**ŞEREFLİKOÇHİSAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ OSB SINIRLARI**

**İÇERİSİNDEKİ 181079 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 PARSELLERİN**

**GÜNEŞ ENERJİSİNDEN ELEKTRİK ÜRETİM SİSTEMİ KURULMASI**

**AMACIYLA KİRALANMA SÖZLEŞMESİ**

**Madde 1 - Sözleşmenin tarafları**

* 1. Bu Sözleşme, bir tarafta Şereflikoçhisar Organize Sanayi Bölgesi (bundan sonra OSB olarak anılacaktır) ile diğer tarafta .......................... (bundan sonra Kiracı olarak anılacaktır) arasında aşağıda yazılı şartlar dahilinde akdedilmiştir.

**Madde 2 - Taraflara ilişkin bilgiler**

**2.1. OSB’ nin**

 a) Adı : Şereflikoçhisar Organize Sanayi Bölgesi

 b)Vergi Dairesi : Şereflikoçhisar

 c)Vergi Numarası : 8100380037

 ç) Adresi : Sanayi Mahallesi, Metin Şanal Bulvarı, Hükümet Konağı, Kat:1

 Şereflikoçhisar/ANKARA

d)Telefon numarası: 03126871771

 e) Elektronik posta adresi: bilgi@sereflikochisarosb.org.tr

**2.2. Kiracının**

a) Adı, soyadı/ticaret unvanı: .

 b) T.C. Kimlik No:

 c) Vergi Kimlik No:

 ç) Kiracının tebligata esas adresi:

 d**)** Telefon numarası:

 e)Elektronik posta adresi:................................................................

**2.3.**  Her iki taraf, 2.1. ve 2.2. maddelerinde belirtilen adreslerini tebligat adresi olarak kabul etmişlerdir. Adres değişiklikleri usulüne uygun şekilde karşı tarafa tebliğ edilmedikçe, en son bildirilen adrese yapılacak tebliğ, ilgili tarafa yapılmış sayılır. Yüklenicinin ortak girişim olması durumunda, pilot ortak veya koordinatör ortağa yapılan tebligatlar ortak girişimi oluşturan bütün ortaklara yapılmış sayılır.

**2.4.**Taraflar, yazılı tebligatı daha sonra süresi içinde yapmak kaydıyla, kurye veya elektronik posta gibi diğer yollarla da bildirim yapabilirler.

# Madde 3 – Sözleşmenin Konusu

**3.1**. Bu sözleşme; Şereflikoçhisar Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan 181079 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 parsellerde (toplam 10 parsel ve toplam 194.177,15 m²) yer alan arsanın Güneş Enerjisinden Elektrik Üretim Santrali (GES) yapmak amacıyla kiralama sözleşmesidir.

**Madde 4 – Kiralama Süresi**

**4.1.** Kiralama süresi, bu sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 27 (yirmi yedi) yıl olarak belirlenmiştir. Kiralama süresinin bitimi ile birlikte bu sözleşme sona erer ve Kiracı teslim almış olduğu arsayı bu sözleşmenin bitiş tarihinde koşulsuz ve şartsız olarak OSB’ye teslim eder. Kiralanan arsa Kiracı tarafından OSB’ ye ilk teslim alındığı haliyle teslim edilecektir.

**Madde 5 – Kira Bedeli ve Ödenmesi**

**5.1.** Bu sözleşme ile belirtilen arsanın kira bedeli aylık KDV dahil .............. TL’dir. Kira bedeli bu sözleşme kapsamında kiralanan arsanın OSB tarafından Kiracıya teslim edilmesinden sonraki ayın ilk günü itibariyle uygulanmaya başlar. Kira bedelleri, peşin olarak, her ayın ilk beş günü içerisinde, Kiracı tarafından, OSB’ nin Halk Bankasındaki TR650001200921800010260253 numaralı TL hesabına, aylık kira ödemesi gerçekleştirilir. Kira bedelinin ödemesinin geciktiği durumda gecikilen her gün için aylık kira bedelinin %1 (yüzde bir) oranında gecikme cezası uygulanır. Gecikme cezası hiçbir koşulda iade edilmez.

**5.2.** Kira Bedeli ile ilgili olarak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Madde 344’de yer alan “Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir” hükmü uyarınca OSB tarafından gerek görüldüğü durumda kira bedeli uyarlamasına ilişkin iş ve işlemler başlatılacaktır.

**5.3.** Kira bedellerinde yıllık olarak artış yapılır. Kira bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumunca artışın yapılacağı ayda yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksinin on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim oranında artırılması suretiyle belirlenir.

**Madde 6 - Tarafların Hakları ve Yükümlülükleri**

**6.1. Kiracının Hakları ve Yükümlülükleri**

**6.1.1.** GES Üretim tesisinin devreye alınması ve geçici kabulünün onaylanıp resmi olarak üretime dahil olmasıyla birlikte; Dağıtım Lisansı bulunan Şereflikoçhisar OSB tarafından, ilgili yönetmelik ve EPDK’nın onayladığı elektrik üretim dağıtım bedeline göre aylık hesaplanan dağıtım bedeline ilişkin her türlü sorumluluk Kiracıya aittir. Kiracı her ay dağıtım bedeline ilişkin ödemeleri, OSB’ nin aylık faturada belirlediği şartlarda ödeyecektir. Ödemenin geciktiği durumda, 6183 sayılı Amme alacaklarının tahsil usulü hakkında kanunun 51. Maddesinde öngörülen gecikme zammı uygulanır. Gecikme cezası hiçbir koşulda iade edilmez.

**6.1.2.** Kiracının bu sözleşme kapsamında kiraladığı arsada kuracağı GES Üretim tesisinin Şereflikoçhisar OSB elektrik şebekesine dahil olması nedeniyle, Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) tarafından Şereflikoçhisar OSB’ ye ilave çıkaracağı her türlü bedelleri Şereflikoçhisar OSB, üretim tesisinin gücü ve üretimi oranında Kiracı’ya aylık dağıtım bedeli ile birlikte faturada yansıtacaktır. Kiracı faturada belirlenen şartlarda ödeme yapacaktır. Bu bedellerin ödenmesi Kiracı’nın sorumluluğundadır. Ödemenin geciktiği durumda, 6183 sayılı Amme alacaklarının tahsil usulü hakkında kanunun 51. Maddesinde öngörülen gecikme zammı uygulanır. Gecikme cezası hiçbir koşulda iade edilmez.

**6.1.3.** Kiracı, kiraladığı arsa üzerinde en az 10 MW gücünde (GES) Güneş Enerjisi Santrali’ni en çok bir yıl içerisinde geçici kabulü yapılmış, her türlü izinleri ve yetkileri alınmış olarak elektrik üretimi ve dağıtımına başlayacak şekilde kuracaktır. Kiracı gerçekleştireceği her türlü iş ve işlemlerinde ilgili mevzuata ve standartlara uygun olarak çalışacaktır. İlgili her türlü mevzuata uygun şekilde Güneş Enerjisi Santrali’ni kuracak ve işletecektir. Tesisin kurulumu, yetkileri, izinlerin alınması ve işletilmesine ilişkin her türlü iş ve işlem ile bunlara ilişkin sorumluluklar Kiracı’nın sorumluluğundadır.

**6.1.4.** Kiracı, Güneş Enerjisi Santralinin (GES) geçici kabulünden sonra OSB ile karşılıklı olarak imza altına alınacak olan Lisanssız Elektrik Üreticileri Dağıtım Bağlantı Anlaşması ve Sistem Kullanım Anlaşmasında belirtilen tüm şartlara uyacağını taahhüt eder.

**6.1.5.** Kiracı, bu sözleşme kapsamında kiralamış olduğu arsayı Güneş Enerjisi Santrali kurulumu ve işletmesi dışında başka bir amaçla kullanamaz. Kiracı; bu sözleşme kapsamında kiralamış olduğu arsayı bir başkasına kiralayamaz, bu sözleşmeden doğan haklarını devredemez.

**6.1.6.** Kiracı, GES üretim tesisinin geçici kabulüne kadar ki, en başından en sonuna kadar gerekli tüm izinleri (Marjinal tarım belgesi, ÇED raporu, Ruhsatlar, kurum görüşleri, enerji müsaadeleri, proje onayları, kabul işlemleri, abonelik işlemleri, diğer tüm onay işlemleri vb.) güncel EPDK (Elektrik Piyasası Düzenleme Kurumu) ve 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliği’ ne uygun olarak yapacaktır. Tesis devreye girmeden veya girdikten sonra kiralama süresi bitene kadar; Elektrik Mahsuplaşma, Elektrik Satışı vb. işlemlerden, İlgili Yönetmelik veya Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu’nun duyuru, ilan vb. her türlü husustan kiracı sorumlu olacaktır.

**6.1.7.** Kiracı; Lisanssız elektrik üretim yönetmeliğinde değişiklik, EPDK’nın kararı sonrası satış veya mahsuplaşma değişiklikleri, elektrik tüketiminin azalması veya bitmesi gibi herhangi bir nedenden dolayı koşullarda değişiklikler olması durumunda OSB’ den herhangi bir hak talep etmeyecektir.

**6.1.8.** Kiracı, sözleşme tarihinden itibaren ilk altı ay içerisinde gerekli izinleri alacaktır. Kiracı ilk altı ay içerisinde ön izinleri alamaz ve bu durumu resmi yazışmalar ile belgelenirse iş bu sözleşme OSB tarafından iptal edilir. İzinlerin alınmasına müteakip GES tesisinin kurulumuna ilişkin imalat süresi 12 (on iki) ay olarak belirlenmiştir. Bu sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 18 (on sekiz) ay içerisinde tesisin geçici kabulü onaylanarak devreye alınması gerekmektedir. Süresi içerisinde GES tesisi kurulup geçici kabulü yapılarak devreye alınmaz ise bu sözleşme OSB tarafından iptal edilir. Bu sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 18 (on sekiz) ay sonunda geçici kabul onaylatılıp tesis devreye alınmaz ise Kiracı varsa geçerli sebep göstererek süre uzatımı talep edebilir. Süre uzatımı kararı OSB’ye aittir.

**6.1.9.** Kiracı bu sözleşme imzalanmadan önce, dört aylık kira bedeli tutarında teminatı OSB’ye teslim eder. Teminat her yıl kira bedeli artışları oranında artırılır. Her yıl kira artışının tespit edilmesine müteakip artış yapılmış teminat beş gün içerisinde Kiracı tarafından OSB’ ye teslim edilir. Teminat nakit veya teminat mektubu olarak OSB’ ye teslim edilecektir.

**6.1.10.** Kiracı, OSB’ nin izni haricinde hiç bir yapılaşma yapamaz. Taşınmaz üzerinde yapılan her türlü çevre düzeni, tadilat OSB’ nin izni dahilinde yapılacaktır. Her türlü yapılaşma, imalat ve çevre düzenlemesi ve bunlarla ile ilgili tüm bedeller Kiracı’nın sorumluluğundadır. Bu sözleşmenin iptal edilmesi veyahut her türlü tahliye halinde Kiracı bu bedellerle ilgili OSB’ den herhangi bir hak talep etmeyecektir.

**6.1.11.** Kiralanan taşınmaz yerlerin çevre temizlik vergisi, damga vergisi, sözleşme karar pulu, sözleşme giderleri vb. tüm vergiler ve ödemeler kiracı tarafından karşılanacaktır.

**6.1.12.**Kiracı her türlü hafriyat ve altyapı çalışmaları süresince çevrede bulunan tesis ve altyapı şebekelerin zarar görmelerini önlemek üzere gerekli önlemleri almakla yükümlüdür. İşin yapımı esnasında çevreye verilebilecek her türlü zarardan ve kurumlardan gelebilecek ceza vb. kiracı sorumlu olur ve kiracı çevrede oluşan bu tür zararları gidermekle ve tesis ve altyapı şebekeleri tekrar çalışır duruma getirmekle yükümlüdür. Bu işler için OSB tarafından herhangi bir bedel ödenmez, kiralayanın yukardaki hükümlere uymaması durumunda OSB tarafından yaptırılan işlerin bedeli Kiracıya rücu ettirilir

**6.1.13.** Bu sözleşme imzalandıktan sonra ilgili yönetmeliklerde olacak herhangi bir değişiklik, GES elektrik satışı ile ilgili kısıtlama vb. durumlar mazeret olarak kabul edilmez ve kira bedeli Kiracı tarafından ödenmeye devam edilir. Kira bedelinde indirim veya kiranın ödenmemesi gibi hususlar söz konusu edilmez.

**6.1.14.**Tesisin kurulum ve işletme dönemi boyunca; doğal afetler, hırsızlık, yangın, sabotaj vb. durumlardan doğacak maddi ve manevi kayıplardan Kiracı sorumludur. Hiçbir şekilde OSB sorumlu tutulamaz. Kiracı, bu sözleşmenin imzalanmasından itibaren hem imalat sürecinde, hem de tesisin işletme süresince; güvenliğini, işletme, bakım ve onarımını sağlamak zorundadır.

**6.1.15.**Kiracı tesisin kuruluma başlandığı tarihten itibaren; OSB sahası içerisinde veya dışarısında, çevreye, yollara veya altyapıya vb. oluşturduğu zararları karşılamak zorundadır.

**6.1.16.** Bu sözleşme ile ilgili olarak ortaya çıkabilecek her türlü noter masrafı Kiracı’nın sorumluluğundadır.

**6.1.17.**Bu sözleşmenin yapılmasına ait vergi, resim ve harçlarla diğer sözleşme giderleri Kiracı’nın sorumluluğundadır.

**6.1.18.**Kiracı, OSB içerisinde bulunan diğer tüm sanayi katılımcıların şartları ve sorumlulukları ile aynı şartlara ve sorumluluklara sahiptir. OSB’ nin belirleyeceği aidat, harcama vb. ödemeleri Kiracı yapacaktır.

**6.1.19.**Kiracı, Şereflikoçhisar OSB Yönetim Kurulu Kararlarına ve Müteşebbis Heyeti Kararlarına kararlara uymakla mükelleftir.

**6.2. OSB’ nin Hakları ve Yükümlülükleri**

**6.2.1.** OSB bu sözleşmenin imzalanmasından itibaren beş gün içerisinde bu sözleşme kapsamındaki kiralanacak arsayı Kiracı’ya teslim eder.

**6.2.2.** OSB, Kiracı’nın OSB elektrik dağıtım şebekesini kullanmasına izin verir.

**6.2.3.** OSB, Kiracı’nın OSB içerisindeki alt yapı ve güvenlik hizmetlerinden faydalanmasına izin verir.

**6.2.4.** Dağıtım Lisans Sahibi olan Şereflikoçhisar OSB, GES tesisinin, kurulmasına ilişkin; kiracının ilk resmi başvurusunun değerlendirilmesi ve çağrı mektubunun sonuçlandırılmasına kadar olan süreci ilgili mevzuatta belirlenen şartlara uygun olarak yürütür.

# Sözleşmenin Sona Ermesi, Feshi ve Feshin Sonuçları

**7.1.** İş bu sözleşme süresi imzalandığı tarihten itibaren 27 (yirmi yedi) yıl olup, süre bitimi sonunda sözleşme sona erer.

**7.2.**Kiracı’nın iş bu sözleşme hükümlerini veya ilgili mevzuat hükümlerini ihlal etmesi durumunda, OSB herhangi bir tazminat ödemeden sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir. Sözleşme hükümleri veyahut ilgili mevzuat hükümlerinin ihlal edilmesi durumunda tazminat ödenmeksizin fesih hakkının doğması için ihlali gerçekleştiren Kiracı’ya ihlalin ortadan kaldırılması için yazılı bildirim yapılır ve ihlalin durumuna göre giderilebilmesi için Kiracı’ya en az beş gün, en çok otuz gün süre tanınır. İhlalin ortadan kaldırılması için bu sözleşmede belirtilenden daha uzun bir süre gerekmesi durumunda Kiracı’nın bunu belgelemesine müteakip OSB’ ye süre talebinde bulunur. OSB uygun görürse ihlalin giderilmesi için verilen süreler uzatılabilir. İhlalin ortadan kaldırılmaması halinde OSB bu sözleşmeyi tek taraflı olarak fesheder. Bu durumda kiracı hiçbir hak ve tazminat talep edemez. Sözleşmenin feshedilmesi ile birlikte Kiracı’nın teminatları gelir kaydedilir ve hiçbir koşulda iade edilmez.

**7.3.** Kiracı bu sözleşme kapsamındaki aylık kira bedelini üç ay süre ile geciktirdiği durumda bu sözleşme OSB tarafından tek taraflı olarak feshedilir ve Kiracı’nın teminatları gelir kaydedilir. Bu durumda Kiracı hiçbir hak ve tazminat talep edemez.

**7.4.** Kiracı’nın iflası, ölümü, borçlarını ödemede acze düşmesi, tasfiyeye girmesi veya yönetimine kayyum atanması durumunda, OSB iş bu sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir.

1. **Mücbir Sebepler ve Sürenin Uzatımı**

**8.1.**Mücbir sebep hallerinin oluşması ve bu mücbir sebebin bu sözleşme kapsamındaki hizmetin verilmesini engellediğine OSB tarafından karar verilmesi durumunda mücbir sebebin ortadan kalkmasına kadar geçen süre kadar süre uzatımı verilebilir.

1. **Anlaşmazlıkların Çözümü**

**9.1.**İş bu sözleşmenin uygulanmasından doğabilecek her türlü anlaşmazlığın çözümünde Şereflikoçhisar Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

**Madde 10 - Hüküm bulunmayan haller**

**10.1.** Bu sözleşme ve eklerinde hüküm bulunmayan hallerde Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.

**Madde 11 – Yürürlük**

**11.1.**Bu sözleşme taraflarca imzalandığı tarihte yürürlüğe girer.

**Madde 12 – Sözleşmenin imzalanması**

**12.1.** Bu sözleşme 12 maddeden ibaret olup, Kiracı ve OSB tarafından tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra …./.…/……. tarihinde iki nüsha olarak imza altına alınmıştır.

|  |  |
| --- | --- |
| **KİRACI**  | **ŞEREFLİKOÇHİSAR OSB** |
|   |   |