



ANKARA UZAY VE HAVACILIK İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

ARSA TAHSİS SÖZLEŞMESİ

1-TARAFLAR:

Ankara Uzay ve Havacılık İhtisas Organize Sanayi Bölgesi ile katılımcı arasında aşağıdaki koşullarda bu “**ARSA TAHSİS SÖZLEŞMESİ**” düzenlenmiştir.

Bu sözleşmede yer alan;

Bakanlık: Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığını,

Banka: T. Halk Bankası A.Ş.’nin 0404 Balgat/Ankara Şubesini,

Kanun: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununu,

Yönetmelik: Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğini,

Satıcı: Ankara Uzay ve Havacılık İhtisas Organize Sanayi Bölgesini,

Alıcı: Katılımcı, ifade eder.

2- KONU:

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:

Ankara Uzay ve Havacılık İhtisas 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 355,00 TL. (Üç yüz elli beş) TL/m²'dir. Tahsisi yapılan arsa olup, toplam geçici 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 atık su 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.



ANKARA UZAY VE HAVACILIK İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

5- ÖDEME ŞEKLİ:

5.1. Taksitli Ödeme Programı:

Yeri, yüzölçümü ve kullanma maksadı yukarıda belirtilen arsanın tahsis bedelinin %25'i peşin, kalanı, 48 eşit taksitler halinde, 4 yılda ödenecektir.

Taraflar “**EK-1 Ödeme Planını**” aynen kabul etmişlerdir.

Alıcı TL'yi bu sözleşmenin yapıldığı tarihte peşinat olarak, geri kalan TL.'yi ise; **EK-1 deki ödeme planına** göre olmak üzere toplam TL. tahsis bedeli ödeyecektir.

Bu sözleşme peşinatın, bankadaki “**Arsa Satışları Hesabı**” na yatırılmasıyla geçerlilik kazanır.

5.2. Kesin satış ve tapu verme:

a) Alıcının tahsis bedelini defaten ödemesi veya tahsis bedelinden kalan borcu için teminat mektubunu,

b) Satıcının kesin olarak belirleyeceği arsa bedelleri ile yapılacak diğer yatırımlara itirazsız olarak katılacağını belirten noter tasdikli taahhütnamesini, (EK-3)

Satıcıya vermesini müteakip; tesisin üretime geçmesi halinde geri alım hakkı şerhi konulmadan, tesisin üretime geçmemesi halinde ise tahsis edilen arsa üzerindeki fabrika inşaatının tamamlanmasını takiben geri alım hakkı şerhi konularak, alıcıya ipoteksiz tapusu 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:

Taksitler vadesinde ödenmediği takdirde, gecikme süresi için, ödenmeyen taksit tutarına T.C. Merkez Bankası tarafından kısa vadeli reeskont ve avans işlemlerine uygulanan faiz oranında gecikme cezası uygulanır.

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

Alıcı, arsanın geri alınması nedeniyle herhangi bir tazminat talep edemez.

Alıcıdan parselin geri alınması halinde, alıcının o ana kadar yaptığı arsa tahsis bedeli ödemelerine hiçbir faiz ve benzeri hak tahakkuk ettirilmeden tespit edilir ve geri alınma tarihinden itibaren en geç ilk mali yılda bütçeye konularak ödenir.

6- İNŞAATA BAŞLAMA VE BİTİRME:

Tahsis edilen arsa ile ilgili olarak;

a) Alıcının, tahsis tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde gerçekleştireceği yapıya ait projeleri satıcıya tasdik ettirerek yapı ruhsatını almaması,

b) Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğine göre “ÇED Olumlu Kararı” veya “ÇED Gerekli Değildir Kararı” almaması,

c) Altyapı inşaatının durumuna göre satıcının duyuru tarihinden itibaren;

1) Yapı ruhsatını alarak 1 yıl içinde inşaatla başlamaması,

2) Yapı ruhsatı tarihinden itibaren 2 yıl içinde üretime geçmemesi halinde, alıcıya yapılan tahsis, satıcı tarafından iptal edilir.

Makul sebeplerin varlığı halinde; satıcı, bu süreleri uzatabilir.



ANKARA UZAY VE HAVACILIK İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

7- BAŞKALARINA DEVİR:

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

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

Bu arsalar alıcılar veya mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki alıcılara yapılması halinde, borcu ödenmeden ve tesis üretime geçmeden arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakta Bakanlık yetkilidir.

Arsa tahsisi veya satışı yapılan firmanın tasfiyesi halinde, firmanın alıcı vasfını taşıyan ortağına veya ortaklarına tahsis hakkının devri mümkündür. Bu konudaki işlemlerin muvazaalı olup olmadığının tetkikiyle sonucuna göre gerekli tedbirleri almakta Bakanlık yetkilidir.

Satıcı tarafından teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya alıcının 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 kuruluşu satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan alıcı niteliklerine de yer verilir.

Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşu 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.

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

Alıcı tapusunu aldıktan ve tesisini ikmal ettikten sonra devir ya da satış söz konusu olması halinde; satıcının yeni alıcı ile yapacağı sözleşmede, ilk alıcı ile yaptığı sözleşmede bulunan hükümleri çıkarma veya yeni hükümler koyma hakkı vardır.

8- SATICIYA GERİ VERME:

Alıcı, peşinatı yatırmış ve yıllık taksitlerini ödemiş olduğu halde, inşaata başlama süresi sonuna kadar veya inşaata başladıktan sonra dilediği zaman parsel alımından vazgeçerek isteği ile yatırmış olduğu arsa tahsis bedellerini geri isteyebilir. Satıcı, alıcının o güne kadar yatırmış olduğu arsa tahsis bedellerinin toplamını iade eder. Söz konusu para arsanın geri alınma tarihinden itibaren ilk mali yılda bütçeye konularak ödenir. Alıcı bunun dışında hiçbir surette faiz ve tazminat talep edemez. Bu şekilde arsayı almaktan vazgeçerek paralarını alan alıcının yeniden müracaat etmesi halinde hiçbir öncelik hakları olamaz.

9- HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER:

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

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

9.3. 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.

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



ANKARA UZAY VE HAVACILIK İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

9.5 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.

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

9.7. 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.

9.8. 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.

9.9. Satıcı, alıcı ile ileride elektrik, içme ve kullanma suyu ile atık su arıtma vb. 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.

9.10. 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.

9.11. 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.

9.12. 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.

10- 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 bildirilere 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.



**ANKARA UZAY VE HAVACILIK
İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ**

11- 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.

12- ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ:

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

13- SÖZLEŞMENİN DÜZENLENMESİ VE GEÇERLİLİK:

13 Maddeden oluşan bu sözleşme, tarafların anlaşması sonucu Bölge Müdürü ve iki tanık huzurunda tanzim ve imza olunmuştur.

Bu sözleşmenin 5.1 maddede belirtilen peşinatın, satıcının Bankadaki “Arsa Satışları Hesabı” na yatırılması, sözleşmenin Bölge Müdürlüğü tasdikli bir suretinin Bankaya teslim edilmesi ve Bölge tarafından Bakanlığa bilgi verilmesi ile geçerlilik kazanır ve katılımcılık 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. / /2018

ALICI

SATICI

TANIK

TANIK

İşbu sözleşme, .../.../2018 tarih ve 2018/.. numaralı Yönetim Kurulu Kararına istinaden düzenlenmiştir.