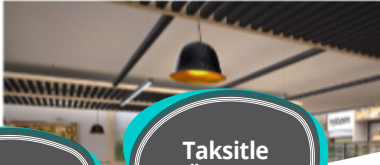




TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI



10 Yıla
Kadar
Kiralama

KDV'siz
Ödeme

Taksitle
Ödeme
İmkânı

Hazine Taşınmazlarının Kiraya Verilmesi İşlemleri El Rehberi

“Hazine Taşınmazları
Vatandaşlarımıza Kiraya Veriliyor”



ANKARA - 2022

www.milliemlak.gov.tr



HAZİNE Taşınmazlarında Yapılacak Kiralama İşlemlerinde;

**SABİT
TESİS
YAPILMADAN;**

**10 Yıla Kadar
Kiralama Süresi,**

KDV'siz Ödeme,

**Kullanıcılarına Tarım
Arazilerinin Doğrudan
Kiralınması,**

**Ağaçlandırma
Amaçlı
Kiralamalarda
İlk 5 Yıl
%50 İndirim.**

**FIRSATLARINDAN
Yararlanabilirsiniz!..**

S U N U Ő



Ülkemizde devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların idare yöntemlerinden birisi de kiralama yöntemidir.

Kamu hizmetleri için gerekli olmayan Hazine taşınmazları, genellikle kiralama yöntemi ile idare edilmektedir.

Son yıllarda yapılan mevzuat çalışmaları ile birlikte Hazineye ait taşınmazlarının kiralanmasında; tarım arazilerinin kullanıcılarına kiralınması, tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkileri yetiştirilmesi amacıyla kiralama, sera ve jeotermal kaynaklı teknolojik seracılık amacıyla kiralama, topraksız veya yeterli toprağı olmayan çiftçilere kiralama, gerçek ve tüzel kişilere alt kiracılık hakkı tanınması gibi imkânlar sağlanmıştır.

Bu broşürde, Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazları kiralamak isteyen gerçek ve tüzel kişilere kiralamada izlenecek sürece ilişkin bilgilendirme ve kolaylık sağlanması amaçlanmıştır.

Bu çalışmanın tüm vatandaşlarımıza faydalı olmasını temenni ederim.

Murat KURUM
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı



Kiralama İşlemlerinin Tâbi Olduğu Mevzuat Düzenlemeleri Nelerdir?

Millî Emlak Genel Müdürlüğü tarafından Hazinesinin özel mülkiyetindeki ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların sabit tesis yapılmamak kaydıyla kiralama işlemleri,

- Borçlar Kanunu,
- 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu,
- Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik,
- 300 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliği,
- 358 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliği,
- 379 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliği,
- 387 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliği,
- 393 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliği,
- 400 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliği,
- Diğer Mevzuat düzenlemeleri,

Hükümleri çerçevesinde yürütülerek sonuçlandırılmaktadır.



Kiralama İçin Nereye Başvuru Yapılır?

Tarımsal, ticari, spor ve sosyal nitelikli vb. diğer amaçlarda kullanılmak amacıyla, talep sahibi tarafından; kiralama amacını içeren bir dilekçeyle taşınmazın bulunduğu yerdeki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Emlak-Millî Emlak Müdürlüğü/İlçe Millî Emlak Müdürlüğü/Millî Emlak Şefliği) müracaat edilmesi gerekmektedir.



Kiraya Verilmesi Mümkün Olmayan Hazine Taşınmazları Nelerdir?

Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlardan, aşağıda belirtilenlerin kiraya verilmesi mümkün değildir.

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

-3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında bulunup, bu Kanunda belirtilen amaçlar dışında kullanılmak üzere kiralanması talep edilen taşınmazlar,

-2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olup, Kültür ve Turizm Bakanlığınca kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazlar,

-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,

-3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamında olup, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığınca kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazlar,

-2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında olup, Genelkurmay Başkanlığınca kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazlar,

-6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,

-5393 sayılı Belediye Kanununun 79 uncu maddesinin 2 nci fıkrası kapsamında belediyelerin tasarrufuna bırakılan taşınmazlar,

-İbadet yerleri, (İbadet yerlerinin ticari faaliyetlerde kullanılması öngörülen kısımları, 633 Sayılı Kanunun Ek-4 üncü maddesi gereğince Diyanet İşleri Başkanlığınca yürütülmektedir.)

-Özel kanunları gereğince hak sahiplerine devri gereken ve devrine yönelik işlemleri devam eden taşınmazlar,

-Tarım ve Orman Bakanlığı, İl Özel İdarelerince/ Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığınca kiraya verilmesi gereken, su ürünü üretim yerleri ile kaynak ve yer altı suları,

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

-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 Verilmede Hangi İhale Usulleri Uygulanır?

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 aşarlarda 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.



Açık Teklif Usulü Nasıl Yapılır?

Açık teklif usulüne göre ihaleler, isteklilerin ihale komisyonları önünde tekliflerini sözlü olarak belirtmeleri suretiyle yapılır.



Kapalı Teklif Usulü Nasıl Yapılır?

Tekliflerin gizli olarak verilmesini sağlayan kapalı teklif usulünde teklifler yazılı olarak yapılır.



Pazarlık Usulü Nasıl Yapılır?

Pazarlık usulü ile yapılan ihalelerde teklif alınması belli bir şekle bağlı değildir. İhaleler, komisyon tarafından işin nitelik ve gereğine göre bir veya daha fazla istekliden yazılı veya sözlü teklif almak ve tahmin edilen bedelden aşağı olmamak suretiyle yapılır.



Pazarlık Usulü İle Kiraya Verilecek Taşınmazlar Hangileridir?

-Kullanışlarının özelliği veya İdareye yararlı olması nedeniyle kapalı veya açık teklif usulleriyle ihalesi uygun görülmeyenler,

-Hazinenin paylı veya elbirliği mülkiyetinde olan taşınmazlardaki paylarının paydaşına kiraya verilmesi,

-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 iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesi,

-Para çekme makineleri için kullanılacak yerlerin bankalara kiraya verilmesi,

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

-Taşınmazların genel bütçe kapsamı dışındaki kamu idarelerine kiraya verilmesi,

-Taşınmazların ağaçlandırma veya özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla kiraya verilmesi,

-Birlikte kullanılacağı parselin maliki veya kiracısı tarafından kiralınması talep edilen, bu parselle bütünlük arz eden ve müstakil kullanımı mümkün olmayan taşınmazların kiraya verilmesi,

-Sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getiren eski kiracısı tarafından kiralanması talep edilen ve İdarece uygun görülen taşınmazların (tahsisli taşınmaz içerisinde yer almayan otoparklar hariç) ilk sözleşme tarihinden itibaren toplam kira süresi yirmi yılı geçmemek üzere kiraya verilmesi,

-Reklam levhası konulmak üzere kiralanması talep edilen taşınmazların kiraya verilmesi,

-Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenen esaslar çerçevesinde rekreatif amaçlı ahşap iskelelerin kiraya verilmesi,

-Taşınmazların; mevzuatında yer alan özel hükümler doğrultusunda doğrudan kiraya verilmesi öngörülen kişilere kiraya verilmesi,

-Taşınmazların; kamu yararına çalışan dernekler ile vergi muafiyeti tanınan vakıflara; yönetim binası ile üyelerinin sosyal ve diğer ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik lokal, sosyal tesis gibi tesisler hariç olmak üzere sağlık ve eğitim amaçlı kiraya verilmesi,

-Taşınmazların; vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumları ile kanunla kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, kendi kuruluş kanunlarında yer alan asli kuruluş gayelerine uygun olarak kullanılmak üzere kiraya verilmesi,

-Taşınmazların geleneksel el sanatları faaliyetleri yapılması ile münhasıran yöresel ürünlerin üretilmesi ve pazarlanması amacıyla kiraya verilmesi,

-Hazineye ait olmakla birlikte diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından kiraya verilen ve kiracıları tarafından kiralanması talep edilen taşınmazların kiraya verilmesi,

-Kanunlar gereği mülkiyeti Hazineye intikal eden taşınmazlardan, kiracıları tarafından talep edilen taşınmazların eski kiracısına kiraya verilmesi,

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

-5225 sayılı Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığınca uygun görülenlere kiraya verilmesi,

-2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına giren tarihi ve bedii değeri olan taşınmazların kiraya verilmesi,

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



İhaleye Katılabilme Şartları Nelerdir?

İhalelere katılacakların;

-Yasal yerleşim yeri sahibi olmaları,

-Tebliğat 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,

-İşin gereğine göre Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü veya Emlak-Millî Emlak Müdürlüğünce / Millî Emlak Şefliğince 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,

Gerekir.



Kiralama İhalelerine Kimler Katılamaz?

İhaleyi yapan idarenin;

-İta amirleri,

-İhale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar,

-Yukarıda belirtilenlerin eşleri ve 2 nci dereceye kadar (2'nci derece dâhil) kan ve sıhrî hısımları,

-Yukarıda belirtilen şahısların ortakları (bu şahısların yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç)

-İhaleye iştirak edecek gerçek ve tüzel kişiler yönünden ise; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve diğer Kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak Kamu İhalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar,

İhaleye katılamazlar.



İhale Kararı Nasıl Kesinleşir?

Kiralama ihalesinin yapılmasını müteakip komisyon tarafından alınan ihale kararı, ihalenin yapıldığı günü takip eden 15 (onbeş) iş günü içerisinde ihale bedeline göre yetkili ve görevli merciin onay veya ret kararı ile kesinleştirilir.



İhale Kararı Nasıl Bildirilmektedir?

İdarece kesinleştirilen ihale kararlarının sonucu, kesinleştiği günden itibaren en geç 5 (beş) işgünü içinde, taşınmazı kiralayan müşteriye veya vekiline imza karşılığı tebliğ edilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine gönderilir.



Kira İhale Kararı Tebliğ Edilen Müşterinin Yükümlülükleri Nelerdir?

Talep sahibi, onaylanan ihale kararının bildirilmesini izleyen günden itibaren 15 (onbeş) gün içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek İdarece düzenlenecek sözleşmeyi imzalamak, zorunlu ise aynı süre içinde sözleşmeyi notere tasdik ve tescil ettirerek İdareye vermek,

İhale bedeli ile müşteriye ait bulunan vergi, resim ve harçları ve diğer giderleri ödemek, varsa diğer yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır.

Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve varsa geçici teminat Hazineye gelir kaydedilir ve 1 (bir) yıla kadar ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilir.



Taşınmaz Hangi Süreyle Kiralananabilir?

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,

10 (on) yıldan fazla süre ile kiralanabilir.

Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yetki devri çerçevesinde bu süre en fazla 5 (beş) yıl olarak uygulanmaktadır.

Kira sözleşmesinin bitiminde yenileme şartlarının oluşması halinde yeniden kiralanabilir.



Teminat Olarak Kabul Edilebilecek Değerler Nelerdir?

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 dâhil edilerek ihraç edilmiş ise bu işlemlerde anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır) kabul edilir.



Kira Bedeli Nasıl Belirlenir?

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.

Tahmin edilen kira bedeli, ilk yıl için taşınmazın rayiç bedelinin yüzde dördüdür. Tarım, hayvancılık ve sanayi amaçlı kiralamalarda yüzde birbuçtuğudur.



Kira Bedeli Nasıl Tahsil Edilir?

-İlk yıl için kira bedelinin dörtte biri ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde peşin olarak,

-Kalanı üçer aylık dönemler hâlinde üç eşit taksitle,

-Müteakip yıllar kira bedelleri ise, üçer aylık dönemler hâlinde dört eşit taksitle ödenir.

Ancak, tarım arazilerinin kiraya verilmesinde peşinatın dışında kalan kira bedelleri, aynı yıl kira dönemi içinde olmak kaydıyla, dönemin son ayında ve tek seferde ödenebilir.

Bir yıldan uzun süreli kira, irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında, tarımsal amaçlı sözleşmelerde ise ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, kanuni faiz oranında arttırılır.

Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır.



Kira Sözleşmesinin Devri Mümkün Müdür?

Kira sözleşmeleri, devir talebinde bulunan kiracının söz konusu taşınmazı sözleşmeye dayalı olarak kullanmaya başladığı tarihten itibaren 3 yıl içinde ve sözleşmenin bitimine 6 ay kala devredilemez.

Kiracının ölümü halinde, ölüm tarihinden itibaren 30 (otuz) gün içinde kesin teminatın verilmesi şartıyla kanunî mirasçılardan istekli olanlara sözleşme devredebilir.

Tarım arazilerine ilişkin kira sözleşmeleri devredilemez ve bu sözleşmelere ortak alınamaz.



Kiracının Kira Şartname ve Sözleşmesine Aykırı Davranması Halinde Yapılacak İşlemler Nelerdir?

Kira sözleşmesi düzenlendikten sonra; kiracının taahhüdünden vazgeçmesi, taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, kiralama amacı dışında kullanması veya üst üste iki taksitin vadesinde ödenmemesi halinde İdarece yapılan ihtarla rağmen durumun devam etmesi halinde, sözleşme feshedilerek, fesih tarihi itibarıyla varsa ödenmemiş kira bedelleri 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51'inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme faizi uygulanmak suretiyle tahsil edilir.

Kiracıdan cari yıl kira bedelinin yüzde yirmibeşi tutarında ayrıca tazminat alınır, kesin teminat kiracının borcuna mahsup edilmeksizin Hazineye gelir kaydedilir, söz konusu taşınmaz kiracıdan teslim alınır.

Tarım arazilerinin kiraya verilmesine ilişkin sözleşmelerin feshi halinde tazminat alınmaz.



Kira Sözleşmesi Hangi Durumlarda Sona Erer?

Kira sözleşmesinin sona erme halleri aşağıda belirtilmiştir;

-Süreye bağlı sözleşmelerde bu sürenin sona ermesi,

-Sözleşmeden sonra kiracının sözleşmenin bozulmasına sebep olması,

-İdareden izinsiz olarak sözleşmenin devredilmesi,

-Kiracının ölümü (İdare, ölüm tarihinden itibaren otuz gün içinde kesin teminatın verilmesi şartıyla kanunî mirasçılardan istekli olanlara sözleşmeyi devredebilir.),

-İdarece sözleşmenin feshi,

-Kiracının iflası,

-Kiracının ağır hastalığı, tutukluluk veya mahkûmiyet hali durumunda 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri gereğince vekil veya kayyım tayin edilmemesi/edilememesi.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI



“Hazine
Taşınmazları
Vatandaşlarımıza
Kiraya
Veriliyor”

MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52
Çankaya / Ankara



www.milliemlak.gov.tr



Tasarım - Mizanpaj / Millî Emlak Genel Müdürlüğü
Web ve Görsel İletişim Tasarımı Müdürlüğü - Evren EROL

