

**TARIM İŞLETMELERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
**KARACABEY TARIM İŞLETMESİ MÜDÜRLÜĞÜ**  
**ÜZÜM BAĞI TESİSİ KİRALAMA SÖZLEŞME TASLAĞI**

**1- TARAFLAR :**

Bu sözleşmede Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğü / Karacabey Tarım İşletmesi Müdürlüğü “**KİRALAYAN**”, ..... “**KİRACI**” olarak adlandırılmıştır.

**2- SÖZLEŞMENİN KONUSU VE SÜRESİ :**

a) Karacabey Tarım İşletmesi Müdürlüğüne ait arazide 178 nolu Parsel 975/1nolu adada bulunan toplam 93 dekar Üzüm Bağ Tesisinin Üzüm üretimi yapılmak üzere kiraya verilmesidir.

b) Bu Sözleşmede belirtilen taşınmazın kira süresi **5 (Beş)** yıl olup, .../.../20... tarihinde başlayıp, .../.../20... tarihinde sona erecektir.

**3- KİRA BEDELİ, KİRA ARTIŞI ve TEMİNATLAR :**

a) Kiralanan taşınmazın başlangıç yılı kira bedeli yıllık .....-**TL+KDV**'dir.

b) Müteakip yılların kira bedeli, bir önceki yılın kira bedeline Türkiye İstatistik Kurumu (**TÜİK**) tarafından açıklanan ve sözleşmenin imzalandığı tarih ile bir sonraki yılın aynı tarihi arasındaki tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre **Tüketici fiyat endeksi (TÜFE)** oranında artış yapılarak tespit edilir.

**c) Kesin Teminat;**

Kiracı, yıllık kira bedeli, ifaya eklenen cezai şartlar, akde aykırılık halleri ve tazminat borcu olabilecek her türlü zarar ve hasarlara karşılık olmak üzere ihalede belirlenen bir yıllık kira bedelinin **% 10** tutarındaki ..... TL'lik gayrikabili rûcu, kayıtsız şartsız, ilk talepte ödemeli ve istenildiğinde paraya çevrilebilir, süresiz veya sözleşme bitim tarihinden en az 12 (On İki) ay sonraki tarihli kesin teminat mektubu veya nakit teminatı sözleşme imzalanmadan önce Kiralayana verecektir.

**d) Elektrik/Su bedeli Teminatı;**

Kiracı sözleşme imzalanmadan önce, kiraladığı arazide tüketebileceği elektrik ve su giderine karşılık olmak üzere **12 aylık** elektrik ve su bedelini karşılayacak şekilde **72.000,00.- TL**'lik teminat mektubunu” İşletmeye vermek zorundadır. Teminat mektubunun tarihi **süresiz** olacaktır.

Kiracı, tüketmiş olduğu elektrik ve su bedelini her ay İşletmeye fatura karşılığı peşin bedelle ödemek zorundadır. Kiracının, bu bedellerin ödemesini geciktirmesi halinde, İşletmenin alacağına karşılık gelen parasal tutar kadar teminat mektubundan tahsil edilir.

#### **e) Risk Teminatı**

Kiracı, ifaya eklenen cezai şartlar, akde aykırılık halleri ve kiralanın üzerinde bulunan bina, tesis, bağı hastalıkları ve her türlü mütemmim cüz üzerinde meydana gelebilecek hasarlara ve tazminat borcu olabilecek her türlü zarar ve hasara karşılık olmak üzere **1.000.000,00.- TL**'lik gayrikabili rücu, kayıtsız şartsız, ilk talepte ödemeli ve istenildiğinde paraya çevrilebilir, süresiz veya sözleşme bitim tarihinden en az 3 (Üç) ay sonraki tarihli teminat mektubunu veya nakit teminatı en geç bu sözleşme imzalanmadan önce Kiralayana verecektir.

**f)** Elektrik/Su Bedeli Teminatı ile Risk Teminatlarında, İşletme tarafından yapılan tahsilatlar nedeniyle meydana gelecek eksilmeler, en geç bir ay içerisinde yukarıda belirtilen teminat miktarına tamamlanacaktır. Bu süre içinde teminatın tamamlanmaması halinde İşletme sözleşmeyi feshetme veya ek süre vermekte serbesttir.

**g)** Sözleşme ile alınan kesin teminat, zaman içerisinde değişen şartlara uyum sağlamak için her sözleşme yılı başında belirlenecek yeni kira bedeline göre artırılarak yenilenir ve sözleşme yılı başlangıcından itibaren 20 (yirmi) gün içerisinde Kiracı tarafından Kiralayana teslim edilir.

**h)** Teminatların tamamlanması için ek süre verilmemesi veya verilen ek süreye rağmen teminatların tamamlanmaması halinde işletme tek taraflı olarak sözleşmeyi fesih etme hakkına sahiptir.

#### **4- TESLİM TESELLÜM YERİ VE ŞARTLARI :**

**a)** Kiralanın alanlar üzerindeki taşınmazlar kiracıya İşletme tarafından oluşturulan komisyon marifetiyle teslim tutanağı tanzim edilerek teslim edilir. Taahhüt süresi sonunda taşınmaz yine bir komisyon tarafından teslim alınır. Kiracının taşınmaza vermiş olduğu zararlar komisyonca tespit edilerek kiracıdan tahsil edilir.

**b)** Taşınmazlar kiracıya teslim edildikten sonra kiralaanın taşınmazlar üzerinde hiçbir sorumluluğı kalmaz.

#### **5- ÖDEME ŞARTLARI :**

**a)** Birinci yılın kira bedeli, sözleşme tarihine kadar peşin olarak ödenebileceğı gibi kira bedelinin tamamına karşılık (vergiler dahil) banka teminat mektubu vermek şartıyla vadeli olarak da ödenebilecektir.

**b)** Kira bedelinin vadeli ödeneceğı durumlarda teminat mektubu sözleşme imzalanmadan önce İşletmeye teslim edilecektir. Kira bedeline karşılık verilen teminat mektubu süresiz olacak veya süreli olması durumunda son ödeme tarihinden 120 gün daha uzun süreli olacaktır.

**c)** Kira bedeli karşılığında teminat mektubu verilmesi halinde kira bedeli en geç **31.10.2026** tarihine kadar ödenecektir.

**d)** Diğer yılların kira bedeli ise o yılın kira süresinin başlayacağı tarihten itibaren 30 (otuz) gün içerisinde peşin olarak ödenecek ya da en geç bu süre içinde kira bedeline karşılık teminat mektubu İşletmeye teslim edilecektir.

**e)** Kiracı, kira bedelini gecikmeli olarak ödediği takdirde o yılki kira ücreti esas alınarak yürürlükteki temerrüt faizi oranı üzerinden günlük vade farkı uygulanır. Ancak bu gecikme 30 günü geçemez. Bu sürenin bitiminde yapılan en fazla 60 (altmış) gün süreli yazılı ihtarla rağmen aynı durumun devam etmesi halinde kira bedeli karşılığında teminat verilmişse kira bedeli teminattan tahsil edilerek kesin teminat şartı ceza olarak irat kaydedilir ve sözleşme feshedilerek bundan dolayı Kiralayanın uğrayacağı zarar ve ziyanın da tahsili için kanuni yollara başvurulur. İrat kaydedilen teminat borca mahsup edilmez. Kira bedeli gecikme tarihindeki ticari temerrüt faiziyle birlikte kiracıdan ayrıca tahsil edilir.

**f)** Kira sözleşmesinin İşletme tarafından haklı feshi veya kiracının haksız feshi halinde kira döneminin tamamlanmasına kadar geçecek süre için peşin ödenen kira bedeli geri ödenmez.

#### **6-) KİRACININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ:**

**a)** Kiracı, kiralanan taşınmazlara ilişkin her türlü izin ve ruhsatı, izin ve ruhsatın özelliğine göre ilgili kamu kurum ve kuruluşlar ile belediyelerden almak zorundadır. Kiralayan, bu izin ve ruhsatların alınmasından sorumlu değildir. İzin ve ruhsat alınmamasından dolayı gelebilecek her türlü cezai sorumluluk kiracıya aittir.

**b)** Kiracı, kiralayandan izin almadan kiralanan dahil gayrimenkulleri başkasına kiralayamaz, devredemez, bedelli veya bedelsiz kullanıramaz.

**c)** Kiracı, Kiralayanın (TİGEM'in) adını ve amblemini hiçbir şekilde kullanamaz. Kiracı sözleşme tarihinden sonra kiraladığı alan ve taşınmazlar ile alakalı tamir, bakım veya başka bir gerekçe ile hiçbir maddi talepte bulunamaz.

**d)** İhaleye ait karar pulu, sözleşme damga vergisi, resim, harç ve her türlü yasal ödemeler ve diğer sözleşme giderleri kiracıya aittir. Kira bedeline yürürlükteki KDV ilave edilecektir. KDV oranlarında ileride olabilecek değişiklikler veya yeni getirilecek vergi ve benzeri ödemelerde aynen geçerli olup, bu tür ödemelerde kiracı tarafından karşılanacaktır.

**e)** Kiracı, sözleşme, idari ve teknik şartnamede belirtilen tüm yükümlülüklerle uymak mecburiyetindedir. Yükümlülüklerle uyulmaması halinde Kiralayan aleyhine oluşacak zarar ve ziyan ayrıca protesto çekmeye ve hüküm istihsaline gerek kalmaksızın risk teminatından tahsil edilir.

**f)** Sözleşme imzalandıktan sonra; gerek kiracının bu işle ilgili olarak çalıştıracağı personel bakımından gerekse yapmış olduğu iş bakımından yürürlükteki mevzuat hükümlerinden doğacak her türlü cezai sorumluluk kiracıya aittir.

**g)** Kiracı, tarımsal faaliyetlerini sürdürebilmek amacıyla kiralanan üzerine bina, ahır, tesis, gibi sabit yapı inşaa etmek isterse bunun için Kiralayanın onayını alması şarttır. Yapılacak sabit yapılar kira dönemi sonunda Kiralayana kalacaktır.

## **7-) KİRALAYANIN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ:**

a) Kanunun öngördüğü ve bu sözleşme ve bu sözleşmenin ek ve tadillerinde gösterilen ihlal hallerinde kiralayanın fesih hakkı vardır. İş bu sözleşme hükümlerine ve eklerine aykırılık halleri fesih sebebidir. Kiralayan, aykırılığı öğrendiği tarihten itibaren en kısa zaman içerisinde aykırılığın giderilmesini ihtar eder ve işin mahiyetine uygun bir süre tayin eder. Kiralayan tarafından aykırılığın giderilmesi ihtar ve uygun süre tayin edilmemesi ne kadar süre geçerse geçsin zımni muvafakat olarak kabul edilemez, defî olarak kullanılamaz. Bu süre sonunda aykırılığın giderilmemesi üzerine Kiralayan ihbarsız fesih hakkını ve tahliye talebini kullanır. Sözleşmeden doğan tazminat, cezai şart talep ve teminatları paraya çevirme hakları saklıdır.

b) Kiralayan kiralananla ilgili olarak gayrimenkul hukukundan doğan ihtilafların giderilmesi için gerekli gördüğü takdirde üçüncü kişiler aleyhine dava açar.

## **8-SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ:**

a) Kira süresi, sözleşmede belirtilen sürenin sonunda sona erecektir. Kira süresi bitiminden **2 (iki) ay** önce kiracının kira süresinin uzatılması yönünde bir talebinin olması ve TİGEM Yönetim Kurulu'nun uygun görmesi halinde kira süresi **5 yıl** daha uzatılabilir.

b) Kira sözleşmesinin Kiralayan tarafından haklı feshi veya kiracının haksız feshi halinde peşin ödenen kira bedeli geri istenemez. Bu halde, kesin teminatı irat kaydedilir ve uğranılan zarar ve ziyanın tahsili için kanuni yollara başvurulur.

## **9- TASFİYE :**

a) Kira sözleşmesinin her ne sebepten olursa olsun sona ermesi ile Kiracı, faaliyetini durdurarak kiralananı tahliye için verilen sürede kiralayana teslim edecektir.

b) Kiracı kiralananı ve üzerindeki taşınmazları gecikme ile teslim ettiği takdirde gecikilen her gün için o yılki kira ücretinin **% 1** oranında gecikme cezası alınacaktır. Ayrıca teslim süresinin 60 günü geçmesi halinde kesin teminat ceza-i şart olarak irat kaydedilecektir. Kiralananın teslim edilmediği sürelerle ilişkin kira bedeli ayrıca tahsil edilecektir.

c) Teslim sırasında, kiracının kiralananı, sözleşmeye aykırı olarak verdiği zararlar tespit edilir. Kiralananda herhangi bir zarar bulunmadığının anlaşılması halinde kiralanan teslim alınarak kesin teminat ve risk teminatı iade edilir.

## **10- TEMİNAT İADESİ :**

Teminatlar, kiracının taahhüdünü sözleşme, idari ve teknik şartname esasları dâhilinde yerine getirilmesine müteakip iade edilir.

## **11- GENEL HÜKÜMLER :**

a) İhale ile ilgili şartnameler ve akdedilecek sözleşmeden doğacak her türlü ihtilaf halinde ANKARA Mahkeme ve İcra Daireleri yetkilidir.

b) Kiracının göstermiş olduğu adrese yapılacak tebligat Kiracının kendisine yapılmış sayılır.

c) Sözleşme süresi dolmadan Hükümetin Tarım ve Orman Bakanlığının Kanun, Tüzük ve Talimatları ile veya TİGEM Yönetim Kurulunun gördüğü lüzum üzerine İdarenin faaliyetlerinin tamamen veya bir süre durdurulması, kiralınması, iştirak kurulması, kapatılması veya özelleştirilmesi veya Kiralayanın iradesi dışında herhangi bir mevzuatla kira konusu taşınmazlara el konulması halinde sözleşme feshedilerek hükümsüz sayılacaktır. Kiracı bu durumda Kiralayandan herhangi bir hak talebinde bulunamaz.

Bu durumda tahliye edilen yılın kira ücreti= (Bir yıllık kira ücreti /365 gün x kiralık olarak kullanılan gün) üzerinden hesaplanarak alınır.

d) Bu sözleşme 11 maddeden ibaret olup, Kiralayan ve Kiracı tarafından tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra .../.../20... tarihinde ... nüsha olarak imza altına alınmıştır. Sözleşme İdari ve Teknik şartname ile birlikte hüküm ifade eder. Aşağıda isimleri yazılı taraflar sözleşmeyi ve ekli İdari ve Teknik Şartnamenin bütün madde ve şıklarını aynen kabul etmiş sayılırlar.

**“KİRACI”**

**“KİRALAYAN”**

**TİGEM**

**KARACABEY TARIM İŞLETMESİ MÜDÜRLÜĞÜ**