

ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİ (TARLA, BAHÇE, ZEYTİNLİK VE SERA)

Sözleşme No: [] Düzenleme yeri ve tarihi: [İL], [GG.AA.YYYY]

Taşınmaz	[İL]/[İLÇE]/[MAHALLE-KÖY], [] ada [] parsel — [] dekar — niteliği: [tarla / zeytinlik / bağ / sera]
Kiraya veren (malik)	[AD SOYAD] — T.C. Kimlik No: [] — Adres: []
Kiracı (işleten)	[AD SOYAD] — T.C. Kimlik No: [] — Çiftçi Kayıt Sistemi No: [] — Adres: []
Başlangıç tarihi ve süre	[GG.AA.YYYY] — [üç (3)] üretim yılı; bitiş: hasat sonrası [GG.AA.YYYY]
Kira bedeli türü	[Sabit bedel: yıllık [] TL] / [Ürüne katılmalı: hasat edilen ürünün yüzde []'si]
Ödeme zamanı	[Her üretim yılının hasadını izleyen 30 gün içinde] / [ürün payı hasatta teslim]
Üzerindeki ağaç, tesis ve araçlar	Ek 1'deki tutanakta değerleriyle sayılmıştır
Kullanım amacı	[Buğday-arpa ekimi / zeytin üretimi / sebze serası] — tarımsal üretim
Su ve sulama	[Kuyu / kanal / damla sulama sistemi] — durumu Ek 1'de

SÖZLEŞME HÜKÜMLERİ

Madde 1 — Konu

Kiraya veren, yukarıda yazılı tarımsal taşınmazın kullanılmasını ve ürünlerinin devşirilmesini bedel karşılığında kiracıya bırakmıştır. Bu sözleşme ürün kirasıdır; ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmayan hâllerde kira sözleşmesinin genel hükümleri uygulanır.

Madde 2 — Kira bedeli

Kira bedeli [sabit olarak yıllık [] TL'dir ve her üretim yılının hasadını izleyen otuz gün içinde banka hesabına ödenir] / [ürüne katılmalı olup hasat edilen ürünün yüzde []'si kiraya verene aynen teslim edilir; ürünün kalitesi, tartımı ve teslim yeri Ek 2'de düzenlenmiştir]. Sabit bedelli kirada yenilenen yılda artış, tarafların yazılı anlaşmasına göre yapılır.

Madde 3 — Tutanak

Kiralananla birlikte devredilen ağaçlar, sulama tesisi, kuyu ve motopomp, sera örtüsü, alet ve gereçler ile varsa stoklanmış gübre ve tohum, taraflarca birlikte değerleri takdir edilerek Ek 1'deki tutanağa geçirilmiş, tutanak iki nüsha imzalanarak taraflara verilmiştir.

Madde 4 — Teslim ve esaslı onarım

Kiraya veren, taşınmazı sözleşme amacına uygun işletilmeye elverişli durumda teslim eder ve süre boyunca bu durumda bulundurur. Kira süresi içinde zorunlu hâle gelen esaslı onarımlar (kuyu tulumbasının değişimi, sera iskeletinin yenilenmesi gibi) kiracının bildirimi üzerine gideri kiraya verene ait olmak üzere yapılır.

Madde 5 — İşletme yükümlülüğü

Kiracı, taşınmazı özgülendiği amaca uygun ve iyi bir biçimde işletir; özellikle toprağı ürün vermeye elverişli durumda tutar, ekim nöbetine uyar, ağaçların budama ve ilaçlamasını zamanında yapar. Kiracı, kiraya verenin

yazılı izni olmadan işletme usulünü, kira süresinin bitiminden sonra etkisi görülecek biçimde değiştiremez; meyve ağaçlarını sökmez, sürekli bitki dikemez, toprak yapısını bozacak uygulama yapamaz.

Madde 6 — Bakım borcu

Kiracı, taşınmazın bakımını gereği gibi sağlar; yerel âdete uygun küçük onarımları yapar; bozulan veya kullanmayla yok olan düşük değerli araç ve gereçlerin yerine yenilerini koyar. Sulama kanallarının temizliği, çit ve sınır taşlarının korunması kiracıya aittir.

Madde 7 — Giderler

Tohum, fide, gübre, ilaç, işçilik, mazot, elektrik ve sulama suyu bedeli kiracıya; emlak vergisi ve taşınmazın mülkiyetine bağlı yükümlülükler kiraya verene aittir. Tarımsal destek başvuruları, aksine yazılı anlaşma yoksa, üretimi yapan kiracı tarafından kendi adına yapılır; kiraya veren gerekli muvafakati verir.

Madde 8 — Olağanüstü durumlarda indirim

Taşınmazın her zamanki verimi; kuraklık, don, dolu, sel gibi olağanüstü felaket veya doğal olaylar yüzünden önemli ölçüde azalırsa kiracı, sabit kira bedelinden orantılı indirim isteyebilir. Kiracı, zararı belgelemek için hasar tespitini ilgili tarım müdürlüğüne süresinde bildirir. Ürüne katılmalı kirada bu risk ürün payına kendiliğinden yansır.

Madde 9 — Alt kira ve devir yasağı

Kiracı, kiraya verenin rızası olmaksızın taşınmazı başkasına kiraya veremez, kullanım ve işletme hakkını devredemez. Kiracı, kiraya veren için zarar doğuracak bir değişiklik gerektirmemek koşuluyla taşınmazdaki bazı yerleri (depo, ambar gibi) kiraya verenin yazılı izniyle kiraya verebilir.

Madde 10 — Süre ve yenilenme

Sözleşme belirli süreli ve sürenin bitiminde kendiliğinden sona erer. Tarafların örtülü olarak sözleşmeyi sürdürmeleri hâlinde sözleşme birer yıl için yenilenmiş sayılır; yenilenen sözleşme, yasal bildirim süresine uyularak her kira yılının sonu için feshedilebilir.

Madde 11 — Fesih bildirimi

Belirsiz süreli hâle gelen sözleşmede fesih bildirim süresi en az altı aydır. Aksine anlaşma yoksa fesih bildirimi, yerel âdetçe uygulanan bahar veya güz mevsimi için yapılır; bu sözleşmede taraflar fesih dönemi olarak [hasat sonrasını / güz mevsimini] kararlaştırmıştır.

Madde 12 — Temerrüt

Kiracı, vadesi gelen kira bedelini veya yan giderleri ödemezse kiraya veren, yazılı olarak en az altmış günlük önel verir ve bu önel içinde ödeme yapılmazsa sözleşmeyi feshedeceğini bildirir.

Madde 13 — Olağanüstü fesih

Kira ilişkisinin devamını taraflardan biri için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığında taraf, yasal fesih bildirim süresine uyarak sözleşmeyi her zaman feshedebilir. Kiracının ölümü hâlinde mirasçıları ve kiraya veren, altı aylık bildirim süresine uyarak sözleşmeyi feshedebilir.

Madde 14 — Geri verme

Kira süresinin bitiminde kiracı, taşınmazı tutanağa geçirilmiş bütün eşya ve tesislerle birlikte ve bulundukları durumda geri verir. İyi işletilme durumunda kaçınılabilecek değer eksikliklerini kiracı tazmin eder; gösterdiği özen çerçevesinde meydana gelen değer artışları için tazminat isteyemez. Tutanakta değer biçilmiş eşya, özdeş tür ve değerde geri verilir ya da eksikliği giderilir. Kiracı, kendi masrafı ve emeğiyle oluşan değer artışı (yeni dikilen ağaç, kurulan damla sulama sistemi gibi) için, kiraya verenin yazılı onayıyla yapılmışsa tazminat isteyebilir.

Madde 15 — Hasat ve devir zamanı

Sözleşme sona erdiğinde hasadı yapılmamış ürün bakımından taraflar, yerel âdete ve Ek 2'deki düzenlemeye göre paylaşım yapar; kiracının son üretim yılında yaptığı ve yararı sonraki yıla kalan gübreleme ve toprak işleme giderleri, belgelenmesi hâlinde kiraya veren tarafından karşılanır.

Madde 16 — Tebligat, damga vergisi ve uyuşmazlık

Tarafların yukarıdaki adresleri tebligat adresidir. Bu sözleşme, toplam kira bedeli üzerinden binde 1,89 oranında damga vergisine tabidir; ürüne katılmalı kirada matrah tarafların takdir ettiği yıllık ürün payı değeridir. Uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması dava şartıdır; yetkili mahkeme kanuni kurallara göre belirlenir.

Madde 17 — Nüsha

On yedi madde ve iki ekten oluşan bu sözleşme iki nüsha düzenlenmiş, [GG.AA.YYYY] tarihinde [köy/mahalle muhtarı] huzurunda imzalanmıştır.

EK 1 — TESLİM TUTANAĞI (AĞAÇ, TESİS, ARAÇ-GEREÇ VE STOKLAR)

Zeytin ağacı: [] adet, ortalama yaş [], durum [] — Meyve ağacı: [] adet — Bağ omcası: [] adet

Sulama: kuyu derinliği [] m, motopomp [MARKA], damla sulama hattı [] m — Sera: [] m², örtü durumu []

Araç-gereç: [] — Stoklar: gübre [] kg, tohum [] kg — Toplam takdir değeri: [] TL

EK 2 — ÜRÜN PAYI VE HASAT DÜZENİ (ÜRÜNE KATILMALI KİRADA)

Kiraya verenin payı: yüzde [] — Tartım: [kantar adı] — Teslim yeri: [] — Teslim zamanı: hasadı izleyen [] gün

Sözleşme sonunda hasadı yapılmamış ürün: [kiracıya aittir / yüzde ... oranında paylaşılır]

KİRAYA VEREN (MALİK)

Ad Soyad:

İmza:

KİRACI (İŞLETEN)

Ad Soyad:

İmza:

Bu belge www.ferhatsatan.com adresinde yayımlanan “Gayrimenkul Kira Sözleşmesi Örnekleri” yazısının ekidir. Örnek niteliğindedir; köşeli parantez içindeki alanlar somut duruma göre doldurulmalı, gerekmeyen seçenekler silinmelidir. Hukuki tavsiye yerine geçmez.