### KİRA İŞLEMLERİ​​​​​

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin (Hazine taşınmazlarının) kiraya verilmesi görev ve yetkisi, Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında 178 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 13 üncü maddesinin (b) bendine göre Bakanlığımıza aittir.​

Hazinenin özel mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların kiraya verilmesi işlemleri esasen 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile Bakanlığımızca çıkarılan Genel Tebliğ ve Genelgelere göre yürütülmektedir.

Kiralama işlemlerinin daha süratli ve mahallinde sonuçlandırılabilmesi amacıyla 327 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile Valiliklere (Defterdarlık) kiralama işlemlerinde yetki devredilmiştir.

2012/15 sayılı Başbakanlık Genelgesi uyarınca, kiralama işlemleri için (anılan Genelgeden muaf tutulan kiralama işlemleri hariç) Başbakanlıktan izin alınmaktadır.

#### [GENEL OLARAK KİRALAMA İŞLEMLERİ](http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/islemlerimiz/yonetimislemleri/kira.aspx#collapse30)

**Başvuru:**

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre, tarımsal, ticari, spor ve sosyal nitelikli vb. diğer amaçlarda kullanılmak amacıyla, talep sahibi tarafından belirlenen taşınmazın kiralanmasının istenilmesi halinde, kiralama amacını ve taşınmazın sınırları gösterir bilgileri içeren bir dilekçeyle taşınmazın bulunduğu yerdeki Defterdarlığa/Malmüdürlüğüne müracaat edilmesi gerekmektedir.

**Kiraya Verilmesi Mümkün Olmayan Hazine Taşınmazları:**

Hazinenin veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlardan, çeşitli nedenlerle kiraya verilmeleri uygun görülmeyenler 300 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde belirtilmiştir.

Aşağıda belirtilen taşınmazların Bakanlığımızca kiraya verilmesi mümkün değildir.

**a)** Kamu hizmetlerine tahsisli olup tahsis amacında kullanılan taşınmazlar (Bu gibi taşınmazların içinde bulunan büfe, kantin, çay ocağı ve benzeri ticari üniteler hariç).

**b)** 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında bulunup, bu Kanunda belirtilen amaçlar dışında kullanılmak üzere kiralanması talep edilen taşınmazlar.

**c)** 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olup, Kültür ve Turizm Bakanlığınca kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazlar.

**d)** 2873 sayılı Kanun uyarınca; millî park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiat koruma alanları içinde kalan ve Orman ve Su İşleri Bakanlığına tahsisi gereken taşınmazlar.

**e)** 3083 sayılı Sulama alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamında olup, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığınca kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazlar.

**f)** 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında olup, Genelkurmay Başkanlığınca kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazlar.

**g)** 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar.

**h)** 5393 sayılı Belediye Kanununun 79. maddesinin 2. fıkrası kapsamında belediyelerin tasarrufuna bırakılan taşınmazlar.

**i)** İbadet yerleri.

**j)** Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da ilan edilmiş olan özel çevre koruma bölgesinde kalan taşınmazlar.

**k)**Özel kanunları gereğince hak sahiplerine devri gereken ve devrine yönelik işlemleri devam eden taşınmazlar (4070, 4071, 4072 sayılı kanunlar gibi).

**l)** Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, İl Özel İdarelerince/Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığınca kiraya verilmesi gereken, su ürünü üretim yerleri ile kaynak ve yer altı suları.

**m)** 3213 sayılı Maden Kanunu kapsamında maden arama ya da işletme ruhsatlı sahada kalıp, madencilik faaliyetlerinde kullanılmak üzere kiralanması talep edilen yerler.

**n)**Tabiat varlıkları ve doğal sit alanları ile özel çevre koruma bölgelerinde yer alan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler,

Ayrıca yukarıda belirtilenlerin dışında fiili ve hukuki olarak kiraya verilmesi uygun görülmeyen Hazine taşınmazları kiralama işleminin dışında bırakılabilmektedir.

### Kiraya Verilebilecek taşınmazlar

Yukarıda belirtilenlerin dışında kalan Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların kiralanması yetki ve görevi Millî Emlak Genel Müdürlüğü ve Valiliklere (Defterdarlık) aittir

**İhale Usulleri:**

Kiralama işlemlerinde, kapalı teklif usulü, açık teklif usulü ve pazarlık usulü olmak üzere üç tür ihale usulü uygulanır.

Taşınmazların kiraya verilmesinde tahmin edilen yıllık kira bedeli, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 45 inci maddesine göre her yıl merkezî yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınıra kadar olan ihalelerde açık teklif usulü, bu sınırı aşanlarda ise kapalı teklif usulü uygulanır.

Kullanışlarının özelliği veya İdareye yararlı olması nedeniyle kapalı veya açık teklif usulleriyle ihalesi uygun görülmeyen Hazine taşınmazları, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51 inci maddesinin (g) bendine göre pazarlıkla kiraya verilebilir.

**Pazarlık Usulüyle Kiraya Verilmesi Mümkün Olan taşınmazlar:**

Taşınmazların kiraya verilmesi işlemlerinde; kullanışlarının özelliği veya İdareye yararlı olması hususlarının bulunup bulunmadığı Bakanlıkça belirlenir.

Kullanışlarının özelliği veya İdareye yararlı olması nedeniyle kapalı veya açık teklif usulleriyle ihalesi uygun görülmeyen Hazine taşınmazları, 2886 sayılı Kanunun 51. maddesinin (g) bendine, Hazinenin paylı veya elbirliği mülkiyetinde olan taşınmazlardaki payları (f) bendine göre pazarlıkla kiraya verilebilir.

- Tarım arazilerinin kiraya verilmesi,

- Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanan taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerinden Bakanlıkça belirlenenlerin dışında kalanların kiraya verilmesi,

- Geçici is ve hizmetler için kullanılacak taşınmazlarin kiraya verilmesi,

- Para çekme makineleri için kullanılacak yerlerin bankalara kiraya verilmesi,

- Baz istasyonlari, radyo ve televizyon vericileri ile radyolink vericileri gibi tesisler için ihtiyaç duyulan yerlerin kiraya verilmesi,

- taşınmazlarin genel bütçe kapsami dışındaki kamu idarelerine kiraya verilmesi,

- taşınmazlarin agaçlandirma veya özel orman fidanligi yapilmak amacıyla kiraya verilmesi, birlikte kullanilacagi parselin maliki veya kiracisi tarafindan kiralanmasi talep edilen, bu parselle bütünlük arz eden ve müstakil kullanimi mümkün olmayan taşınmazlarin kiraya verilmesi, sözlesmeden dogan yükümlülüklerini yerine getiren eski kiracisi tarafindan kiralanmasi talep edilen taşınmazlarin (otoparklar hariç) kiraya verilmesi,

- Reklam levhasi konulmak üzere kiralanmasi talep edilen taşınmazlarin kiraya verilmesi, balikçi barinaklarinin o yörede en az on iki aydan beri faaliyette bulunan su ürünü kooperatiflerine veya su ürünü kooperatif birliklerine kiraya verilmesi,

- Çevre ve Sehircilik Bakanlığınca belirlenen esaslar çerçevesinde ahsap iskelelerin kiraya verilmesi,

- taşınmazlarin; mevzuatinda yer alan özel hükümler dogrultusunda dogrudan kiraya verilmesi öngörülen kisilere kiraya verilmesi,

- taşınmazlarin; kamu yararina çalisan dernekler ile vergi muafiyeti taninan vakiflara; yönetim binasi ile üyelerinin sosyal ve diger ihtiyaçlarini karsilamaya yönelik lokal, sosyal tesis gibi tesisler hariç olmak üzere saglik ve egitim amaçli kiraya verilmesi,

- taşınmazlarin; vakiflarca kurulan yüksekögretim kurumlari ile kanunla kurulmus kurum ve kuruluslar ile kamu kurumu niteligindeki meslek kuruluslarina, kendi kurulus kanunlarında yer alan asli kurulus gayelerine uygun olarak kullanilmak üzere kiraya verilmesi,

- taşınmazlarin geleneksel el sanatlari faaliyetleri yapilmasi ile münhasiran yöresel ürünlerin üretilmesi ve pazarlanmasi amacıyla kiraya verilmesi,

- Hazineye ait olmakla birlikte diger kamu kurum ve kuruluslari tarafindan kiraya verilen ve kiracilari tarafindan kiralanmasi talep edilen taşınmazlarin kiraya verilmesi,

- Kanunlar geregi mülkiyeti Hazineye intikal eden taşınmazlarin kiracilari tarafindan talep edilen taşınmazlarin eski kiracisina kiraya verilmesi,

- 233 sayılı Kanunun Hükmünde Kararname kapsamında bulunan kamu iktisadi tesebbüslerine kiraya verilmesi,

- 5225 sayılı Kültür Yatirimlari ve Girisimlerini Tesvik Kanunu kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığınca uygun görülenlere kiralanmasi,

- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varliklarini Koruma Kanunu kapsamina giren tarihi ve bedii degeri olan taşınmazlarin kiralanmasi işlemleri

2886 sayılı Kanununun 51 inci maddesinin (g) bendine göre pazarlık usulüyle yapilabilir.

**İhaleye Katılabilme Şartları:**

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelere katılacakların; yasal yerleşim yeri sahibi olmaları, tebligat için Türkiye'de adres göstermeleri, gerçek kişilerin T.C. kimlik numarasını, tüzel kişilerin ise vergi kimlik numarasını bildirmeleri, Yönetmelikte istisna edilen işler dışında geçici teminatı yatırmış olmaları, işin gereğine göre Defterdarlık veya Malmüdürlüğünce tespit edilecek diğer belgeleri vermeleri, özel hukuk tüzel kişilerinin, yukarıda belirtilen şartlardan ayrı olarak, idare merkezlerinin bulunduğu yer mahkemesinden veya siciline kayıtlı bulunduğu ticaret veya sanayi odasından yahut benzeri meslekî kuruluştan, ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış sicil kayıt belgesi ile tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile tam yetkili olduklarını gösterir noterlikçe tasdik edilmiş imza sirkülerini veya vekâletnameyi vermeleri; kamu tüzel kişilerinin ise, tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile yetkili olduğunu belirtir belgeyi de vermeleri şarttır.

**İhaleye Katılamayacak Olanlar:**

AsaGıdaki kisiler, dogrudan veya dolayli olarak ihalelere katilamazlar.

a) İdarenin;

1) İta amirleri,

2) İhale işlemlerinihazırlamak, yürütmek, sonuçlandirmak ve denetlemekle görevli olanlar,

3) (1) ve (2) numarali alt bentlerde belirtilen kisilerin esleri ve ikinci dereceye kadar (ikinci derece dâhil) kan ve kayin hisimlari,

4) (1), (2) ve (3) numarali alt bentlerde belirtilen kisilerin ortaklari (bu kisilerin yönetim kurullarinda görevli olmadiklari anonim ortakliklar hariç),

b) 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 83, 84 ve 85 inci maddeleri ve diger kanunlardaki hükümler geregince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katilmaktan yasaklanmis olanlar.

**Kira Süresi:**

Hazine Taşınmazları en fazla 10 (on) yıl süreyle kiralanabilir. Ancak, turistik tesis kurulacak yerler ve turistik tesisler, enerji üretimi tesisleri ile iletim ve dağıtım tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan araziler, doğal gaz iletim, dağıtım ve depolama tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan araziler on yıldan fazla süre ile kiralanabilir. Maliye Bakanlığı tarafından uygun görülen taşınmazların, 10 (on) yıla kadar, ilgili özel mevzuatında yer alan özel hükümler doğrultusunda belirtilen süreler kadar kiraya verilmesi mümkündür.

**Teminat Olarak Kabul Edilebilecek Değerler:**

Geçici veya kesin teminat olarak; tedavüldeki Türk Parası, bankalar ve özel finans kurumlarının verecekleri süresiz teminat mektupları, Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet iç borçlanma senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler (Nominal bedele faiz dahil edilerek ihraç edilmiş ise bu işlemlerde anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır) kabul edilir.

**Geçici Teminat:**

Kiralama ihalelerinde tahmini kira bedelinin % 10' undan az olmamak üzere % 30' una kadar geçici teminat alınabilir.

Tarıma elverişli arazilerin topraksız veya az topraklı çiftçilere kiraya verilmesinde geçici teminat alınmayabilir.

**Kesin Teminat:**

Kiracının, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce müşteriden ihale bedeli (bir yıllık kira bedeli) üzerinden % 6 (yüzde altı) oranında kesin teminat alınır.

**Bedel Tespiti:**

Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların kiraya verilmesinde tahmin edilen bedel 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 9 ve bu Kanunun 74 üncü maddesine istinaden çıkarılan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 12 inci maddesine göre tespit edilir.

Tahmin edilen kira bedeli, bedel tespit komisyonunca tespit edilir ve karara bağlanır. Tahmini kira bedelinin tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır.

(2) Ancak bu bedel;

(a) Kiralama işleminde ilk yil için tasinmazin rayiç bedelinin yüzde dördüdür.

(b) Kamu yararına çalışan dernekler ile vergi muafiyeti tanınan vakıflara, yönetim binası ile üyelerinin sosyal ve diğer ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik lokal, sosyal tesis gibi tesisler ile tamamen gelir elde etmek amaçlı tesisler hariç olmak üzere tüzüklerinde veya senetlerinde yer alan asli kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere yapılacak kiralamalarda, ilk yıl kira bedeli taşınmazın rayiç bedelinin yüzde ikisi, eğitim amaçlı yapılacak kiralamalarda kira süresince, taşınmazın üzerinde yürütülen eğitim faaliyetlerinin toplam faaliyetlerin en az yüzde seksenini oluşturması ve bu faaliyetlerin asli faaliyet niteliği taşıması kaydıyla ilk yıl kira bedeli taşınmazın rayiç bedelinin yüzde biridir.

(c) Vakiflarca kurulan yüksekögretim kurumlarinin kendi kurulus kanunlarında yer alan asli kurulus gayelerine uygun olarak kullanilmak üzere yapilacak kiralamalarda ilk yil için tasinmazin rayiç bedelinin yüzde biridir.

d) Tarım ve hayvancilik ile sanayi amaçli yapilan kiralamalarda yüzde birbuçugudur.

e) Geleneksel el sanatlari faaliyetleri ile münhasiran yöresel ürünlerin üretilmesi ve pazarlanmasi için yapilacak kiralamalarda ilk yil için; kira süresince, tasinmazin üzerinde yürütülen geleneksel el sanatlari ile münhasiran yöresel ürünlerin üretilmesi ve pazarlanmasi faaliyetlerinin toplam faaliyetler içinde en az yüzde seksenini olusturmasi ve bu faaliyetlerin asli faaliyet niteligi tasimasi kaydiyla tasinmazin rayiç bedelinin yüzde biridir.

f) 233 sayılı Kanunun Hükmünde Kararname kapsamında bulunan kamu iktisadi tesebbüslerine Tarımsal amaçli yapilacak kiralamalarda ilk yil için emlak vergisine esas asgari metrekare birim degerinin yüzde biri, diger amaçlarla yapilan kiralamalarda ise yüzde ikisidir.

g) 5225 sayılı Kültür Yatirimlari ve Girisimlerini Tesvik Kanunu kapsamında yapilan kiralamalarda 5225 sayılı Kanun ve Yönetmeligi hükümlerine göre tespit edilen bedeldir.

h) Depolama sahasi olarak belirlenip gerçek ve özel hukuk tüzel kisilerine kiralanacak taşınmazlar için, sahaya dökülebilecek toplam malzeme miktari ile birim bedelinin çarpimi sonucu bulunan bedel tahmini kira bedelidir.

(3) Tahmin edilen bedel; 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi olmaksizin, 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasasi Kanunu hükümlerine göre sermaye piyasasinda degerleme faaliyetinde bulunmak üzere yetkilendirilen degerleme kuruluslari ile Bakanlik merkez denetim elemanlari ve/veya Maliye Uzmanlarina tespit ettirilebilir. Bu sekilde tespit ettirilen bedel, tahmin edilen bedel olarak dikkate alinir.

(4) Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanan taşınmazlarda büfe, kantin, çay ocagi ve benzeri amaçlarda kullanilmak üzere kiraya verilecek yerlerin tahminî kira bedeli; yukaridaki hükümlere tabi olmaksizin ilgili İdare yetkililerinden alinacak personel sayisi, elde edilen gelir, kiralanacak alan gibi bilgiler de göz önünde tutularak İdarece tespit edilir. Bu yerlerin elektrik, su, dogalgaz, isinma tesisati mümkünse binanin genel tesisatindan ayrilir. Tesisatin teknik bakimdan müstakil hâle getirilmesinin mümkün olmamasi hâlinde, tahmin edilen bedelin tespit ve takdirinde elektrik, su, dogalgaz ve isinma giderleri de ayrica belirlenir.

(5) Atm, baz istasyonu, radyo verici istasyonu, reklam panosu ve benzeri yerlerin Hazine taşınmazlarinin İdaresi Hakkinda Yönetmeligin 12'nci maddesi hükümleri dikkate alinmak suretiyle, sadece zemin bedeli degil, mekânsal olarak çok fazla yer kaplamamakla birlikte kamuya açik çok sayida kisiye hizmet vermeleri, ticari nitelik tasimalari ve gelir getirici olduklari hususlari ile son yil kira bedeli ve emsal kira bedellerin de göz önünde bulundurularak rayiç kira bedeli belirlenir.

(6) Bakanlik; ahsap iskelelerin kiralamalarinda, kullanim amaçlari da göz önünde bulundurarak illere, ilçelere ve yatirimin bulundugu yere göre yillik maktu metrekare birim bedellerini belirlemeye yetkilidir.

**İhale Onayı:**

Komisyonlarca karara baglanan ihalelerden; 2886 sayılı Kanunun 76 nci maddesi geregince her yil merkezî yönetim bütçe kanunu ile tespit edilen parasal sinira kadar olan ihale kararlari, karar tarihinden itibaren en geç onbes is günü içinde ita amirlerinin, bu miktari asanlar ise ayni süre içinde Bakanligin onay veya ret karari ile kesinlesir.

Onaylanan ihaleler sözlesmeye baglanir. Sözlesme, İdare adina ita amiri tarafindan imzalanir.

**İhale Kararının Bildirilmesinden Sonra Müşterinin Sorumluluğu:**

Talep sahibi, onaylanan ihale kararinin bildirilmesini izleyen günden itibaren onbes gün içinde geçici teminati kesin teminata çevirerek İdarece düzenlenecek sözlesmeyi imzalamak, zorunlu ise ayni süre içinde sözlesmeyi notere tasdik ve tescil ettirerek İdareye vermek, ihale bedeli ile müsteriye ait bulunan vergi, resim ve harçlari ve diger giderleri ödemek, varsa diger yükümlülükleri yerine getirmek zorundadir. Bu zorunluluklara uyulmadigi takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksizin ihale bozulur ve varsa geçici teminat Hazineye gelir kaydedilir ve 1 (Bir) yila kadar ihalelere katilmaktan yasaklama karari verilir.

Sürelerin hesabinda, ilanin yapildigi gün ile ihale günü sayilmaz.

**Kira Bedelinin Tahsili:**

İlk yil için kira bedelinin dörtte biri ihalenin onaylanmasina iliskin kararin müsteriye teblig tarihinden itibaren onbes gün içinde pesin olarak, kalani üçer aylik dönemler hâlinde üç esit taksitle, müteakip yillar kira bedelleri ise, üçer aylik dönemler hâlinde dört esit taksitle ödenir.

Ancak, Tarım arazilerinin kiraya verilmesinde pesinatin dışında kalan kira bedelleri, ayni yil kira dönemi içinde olmak kaydiyla, dönemin son ayinda ve tek seferde ödenebilir.

Bir yildan uzun süreli kira bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca yayimlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yilin ayni ayina göre yüzde degisim) oraninda, Tarımsal amaçli sözlesmelerde ise ikinci ve izleyen yillar bedelleri, Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – bir önceki yilin ayni ayina göre yüzde degisim) oraninda arttirilir.

Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarinin Tahsil Usulü Hakkinda Kanunun 51 inci maddesi geregince belirlenen oranda gecikme faizi uygulanir.

**Sözleşme Devri:**

İhale süresiyle sinirli olmak kaydiyla sözlesme, Bakanligin izniyle baskasina devredilebilir veya sözlesmeye ortak alinabilir. Ancak, devir alacaklarda ve ortak olacaklarda ilk ihaledeki sartlar aranir. İzinsiz devir yapilmasi hâlinde, sözlesme feshedilir ve müsteri hakkinda Hazine taşınmazlarinin İdaresi Hakkinda Yönetmeligin 52 nci maddesi hükümleri uygulanir.

Devir alacaklarda ve ortak olacaklarda ilk ihaledeki sartlar aranir. Kira sözlesmelerinin devri için, kiracinin yükümlülüklerini yerine getirmis olmasi ve devir talebinde bulundugu tarih itibariyla sözlesmeden dogan herhangi bir borcunun olmamasi gerekmektedir. Kira sözlesmeleri, devir talebinde bulunan kiracinin söz konusu tasinmazi sözlesmeye dayali olarak kullanmaya basladigi tarihten itibaren 3 yil içinde ve sözlesmenin bitimine 6 ay kala devredilemez.

Topraksiz ve az toprakli çiftçilere kiraya verilen arazilere iliskin sözlesmeler devredilemez.

**Kiracının Kira Şartname ve Sözlesmesine Aykırı Davranması:**

Kira sözlesmesi düzenlendikten sonra; kiracinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, sartname ve sözlesme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi üzerine, sözlesme feshedilerek, fesih tarihi itibariyle varsa ödenmemis kira bedelleri 6183 sayılı Amme Alacaklarinin Tahsil Usulü Hakkinda Kanunun 51 inci maddesi geregince belirlenen oranda gecikme faizi 6183 sayılı Kanuna göre hesaplanacak gecikme zammi ile birlikte tahsil edilir, Kiracidan cari yil kira bedelinin yüzde yirmibesi tutarinda ayrica tazminat alinir, kesin teminat kiracinin borcuna mahsup edilmeksizin, Hazineye gelir kaydedilir, söz konusu tasinmaz kiracidan teslim alinir.

Tarım arazilerinin kiraya verilmesine iliskin sözlesmelerin feshi halinde tazminat alinmaz.

**Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**

Hazine taşınmazlarinin İdaresi Hakkinda Yönetmelige göre kira sözlesmesinin sona erme halleri sunlardir:

1) Süreye bagli sözlesmelerde bu sürenin sona ermesi.

2) Sözlesmeden sonra kiracinin sözlesmenin bozulmasina sebep olmasi.

3) İdareden izinsiz olarak sözlesmenin devredilmesi (md.53).

4) Kiracinin ölümü (İdare, ölüm tarihinden itibaren otuz gün içinde kesin teminatin verilmesi sartiyla kanunî mirasçilardan istekli olanlara sözlesmeyi devredebilir.).

5) Kiracinin iflasi.

6) Kiracinin agir hastaligi, tutukluluk veya mahkumiyet hali durumunda 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri geregince vekil veya kayyim tayin edilmemesi/edilememesi durumunda sözlesme feshedilir. ?

#### [ÖZELLİK ARZEDEN KİRALAMA İŞLEMLERİ](http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/islemlerimiz/yonetimislemleri/kira.aspx#collapse40)

#### [1-AĞAÇLANDIRMA AMAÇLI KİRALAMA İŞLEMLERİ](http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/islemlerimiz/yonetimislemleri/kira.aspx#collapse1)

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahaların ağaçlandırma yapılmak üzere gerçek ve tüzel kişilere kiraya verilmesi işlemleri Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 72 nci maddesi ile 23.08.2012 tarihli ve 28390 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Ağaçlandırma Yönetmeliği ve 358 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği hükümleri çerçevesinde Bakanlığımızca yürütülmektedir.

**Genel Esaslar**

Hazine taşınmazları üzerinde Kavak, Okaliptus, Kızılağaç, Kestane, Ceviz, Zeytin, Badem, Harnup, Antepfıstığı, Defne, Menengiç, Sakız Ağacı, Kuşburnu, Alıç, Mahlep vb. odun dışı orman ürünü veren Ağaç ve ağaççıklar, Jojoba, Ahlat Çam türleri, Sedir, Göknar, Ladin, Fıstıkçamı, Sahilçamı, Kızılçam, Karaçam, Sarıçam, Halepçamı ve asli orman ürünü veren diğer ibreliler Kayın, Akasya, Meşe, Dişbudak, Ihlamur, Karaağaç, Akçaağaç vb. asli orman ürünü veren Diğer Yapraklılar Servi, At Kestanesi, Aylantus, Çınar, Söğüt, İğde, Gladiçya türleri yetiştirmek üzere ağaçlandırma yapılmak amacıyla kiralama yapılmaktadır, elma, armut, şeftali, incir ve benzeri meyve ağacı türleri ile ağaçlandırma izni verilmemektedir.

**Ön izin verilmeyecek ve kiralama yapılmayacak taşınmazlar**

Hazine taşınmazlarından;

a) Kamu hizmetlerine tahsisli olanlar,

b) Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde imar planı bulunmayan yerler ile onaylı nazım ve uygulama imar planlarında ağaçlandırılacak alan dışında bir amaca ayrılanlar,

c) 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalanlar, deniz kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak iki bin metrelik mesafe içinde bulunan yerler ile tabii göl kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak beş yüz metrelik mesafe içinde bulunanlar,

ç) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olan ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca kiraya verilmesi uygun görülmeyenler,

d) 9/8/1983 tarihli ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca millî park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiat koruma alanları içinde kalan ve Orman ve Su İsleri Bakanlığına tahsisi gerekenler,

e) 22/11/1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamında olan ve Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığınca kiraya verilmesi uygun görülmeyenler,

f) 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında olan ve Genelkurmay Başkanlığınca kiraya verilmesi uygun görülmeyenler,

g) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalanlar,

g) 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 79 uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında kalanlar,

h) Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan ve ilan edilen özel çevre koruma bölgelerinde kalanlar,

i) 19/4/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sinirleri Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satısı Hakkında Kanunun 12 nci maddesi kapsamında kalan ve hak sahipliği kesinleşenler,

i) Özel kanunları gereğince hak sahiplerine devri gereken ve devrine yönelik işlemleri devam edenler (4071, 4072 ve mülga 4070 sayılı Kanunlar gibi),

j) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olan ve herhangi bir ölçekteki plânda ağaçlandırma alanı dışında başka bir amaca ayrılanlar (Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığınca uygun görüş verilen taşınmazlar hariç),

k) Mera, yaylak ve kışlak vasili olanlar,

l) 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 8 inci maddesi uyarınca Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilen kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezleri sınırları içerisinde kalan yerler ile ileride turizm amacına yönelik yatırımlara açılabilme ihtimali olanlar,

m) İmar planları dışında, tek parçada veya birden fazla olmakla birlikte birbirine bitişik iki hektardan küçük olanlar,

n) Gerçek kişilere bir defada tek bir proje için elli hektardan (500.000 m² ) büyük olan araziler ile tüzel kişilere ise bir defada tek bir proje için üç yüz hektardan (3.000.000 m² ) büyük araziler,

o) Paydaşları dışındaki üçüncü kişilerin talebine konu paylı olanlar,

ö) İ, İİ, İİİ ve İV üncü sınıf Tarım arazisi niteliğinde olanlar (Orman ve Su İsleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğünce belirlenen ve/veya yayımlanan diğer düzenleyici işlemlerde gösterilen ağaç türleri için izin verilecek ve kiralama yapılacak olan araziler hariç),

p) Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin gelecekteki ihtiyaçları için gerekli olduğu anlaşılanlar,

r) Teferrug yolu ile edinilen ve edinme tarihinden itibaren bir yıl geçmemiş olanlar,

s) Kamulaştırma yolu ile edinilen, amacında kullanılmadığı için bos kalan ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 23 üncü maddesinde yazılı süresi dolmamış olanlar,

s) Üzerinde irtifak hakki tesis edilen ve hak süresi dolmamış olanlar,

t) Özel kanunlar gereğince, özel amaçlarla tahsisi, kamu kurum ve kuruluşlarına devri veya kullanımlarına verilmesi gerekenler,

u) Maden işletme ruhsatı kapsamında kalanlar (doğabilecek zararların ruhsat sahibi tarafından kiracıya defaten ödenmesi şartıyla, ilgisine göre Maden İsleri Genel Müdürlüğünün veya ilgili il özel idaresinin uygun görüş verdiği ve ruhsat sahibinin muvafakatinin olduğu alanlar hariç),

üzerinde ağaçlandırma yapılmak amacıyla ön izin verilmez ve kiralama yapılmaz. Bu taşınmazlar hakkındaki talepler Bakanlığa iletilmeden reddedilir, (g), (g) ve (h) bentlerinde belirtilen taşınmazlar hakkındaki talepler ise ilgili kurumlara yönlendirilir.

Ancak, Hazine taşınmazlardan belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde ve onaylı nazım ve uygulama imar planlarında ağaçlandırılacak alan olarak ayrılan yerlere yönelik olarak sırasıyla genel yönetim kapsamındaki kamu idareleri ile köy tüzel kişiliklerinin ağaçlandırma amaçlı tahsis talepleri değerlendirilir. Gerçek ve tüzel kişilerin bu taşınmazlara yönelik ağaçlandırma amaçlı ön izin ve kiralama talepleri değerlendirilmez.

**Ön izin verilecek ve kiralama yapılacak taşınmazların belirlenmesi**

358 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre; Hazine Taşınmazlarından ağaçlandırma yapılmak amacıyla kiraya verilebilecek taşınmazlar, belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunması, ileride iskana açılabilme ihtimalinin olmaması, ağaçlandırma amacı dışında başka amaçlarla kullanımının mümkün olmaması vb. hususlar göz önüne alınarak ilgili köy muhtarlıkları ve ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri dikkate alınmak suretiyle Valiliklerce (Defterdarlık) tespit edilecektir.

Tespit edilen taşınmazlar Bakanlığımızca incelendikten sonra ağaçlandırılması uygun görülenler valiliklerce (defterdarlıklar), kendilerine ve varsa kaymakamlıklara (malmüdürlüklerine) ait internet sayfaları ve Bakanlık internet sitesinde de eş zamanlı olarak uygun görülen diğer şekillerde otuz gün süreyle ilan edilecektir. Başvurular ilan edilen taşınmazlar üzerinden alınacaktır.

Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan ve ilan edilen taşınmazlar için başvuran kişilerden hak sahipleri, aşağıda belirtilen öncelik sırası ve taşınmaz yüzölçümleri esas alınarak yapılan gruplandırmaya göre belirlenir.

Birinci grup: Taşınmazın bulunduğu köyün nüfusuna kayıtlı olan ve o köyde oturan, köyün nüfusuna kayıtlı olan ancak o köyde oturmayan ve/veya köyün nüfusuna kayıtlı olmamakla birlikte o köyde oturan gerçek kişiler 100.000 m²'ye kadar (100.000 m² dahil) taşınmaz için hak sahibi olarak belirlenebilir.

İkinci grup: Tüzel kişiler ile taşınmazın bulunduğu köyün nüfusuna kayıtlı olmayan ve o köyde oturmayan gerçek kişiler 3.000.000 m²'ye kadar (3.000.000 m² dahil) taşınmaz için hak sahibi olarak belirlenebilir.

İlan edildikten sonra Hazine taşınmazlarına başvuruda bulunan gerçek ve tüzel kişilerden, Birinci Grup için 250.- TL, ikinci grup için 2.500.- TL başvuru bedeli alınacaktır. Bu bedel 2013 yılı bedeli olup, müteakip yıllar için yapılacak başvurularda, Bakanlıkça başvuru bedellerinin yeniden belirlenmediği sürece bu bedeller, her yıl Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi oranında artırılması suretiyle tespit edilecektir.

**Ön izin ve uygulama projesinin hazırlanması**

Hak sahipleri ve her bir hak sahibine ön izin verilecek taşınmazlar belirlendikten sonra ön izin verilmesi amacıyla düzenlenen bilgi ve belgeler Bakanlığa gönderilir.

Bakanlık tarafından yapılan inceleme sonucunda hak sahiplerine ağaçlandırma yapılmak üzere uygulama projesi hazırlanması amacıyla bedelsiz olarak doksan gün süreli ön izin verilmesinin uygun görülmesi halinde İdareye bildirilir. İdare tarafından ön izin verildiği hak sahibine ve ilgili orman işletme müdürlüğüne bildirilir. Ön izin süresi, hak sahibine yapılacak tebliğ tarihinden başlar.

Ön izin sahibi tarafından ön izin süresi içerisinde Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğünce belirlenen tip projeye uygun olarak ormancılık bürolarına üç nüsha olarak hazırlattırılan uygulama projesi yetkili Orman İdaresine onaylatılır. Uygulama projesinde; ağaçlandırmanın ne kadar süre içinde tamamlanacağı, yıllar itibarıyla yapılması gereken faaliyetler ile yapılacak ise ara tarım ve süresi ayrı ayrı gösterilir. Onaylanan projenin iki örneği yetkili Orman İdaresince İdareye gönderilir. Uygulama projesinin haklı sebeplerle verilen ön izin süresi içinde hazırlatılarak onaylatılamaması ve bu durumun belgelendirilmesi halinde, İdarece bir kereye mahsus olmak üzere otuz gün ek süre verilir. Ön izin süresi ve verilmiş ise ek süre içerisinde uygulama projesinin hazırlatılarak onaylatılamaması halinde ön izin İdarece iptal edilir. İptal edilen ön izinler hakkında ilgili orman işletme müdürlüğüne bilgi verilir. Ön izni iptal edilen taşınmazlar hakkında 358 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin 8 inci maddesine göre işlem yapılır.

**Kiralama işlemleri:**

Ağaçlandırma yapılmak amacıyla kiraya verilen taşınmazların yıllık tahmini kira bedelleri; Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü tarafından fidan türleri ve arazi verim sınıfları dikkate alınarak her yıl yeniden belirlenen bedeller üzerinden tespit edilir ve bu bedeller Bakanlık tarafından il defterdarlıklarına duyurulur.

Ön izin sahibi tarafından ön izin süresi ve verilmiş ise ek süre içerisinde uygulama projesinin hazırlatılarak onaylatılması halinde, Bakanlıktan izin alınmaksızın, illerde defterdarlıklarca, taşınmaz ilçede ise defterdarlıktan izin alınmak suretiyle varsa milli emlak müdürlüklerince yoksa malmüdürlüklerince; on yılı (on yıl dahil) geçmemek üzere, kira süresi ve birinci fıkraya göre belirlenen ilk yıl tahmini kira bedeli üzerinden Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendi ile Yönetmelik hükümlerine göre pazarlık usulüyle yapılacak ihale sonucunda belirlenecek kira bedeli karşılığında adına ön izin verilen kişiye kiralama yapılır ve kiracı ile kira sözleşmesi düzenlenir.

İlk yıl kira bedeli ihale bedeline; ikinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci yıllar kira bedelleri ise, Orman Genel Müdürlüğünce her yıl belirlenen bedellere yüzde elli indirim uygulanarak tahsil edilir. Altıncı ve sonraki yıllar kira bedelleri ise Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğünce her yıl belirlenen bedellerin tamamı üzerinden tahsil edilir. Kira bedelleri yıllık ve peşin olarak tahsil edilir. Ayrıca, varsa taşınmazın üzerindeki muhdesat için tespit ve takdir edilen bedel kiracı tarafından peşin olarak İdareye ödenir.

Kira süresinin bitiminde İdarece taşınmazın mahallinde yapılan inceleme ve tespit sonucunda, taşınmazın onaylı uygulama projesinde belirtilen teknik esaslara göre ağaçlandırıldığının tespit edilmesi halinde; yetkili Orman İdaresinin olumlu görüşlerinin de alınması ve projesinde belirlenen süreyle sınırlı olması kaydıyla kiracısına, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 72 nci maddesi hükümleri çerçevesinde pazarlık usulü ile on yıllık süreler halinde Bakanlıktan izin alınmaksızın, illerde defterdarlıklarca, taşınmaz ilçede ise defterdarlıktan izin alınmak suretiyle varsa milli emlak müdürlüklerince yoksa malmüdürlüklerince yeniden kiraya verilebilir. Yenilenen kira döneminde kira bedelleri hakkında dördüncü fıkrada belirtilen indirimler uygulanmaz.

Ancak, ağaçlandırma amacıyla kiraya verilen taşınmazların tamamına veya bir bölümüne kamu kurum ve kuruluşlarınca kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi veya madencilik faaliyetleri için zorunlu olarak ihtiyaç duyulması halinde, kiracının yapmış olduğu bütün giderler ilgili kamu kurum ve kuruluşu veya madencilik faaliyetinde bulunacak gerçek veya tüzel kişi tarafından kiracıya defaten ödenerek kira sözleşmesi feshedilebilir.

**Ağaçlandırma Amaçlı Kiraya Verilecek Yerlerde Kira Bedeli:**

İzin verilen taşınmaza ait yıllık kira bedeli, Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğünce fidan türleri ve arazi verim sınıfları dikkate alınarak her yıl belirlenen bedeldir. Bu bedel, ilk beş yıl yüzde elli indirimli olarak tahsil edilir.

**Geçici yapılaşma:**

Kiraya verilen taşınmazlardan imar planı dışında bulunanlar üzerinde Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğünce onaylanan projeye uygun olmak ve projesinde yer almak kaydıyla; proje sahası alanının binde birine kadar sabit olmayan, sökülüp takılabilir elamanlarla yapılan prefabrik yapı gibi geçici nitelikteki yapılaşmaya Bakanlığın uygun görüşü üzerine defterdarlıklarca izin verilebilir. Ancak, bu nitelikteki yapılaşma alanı 3.000 m²'yi geçemez. Bu şartlara aykırı yapılaşma yapıldığının tespit edilmesi halinde, İdarece Yönetmeliğe göre belirlenecek kullanım bedelleri kiracıdan talep edilir ve ayrıca kira sözleşmesi 358 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin 24 üncü maddesi uyarınca feshedilir.

**Ara Tarım**

Kiraya verilen alanlarda odun ve odun dışı orman ürünü veren ağaç ve ağaççıklarla yapılan ağaçlandırmaların altında projesinde belirtilmesi ve projesine uygun olarak ağaç dikimi yapıldığının yetkili Orman İdaresince tespit edilmesi kaydıyla ve kiracı tarafından İdareye bilgi verilmesi koşuluyla, alt tür olarak tıbbi, aromatik, yumrulu ve soğanlı bitkiler ile her türlü tek yıllık (arpa, buğday, yulaf, mercimek gibi) tarım ürünleri yetiştirilebilir. Ara tarımın süresi, projesinde belirtilen süre kadardır.

Ara tarım yapılacak alanın kullanım bedeli; ağaçlandırma amacıyla belirlenen kira bedelinden ayrı olarak İdarece, Yönetmeliğe göre rayiç kira bedelleri dikkate alınarak tespit ve takdir edilir ve peşin veya dört eşit taksitle tahsil edilir. Ara tarım yapılacak alan için takdir edilecek kira bedelleri, her yıl Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılarak tahsil edilir. Ağaçlandırma bedelinin hesabında ara tarım yapılacak alan dikkate alınmaz.

Bu maddede belirtilen şartlar gerçekleşmeden ara tarım yapıldığının tespit edilmesi halinde, İdarece Yönetmeliğe göre belirlenecek kullanım bedelleri kiracıdan tahsil edilir ve ayrıca kira sözleşmesi 358 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin 24 üncü maddesi uyarınca feshedilir.

**Sözleşmenin devri ve ortak alınması**

Ağaçlandırma veya özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla verilen ön izinler ortaklar arasında dahi olsa devredilemez ve yeni ortak alınamaz, ön izin verilen şirket ise ön izin aşamasında ortaklar arasında dahi olsa şirket hisseleri devredilemez. Buna aykırı davranılması halinde İdarece ön izin iptal edilir ve kiralama yapılmaz.

Ağaçlandırma veya özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla yapılan kira sözleşmeleri; Bakanlığın izninin alınması kaydıyla ve aşağıda belirtilen koşullarla üçüncü kişilere devredilebilir veya bu sözleşmelere ortak alınabilir ya da kiracı şirket ise şirket hisseleri üçüncü kişilere devredilebilir.

a) İdare tarafından ilgili orman işletme müdürlüğünün / fidanlık müdürlüğünün uygun görüsü alınır.

b) Kiracının yeni ortak alabilmesi veya kiracı şirket ise yüzde kırk dokuza kadar (yüzde kırk dokuz dahil) şirket hisselerini devredebilmesi için, kiracıya yapılan saha teslim tarihinden itibaren iki yıl geçmesi ve onaylı uygulama projesinde belirtilen teknik esaslara ve is programına uygun olarak sahada yapılan çalışmanın başarılı olması şartı aranır.

c) Kiracı tarafından sözleşmenin üçüncü kişilere devredilebilmesi veya kiracı şirket ise yüzde elli ve daha fazla oranda şirket hisselerini devredebilmesi için, saha tesliminden itibaren üç yıl geçmesi ve onaylı uygulama projesinde belirtilen teknik esaslara ve is programına uygun olarak sahada yapılan çalışmanın başarılı olması şartı aranır.

Kiracının ölümü halinde kira sözleşmesinin mirasçılara devrinde Kanun, Yönetmelik, Ağaçlandırma Yönetmeliği ve bu Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin olarak Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğünce yürürlüğe konulan diğer düzenleyici işlemlerde yer alan kurallar uygulanır.

**Kira Sözleşmesinin Feshi:**

Kiracı tarafından; kira sözleşmesinde ve eki kira şartnamesi ve özel şartlarda yer alan hükümlere uyulmaması, İdarece taşınmazın kiracıya veya temsilcisine tesliminden itibaren doksan gün içerisinde işe başlanılmaması, uygulama projesinde belirtilen teknik esaslara ve iş programına uygun hareket edilmemesi, ilgili orman işletme müdürlüğünce / fidanlık müdürlüğünce görevlendirilen komisyon veya İdare tarafından yapılan denetimler sonucunda belirlenen eksikliklerin veya aykırılıkların yazılı olarak yapılacak uyarıya rağmen (kabul edilebilir mazeretler dışında) verilen süre içerisinde giderilmemesi, ağaçlandırma amaçlı kiralamalarda 14 üncü maddede belirtilen koşullara uyulmadan ve İdareye bilgi verilmeden ara tarım yapılması, taşınmazın üçüncü kişilere kullandırılması veya sözleşmede yer alan hükümlere aykırı kullanılması ve kira bedellerinin iki yıl üst üste süresi içinde ödenmemesi hallerinde; İdarece makul bir süre verilerek eksiklik ve/veya aykırılıkların giderilmesi veya yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerektiği, aksi halde sözleşmenin feshedileceği yönünde yapılacak yazılı ihtara rağmen kiracı tarafından süresi içerisinde eksiklik ve/veya aykırılıklar giderilmez ya da yükümlülükler yerine getirilmez ise sözleşme, Bakanlığın izni ve onayı alınarak İdarece tek taraflı olarak feshedilir.

Ayrıca, ilgili orman işletme müdürlüğünün / fidanlık müdürlüğünün teklifi üzerine ilgili orman bölge müdürlüğü tarafından uygulama projesinin iptal edilmesi, 23 üncü maddede belirtilen şartlara aykırı olarak sözleşmenin devredilmesi, sözleşmeye ortak alınması ve kiracı şirket ise şirket hisselerinin devredilmesi hallerinde kira sözleşmesi İdarece; mahkeme ilamı ve Bakanlıktan izin ve onay alınmasına gerek olmaksızın ve ayrıca, kiracıya herhangi bir ihtar yapılmasına ve fesih bildirimine gerek kalmaksızın tek taraflı olarak feshedilir, ayrıca, kiracının talep etmesi halinde de kira sözleşmesi İdarece aynı şekilde feshedilir.

**Özel Orman Fidanlığına İlişkin işlemler:**

Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde veya dışarısındaki imar planı bulunmayan (imar planı dışında üst ölçekli planları bulunanlar ile üst ölçekli planlarda başka amaca ayrılan yerler dahil) alanlar ile imar planı bulunan ve planda tarımsal veya ağaçlandırma amaçlı olarak ayrılan alanlardaki taşınmazlar üzerinde, arazi sınıfına bakılmaksızın, yüzölçümü 2.000 m²'den az olamamak üzere özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla ön izin verilebilir ve kiralama yapılabilir.

Bakanlık tarafından yapılan inceleme sonucunda; taşınmazın özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla kiralanmasının uygun görülmesi halinde, on yılı (on yıl dahil) geçmemek üzere, kira süresi ve ilk yıl tahmini kira bedeli de belirtilerek, genel hükümlere göre Kanunun 17 nci maddesinde belirtilen ilanlar yapılmak suretiyle Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendi ile Yönetmelik hükümlerine göre pazarlık usulüyle yapılacak ihale sonucunda belirlenecek kira bedeli karşılığında kiralama yapılması İdareden istenilir.

İdare tarafından kira sözleşmesi düzenlenmeden önce hak sahibine; yapılan kiralama ihalesi onucunda belirlenen yıllık kira bedelinin yüzde yirmisinin ön izin süresine tekabül eden oranı tutarında (kira bedelinin yüzde yirmisinin dörtte biri oranına tekabül eden tutarda) ön izin bedeli alınmak suretiyle özel orman fidanlığı uygulama projesi hazırlanması amacıyla doksan gün süreli ön izin verilir.

Ön izin sahibi tarafından ön izin süresi ve verilmiş ise ek süre içerisinde uygulama projesinin hazırlatılarak onaylatılması halinde, İdare tarafından daha önce yapılan kiralama ihalesinde belirlenen kira bedeli ve süre üzerinden kira sözleşmesinin düzenlendiği tarihten geçerli olmak üzere ön izin sahibine kiralama yapılır ve kiracı ile kira sözleşmesi düzenlenir.​

#### [2- BALIKÇI BARINAKLARININ KİRAYA VERİLMESİ İŞLEMLERİ](http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/islemlerimiz/yonetimislemleri/kira.aspx#collapse2)

Balıkçı Barınakları: Her türlü balıkçı gemilerine hizmet vermek maksadı ile mendireklerle korunmuş, yeterli havuz ve geri saha ile barınacak gemilerin manevra yapabilecekleri su alanı ve derinliğe sahip, yükleme, boşaltma, bağlama rıhtımları ile suyu, elektriği, ağ kurtarma sahası, satış yeri, idare binası, ön soğutma ve çekek yeri bulunan, büyüklüğüne ve sağladığı imkanlara göre balıkçı limanı, barınma yeri veya çek çek yeri olarak adlandırılan kıyı yapılarıdır.

Gerçek ve tüzel kişilerce yaptırılan balıkçı barınaklarının işletilmesi, kiralanması işlemi İdarece yapılmaz, Ulaştırma Bakanlığınca yapılan/yaptırılan balıkçı barınakları İdarece değerlendirilir. Balıkçı barınakları, 13/12/1996 tarihli ve 22846 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Balıkçı Barınakları Yönetmeliği ile 300 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre kiralanmaktadır.

**Balıkçı Barınaklarının Kiralanması**

Gerçek ve tüzel kişilerce yaptırılan balıkçı barınaklarının işletilmesi, kiralanması işlemi Bakanlığımızca yapılmaz, Ulaştırma Bakanlığınca yapılan/yaptırılan balıkçı barınaklarının kiralanması işlemleri Bakanlığımızca yapılır.

Balıkçı barınakları sınırları, yüzölçümü, üst yapı tesislerinin gösterildiği vaziyet planıyla birlikte, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ile Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının olumlu görüşlerine dayanılarak, Bakanlığımızca öncelikle balıkçı barınağının mülki idare sınırları içerisinde bulunan ve ortakları orada ikamet eden, en az on iki aydan beri faaliyette bulunan, münhasıran su ürünleri ile iştigal eden ve otuz günlük ilan süresi içerisinde kiralamak için müracaat eden su ürünleri kooperatif veya kooperatif birliklerine on yıldan az ve yirmi beş yıldan fazla olmamak üzere pazarlık usulüyle kiraya verilir.

Balıkçı barınağının bulunduğu mülki idari sınırlar içerisinde birden fazla su ürünleri kooperatifinin olması ve bu kooperatiflerin ayrı ayrı barınak kiralama taleplerinin bulunması halinde, gerekli şartları taşıyan kooperatiflerin aralarında anlaşarak müşterek ve müteselsil sorumlu olarak kiralama istekleri olduğu takdirde, barınak açık pazarlık usulüyle bu kooperatiflere; anlaşma olmaması halinde gerekli şartları taşıyan ve barınağın bulunduğu mülki idari sınırlar içerisinde balıkçı gemilerinin yarısından fazlasının üye olduğu kooperatife açık pazarlık usulüyle kiraya verilir. Yukarıda belirtilen şartların sağlanamaması halinde ise kooperatifler arasında yapılacak ihaleyle kiraya verilir. İhalede geçici teminat dışında tahmini bedelin % 30 u oranında ek teminat alınır.

Su ürünleri Kooperatif ve birlikleri ilan edilen süre içinde kiralama talebinde bulunmadığı veya gerekli şartları taşımadıkları takdirde barınak, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu gereğince Bakanlığımız tarafından talep bulunması halinde öncelikle yerel yönetimlere aksi taktirde diğer gerçek ve tüzel kişilere kiralanmak üzere ihale edilir.

**Geçici Teminat**

Balıkçı barınaklarinin kiraya verilmesi ihalelerinde tahmin edilen bedelin % 30'u oraninda geçici teminat alinir.

**Kira Süresi**

Balikçi barinaklari on yil süreyle kiraya verilir.

**Barınakların Kira Bedelinin Tespiti**

Balıkçı barınaklarının ilk yıl tahmini kira bedeli, sınıf ve maliyet durumları ile Balıkçı Barınakları Yönetmeliği EK - 1'de belirtilen kriterlere göre Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüklerince tesbit ve hesap edilerek Maliye Bakanlığı İl Teşkilatına bildirilir.

İdarece, emsal balıkçı barınağı kiralamalarına ait kira bedelleri, Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü tarafından belirlenen yıllık kira bedeli, kooperatifin önceki yıllar brüt satışlar ve dönem net karları ile son kira bedeli dikkate alınarak, Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü tarafından belirlenen bedelden az olmamak üzere balıkçı barınağının rayiç kira bedeli tespit ve takdir edilir.

Daha sonraki yıllara ait kira bedeli, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle hesaplanır. Bu bedel kiracıya kira dönemi başlangıcından en az 15 gün önce tebliğ edilir.

**Kira Sözleşmesi**

Kiralaması gerçekleştirilen barınağa ait kira sözleşmesine, “Balıkçı Barınağı Özel Şartları” (300 sıra sayılı Genel Tebliğ eki) ile barınağın sınırlarını, yüzölçümü ve yerleşim durumunu gösteren vaziyet planı eklenir.

Kiralanan barınak ve üst yapılar hiç bir şekilde üçüncü şahıslara devredilemez, kiraya verilemez ve bunların kiralanmasında ve işletilmesinde ortak alınamaz Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ile Bakanlığımızdan izin alınmadan şartnamesinde belirtilen amaçlar dışında kullanılamaz, tadil veya tevsi inşaatı yapılamaz.

**Kira Süresinin Sona Ermesi**

Kira süresinin sona ermesiyle kiracının tüm hakları sona erer ve yeniden yapılacak kiralamada eski kiracıya herhangi bir öncelik ve tercih hakkı tanınmaz. Kira süresinin sonunda veya kira sözleşmesinin süresinden önce feshi halinde kiracı tarafından hiçbir hak ve tazminat iddiasında bulunulmadan barınak ve üzerindeki tesisler Hazineye teslim edilir. Kiracı barınakta yapmış olduğu her türlü ek tesis ve onarım giderlerinin ödenmesi için herhangi bir talepte bulunamaz.

**Vaziyet Planına Aykırı Yapılaşma**

Balıkçı barınaklarının sınırları, yüzölçümü, üst yapı tesisleri vaziyet planında gösterilir. Balıkçı barınağında vaziyet planına aykırı yapılaşmaya gidilmesi halinde, barınak işleticisi aleyhinde ecrimisil takibatı yapılır ve söz konusu yapı ve tesisler kaldırılır.

**Tarama işlemleri**

Barınakta ihtiyaç duyulan tarama çalışmaları Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığınca belirlenecek esas ve usullere göre bütçe imkanları dahilinde gerçekleştirilir. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığınca tarama çalışmalarının yapılamaması halinde, bu Bakanlıkça belirlenen esaslarda yapılacak taramadan çıkacak kum ve diğer malzemelerin Maliye Bakanlığınca belirlenen bedeli esas alınarak, tarama işleri öncelikle barınak işletmecisine veya diğer gerçek ve tüzel kişilere Bakanlığımız tarafından izin verilerek yaptırılabilir.

#### [3- KIYI KANUNU KAPSAMINA GİREN YERLERİN KİRAYA VERİLMESİ İŞLEMLERİ](http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/islemlerimiz/yonetimislemleri/kira.aspx#collapse3)

1) Kıyı ve sahil şeritlerinde 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve 3/8/1990 tarihli ve 20594 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik ile onaylı imar planı hükümlerine uygun olarak düzenleme yapılması kaydıyla, sırasıyla bu alanların siniri içinde bulunduğu büyükşehir belediyelerine, belediyelere veya mahalli idare birliklerine izin verilebilir.

2) Bakanlıkça uygun görülecek kıyı ve sahil şeritlerinde, Yönetmeliğin 12 nci maddesinde belirtilen bedellere tabi olmaksızın hasılat ve/veya gelirden pay alınması suretiyle bu alanların siniri içinde bulunduğu mahalli idarelere veya mahalli idare birliklerine izin verilebilir.

3) Birinci ve ikinci fıkra kapsamında kalan alanlarda yapılacak düzenlemelerin kapsamı, elde edilmesi hâlinde gelirlerin paylaşımı, sona ermeye ve diğer konulara ilişkin hükümler İdare ile ilgili kuruluşlar arasında düzenlenecek Protokol (Hazine taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik Eki 18) ile belirlenir.

4) Bu alanların idaresine ilişkin Bakanlıkça yapılan düzenleme hükümleri çerçevesinde kiralama işlemi yapılır.

5) Nehir akarsu göl ve suni göl kenarlarında kalan taşınmazların kiralanmasına ilişkin ilgili diğer kamu idarelerinin görüsüne ilaveten, Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü ile Devlet Su İsleri Bölge Müdürlüğünün görüşleri alınacak ve taşkın sahası ile su basman seviyeleri tespit edilecektir.

6) Turizm Amaçlı Sportif Faaliyet Yönetmeliği uyarınca Sportif Turizm Kurulu kararı ile belirlenen su sporu parkur alanları irtibat noktalarının kiralanmasına Bakanlıkça izin verilir.

7) Denize girme, güneşlenme ve amatör su sporları faaliyetinde kullanılmak amacıyla ahşap iskelelerin yapım süreci Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan Genelgelerde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilmektedir.​​​

#### [4- YÜKSEK ÖĞRETİM KURUMLARINA TAHSİSLİ TAŞINMAZLARIN KİRAYA VERİLMESİ İŞLEMLERİ](http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/islemlerimiz/yonetimislemleri/kira.aspx#collapse4)

2547 sayılı Yükseköğretim Kanununun Ek 25 inci maddesi hükmü gereğince, yüksek öğretim kurumlarına tahsisli olan taşınmazların, üzerinde herhangi bir inşaat yapılmaması ve irtifak hakkına konu edilmemesi, eğitim, sağlık ve sosyal amaçlı kullanılması, elde edilen gelirin tamamının ilgili yüksek öğretim kurumunun her çeşit mal ve hizmet alımlarında ve sermaye harcamalarında (yüksek öğretim kurumları adına tapuda kayıtlı taşınmazların satılması suretiyle elde edilen gelirlerin tamamı sadece sermaye harcamalarında) kullanılması şartıyla, Bakanlığımızca kiraya verilmesinden elde edilen gelirler ilgili yüksek öğretim kurumu bütçesine yılı bütçe kanunu hükümleri çerçevesinde özel ödenek/öz gelir olarak kaydedilmektedir.

Üniversitelerce talepte bulunulması halinde, mülkiyeti Hazineye ait veya Hazine ile hisseli olup üniversitelerine tahsisli bulunan ve birlikte tasarruf edilmesi gereken taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümleri eğitim, sağlık ve sosyal amaçlı kullanılmak üzere taşınmazın bulunduğu yer Defterdarlığı ile düzenlenecek protokol hükümleri çerçevesinde ilgili Üniversite tarafından işletilebilir/işlettirilebilir.

#### [5- MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞINA TAHSİSLİ VE BU BAKANLIĞA BAĞLI OKUL VE KURUMLARDAKİ KANTİN, AÇIK ALAN, SALON VE BENZERİ YERLERİN KİRAYA VERİLMESİ İŞLEMLERİ](http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/islemlerimiz/yonetimislemleri/kira.aspx#collapse5)

Yürürlükte bulunan Okul-Aile Birliği Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli ve bu Bakanlığa bağlı okul ve kurumlarda bulunan kantinlerin (büfe, kantin, çay ocağı, yemekhane ve kafeterya) okul aile birliğince kiralanmasının talep edilmesi halinde, okulun bulunduğu yerdeki defterdarlık veya malmüdürlüğünce 2886 sayılı Kanunun 51/g maddesi gereğince pazarlık usulüyle okul aile birliğine kiraya verilebilmektedir. Bu alanlar okul aile birlikleri tarafından işletilebileceği gibi, üçüncü kişilere de işlettirilebilmektedir.

Salon, açık alan, otopark vb. yerlerin kiralama işlemleri ise Bakanlığımızca yürütülmektedir. ?

#### [6- KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINA TAHSİSLİ OLUP DÖNER SERMAYE HİZMETLERİNDE KULLANILAN TAŞINMAZLARIN KİRAYA VERİLMESİ İŞLEMLERİ](http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/islemlerimiz/yonetimislemleri/kira.aspx#collapse6)

Bakanlığımız ile Kültür ve Turizm Bakanlığı arasında düzenlenen 16/09/2013 tarihli protokol tarihli protokol gereğince, Hazineye ait olup Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsis edilen ve döner sermaye hizmetlerinde kullanılmak üzere ayrılan taşınmazlar ile tesislerdeki, sergi, yeme, içme, satış, hizmet, kültürel etkinlik ve dinlenme yerleri ile salon, büfe ve otoparklar 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığınca (Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü) kiraya verilmektedir.

#### [7- DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINA TAHSİSLİ CAMİ VE MÜŞTEMİLATLARINDA KİRALAMA İŞLEMLERİ](http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/islemlerimiz/yonetimislemleri/kira.aspx#collapse7)

02/08/2013 tarihli ve 28726 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6495 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 5 inci maddesinde; Hazineye ait taşınmazlar üzerinde bulunan ve Diyanet İşleri Başkanlığı tarafından yönetilen cami, mescit ve bunların müştemilatının ticari faaliyetlerde kullandırılması öngörülen kısımlarına ilişkin tasarrufun ilgili dernek veya vakfa bırakılması hüküm altına alınmış olması nedeniyle söz konusu alanların kiralanmasına ilişkin Bakanlığımızca işlem yapılmamaktadır.

#### [8- ADALET BAKANLIĞINA TAHSİSLİ TAŞINMAZLAR ÜZERİNDEKİ TİCARİ ÜNİTELERİN KİRAYA VERİLMESİ](http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/islemlerimiz/yonetimislemleri/kira.aspx#collapse8)

Bakanlığımız ile Adalet Bakanlığı arasında düzenlenen 04/10/2013 tarihli protokol uyarınca, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan taşınmazlar dahil olmak üzere zemini ve üzerindeki yapıların tamamı Hazineye ait, Hazine ile paylı, sadece zemini veya sadece üzerindeki yapılar Hazineye ait olan taşınmazlardan Adalet Bakanlığına tahsisli olanlar, 28/3/2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 7/A maddesi kapsamında kalanlar ile mülkiyeti gerçek veya tüzel kişilere ait olan ve Adalet Bakanlığınca kiralanan taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerinden Adalet Bakanlığı tarafından Ceza İnfaz Kurumları ile Tutukevleri İşyurtları Kurumu tarafından işletilen ya da bu Kurum tarafından üçüncü kişilere kiralanmak suretiyle işlettirilen yerlere ilişkin işlemler, her türlü gözetim ve denetim yetki ve görevi Adalet Bakanlığında kalmak üzere Ceza İnfaz Kurumları ile Tutukevleri İşyurtları Kurumu tarafından yürütülür.

#### [9-SAĞLIK BAKANLIĞINA TAHSİSLİ VEYA SAĞLIK BAKANLIĞINCA KİRALANMIŞ HASTANE VE BİRİNCİ BASAMAK SAĞLIK KURUMLARINDAKİ TİCARİ ÜNİTELERİN KİRAYA VERİLMESİ](http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/islemlerimiz/yonetimislemleri/kira.aspx#collapse9)

Bakanlığımız ile Sağlık Bakanlığı arasında düzenlenen 15/06/2011 tarihli protokol uyarınca, mülkiyeti Hazineye ait /Hazine ile hisseli/ üst yapı Hazineye ait ya da zemini Hazineye ait olup, Sağlık Bakanlığına tahsisli olan yerler ile Sağlık Bakanlığınca kiralanmış ve kira bedelleri merkezi yönetim bütçesinden karşılanan hastane ve birinci basamak sağlık kurumlarındaki ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümleri (söz konusu taşınmazların Aile Hekimlerine kiralanması dahil olmak üzere) Sağlık Bakanlığı Döner Sermaye İşletmelerince kiraya verilmektedir.

#### [10-HAZİNENİN ELBİRLİĞİ VEYA PAYLI MÜLKİYETİNDE BULUNAN TAŞINMAZLARİN KİRAYA VERİLMESİ İŞLEMLERİ](http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/islemlerimiz/yonetimislemleri/kira.aspx#collapse10)

Taşınmaz, biri Hazine olmak üzere iki kişiye ait ise İdarenin kiralama önerisini kabul etmesi hâlinde paydaşına rayiç bedel üzerinden 2886 sayılı Kanunun 51/f bendine göre pazarlık usulü ile kiraya verilebilir.

İkiden fazla paydaşı olan taşınmazdaki Hazine payı, kabul etmeleri hâlinde payları oranında diğer paydaşlara veya pay ve paydaş çoğunluğunun vereceği karara göre diğer paydaşa pazarlıkla kiraya verilebilir.

Hazinenin paydaşı olduğu taşınmazlardaki payının paydaşlar dışında üçüncü kişilerce kiralanmasının talep edilmesi hâlinde, pay ve paydaş çoğunluğunun vereceği olumlu karara göre açık teklif usulü veya pazarlıkla kiraya verilebilir.

#### [11- HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİNİN TOPRAKSIZ VEYA YETERLİ TOPRAĞI OLMAYAN ÇİFTÇİLERE KİRAYA VERİLMESİ İŞLEMLERİ](http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/islemlerimiz/yonetimislemleri/Kira.aspx#collapse11)​

Kiracılarda aranacak şartlar, öncelik sırası ve bir çiftçiye verilebilecek arazi miktarları açısından yapılan değerlendirme sonucunda hak sahibi olduğu tespit edilenlere, tarım arazileri, 2886 sayılı Kanunun 51 inci maddesinin (g) fıkrası hükmü gereğince pazarlık usulüne göre kiraya verilmekte, kira sözleşmeleri, 5 yıla kadar düzenlenebilmekte olup, ancak arazi üzerinde ekim yapmadan ayrı olarak bağ ve bahçe gibi dikim işleri de yapılmak istenirse, bu süre 10 yıla kadar uzatılabilmektedir. Sözleşmenin başlama ve bitiş tarihleri, mümkün olduğu hallerde, ekim ve hasat dönemleri dikkate alınarak tespit edilmektedir.

#### [12- 3213 SAYILI MADEN KANUNU KAPSAMINDA KALAN ALANLARDA YAPILACAK İŞLEMLER](http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/islemlerimiz/yonetimislemleri/kira.aspx#collapse12)

3213 sayılı Maden Kanununu değiştiren 5177 sayılı Kanun Kanunun yürürlüğe girdiği 05.06.2004 tarihinden sonra taş, kum, çakıl ve toprak ocaklarının kiraya verilmesi ve kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilmesi işlemleriyle ilgili olarak Bakanlığımızca herhangi bir işlem yapılmamaktadır.

I. Grup (a) bendi madenler il özel idarelerince/Valiliklerce (Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı) ihale edilerek işletme ruhsatı verilecek, diğer gruplarda yer alan madenlere ilişkin işlemler ise Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca (Maden İşleri Genel Müdürlüğü) yürütülmektedir.

Ancak 1. grup (a) bendinde sayılan, inşaat ile yol yapımında kullanılan ve tabiatta doğal olarak bulunan kum ve çakılın Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlarda bulunması halinde Bakanlığımızca uygun görülmesi halinde Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar için il özel idarelerince/Valiliklerce (Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı) 1/a grubu ruhsat verilebilir.

Diğer Gruplarda yer alan madenlere ilişkin işlemler Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca (Maden İşleri Genel Müdürlüğü) yürütülecektir.

Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlardan kaçak malzeme alındığının tespiti halinde, malzeme bedelinin tahsiline yönelik İdarece herhangi bir işlem yapılmayacak ancak 3213 sayılı Maden Kanununun 12 inci maddesi uyarınca işlem yapılabilmesi için konu İl Özel İdaresine/Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığına intikal ettirilecektir. Kaçak malzeme alımına konu olan taşınmazların kullanımı nedeniyle kullanıcılar hakkında genel hükümlere göre ecrimisil takibatı yapılacaktır.

3213 sayılı Maden Kanununun 14 üncü maddesine göre, 5177 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 05/06/2004 tarihinden sonra, Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde yapılacak madencilik faaliyetlerinden Devlet hakkı %30 fazlasıyla alınacağından, arama veya işletme ruhsatlı sahalarda kalan Hazine taşınmazlarının, madencilik faaliyeti yapıldığı sürece kira ve ecrimisil alınmaz.

Maden ruhsatlı saha içerisinde kalan ve madencilik faaliyeti için zorunlu olan tesis ve alt yapı tesisleri olarak kullanılacak taşınmazlara ilişkin İdarece kira veya ecrimisil işlemi yapılmayacaktır.

Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların madencilik faaliyetleri dışında kiraya verilmesi için; I (a) Grubu ruhsat alanlarına yönelik taleplerde il özel idaresinin/yatırım, İzleme ve Koordinasyon Başkanlığının, diğer grup maden ruhsat alanlarına yönelik taleplerde ise Genel Müdürlüğünün ve ruhsat sahibinin uygun görüşü alınarak kiralama yapılabilir.

Ruhsatlı sahada kalan Hazine taşınmazlarının madencilik faaliyeti kapsamı dışında kullanılması halinde ecrimisil takibatında bulunulur.

#### [13- TARIM ARAZİLERİNİN İŞGALCİLERİNE TARIMSAL AMAÇLI OLARAK 10 (ON) YILA KADAR KİRAYA VERİLMESİ](http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/islemlerimiz/yonetimislemleri/kira.aspx#collapse13)

Tarım arazileri işgalcilerine tarımsal amaçlı olarak kullanılmak üzere 10 (on) yıla kadar kiraya verilebilir.

#### [14- HAFRİYAT TOPRAĞI İLE İNŞAAT VE YIKINTI ATIKLARI DEPOLAMA ALANLARININ KİRAYA VERİLMESİ](http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/islemlerimiz/yonetimislemleri/kira.aspx#collapse14)

18/3/2004 tarihli ve 25406 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği hükümleri uyarınca depolama sahası olarak belirlenen alanlarda kalan Hazine taşınmazları; varsa öncelikle büyükşehir belediyelerine, yoksa ilgili belediyelere düzenlenecek protokol uyarınca, belediyelerin talebinin olmaması halinde ise gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine, sahaya dökülebilecek toplam malzeme miktarı ile birim bedelinin çarpımı sonucu bulunan tahmini kira bedeli üzerinden malzemenin dökülebileceği süre de dikkate alınarak kiraya verilebilir.

#### [15- ALT KİRACILIK HAKKI VERİLMEK SURETİYLE KİRALAMA YAPILMASI](http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/islemlerimiz/yonetimislemleri/kira.aspx#collapse15)

Hazine taşınmazları, talepleri halinde kamu idarelerine, kanunla kendilerine verilen yetki ve görevleri yerine getirmek amacıyla; cari yıl kira bedeline ilave olarak kamu idaresi ile üçüncü kişi arasında düzenlenen kira sözleşmesinden elde edilen gelirin, cari yıl kira bedelinden fazla olan kısmının yüzde yirmibeşinin Hazineye ayrıca ödenmesi kaydıyla alt kiracılık hakkı da tanınmak suretiyle kiralama yapılabilir.

Gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince kiralanan taşınmazın kiralama amacının asli unsuru dışında kalan ve yüzölçümün yüzde yirmibeşini geçmeyen kısmının, kiracı tarafından üçüncü kişilere kiraya verilmesine, elde edilen kira gelirinin yüzde yirmibeşinin Hazineye ödenmesi şartıyla Bakanlık tarafından izin verilebilir.

Bu madde uyarınca kendilerine alt kiracılık hakkı tanınan gerçek ve tüzel kişiler bu haklarını kısmen veya tamamen devredemez ve sözleşmelerine ortak alamaz​​.