcı, parsel sınırlarına AOSB tarafından belirtilen ölçülerde ve şekilde çevre duvarı yapacak, yapı ruhsatı almadan önce çevre duvarına ilişkin projeyi AOSB Bölge Müdürlüğüne ibraz edecek, haricinde herhangi bir işlem gerçekleştirmeyecektir.

(11.16.)Katılımcı izin almadan sözleşmeye konu arsa üzerinde beyan ettiği faaliyet konusu dışında başkaca bir üretim yapamaz. Katılımcının başkaca bir üretim yapmak istemesi halinde; üretime başlanmadan en az üç ay önce İdareden yazılı olarak izin alınmak zorundadır. İdare, OSB'nin altyapı donanımlarının veya kapasitelerinin yeterli olmaması durumunda Katılımcının talebini reddedebilir. Bununla birlikte Katılımcı, İdare tarafından belirtilen şartları yerine getirmekle yükümlüdür.

(11.17.)İdare gerekli görmesi halinde arsa üzerinde üretime başlanmış olsa dahi herhangi bir aykırılık olup olmadığını denetlemeye yetkilidir. Katılımcı, İdare tarafından görevlendirilen personelin denetimlerinde yardımcı olmak ve talep edilen bilgi ve belgeleri vermekle yükümlüdür. Katılımcı İdare tarafından yapılan tespitlere ilişkin düzenlemiş olan rapor ve tutanakları kabul etmek ve aykırılıkları mevzuata uygun bir şekilde gidermek zorundadır.

(11.18.)Kişisel Verilerin Korunması Kanunu kapsamında, İdareye vermiş olduğu kimlik bilgileri, adres, hesap numarası, işgal konusu ve sair özel nitelikte kişisel veriler de dâhil olmak üzere tüm verilerinin taraflar arasındaki iş ilişkisi kapsamında ilgili hizmetlerin sunulabilmesi için İdare tarafından işlenmesine muvafakat eder.

(11.19.) Sözleşmeye konu arsanın tahsisi, devri vb. her türlü işlemler sırasında doğacak vergi ve benzeri her türlü masrafların tamamı Katılımcı tarafından karşılanır.

(11.20.)Katılımcı, bu sözleşmede belirtilen hususlardan birine dahi aykırılığı halinde, İdare tarafından yayımlanan yönerge, talimatname hükümleri ile Genel Kurul veya Yönetim Kurulu kararlarında belirlenen ceza bedelini ödemek zorundadır. Katılımcı, bu sözleşmede belirtilen yükümlülüklerle uymadığı takdirde herhangi bir ihbar ve ihtarla hacet kalmaksızın aleyhine yasal yollara başvurulacağını, aleyhine başlatılan yasal yollara herhangi bir surette itiraz etmeyeceğini ve bu durumda İdareye ait defter ve belgelerin kesin delil niteliğinde olduğunu ve defter ve belge muhteviyatlarına da itiraz etmeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

(11.21.)Katılımcı, sözleşmeye konu arsa içerisine isabet eden veya edecek OSB'nin altyapı ya da genel hizmet tesislerinin 'intifa/irtifak hakkını (kullanma hakkı)' süresiz olarak İdareye bırakmak zorundadır.

(11.22.)Katılımcı, sözleşmeye konu arsanın ada/parsel numarasının, tevhit(birleştirme), ifraz(ayırma) vb. işlemler ile değişmesi durumunda, iş bu sözleşme hükümleri oluşan yeni parseli/parselleri için de aynen geçerlidir.

Madde 12-Katılımcının Hizmetlerden Yararlanma Hakkının Kaldırılması

Katılımcının, belirlenmiş prensip ve yüklenimlere, özellikle bu sözleşme ve eklerinde uymayı kabul ettiği esas ve hususlara aykırı düşen eylemlere İdare tarafından yapılacak yazılı bildirimlere rağmen devamında ısrar etmesi durumunda; İdare, bu durumları engellemek için her türlü tedbiri almakla yetkili olmakla birlikte, bölgedeki su, elektrik, doğalgaz ve genel hizmetlerden yararlanmasında Katılımcıyı kısmen veya tamamen yoksun bırakacak önlemleri alabilir ve uygulayabilir. Katılımcı, İdarenin almış olduğu engelleyici tedbirlerden dolayı her ne sebeple olursa olsun, zarara uğradığı iddiası ile İdareden hak ve alacak talebinde bulunamaz.

Madde 13-Sözleşme ve Eklerindeki Çelişki

Bu sözleşme ve eklerinde uygulamaya esas konularda birbirine ters düşen maddeler ve hükümlerin var olması halinde, söz konusu maddeler ve hükümlerin incelenerek gerekli kararın verilmesi İdareye aittir. Katılımcı, İdarenin bu açıklamasına ya da kararına itiraz etmeksizin aynen uymak zorundadır.

Madde 14-Anlaşmazlıkların Çözümü

Uygulamada çıkacak anlaşmazlıkların çözümü Yönetim Kurulu tarafından alınacak kararlarla sağlanacaktır. Bu surette anlaşmazlıkların giderilememesi halinde çözüm mercii Adana Mahkemeleri ve/veya İcra Daireleridir.

Madde 15-Sözleşmenin Masrafları

İşbu sözleşme işlemleri ve mevzuata uygun olarak işlemlerin yapılıp bitirilmesinden sonra arsanın tapusunun devri ile ilgili tüm harcamalar (vergi, harç, v.s.) her ne ad altında olursa olsun Katılımcıya aittir.

Madde 16-Sözleşmenin Düzenlenmesi

İşbu sözleşme Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulunun tarih vesayılı kararı ile tarafların anlaşması sonucu imza altına alınmıştır. Taraflar 16(onaltı) maddeden ibaret iş bu sözleşme hükümlerini okuduklarını, yükümlülüklerini tam olarak anladıklarını ve mutabık kaldıklarını kabul etmiştir. İş bu sözleşme/...../..... tarihinde iki nüsha olarak düzenlenmiş ve imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

KATILIMCI

İDARE

**Katılımcı tarafından el yazısı ile 'Okudum, anladım, kabul ediyorum.' yazılacaktır.*