



BALIKESİR GÖNEN TARIMA DAYALI İHTİSAS SERA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

BALIKESİR GÖNEN TARIMA DAYALI İHTİSAS (JEOTERMAL KAYNAKLI) SERA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

PARSEL ÖN TAHSİS SÖZLEŞMESİ

1. TARAFLAR:

İş bu sözleşmenin tarafları olan Balıkesir Gonen Tarıma Dayalı İhtisas Sera (Jeotermal Kaynaklı Sera) Organize Sanayi Bölgesi “**TDİOSB**” ile
.....FİRMA BİLGİSİ.....
“**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.

TDİOSB : Balıkesir Gonen Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi
Adres: Balıkesir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü Paşaalı Mahallesi Gaffar Okkan Caddesi No: 47
Karesi / BALIKESİR
Tel No: 0 533 064 29 81
Kep Adresi: gonentdiosb@hs01.kep.tr
e-Posta: gonentdiosb@gmail.com / bilgi@gonentdiosb.org.tr

KATILIMCI:
Adres :
Vergi Dairesi :
Tel : e-posta :

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 Göne Şubesi,
IBAN: TR59 0001 0000 4997 7345 0650 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 09.05.2023 tarih ve 39 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 parselasyon planına göre oluşan/oluşacak parsellerin üzerinde, projesine göre sera işletmesi veya sanayi üretim tesisi kurmak üzere, Balıkesir Gonen TDİOSB sınırları içerisinde bulunan parsel nolu m² yüzölçümlü parselin Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 55. Maddesi uyarınca **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.



BALIKESİR GÖNEN TARIMA DAYALI İHTİSAS SERA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

3. GEÇİCİ BEDEL:

Ön tahsise konu parselin geçici satış bedeli peşin **KATILIMCI**'nin müracaat ettiği ve ön tahsisinin yapıldığı 2024 yılı sera parsel ön satış fiyatı olan 1.000 TL/m² dir. Tahsisi yapılan 10.000 m² olup, toplam geçici satış bedeli (1.000 TL x 10.000 m² = 10.000.000 TL (OnmilyonTürkLirası)'dir. Sözleşme tarihine kadar peşinat mahiyetinde yapılan ödemelerden sonra geriye kalan bedelle ilgili **Ödeme planı sözleşme ekinde yer almaktadır.**

Yukarıda belirtilen **10.000.000 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. Bölgemiz sınırları içerisinde yapılacak GES, RES ve biyokütle / biyogaz tesisi maliyetleri bu bedel dışındadır.

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 metrekaresi birim maliyeti, yeniden değerlendirme oranlarına göre güncellenir. Parsel metrekaresi 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 bedelin (**10.000.000 TL**) **%25'i dahil toplam 2.500.000 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.

Geriye kalan toplam bakiye bedel ise ekte yer alan ödeme planına göre yapılacaktır.

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.



BALIKESİR GÖNEN TARIMA DAYALI İHTİSAS SERA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

6. ÖDEMELERİN ZAMANINDA YAPILMAMASI:

Satış bedelleri taksit ödemeleri her ayın 25. günü ile 30. günü aralığında iş günü 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, cezai yaptırım uygulamak 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**'nin 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 işlemini 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 BİTİRMEME:

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 inşaatla başlamayan;
- b) Yapı ruhsatı tarihinden itibaren iki yıl içinde, üretime geçmeyen,



BALIKESİR GÖNEN TARIMA DAYALI İHTİSAS SERA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

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**, **Tarım**a 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; temel atmış veya temel inşaatını bitirmiş olsa bile 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 taahhünamesinin TDİOSB' ye verenlerden

Tarım a Dayalı İhtisas OSB Yönetmeliğinin ve OSB mevzuatının yapı ve yapı ile ilgili esaslarla ilgili aranan şartların sağlanması, işyeri açma ve çalışma ruhsatı alarak 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 taahhünamesini **TDİOSB'ye** vermesi yapı ve yapı ile ilgili esasları /şartları sağlaması ve bu durumu projeleri ile



BALIKESİR GÖNEN TARIMA DAYALI İHTİSAS SERA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

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 inşaatı başlatabilir. Bu hususta 3194 sayılı İmar Kanunu, 4562 sayılı OSB Kanunu, OSB Uygulama Yönetmeliği ve mevzuatı ile Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama 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, kullanılmayan kısmın ifraz edilerek geri alınabileceğini, gerektiğinde 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 halükarda **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**



BALIKESİR GÖNEN TARIMA DAYALI İHTİSAS SERA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

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; temel atmış veya temel inşaatını bitirmiş olsa dahi **TDİOSB** arsa tahsis bedelini, OSB Uygulama Yönetmeliği hükümleri ve OSB mevzuatı doğrultusunda, iade etmek suretiyle tahsis 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 katılımcılar tarafından rızaen belirlenecek bedelinin ödendiğinin belgelendirilmesi şartıyla yeni katılımcıya arsanın tahsis yapılır. Süre bitiminde inşa edilmiş kısmın rızaen satışının yapılmaması halinde ilgili Mahkeme tarafından belirlenecek bilirkişi marifetiyle tespit edilen bedel üzerinden satış, **TDİOSB** tarafından yapılır.

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**'nin 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 tahsis veya satış 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 Mütешеbbis 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 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**'nin 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



BALIKESİR GÖNEN TARIMA DAYALI İHTİSAS SERA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

altyapı bağlantı ve kullanımı için **TDİOSB** 'nin koyacağı tüm kurallara riyaet edeceğini kabul ve beyan eder. **TDİOSB** trafoları ve trafolardan her bir parsel 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 ıcrâ yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve **TDİOSB** alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, **TDİOSB** 'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir. Satış ilanlarında **TDİOSB** kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir. Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşa 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 oluşturmada 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 **TDİOSB** 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 **BALIKESİR** 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:

Ayıklanma, 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 öngörülemez 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 Sebebi, bununla ilgili tüm detayları ve delilleri ve bu durumun muhtemel süresini bildirmekle yükümlüdür. Etkilenen Taraf Mücbir Sebebi sonuçlarını engellemek veya hafifletmek için makul çabayı göstermekle yükümlüdür.

Etkilenen Taraf, bu maddede yer alan yükümlülüklerine uyum sağlaması kaydıyla, ifası Mücbir Sebep sonucunda engellenen veya geciken yükümlülüklerinden dolayı sorumlu tutulamaz ve bu



BALIKESİR GÖNEN TARIMA DAYALI İHTİSAS SERA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

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 mercine müracaat edilir.

17. SÖZLEŞMENİN DÜZENLENMESİ VE GEÇERLİLİK:

Parsel Tahsis Sözleşmesi, **TDİOSB** Müteşebbis Heyetin tarih ve sayılı kararı ile Yönetim kuruluna vermiş olduğu yetki doğrultusunda; Yönetim Kurulunun tarihli ve sayılı kararı ve sözleşmenin taraflarca imzalanması ile geçerlilik kazanır.

Balıkesir Gonen 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 ile Yönetim kurulu Başkan vekili birlikte veya Yönetim Kurulu Başkanı veya Başkan vekilinden birisi ile birlikte Yönetim Kurulu üyesi olmak üzere) ve yatırımcının kendisinin / temsilcisinin karşılıklı anlaşması sonucu /..... /..... 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

**BALIKESİR GÖNEN
TDİOSB**

**Müteşebbis Heyet/
Yönetim Kurulu Üyesi**

Müteşebbis Heyet Başkanı