



**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**
MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Topraksız veya Yeterli Toprağı Olmayan Çiftçilerimize Kiraya Verilmesi İşlemleri El Rehberi

“Topraksız veya Yeterli Toprağı
Olmayan Çiftçilerimizi Destekliyoruz.”



www.milliemlak.gov.tr

Ankara - 2020



S U N U Ő



Hazine taşınmazlarının ÷lkemizdeki tarımsal üretimin artırılması, tarım sektörünün desteklenmesi ve çiftçilerimizin teşvik edilmesi amacıyla değerlendirilmesi önceliklerimiz arasında yer almaktadır.

Bu doğrultuda yapılan yeni düzenleme ile tarımsal üretimi ve çiftçilerimizi desteklemek amacıyla taşınmazın bulunduğu köy/mahalle nüfusuna kayıtlı olan veya o köyde/mahallede ikamet eden topraksız veya yeterli toprağı olmayan çiftçilere Hazine taşınmazlarının, tarımsal üretim yapmak üzere kiralanması teşvik edilmektedir.

Hazırlanan bu rehber ile Hazine taşınmazlarını tarımsal üretim yapmak amacıyla kiralamak isteyen gerçek ve tüzel kişilerin kiralamada izlenecek süreçle ilişkin bilgilendirilmesi amaçlanmıştır.

Bu çalışmanın tüm ÷lkemize faydalı olmasını temenni ederim.

Murat KURUM
Çevre ve Şehircilik Bakanı

Kiralama İşleminin Tâbi Olduğu Mevzuat Düzenlemeleri Nelerdir?

Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından Hazine taşınmazlarının topraksız veya yeterli toprağı olmayan çiftçilere kiralanması işlemleri,

-2886 sayılı Devlet İhale Kanunu,

-Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik,

-400 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliğı,

-Diğer mevzuat düzenlemeleri,

Hükümleri çerçevesinde yürütülerek sonuçlandırılmaktadır.

Topraksız veya Yeterli Toprağı Olmayan Çiftçi Kimdir?

Topraksız çiftçi: Kiralama konusu Hazineye ait tarım arazisinin bulunduğu il sınırları içerisinde kendisinin ve eşinin toprağı olmayan çiftçiyi,

Yeterli toprağı olmayan çiftçi: Kiralama konusu Hazineye ait tarım arazisinin bulunduğu il sınırları içerisinde kendisinin ve eşinin altmış dönümden daha az toprağı olan çiftçiyi,

ifade eder.

Kiralama İçin Nereye ve Nasıl Başvuru Yapılır?

Hazineye ait tarım arazilerini kiralamak isteyenlerin, başvuru süresi içerisinde Tarım Arazisi Kiralama Talep Formu (Ek-1) ile taşınmazın bulunduğu yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne (Emlak Müdürlükleri, Millî Emlak Müdürlükleri, Millî Emlak Şeflikleri) müracaat etmeleri gerekmektedir.

Hangi Taşınmazlar Tarımsal Üretim Yapılmak Amacıyla Kiraya Verilebilir?

İmar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan ve tarımsal üretim yapılabilecek Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler bu kapsamda kiraya verilebilir.

Kiraya Verilmesi Mümkün Olmayan Hazine Taşınmazları Nelerdir?

Özel kanunlar kapsamında kalıp kiralınması mümkün olmayan yerler ile Bakanlıkça belirlenen taşınmazlar kiraya verilemez.

Kiraya verme işlemine konu taşınmazlar için İdare kayıtlarında bulunan bilgiler esas alınır.

Kiralanabilecek Taşınmaz Yüzölçümü Ne Kadardır?

Topraksız veya yeterli toprağı olmayan çiftçilere altmış dönüme kadar Hazine taşınmazı kiraya verilebilir. Yüzölçümü altmış dönümden fazla olan taşınmazlar krokisinde ulaşım yolu da gösterilerek altmış dönümü geçmeyecek şekilde bölümler halinde kiraya verilebilir.

Kiracılarda Aranacak Şartlar Nelerdir?

Hazineye ait tarım arazileri, tarımsal üretim yapılmak amacıyla taşınmazın bulunduğu;

a) Köy/mahalle nüfusuna kayıtlı olan ve o köyde/mahallede ikamet eden,

b) Köy/mahalle nüfusuna kayıtlı olmamakla birlikte en az üç yıl süreyle o köyde/mahallede ikamet eden,

c) Köy/mahalle nüfusuna kayıtlı olan ancak o köyde/mahallede ikamet etmeyen,

topraksız veya yeterli toprağı olmayan çiftçilere kiraya verilebilir.

Taşınmazların Belirlenmesi ve İlan Edilmesi Nasıldır?

Kiraya verilebilecek Hazine taşınmazları, re'sen veya talep üzerine İdarece belirlenir.

Taşınmazlar, yöresel özellikler de dikkate alınarak aynı köy veya mahallede mümkün olduğunca eşit yüzölçümde olacak şekilde; yüzölçümü altmış dönümden daha az olanlar grup olarak, fazla olanlar ise altmış dönümü geçmeyecek şekilde bölümler halinde kiralamaya konu edilir.

Bakanlıkça kiraya verilmesi uygun görülen taşınmazlar, İdarenin internet sayfasında ve hükümet konaklarında yirmi gün süreyle ilan edilir. Bu taşınmazlara ilişkin bilgiler çiftçilere duyurulmak üzere Tarım İdaresine de gönderilir.

Ayrıca, ilan edilen taşınmazlar ilgili muhtarlık ile ziraat odalarına da bildirilir. İlan edilen bu taşınmazlardan köy ve belde sınırları içerisinde bulunanlar aynı süre içerisinde ilgili köy ve beldede uygun görülen vasıtalarla duyurulur.

Başvuru ve Değerlendirme Nasıl Yapılır?

İdarece ilan edilen Hazineye ait tarım arazileri üzerinde tarımsal üretim yapmak isteyen çiftçiler, Tarım Arazisi Kiralama Talep Formunu (Ek-1) eksiksiz olarak doldurarak ilan süresi içerisinde İdareye başvururlar.

Başvuru formları İdarece, başvuru süresinin bitiminden itibaren en geç beş iş günü içerisinde değerlendirilir. Yapılan değerlendirmede ilan tarihinde geçerli olan mülkiyet ve ikamet durumu dikkate alınır.

Her başvuru sahibi için; nüfus kaydı, ikamet, arazi varlığı, medeni durumu ve aile nüfusu bilgileri kontrol edilmek suretiyle incelenerek başvuru sahibine ilişkin puanlama işlemi yapılır ve Başvuruların Öncelik Açısından Değerlendirilme Formu (Ek-2) düzenlenir.

Her bir başvuru sahibi için düzenlenen Form esas alınarak Başvuru Sıralama Formu doldurularak en yüksek puanı alandan başlamak üzere başvuru sahipleri sıralanır.

Hak Sahipliği Nasıl Belirlenir?

İlan edilen Hazineye ait tarım arazilerinin hangi başvuru sahibine kiraya verileceği kura usulüyle belirlenir.

Başvuru sıralama listesi dikkate alınarak en yüksek puanı alandan başlamak üzere, ilan edilen taşınmaz/bölüm sayısı kadar başvuru sahibi değerlendirme süresinin bitiminden itibaren en geç onbeş gün içerisinde kura çekimine davet edilir.

Komisyon tarafından en yüksek puanı alandan başlamak üzere kura çekimi yapılarak taşınmazlara ilişkin hak sahipleri belirlenir.

Başvuru sayısının kiraya verilecek taşınmaz/bölüm sayısından daha az olması durumunda, İdarece başvuru sayısı kadar belirlenecek taşınmaz kuraya dâhil edilir.

Taşınmaz Ne Kadar Süreyle Kiraya Verilebilir?

Hazineye ait tarım arazileri; **10 yıl süre ile** kiralanabilir.

Kira Bedeli Nasıl Belirlenir?

Hazine taşınmazlarında tarımsal üretim amacıyla yapılacak kiralamalarda ilk yıl tahmini kira bedeli;

Taşınmazın rayiç bedelinin yüzde birbuçuğudur.

Kira Bedeli Nasıl Tahsil Edilir?

İlk yıl kira bedeli peşin olarak veya aynı süre içerisinde faiz uygulanmaksızın dörtte biri peşin, kalanı üçer aylık dönemler hâlinde üç eşit taksitle ödenebilir.

Müteakip yıllar kira bedelleri ise, peşin veya üçer aylık dönemler hâlinde dört eşit taksitle ödenebilir.

Ancak, talep edilmesi halinde, peşinatın dışında kalan kira bedelleri aynı yıl kira dönemi içinde olmak kaydıyla tek seferde de ödenebilir.

Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde müteakip yıllar kira bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tarım Ürünleri Üretici Fiyatları Endeksi (Tarım ÜFE - oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında arttırılır.

Süresi içinde ödenmeyen kira ve kullanım bedelleri ile diğer alacaklara, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır.

Kira Süresi Sonunda Taşınmaz Kiracısına Yeniden Kiralanabilir mi?

Kira süresi sonunda yükümlülüklerini yerine getirdiği tespit edilen ve talepte bulunan kiracıların kira süresi, kontrol ekibinin uygunluk raporu üzerine yeniden bedel belirlenmek suretiyle İdarece on yıl daha uzatılabilir.

Kiraya Verilen Hazine Taşınmazlarında Denetim Nasıl Yapılır?

Genel Tebliğ kapsamında yürütülen faaliyetlere ilişkin Tarım ve Orman Bakanlığı ile Bakanlığımız Teşkilatından en az birer personelden oluşan kontrol ekibi tarafından, başvuru şartlarına ve kira sözleşmesine uygun faaliyette bulunup bulunulmadığı yıllık olarak denetlenir.

Kontrol ekibi tarafından gerçekleştirilen inceleme, tespit veya yılda bir defa yapılan kontroller rapora bağlanır. Kontrollerde aykırılıklar olduğunun belirlenmesi halinde, bu aykırılıkların doksan günü geçmemek üzere verilecek süre ile giderilip giderilemeyeceği belirtilir.

Kiraya verilen taşınmazlar kiralama amacı dışında kullanılamaz, üzerlerinde hiçbir şekilde sabit yapı ve tesis inşa edilemez.

Tarım İdaresi veya İdarece uygun görülen zamanlarda da ayrıca denetim yapılabilir.

Kira Sözleşmesine Ortak Alınabilir mi? Kira Sözleşmesi Devredilebilir mi?

Genel Tebliğ kapsamında düzenlenen kira sözleşmeleri devredilemez ve bu sözleşmelere ortak alınamaz. Kiracı, kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez, amacı dışında kullanamaz ve başkasına kiraya veremez.

Kira Sözleşmesi Hangi Durumlarda Feshedilir?

Kiraya verilen Hazineye ait tarım arazileri için;

-Amaç dışı kullanımın tespit edilmesi,

-Kira sözleşmesinin sona ermesinden önce, kamu kurum ve kuruluşları tarafından; kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için zorunlu olarak ihtiyaç duyulması,

-Kontrol ekibi tarafından yapılan denetim sonucunda faaliyetin uygun yürütülmemesi,

-Kontrol ekibince verilen süre içerisinde aykırılıkların giderilmemesi,

-Kiraya verme işleminden sonra özel kanunlar kapsamında kaldığı anlaşılan taşınmazların ilgili kurumlarca tahsisi veya devrinin talep edilmesi,

-Kiracının; fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, taahhüdünü sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, başvuru şartlarına ve kira sözleşmesine aykırı hareket etmesi,

-Kiraya verilen taşınmazların bulunduğu alanda Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesi kurulması talebi olması,

Hallerinde sözleşme tazminat alınmaksızın idarece tek taraflı olarak feshedilir.

Taşınmazın kiracı tarafından rızaen tahliye edilmemesi hâlinde, Kanunun 75 inci maddesi ile Yönetmelik hükümlerine göre hasat sezonuna müteakip tahliye edilir.

Diğer Gerçek veya Tüzel Kişilere Kiralama Nasıl Yapılmaktadır?

Topraksız veya yeterli toprağı olmayan çiftçilere kiraya verilmek üzere ilan edilen ancak kiralama talebinde bulunulmayan Hazine taşınmazları, tarımsal üretim yapılmak amacıyla köy/mahalle nüfusuna kayıtlı olan veya köy/mahallede ikamet edenlerin dışında kalan gerçek veya tüzel kişilere de kiraya verilmek üzere yüzölçüm sınırlaması olmaksızın yeniden ilan edilir.

Bu durumda da başvuranlar arasında Tarım İdaresince yapılacak puanlama sonucuna göre belirlenecek hak sahibine kiralama yapılır.

Ekler

TARIM ARAZİSİ KİRALAMA TALEP FORMU

..... VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü / Milli Emlak Müdürlüğü)

.....KAYMAKAMLIĞINA
(Milli Emlak Müdürlüğü / Milli Emlak Şefliği)

Tarımsal amaçla kullanılmak üzere ilan edilen ve ikamet ettiğim/nüfusa kayıtlı olduğum
..... Köyünde/Mahallesinde bulunan Hazine taşınmazını tarımsal üretim yapmak amacıyla kiralamak istiyorum.

Bu formda beyan ettiğim bilgilerin doğruluğunu, bu bilgilerin gerçeğe aykırı olduğunun anlaşılması halinde; tarafıma kiralama yapılmamasını, sözleşme yapılmış ise feshedilmesini ve herhangi bir talepte bulunmayacağımı taahhüt ediyorum.

Gereğini arz ederim.

.../.../20...

İmza

BAŞVURANIN

Adı ve Soyadı	
T.C. Kimlik No	
Nüfusa kayıtlı olduğu İl/İlçe/Mahalle/Köy	
Medeni durumu	
Çocuk sayısı	
Köy/Mahalle Oturma Süresi	
Kendisi ve eşinin sahip olduğu toplam arazi miktarı	
Telefon Numarası	
İkametgah Adresi	

**BAŞVURULARIN ÖNCELİK AÇISINDAN
DEĞERLENDİRİLME FORMU**

Başvuru Sahibi :
T.C. Kimlik Numarası :

Kriterler	En Yüksek Puan	Referans Puan	Aldığı Puan
1- BAŞVURU SAHİBİNİN KAYITLILIK DURUMU			
Taşınmazın bulunduğu köy/mahalle nüfusuna kayıtlı olan ve o köyde/mahallede ikamet eden	20	20	
Taşınmazın bulunduğu köy/mahalle nüfusuna kayıtlı olmayan ve 3 yıl süreyle o köyde/mahallede ikamet eden		10	
Taşınmazın bulunduğu köy/mahalle nüfusuna kayıtlı olan ve o köyde/mahallede ikamet etmeyen		5	
2- ARAZİ VARLIĞI (KENDİSİNİN VE EŞİNİN)			
Toprağı olmayanlar	60	60	
10 dönümden daha az olanlar (10 dönüm dahil)		40	
10-20 dönüm arası olanlar (20 dönüm dahil)		30	
20-30 dönüm arası olanlar (30 dönüm dahil)		20	
30-40 dönüm arası olanlar (40 dönüm dahil)		10	
3- BAŞVURU SAHİBİNİN MEDENİ DURUMU			
Evli ve çocuğu olanlar (reşit olmayan 3 ve üzeri)	20	20	
Evli ve çocuğu olanlar (reşit olmayan 2 çocuk dahil)		15	
Evli olanlar		10	
Evli olmayanlar		5	
TOPLAM PUAN	100		

HAZIRLAYAN

KONTROL EDEN

ONAYLAYAN
(Emlak Müdürü / Milli Emlak Müdürü)
Tarih, İmza



**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

**“Topraksız veya Yeterli Toprağı
Olmayan Çiftçilerimizi
Destekliyoruz.”**



**Mustafa Kemal Mahallesi
Eskişehir Devlet Yolu
(Dumlupınar Bulvarı) 9. km.
No: 278 Çankaya / Ankara**

