

**ÇANAKKALE AYVACIK TARIMA DAYALI İHTİSAS SERA (JEOTERMAL KAYNAKLI)
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
PARSEL ÖN TAHSİS SÖZLEŞMESİ**

1. TARAFLAR:

İş bu sözleşmenin tarafları olan Çanakkale Ayvacık Tarıma Dayalı İhtisas Sera (Jeotermal Kaynaklı) Organize Sanayi Bölgesi “TDİOSB” ile “KATILIMCI” ile anılacaktır.

TDİOSB ve **KATILIMCI**’nın tebligat adresleri aşağıda belirtildiği gibidir. Adres ve iletişim bilgileri değişiklikleri taraflarca azami üç gün içinde diğer tarafa yazılı olarak bildirilmek zorundadır. Aksi halde bu sözleşmede yer alan adreslere ve iletişim bilgilerine yapılacak tebligatlar muteber sayılacaktır. Katılımcının KEP adresi bildirmesi zorunludur.

TDİOSB: Çanakkale Ayvacık Tarıma Dayalı İhtisas Sera (Jeotermal Kaynaklı) Organize Sanayi Bölgesi

Adres : Fatih Mah.Edremit Cad. No:11 Ayvacık/ÇANAKKALE
Tel No : 286 7121029 – 544 9129017
Kep Adresi : ayvaciktdiosb@hs03.kep.tr
E-Posta : ayvaciktdiosb@gmail.com

KATILIMCI:

Adres :
Vergi Dairesi :
Tel :
E-Posta :

TDİOSB ile **KATILIMCI** Arasında aşağıdaki koşullarda bu “parsel ön tahsis sözleşmesi” düzenlenmiştir. Bu sözleşmede yer alan;

Bakanlık : T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı’nı,

Banka : T.C. Ziraat Bankası Ayvacık Şubesini,

IBAN : **TR66 0001 0003 2497 7453 9150 01**

Kanun : 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu’nu,

Yönetmelik : T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı’nın yayımladığı TDİOSB Uygulama Yönetmeliği’ni

Uygulama Yönetmeliği: T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı’nın yayımladığı Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği’ni ifade eder.

2. KONU:

Sözleşmenin konusu, Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği’nin 17. maddesi uyarınca sınırları kesinleşen ve aynı Yönetmeliğin 18. Maddesi uyarınca 13.07.2023 tarih ve 40 sicil numarası ile tüzel kişiliği kazanan TDİOSB alanında 3194 Sayılı İmar Kanunu, Bakanlık ve TDİOSB Müteşebbis Heyet ve Yönetim Kurulu kararlarına uygun olarak onaylanan onaylı imar planı ve parsellasyon planına göre oluşan/oluşacak parsellerin üzerinde, projesine göre sera işletmesi veya sanayi üretim tesisi kurmak üzere, Çanakkale Ayvacık TDİOSB sınırları içerisinde bulunan parsel no’lu m² yüzölçümlü parselin **KATILIMCI**’ya ön tahsis edilmesini içermektedir.

Ekte yer alan Ek-1 Parsel Ön Tahsis Belgesi, Ek-2 Taahhütname ve Ek-3 Ödeme Planı sözleşmenin ayrılmaz ekidir.

3. GEÇİCİ BEDEL:

Ön tahsise konu parselin geçici satış bedeli peşin **KATILIMCI**’nın müracaat ettiği ve ön tahsisinin yapıldığı 2024 yılı sera parsel ön satış fiyatı olan ... TL/m²’dir. Tahsisi yapılan m² olup, toplam geçici satış bedeli (..... TL x m² = TL (.....Türk Lirası)’dir. Sözleşme tarihine kadar peşinat mahiyetinde yapılan ödemelerden sonra geriye kalan bedelle ilgili Ödeme planı sözleşme ekinde yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen TL geçici satış bedeli olup TDİOSB’nin faaliyete geçinceye kadar yapacağı (ilave kamulaştırma bedelleri, altyapı, RES, GES ve Biyokütle Tesisi kurulumu, jeotermal ve soğuk su arama faaliyetleri, elektrik şebekesi, idari bina, sosyal tesisler, laboratuvar, arıtma tesisi ve benzeri diğer ortak tesis inşaatları gibi bütün yatırım bedelleri, kredi faizi, komisyon ve gider vergileri ile diğer tüm masraflar) harcamalar yapıldıktan sonra ortaya çıkan satış bedelinden, o zamana kadar alt yapı katılım payı adı altında toplanan bedeller, geçici satış bedeli üstünde çıkar ise geçici satış bedeli üstüne m² başına ilave edilecektir.

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 56. Maddesinde, “Altyapı yatırımları devam eden OSB’lerde, yatırım tutarları ve diğer masraflar tahmini olarak hesaplanır ve kalan harcamalar için taahhütname alınır. Bu şekilde hesaplanan parsel metrekare birim maliyeti, yeniden değerlendirme oranlarına göre güncellenir. Parsel metrekare birim maliyetinin döviz cinsinden belirlenmesi halinde yeniden değerlendirme oranlarına göre güncelleme yapılmaz. OSB’nin yapımı tamamlandığında kesinleşen parsel bedeli ile tahmini bedel arasında oluşan fark, arsa satış bedeline ilave edilir” hükmü yer almaktadır.

Buna göre TDİOSB tarafından hesaplanacak bu bedellere, maddi hesap hataları dışında, KATILIMCI tarafından her hangi bir itiraz ileri sürülemeyecektir. KATILIMCI, işbu sözleşme ile tahsisi yapılan parselin geçici satış bedeli dışında, aylık yönetim aidatını da ayrıca ödeyecektir.

İşbu sözleşme gereği KATILIMCI’dan tahsil olunan meblağlar “avans” mahiyetinde olup, parsel satış bedeli kesinleştiğinde, bu meblağlar kesinleşen satış bedelinden düşülecektir.

4. ÖDEME ŞEKLİ:

Madde 3’te belirtilen geçici bedelinin tamamı peşin veya %25 peşin ve Geriye kalan toplam bakiye bedel TL ise ekte yer alan ödeme planına göre yapılacaktır. Kalan % 75’lik kısmın T.C. Merkez Bankası Politika Faizi oranında artırılarak 24 eşit taksitte ödenecektir ve 3’er aylık dönemler halinde ödeme planının faizi güncellenecektir.

(.....TL) %25’i dahil toplam TL peşinat olarak alınmış olup, geriye kalan bakiye bedel için ödeme planı TDİOSB ve KATILIMCI tarafından ayrıca imzalanmış olup, sözleşmeyi tamamlayan bir belge olarak yer almıştır.

5. YÖNETİM AİDATLARI VE VERİLECEK HİZMET BEDELLERİ:

Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği’nin 92. ve 99. Maddeleri uyarınca TDİOSB, sera ve sanayi parselleri için yönetim ve genel gider aidatını belirler. KATILIMCI, TDİOSB tarafından, parsel çeşit (sera-sanayi) ve büyüklüğüne göre belirlenen yönetim aidatlarını ve hizmetlerin karşılıklarını ödemekle yükümlüdür. Belirtilen hizmetlerden yararlanılmadığı gerekçesi ile yönetim aidatları ve hizmetleri karşılıklarının ödenmesinden kaçınılamaz. TDİOSB ’nin yönetim aidatı ile ilgili kararları ilam hükmünde olup, ilamların icrasına ilişkin yolla takip edilirler.

KATILIMCI, TDİOSB ’nin belirleyeceği su, elektrik, doğalgaz, jeotermal enerji, sıcak su, buhar, Telekom, atıksu, çöp toplama, arıtma tesisi ve benzeri tüketim bedellerini, işletme ve bakım-onarım giderleri vb. ödemekle yükümlüdür.

6. ÖDEMELERİN ZAMANINDA YAPILMAMASI:

Satış bedelleri taksit ödemeleri her ayın 25. günü ile 30. günü aralığındaki iş gününde ödenir, ödenmediği takdirde geciken süre için, ödenmeyen tutarlar üzerinden 6183 Sayılı Amme Alacakları Kanunu uyarınca uygulanan gecikme faizi oranında gecikme cezasını katılımcı ödemekle yükümlüdür.

Uygulanacak gecikme faizi hesabında, faiz oranındaki değişim tarihi ve faiz oranları dikkate alınarak tahakkuk ettirilecek olup, TDİOSB ile mutabık kalınarak ödeme yapılmalıdır.

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 59. Maddesi uyarınca TDİOSB, katılımcının vade tarihinden itibaren 2 (iki) ay içinde yazılı başvurusu halinde, göstereceği nedenleri kabul ettiği takdirde ödeme süresini, gecikme cezasının ödenmesi şartıyla en fazla altı aya kadar uzatabilir. Hiçbir yazılı başvuruda bulunmayan veya başvurusu kabul edilmeyen yatırımcının gecikme süresinin, mücbir sebep halleri hariç üç ayı aşması halinde bu sözleşme bozulur ve katılımcı ile yapılan işbu parsel tahsis sözleşmesi iptal edilir. KATILIMCI, sözleşmenin iptal edilmesi nedeniyle herhangi bir hak ve tazminat talebinde bulunmayacağını kabul eder.

Aylık taksit ödeme gecikme süresinin üç ayı aşması veya herhangi bir nedenle parselin tahsisinin iptali ve tahsis edilen parselin geri alınması halinde; KATILIMCI’nın o ana kadar yaptığı (gecikme faizi varsa yönetim aidatı hariç) ödemeler TDİOSB tarafından 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca belirlenen yeniden değerlendirme oranı ile güncellenmek suretiyle katılımcıya iade edilir.

Arsa tahsis iadesi veya iptali işlemi içine alan yılın ilk günü ile ödeme yapılacak tarih arasındaki kıst dönem için yapılacak yeniden değerlendirme işleminde, 213 Vergi Usul Kanunu uyarınca belirlenen cari yıl yeniden değerlendirme oranı kullanılır. Arsa iade veya iptal bedeli, geri alındığı tarihten itibaren en geç bir yıl içinde TDİOSB tarafından katılımcıya ödenir.

Her hâlükârda katılımcıya geri ödenecek tutar, güncel parsel tahsis bedelinin üzerinde olamaz. Bu şekilde iade/iptal işlemi yapılarak paralarını alan katılımcıların yeniden müracaat etmesi halinde hiçbir öncelik hakları olmaz.

7. YATIRIMCI TAAHHÜTNAMESİ:

Katılımcı İşbu sözleşme ekindeki “Yatırımcı Taahhütnamesi”ni noter onaylı olarak TDİOSB’ ye verecektir. Verilmediği takdirde sözleşme geçersiz sayılır ve KATILIMCI’ya tapu teslim edilmez.

KATILIMCI ek: 2’de (Taahhütname) yer alan tüm teknik hususlara eksiksiz uyacağını kabul ve taahhüt eder.

KATILIMCI, TDİOSB Müteşebbis Heyet ve Yönetim Kurulu tarafından alınan ve alınacak kararlara eksiksiz uyacağını kabul ve taahhüt eder.

8. TAHSİSİ YAPILAN ARSA (PARSEL) ÜZERİNDE İNŞAATA BAŞLAMAMA VE BİTİRME:

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 60. Maddesi uyarınca Kesin Arsa Tahsisi ile ilgili;

- a) Kesin Arsa Tahsis tarihinden itibaren bir yıl içinde yapı ruhsatını alarak inşaata başlamayan;
- b) Yapı ruhsatı tarihinden itibaren iki yıl içinde, üretime geçmeyen,
- c) Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği’nde bahsedilen faaliyetler listesinde yer alanların hazırlayacakları ÇED raporu sonucunda “ÇED olumlu kararı” veya “ÇED gerekli değildir kararı”nı alamayan, KATILIMCI’ya yapılan kesin tahsis, TDİOSB tarafından iptal edilir. TDİOSB, Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği’ne ve OSB mevzuatına göre makul sebeplerle bu süreleri uzatabilir.

TDİOSB yukarıdaki hallerin her birini “Arsa Tahsis Sözleşmesinin” feshi ve arsayı geri almak için yeterli sebep sayar. Katılımcı bu hallerde tazminat isteyemez. Taraflar bu hususu kabul ve taahhüt eder.

9. ARSAYI TDİOSB ’YE GERİ VERME:

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 62. Maddesi uyarınca KATILIMCI, dilediği zaman arsa almaktan yazılı olarak vazgeçme talebinde bulunabilir ve yapmış olduğu (gecikme faizi, vade farkı, yönetim aidatı hariç) ödemeleri, geri isteyebilir.

Katılımcı, istediği zaman parsel tahsis işleminden vazgeçebilir.

Katılımcı, inşaatını süresinde ya da verilen ek süre içinde bitirmediği takdirde; OSB tahsisi iptale yetkilidir.

Her iki durumda ödenecek arsa bedeli; OSB Yönetmeliği 56’ncı madde kapsamında, TDİOSB 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 TDİOSB tarafından katılımcıya ödenir.

Her hâlükârda katılımcıya geri ödenecek tutar, güncel parsel tahsis bedelinin üzerinde olamaz. Bu şekilde iade/iptal işlemi yapılarak paralarını alan katılımcıların yeniden müracaat etmesi halinde hiçbir öncelik hakları olmaz.

10. KESİN SATIŞ VE TAPU VERME:

KATILIMCI’ya

a) Tahsis bedelinin defaten ödemesi veya tahsis bedelinden kalan borcu için, kesin ve süresiz teminat mektubunun,

b) TDİOSB ’nin kesin olarak belirleyeceği arsa bedelleri ile yapılacak diğer yatırımlara itirazsız olarak katılacağını belirten noter tasdikli taahhütnamesinin TDİOSB’ ye verenlerden Tarıma Dayalı İhtisas OSB Yönetmeliğinin ve OSB mevzuatının yapı ve yapı ile ilgili esaslarla ilgili aranan şartların sağlanması, işyeri açma ve çalışma ruhsatı olarak tesisi üretime geçmesi halinde geri alım hakkı şerhi konulmadan; yapı kullanma izni alınması şartı ile tesisi üretime geçinceye kadar ise geri alım hakkı şerhi konularak, ipoteksiz tapu verilir.

KATILIMCI’nın, kendisine tahsis edilen parsel üzerinde gerçekleştireceği sabit yatırım tutarının en az %50’si tutarında bankalar veya kredi kuruluşlarından yatırım kredisi alması, bu durumu banka ile aralarında imzalanan kredi sözleşmesi ile belgelemesi, tahsis bedelini defaten ödemesi veya tahsis bedelinden kalan borcu için teminat mektubunu, TDİOSB’nin kesin olarak belirleyeceği arsa bedelleri ile yapılacak diğer yatırımlara itirazsız olarak katılacağını belirten noter tasdikli taahhütnamesini TDİOSB’ye vermesi yapı ve yapı ile ilgili esasları /şartları sağlanması ve bu durumu projeleri ile belgelemeleri durumunda üretime geçme şartı aranmaksızın geri alım hakkı şerhi konulmadan tapusu verilir.

KATILIMCI’ya geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına “taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde TDİOSB ’den uygunluk görüşü alınması zorunludur” şerhi

konulur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni katılımcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'nin 57. Maddesi uyarınca OSB'den parsel tahsis veya satışı yapılan gerçek veya tüzel kişilerin (KATILIMCI) spekülasyon yapmamaları ve beyan ettikleri sanayi tesislerini makul bir süre içinde kurmaları için TDİOSB gerekli bütün tedbirleri alır ve parsellerin tapu kayıtlarına da "geri alım hakkı" şerhini koydurur. Arsa üzerinde, üretime geçmedikçe geri alım hakkı şerhi tapu kayıtlarından kaldırılmaz.

Ayrıca TDİOSB, Bölgenin alt ve üst yapı imalatı, bakım ve onarımı açısından gerekli gördüğü takdirde KATILIMCI'ya tahsis edilen parsel içerisinde çekme mesafelerinde altyapı imalatı yapabilir, altyapı bacası inşa edebilir, bu imalatlara ulaşmak amacıyla parsel içerisine gerekli duyulan her an girebilir, iş ve işlem yapabilir, KATILIMCI bu alanlara yapı vb. bir imalat yapamaz, TDİOSB tüm bu hususları tapu kayıtlarına şerh ettirebilir. KATILIMCI bu hususları kabul ve taahhüt eder.

11. HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER:

TDİOSB ve KATILIMCI aşağıdaki hususların tamamını taahhüt eder ve gereklerini yerine eksiksiz getirir:

KATILIMCI, bu sözleşme ile 4562 sayılı OSB Kanunu, OSB Uygulama Yönetmeliği ve mevzuatı ile Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'nin bütün hükümlerine aynen uymayı kabul ve taahhüt eder.

KATILIMCI, bu sözleşmenin yapıldığı tarihte mevcut veya sonra yürürlüğe girecek yasa, kararname, tüzük, yönetmelik vb. hususlar ile TDİOSB 'nin alacağı müteşebbis heyet ve yönetim kurulu kararlarına aynen uymayı kabul eder.

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

KATILIMCI projesini tasdik ettirmeden ve TDİOSB 'nin iznini almadan inşaata başlayamaz. Bu hususta 3194 sayılı İmar Kanunu, 4562 sayılı OSB Kanunu, OSB Uygulama Yönetmeliği ve mevzuatı ile Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Yönetmeliği'nin ilgili bütün hükümleri KATILIMCI tarafından yerine getirilecektir.

KATILIMCI, tahsis edilen arsa üzerindeki inşaatını veya serasını TDİOSB tarafından verilen ruhsata ve verilen asgari nitelikteki sera tip modül projelerine uygun olarak yapmak zorundadır. Tahsis edilen arsa üzerindeki inşaatın OSB mevzuatına ya da verilen ruhsata aykırılığının tespiti halinde, TDİOSB tarafından verilecek sürede aykırılıkları gidermekle yükümlüdür. Aksi takdirde, parselin geri alınabileceği kabul ve taahhüt eder.

KATILIMCI üretim konusuna göre sera üst modül projelerinde değişiklik talebinde bulunabilir.

TDİOSB öneriyi inceleyerek onaylayabilir veya revize edilmesini isteyebilir. KATILIMCI her halükârda TDİOSB 'nin onaylayacağı sera üst modül projesini uygulamak zorundadır.

KATILIMCI, Avrupa Birliği Yeşil Mutabakatı çerçevesinde Yeşil OSB olmak için çalışmalarını yürüten TDİOSB 'nin bu amaçla belirleyeceği kriterleri yerine getirecektir. Bu kapsamda KATILIMCI sera parsellerinde parsel yüzey ve sera konstrüksiyon yüzeyindeki yağmur sularını toplayarak depolamak suretiyle kullanmak zorundadır. Yine KATILIMCI seralarda kullanmakta olduğu suyun deşarjından sonra toplayarak kendi arıtma sisteminden geçirerek arıtılmış oranı kadar tekrar kullanmak zorundadır. KATILIMCI, TDİOSB 'nin atık su sistemine deşarj edeceği atık suyu TDİOSB 'nin belirleyeceği su kriterlerine indirmek o şekilde deşarj etmek zorundadır.

KATILIMCI, inşaatını süresinde ya da verilen ek süre içinde bitirmediği takdirde; TDİOSB arsa tahsisi bedelini, OSB Uygulama Yönetmeliği hükümleri ve OSB mevzuatı doğrultusunda, iade etmek suretiyle tahsisi iptale yetkilidir.

TDİOSB Bölgede inşa edilen tesisleri kurup, işletmelerini sağlayabilecek ekonomik ve teknik bir ortamın oluşumundan başlamak üzere, üretilen mal ve hizmetlerin, saptayacağı tarifelerle katılımcının ve bölgedeki diğer katılımcıların birleşik yararlarına sunacağını kabul eder.

TDİOSB, KATILIMCI ile ileride elektrik, içme ve kullanma suyu, jeotermal su ile atık su arıtma, çöp vb. altyapı hizmetleri kullanımı için satış sözleşmesi yapacaktır. Bu sözleşmeler, KATILIMCI'nın kurulu gücüne, tüketimine veya kirlilik miktarına göre tanzim edilecek olup, katılımcı bu sözleşmelere itiraz etmeksizin aynen uymak zorundadır.

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

Parsel tahsisi veya satışı yapılan KATILIMCI; projesine uygun tesisini tamamlayıp, tapusunu aldıktan sonra, TDİOSB 'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere, Yönetmelikteki ve OSB Uygulama Yönetmeliğindeki şartlara uygun olarak, kiraya verebilir veya satabilir. Bu işlemin yapılabilmesi için Müteşebbis Heyet'in uygun görüşünün alınması zorunludur.

KATILIMCI, TDİOSB tarafından, parsel çeşidine ve büyüklüğüne göre belirlenen yönetim aidatları ve hizmetlerin karşılıklarını ödemekle yükümlüdür. Belirtilen hizmetlerden yararlanılmadığı gerekçesi ile yönetim aidatları ve hizmetleri karşılıklarının ödenmesinden kaçınılamaz. TDİOSB 'nin yönetim aidatı ile ilgili kararları ilam hükmünde olup, ilamların icrasına ilişkin yolla takip edilirler.

TDİOSB, Bölgenin alt ve üst yapı imalatı, bakım ve onarımı açısından gerekli gördüğü takdirde KATILIMCI'ya tahsis edilen parsel içerisinde çekme mesafelerinde altyapı imalatı yapabilir, altyapı bacası inşaa edebilir, bu imalatlara ulaşmak amacıyla parsel içerisine gerekli duyulan her an girebilir, iş ve işlem yapabilir, KATILIMCI bu alanlara yapı vb. bir imalat yapamaz. KATILIMCI tahsis edilen parsel içerisinde TDİOSB'nin sondaj yapabileceğini peşinen kabul eder. Yapılacak sondaj sonucunda inşa edilecek jeotermal kuyu katılımcının faaliyetini engelleyecek durumda ise katılımcıya Yönetim Kurulunca yeni parsel tahsisi yapılır.

KATILIMCI iş bu sözleşme ve eklerinde uymayı kabul ettiği esaslara ve yüklenimlere aykırı düşen hareketlere TDİOSB tarafından süre tayini suretiyle yapılacak yazılı bildirimlere rağmen devamda ısrar ettiği takdirde; TDİOSB, KATILIMCI'nın firma tesis ve işletmelerinin bölge genel tesislerinden üretilen veya iletilen su, elektrik, jeotermal enerji, doğalgaz ve yol, kanalizasyon vb. genel hizmetlerden yararlanmasından kısmen veya tamamen yoksun bırakacak önlemleri alır ve uygular.

KATILIMCI kendisine tahsis edilen parsel içerisindeki tüm imalatları, sera veya binasına göre tesviye ve istinat duvar imalatları ile parsel altı drenajlarını kendisi yapacaktır. TDİOSB 'nin her bir parselde koyacağı altyapı bacalarına parsel içi bağlantıları KATILIMCI yapacaktır. KATILIMCI her bir altyapı bağlantı ve kullanımı için TDİOSB 'nin koyacağı tüm kurallara riayet edeceğini kabul ve beyan eder. TDİOSB trafoaları ve trafoardan her bir parselde gereken elektrik iletim hattını (kendi hesabındaki kesite göre) çekecektir. Parsel içi trafo ve hücre yapımı KATILIMCI'ya aittir. KATILIMCI'nın elektrik gereksinimi artması halinde TDİOSB 'ye ait trafo içine ilave hücre ve Trafo'ya olan iletim hattı revizyonu vb. tüm imalatlar ile maliyeler KATILIMCI'ya aittir.

KATILIMCI, TDİOSB 'nin sözleşmenin uygulanması için sözleşme ve ekleri çerçevesinde isteyeceği hususlara aynen uyacaktır.

İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde arsanın mülkiyetinin devir işlemlerinin tamamlanmasını müteakip bu Sözleşmenin yürürlüğü devam edecektir.

11. BAŞKALARINA DEVİR

TDİOSB tarafından KATILIMCI'nın satın aldığı parsellerin tapu kayıtlarına geri alım hakkı şerhi konur. KATILIMCI'lara tahsis veya satışı yapılan parseller hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar KATILIMCI'lar 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 KATILIMCI'lara yapılması halinde, borcu ödenmeden ve işyeri açma çalışma ruhsatı almadan arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakta Bakanlık ve TDİOSB 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 Türk Ticaret Kanunu'nun 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, tesisin faaliyete geçmesi için belirtilen sürelerin hesaplanmasında devrolunan şirketin parsel tahsis tarihi esas alınır. Satıcı teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya KATILIMCI'ların borcundan dolayı satışına karar verilen gayrimenkullerin icra yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve TDİOSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, TDİOSB 'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşu satış yapılabilir. Satış ilanlarında TDİOSB kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir. Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşu satılması halinde, kredi alacaklısı kuruluş, satın aldığı taşınmazı sadece TDİOSB '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; TDİOSB 'nin ve yeni alıcıdan alacağı taahhütnamede ve yapacağı sözleşmede, ilk alıcının taahhütnamesi ile sözleşmesinde bulunan hükümleri çıkarma veya yeni hükümler koyma hakkı vardır.

12. KİRALAMA ŞARTLARI:

Kiralamanın yapılabilmesi için;

- Kiralanacak tesisin tapusunun alınmış olması,
- Katılımcının TDİOSB 'ye karşı vadesi geçmiş hiçbir borcunun bulunmaması,
- OSB yönetim kurulunca, kiralamanın mevzuat çerçevesinde usul ve esaslara uygun olduğuna ilişkin karar alınması gerekmektedir.

Kiralama halinde, kiralayandan;

- Tapu belgesi,
- Tüzel kişilerden söz konusu tesisin kiraya verilmesine ilişkin yönetim kurulu veya ortaklar kurulu kararı,
- Ticaret sicili tasdiknamesi,
- Yapılacak kira sözleşmesi örneği,
- Tesisin bağımsız bölüm oluşturmadan bir bütün halinde kiraya verileceğine dair beyan.

Kiracıdan;

- Ticaret sicili tasdiknamesi,
- Tüzel kişilerden söz konusu tesisin kiralanmasına ilişkin yönetim kurulu veya ortaklar kurulu kararı,
- Yapılacak faaliyeti açıklayan bilgi ve belgeler,
- TDİOSB tarafından hazırlanan ve kurulacak tesisin elektrik, su, doğal gaz, çalışan sayısı, atıkları ve atık özellikleri vs. bilgilerini gösterir firma yetkililerince imzalı bilgi formu,
- Yapılacak kira sözleşmesi örneği,
- OSB mevzuatı ile TDİOSB iç talimatname ve sözleşmelerine uygun faaliyet gösterileceğine dair noter tasdikli taahhütname istenir.

Kiralama işleminin gerçekleşmesi için KATILIMCI yukarıdaki belgelerle birlikte TDİOSB 'ye başvurarak, TDİOSB 'den uygunluk almak zorundadır.

13. MEVZUATA UYMA ZORUNLULUĞU:

Bu arsa satış sözleşmesinin taraflarca imzalandığı tarihte yürürlükte olan veya daha sonra yürürlüğe girecek mevzuat (Anayasa-Kanun-Kanun Hükmünde Kararname-Tüzük-Yönetmelik-Yönerge/Genelge ve diğer yazılı talimatlar ile TDİOSB müteşebbis heyet ve yönetim kurulu kararları vb.) kendiliğinden bu sözleşmedeki hükümler yerine geçer. Bunu KATILIMCI şimdiden kabul ve taahhüt eder.

14. ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ:

Uygulamada çıkacak anlaşmazlıkların çözümü TSİOSB Yönetim Kurulu kararlarıyla sağlanacaktır.

Bu surette çözümün mümkün olmaması halinde uygulamada çıkacak anlaşmazlıkların çözümü ilgili kanun ve mevzuatlar başta olmak üzere OSB Mevzuatı ve TDİOSB yönetmeliği gereği yetkili organlar tarafından sağlanacaktır. Bu surette çözümün mümkün olmaması halinde anlaşmazlıkların çözümünde ÇANAKKALE Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

15. TEBLİGAT ADRESİ

Alıcı'nın bu Sözleşmedeki yazılı adresi tebligat adresi olarak geçerlidir. Alıcı bu adresi değiştirdiğinde yazılı olarak bildirmemiş ise bu adrese yapılan tüm tebligatlar yapılmış kabul edilecektir. Alıcı bunu peşinen kabul etmiş sayılır.

16. MÜCBİR SEBEP:

Ayaklanma, darbe, darbe girişimi, ambargo, devlet müdahalesi, isyan, işgal, savaş, seferberlik, grev, lokavt, iş eylemleri veya boykotlar dahil olmak üzere işçi-işveren anlaşmazlıkları, siber saldırı, yangın, patlama, fırtına, sel, deprem, göç, salgın veya diğer bir doğal felaket veya Taraflardan birinin kontrolü dışında gerçekleşen, kusurundan kaynaklanmayan ve makul olarak öngörülemeyecek ve engellenemeyecek diğer olaylar "Mücbir Sebep" Taraflardan herhangi birinin "Etkilenen Taraf" bu Sözleşmeden doğan yükümlülüklerini ifa etmesini engeller veya geciktirirse, Etkilenen Taraf, diğer taraflara yazılı olarak derhal bu Mücbir Sebep, bununla ilgili tüm detayları ve delilleri ve bu durumun muhtemel süresini bildirmekle yükümlüdür. Etkilenen Taraf Mücbir Sebepi sonuçlarını engellemek veya hafifletmek için makul çabayı göstermekle yükümlüdür.

Etkilenen Taraf, bu maddede yer alan yükümlülüklerine uymuş olması kaydıyla, ifası Mücbir Sebep sonucunda engellenen veya geciken yükümlülüklerinden dolayı sorumlu tutulamaz ve bu durum işbu Sözleşme'nin bir ihlali olarak kabul edilmeyerek, ifa için gerekli olan süre, söz konusu gecikmenin süresine eşit bir süre ile uzatılır.

İşbu sayılan mücbir sebeplerin sözleşmenin ifasına helal getirip getirmeyeceği boyutu gerektiğinde tarafların ortak kararı ile kararlaştırılır. Aksi durumda ihtilafın çözümü için yargı merciine müracaat edilir.

17. SÖZLEŞMENİN DÜZENLENMESİ VE GEÇERLİLİK:

Parsel Ön Tahsis Sözleşmesi, TDİOSB Müteşebbis Heyetin 02.07.2024 tarih ve 2024/4 sayılı kararı ile Yönetim kuruluna vermiş olduğu yetki doğrultusunda; Yönetim Kurulunun 02.07.2024 tarihli ve 2024/15 sayılı kararı ve sözleşmenin taraflarca imzalanması ile geçerlilik kazanır.

Çanakkale Ayvacık TDİOSB web sitesi üzerinden yapılan duyurular resmi tebliğ niteliğindedir. Katılımcının gerçek kişi olması halinde; kimlik belgesi ve imza beyanı, adi ortaklık ise ortaklık mukavelesinin bir nüshası ve imza beyanları, Şirket ise yetki belgesi ve imza sirküleri, sözleşmenin ayrılmaz ekleridir.

17 maddeden ibaret iş bu Parsel Tahsis Sözleşmesi, TDİOSB'yi temsile yetkili iki kişi (TDİOSB Yönetim Kurulu Başkanı veya Yönetim kurulu Başkan Vekili ile birlikte Yönetim Kurulu üyesi olmak üzere) ve yatırımcının kendisinin / temsilcisinin karşılıklı anlaşması sonucu /..... /2024 tarihinde taraflarca 2 (iki) nüsha olarak tanzim ve imza olunmuş birer nüshası taraflara bırakılmıştır.

SÖZLEŞMENİN EKLERİ:

EK 1: PARSEL ÖN TAHSİS BELGESİ

EK 2: TAAHHÜTNAME VE KATILIMCININ UYACAĞI TEKNİK HUSUSLAR

EK 3: ÖDEME PLANI

KATILIMCI

ÇANAKKALE AYVACIK T D İ O S B

Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Başkanı