KİRA SÖZLEŞME TASLAĞI

I- TARAFLAR

1. KİRALAYAN : Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğü (TİGEM)
Karanfil Sokak No: 62 Bakanlıklar/ANKARA

2. KİRACI : ……..
…….

II- KİRA KONUSU

Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğüne ait Bursa İli, Karacabey İlçesinde bulunan Karacabey Tarım İşletmesi Müdürlüğü arazilerinde yer alan 225 kWe kapasiteli Biyogaz Tesisinin ilave kapasite artırımı ile 15 (onbeş) yıllığına kiraya verilmesidir.

III- KİRALANAN GAYRİMENKULLERİN KULLANILMA ŞEKLİ

Kiralanan arazi ve üzerindeki yapılar; kiralama amacına uygun şekilde kullanılacaktır. Kiracı, kiralayanın izni olmadan işbu sözleşmeden doğan haklarını ve belirtilen tesisleri üçüncü şahıslara devir ve sözleşmeyi ciro edemez, başkalarına kısmen veya tamamen kiralayamaz ve tesisleri amacı dışında kullanamaz.

IV- TARAFLARIN BİRBİRLERİNE YAPACAKLARI İHBAR VE İHTARLAR

Taraflar, birbirlerine yapacakları ve hukuki sonuç doğurabilecek her türlü ihbar ve ihtarları birbirlerinin adresine yaparlar.

V- KİRACININ HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kiracı, kiralanan arazi ve üzerindeki yapılar; kiralama amacına uygun şekilde kullanacaktır. Sözleşme hükümleri kapsamında sözleşmeye uygunluk denetimi yapma yetkisi TİGEM'e ait olup, TİGEM kuracağı bir denetim ekibi veya görevlendireceği diğer birimleri ile bunu yapabilecektir.

b) Kiracı, yapacağı tüm yatırım ve tesisler için güncel tüm mevzuatlara, mevcut imar durumlarına ilişkin yapacağı yatırım, tesis ve ıslah çalışmalarına 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. Kiracı, Emlak Vergisi de dâhil olmak üzere tüm vergi, harç ve benzeri mali yükümlülükleri de ödemeyi kabul eder.

c) Kiracı gerektiğinde çevre kirliliğini önleyecek tedbirleri almak zorundadır.

d) Kiracı, kiralamış olduğu arazi üzerindeki tesisleri teslim aldığı şekilde korumayı, idame ettirmeyi, gerekli bakımları sağlamayı kabul ve taahhüt eder. Bu bina ve tesislerde yıkılma tehlikesi geçirenler veya zaman içerisinde yıpranan lar kiracı tarafından tamir ettirilir. Herhangi bir yapının yıkım veyahut tadilat kararını vermeye TİGEM yetkilidir. İzinsiz yapılan yapım, yıkım ve her türlü tadilatlar için bu sözleşmenin XI. Maddesindeki cezai müeyyide uygulanır.

e) Kiralanan gayrimenkul ve eklentileri ile mütemmim cüzleri üzerinde kiracının hata ve kusurundan doğan hasarlara karşılık olarak TİGEM'in tazmin talebi saklıdır.

f) Kiracı, kiralanana üçüncü şahısların tecavüz etmesi halinde, gerekli önleyici tedbirleri yasal çerçevede almak ve durumu derhal kiralayana haber vermek zorundadır.

g) Kiracı, kiralayanın üçüncü şahıslara karşı gayrimenkul mal hukukundan veya bina ve inşaat malikinin veya kanundan doğan sorumluluklarının karşılığı olan tazminat borcunu üstlenir.

h) Kiracı, kiralanana dahil gayrimenkulleri başkasına kiralayamaz, devredemez, bedelli veya bedelsiz kullandıramaz. Kiracının bunları yapabilmesi TİGEM'in iznine tabidir.

ı)Üçüncü şahıslara karşı gayrimenkul ve tesislerle ilgili her türlü kira, intifa, sulh, ibra ve feragat yetkisi sadece TİGEM'e aittir.

j) Kiracı, kira dönemi içerisinde doğabilecek adli, idari ve mali yükümlülükleri kabul eder. Yapacağı faaliyetler ile diğer iş ve işlemlerine ait Sosyal Güvenlik primi, vergi, fon, harç, stopaj ve her türlü mali ve cezai yükümlülükler kiracıya aittir. Kira döneminin sona ermesi bu yükümlülüklerini ortadan kaldırmaz.

k) Kiracının, kiralanan gayrimenkul üzerinde yapacağı faaliyetlerin sözleşmeye uygunluğunun tespiti ve denetimi TİGEM'e aittir. Aykırılığın TİGEM'ce tespit edilmesi halinde kiracıya aykırılığın giderilmesi amacıyla işin mahiyetine göre uygun bir süre verilir. Bu süre zarfında aykırılığın giderilmemesi halinde tek taraflı olarak sözleşmeyi fesih hakkı TİGEM'indir.

l) Kiracının faaliyetlerini sürdürebilmesi için kiralanan üzerine yapacağı bina, tesis, diğer mütemmim cüz ve eklentilerin yer tespiti ve yapımı için TİGEM'in onayını alması şarttır. Yapılacak sabit yatırımlar kira dönemi sonunda TİGEM'de kalacaktır.

m) Kiracı, kiralanan üzerinde yapacağı faaliyetlerin denetimi sırasında talep edilen her türlü bilgi ve belgeleri vermek zorundadır. TİGEM tarafından yapılacak her türlü denetim ve incelemelere esas olmak üzere ilgili kişilerden bilgi ve belge almaları hususlarında yardımcı olunacak, bu çalışmalar için kendilerine gerekli ortam sağlanacaktır.

n) Kiracı, kiralanan alandaki gayrimenkuller ve bunlara ait altyapı tesislerinin, yer üstü yapılarının, gayrimenkule ait mütemmim cüz ve eklentilerinin kiracı tarafından ilave edilecek bütün unsurları ile birlikte her türlü borç, taahhüt ve mükellefiyetlerden ari, bakımlı, çalışır ve kullanılabilir durumda bedelsiz olarak TİGEM'e iadesinden kiracı sorumlu olacak ve iade işleminde TİGEM tarafından kiracıya devir ve teslim işleminde izlenen yol uygulanacaktır.

o) Kiracı TİGEM'in adını ve amblemini hiçbir şekilde kullanmayacaktır. Kiracı, kiralanan alanın mevcut fiziki durumunu önceden görerek devralmıştır. Kiracı sözleşme tarihinden sonra tamir, bakım veya başka bir gerekçe ile hiçbir maddi talepte bulunmayacaktır.

p) Kiracı kiralanan üzerinde doğal afetler sonucunda oluşabilecek hasarlara ilişkin, TİGEM'e karşı sorumlu olup, ortaya çıkabilecek her türlü maddi külfeti de üstlenecektir.

r) Sözleşme imzalandıktan sonra Kiracının talebi doğrultusunda TİGEM'in onayı ile Kiracıya su ve elektrik verilebilecektir. Kiracı ise kullandığı su ve elektrik bedelini TİGEM'e ödeyecektir.

VI- KİRALAYANIN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

1- FESİH HAKKI :

Kanunun öngördüğü ve bu sözleşme ve bu sözleşmenin ek ve tadillerinde gösterilen ihlal hallerinde kiralayanın fesih hakkı vardır. İş bu sözleşme hükümlerine ve eklerine müspet ve menfi aykırılık halleri fesih sebebidir. TİGEM, aykırılığı öğrendiği tarihten itibaren en kısa zaman içerisinde aykırılığın giderilmesini ihtar eder ve işin mahiyetine uygun bir süre tayin eder. TİGEM tarafından aykırılığın giderilmesi ihtarı ve uygun süre tayin edilmemesi ne kadar süre geçerse geçsin zımni muvafakat olarak kabul edilemez, defi olarak kullanılamaz.

Bu süre sonunda aykırılığın giderilmemesi üzerine TİGEM ihbarsız fesih hakkını ve tahliye talebini kullanır. Sözleşmeden doğan tazminat, cezai şart talep ve teminatları paraya çevirme hakları saklıdır.

2- YÜKÜMLÜLÜKLERİ :

a) TİGEM kiracı aleyhine kiralananın ayni ile ilgili olarak üçüncü şahıslarca açılan davalara gerek gördüğü takdirde müdahil olmak, kiralanan için açılan bu davada kullanılmak üzere gerekli bilgi ve delilleri vermek zorundadır.

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

VII- KİRA BEDELİ VE ÖDENMESİ

a) Kira bedeli ilk yıl için **…… +KDV** dir.

b) Takip eden yıllarda kira bedeli, TÜİK tarafından belirlenen TÜFE *'on iki aylık ortalamalara göre değişim oranına'* göre artırılacaktır.

c) Kira bedelinin ödenmesinde geciken kiracı XI. Maddede belirtilen cezai şarta maruz kalır. Bu süre hiçbir şekilde 3 ayı geçemez. Bu sürenin bitiminde de kiracının ödeme yapmaması durumunda sözleşme feshedilebilir. Sözleşmenin haklı feshi veyahut kiracının haksız feshi halinde ise teminat şartı ceza olarak irat kaydedilir. İrat kaydedilen teminat kiracının borcuna mahsup edilemez. TİGEM'in kira ve sözleşmeden doğan diğer alacakları hükmen tahsil edilir.

d) Tespit olunan kira bedeli net olup, kesilen faturaya KDV ilave edilerek TİGEM'e ödenecektir.

e) İlk yıl için kira ödemesi sözleşmenin imzalanmasını müteakip 6 (altı) ay içerisinde ödenecektir. Vadeli ödenmesi durumunda teminat mektubu süresiz veya son ödeme tarihinden itibaren 120 gün fazla olacaktır.

Sonraki dönem kira bedelleri ise ilgili yılın sözleşme tarihi baz alınarak, bu tarihten itibaren 10 gün içerisinde ödenecektir.

f) Kati teminat kira sözleşmesinin X. Maddesinde belirtilen şekilde alınır.

VIII- KİRA SÜRESİ VE SONA ERMESİ

a) Kira süresi; sözleşmenin imzalanmasından itibaren 15 (onbeş) yıldır. Kiracının talep etmesi ve TİGEM Yönetim Kurulu'nun uygun görmesi halinde, sözleşme süresi bir defaya mahsus olmak üzere 5 (beş) yıl uzatılabilir.

IX- TASFİYE

a) Kira sözleşmesinin her ne sebepten olursa olsun sona ermesi ile 7 (yedi) gün içinde işletme faaliyeti durdurularak kiralanan, 60 (altmış) gün içerisinde kiralayana teslim edilir.

b) Kiracının kiralanana, sözleşmeye aykırı olarak verdiği zararlar tespit edilir, bu zararların sonradan ortaya çıkması halinde kiracının sorumluluğu devam eder.

c) Kiracının kiralanana, sözleşmeye aykırı olarak verdiği zarar ve ziyanlara karşılık, kiralayan tarafından kiracının hak ve malları üzerinde hapis hakkı vardır.

d) Kira süresi sonunda kiracının tespit edilen bütün borçları ödendikten sonra teminat serbest bırakılır.

X- KESİN TEMİNAT

a) Kiracı, yıllık kira bedeli, ifaya eklenen cezai şartlar ve tazminat borcu olabilecek her türlü zarar ve hasarlara karşılık olmak üzere bir yıllık kira bedeli tutarındaki gayrikabili rûcu, kayıtsız şartsız, ilk talepte ödemeli ve istenildiğinde paraya çevrilebilir, süresiz kesin teminat mektubunu veyahut Türk Lirası cinsinden nakit parayı, sözleşme imzalanmadan önce TİGEM'e verecektir.

Sonraki yıllarda ise her yıl on iki aylık ortalamalara göre belirlenen TÜFE oranına göre artırılan gayrikabili rûcu, kayıtsız şartsız, ilk talepte ödemeli ve istenildiğinde paraya çevrilebilir, süresiz kesin teminat mektubunu veyahut Türk Lirası cinsinden nakit parayı sözleşme tarihinin ilgili yıla denk gelen tarihinde TİGEM'e verecektir.

b) Banka teminat mektubu zaman içerisinde değişen şartlara uyum sağlamak için her sözleşme yılı başında belirlenecek yeni kira bedeline göre artırılarak yenilenir. Teminat mektubunun kısmen paraya çevrilmesi nedeniyle meydana gelecek eksilmeler, paraya çevrilmeyi müteakip en geç 1 ay içerisinde (a) maddesinde belirtilen teminat miktarına tamamlanacaktır. Aksi taktirde ifaya eklenen cezai şart için alınan teminat mektubunun tamamı nakde çevrilerek irat kaydedilecektir.

c) Kiracı,…….. firmasını temsile yetkili,

Adı Soyadı	**Adresi**	**T.C. Kimlik No**

Bu sözleşmeden doğan ve doğacak olan bütün borçlarından TİGEM'e karşı müştereken ve müteselsilen sorumludur.

d) Kiracı şirket ise; şahısların hisselerini devralanların kira borcundan dolayı TİGEM'e karşı müteselsilen sorumlu olacaklarına dair taahhütname vermeleri zorunludur.

XI- CEZAİ ŞART

a) Kiracı biyogaz tesislerini gecikme ile teslim ettiği takdirde veya kira bedelini gecikmeli olarak ödediği takdirde gecikilen her gün için, o yılki kira ücretinin %0,15'i (onbindeonbeşi) oranında gecikme cezası alınacaktır. Bu gecikmenin 3 ayı aşması durumunda TİGEM, yazılı ihtarlardan sonra sözleşmeyi tek taraflı fesih etme yetkisine sahiptir.

b) Kiracı, bina, tesis ve varlıklar üzerindeki tadilat ve değişiklikleri ile bina bakım onarım yükümlülüklerini yerine getirmediği takdirde, TİGEM kendi kuracağı denetim ekibi vasıtasıyla zarar-ziyan tespiti yapar. Kiracı ise tespit ve takdir edilen bedeli ödemekle yükümlüdür.

c) Kiracı TİGEM'e yüklenemeyen bir nedenle sözleşmeyi, uygun olmayan bir zamanda mücbir sebepler dışında haksız fesheder ise, toplam teminat tutarını cezai şart olarak öder.

XII- SÖZLEŞMENİN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİ

Taraflarca kararlaştırılan bu sözleşme karşılıklı imzalanmasından itibaren yürürlüğe girer. Oluşabilecek her türlü vergi, resim ve harç kiracıya aittir.

Sözleşmenin yürürlüğe girmesinden sonra; Hükümetin ve Tarım ve Orman Bakanlığının Kanun ve Talimatları veya TİGEM Yönetim Kurulunun gördüğü lüzum üzerine idarenin faaliyetlerini tamamen veya bir süre için durdurması, kiralaması, iştirak kurması, kapatması veya özelleşmesi halinde ya da kiralayanın iradesi dışında idari veya hukuki bir işlemle kiralanana el konulması halinde sözleşme fesh edilerek hükümsüz sayılır. Bu durumda kiracı TİGEM'den hiçbir hak talep edemez.

XIII- YETKİLİ MAHKEME VE İCRA DAİRELERİ

İş bu sözleşmenin uygulanması esnasında doğması muhtemel ihtilafların hal mercii Ankara Mahkemeleri ve İcra Daireleridir.

XIV- KİRALANANIN DEVİR VE TESLİMİ

Kira konuları sözleşmenin yürürlük kazanmasından sonra TİGEM'ce oluşturulacak bir komisyon tarafından tutulacak tutanak ve protokol ile teslim edilir. Bu tutanak ve protokol sözleşmenin ekidir.

XV- GENEL HÜKÜMLER

a)Bilgi Güvenliği, Gizlilik ve Kişisel Verilerin Korunması Yükümlülüğü

İşbu sözleşme kapsamında taraflara ait kimlik, iletişim ve işlem bilgileri; sözleşme süreçlerinin yürütülmesi, mali ve hukuki yükümlülüklerin yerine getirilmesi amacıyla işlenebilmektedir.

Taraflar, sözleşme kapsamında paylaşılacak her türlü bilgi ve belgenin gizliliğini koruyacaklarını, bu bilgileri yalnızca sözleşmenin ifası amacıyla kullanacaklarını ve yetkisiz kişi veya kurumlarla paylaşmayacaklarını kabul ve taahhüt eder.

Taraflar, sözleşme kapsamında işlenen kişisel verilerin 6698 sayılı KVKK ve ilgili mevzuat çerçevesinde işleneceğini ve korunacağını kabul eder.

Taraflar, sözleşme kapsamında elde edilen kişisel veri ve gizli bilgileri üçüncü kişilerle paylaşmayacak, sadece sözleşme amaçları doğrultusunda kullanacak ve sözleşme sona erdikten sonra mevzuat ve saklama süreleri doğrultusunda muhafaza eder veya gerekli hallerde imha eder.

İşbu madde, sözleşmenin sona ermesinden sonra da geçerliliğini korur.

b)Web Sitesi Yayınlı Genel Aydınlatma Metni

Yüklenici veya alıcı tarafın yetkilisi, Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğü tarafından Kurumun resmi internet sitesinde yayımlanan Aydınlatma Metni kapsamında **"bilgilendirildiğini beyan eder."**

İş bu sözleşme 15 maddeden ibaret olup 1 nüsha olarak ..../..../..... tarihinde tanzim edilerek taraflarca imzalanmıştır. Bu sözleşme ve eklerinde hüküm bulunmayan hallerde mevzuat hükümleri uygulanır.

KİRALAYAN **KİRACI**