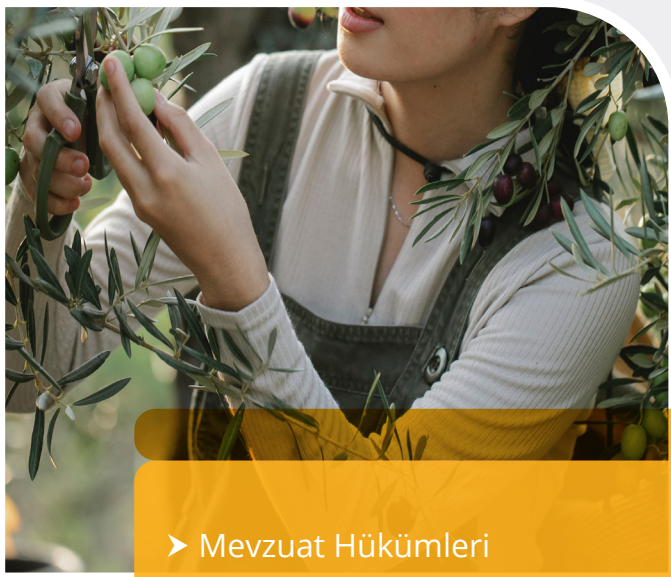




**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

TARIMSAL AMAÇLI KİRA



- Mevzuat Hükümleri
- Tarım Arazilerinin Kullanıcılarına Kiraya Verilmesi
- Kooperatifler
- Topraksız Çiftçiler
- Tıbbi Aromatik
- Ağaçlandırma

Fikri YILDIRIM

Millî Emlak Genel Müdür Yardımcısı

Nihat BAĞCI

Millî Emlak Daire Başkanı



Kitaba
Ulaşmak İçin
QR Kodu
Okutunuz

Ankara - 2022

www.milliemlak.gov.tr



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



www.milliemlak.gov.tr

“

Millî Emlak Genel Müdürlüğü Tarımsal Amaçlı Kira

Yayın, Tercüme ve İktibas Hakları



05/12/1951 tarihli ve 5846
sayılı Fikir ve Sanat Eserleri
Kanununa göre
bu eserin bütün yayın,
tercüme ve iktibas hakları,
Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği Bakanlığı
Millî Emlak Genel
Müdürlüğüne aittir.

1909'dan Günümüze

Tarihçemiz

Devlet mallarının idaresi, Osmanlı İmparatorluğundan günümüz Türkiye'sine "Devlet yönetiminin" stratejik ve önemli bir unsuru olagelmıştır.

Hazine taşınmazlarına ilişkin işlemler;

1909-1923 Emlak-i Emiriye Müdüriyeti,
1923-1929 Emlak-i Millîye Müdürlüğü,
1929-1942 Millî Emlak Müdürlüğü,
1942-1945 Millî Emlak Umum Müdürlüğü (4286 sayılı Kanun),
1945-2018 Millî Emlak Genel Müdürlüğü (178 sayılı KHK),
2018-Millî Emlak Genel Müdürlüğü (1 numaralı Cumhurbaşkanlığı
Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi)

tarafından yürütülmektedir.

Misyonumuz

Devlet malları ile Devlete intikali gereken malları, milli çıkarlara en uygun, etkin ve verimli biçimde, diğer kuruluşlar ile işbirliği halinde, bilimsel ve toplumsal gelişmeler de dikkate alınarak yönetmektir.

Vizyonumuz

Devlete ait taşınmazları, tarihten gelen sorumluluğun bilincinde, zamanın ötesinde ve standartların üstünde bir anlayışla, etkin ve etkili şekilde yöneten, sektörde öncü ve yeni ufuklar açan bir kurum olmaktır.



Yayın, Tercüme ve İktibas Hakları

05/12/1951 tarihli ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa göre
bu eserin bütün yayın, tercüme ve iktibas hakları, Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği Bakanlığı Millî Emlak Genel Müdürlüğüne aittir.

KÜNYE

YAYIN ADI

Tarımsal Amaçlı Kira / 2022

YAZARLAR

Fikri YILDIRIM

Millî Emlak Genel Müdür Yardımcısı

Nihat BAĞCI

Millî Emlak Daire Başkanı

TASARIM / MİZANPAJ

Millî Emlak Genel Müdürlüğü

Web ve Görsel İletişim Tasarımı Şubesi Müdürlüğü

Evren EROL

Şube Müdürü



Millî Emlak
Genel Müdürlüğü
Tarımsal Amaçlı
Kira Kitabı
Yayın No - 2022 / 7

www.milliemlak.gov.tr

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

SAYIN BAKAN SUNUŞU

Hazine taşınmazları ile ülkemizdeki tarımsal üretimin ve tarımsal istihdamın artırılması ve çiftçilerimizin desteklenmesi amacıyla birçok proje hayata geçirilmiş böylece Hazineye ait yeni tarım arazilerinin üretime açılması sağlanmıştır.

Bu kitapta, tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkisi yetiştirilmek amacıyla kiralama, tarım arazilerinin kullanıcılarına kiralama, tarımsal amaçlı kooperatifler, tarım satış kooperatifleri ve tarımsal üretici birlikleri ile bunların üst kuruluşlarına kiralama, topraksız ve az topraklı çiftçilere kiralama ile ağaçlandırma amaçlı kiralama işlemlerine yer verilmiştir.

Bu çalışmayla, Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazları tarımsal amaçla kiralamak isteyen gerçek ve tüzel kişiler ile bu konuda çalışmalarda bulunan akademisyenler ve tüm personelimizin bilgilendirilmesi amaçlanmıştır.

Millî Emlak Genel Müdürlüğünün yıllar içinde oluşan mevzuatın, bilgi birikiminin ve istatistiki bilgilerin kitaplaştırılarak kamuoyuyla paylaşılması fikrini hayata geçiren Genel Müdürümüz Sayın Tufan BÜYÜKUZUN'a katkılarından dolayı teşekkür ediyorum.

Ayrıca, bu kitabın hazırlanmasında emeği geçen Genel Müdür Yardımcısı Fikri YILDIRIM ve Daire Başkanı Nihat BAĞCI ile daire personeline ve ayrıca basım ve yayımında emeği geçenlere teşekkür ediyor, vatandaşlarımız ve tüm çalışanlarımız için amacına hizmet eden verimli bir kaynak olmasını temenni ediyorum.

Murat KURUM
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı



İçindekiler

SUNUŞ	I
İÇİNDEKİLER	II

BİRİNCİ KISIM

BİRİNCİ BÖLÜM MEVZUAT HÜKÜMLERİ	2
1. 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu	2
2. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu	2
3. 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Kiralamaya İlişkin Hükümleri	3
A. Tarımsal Amaçlı Kooperatiflere, Tarım Satış Kooperatifleri ve Tarımsal Üretici Birlikleri ile Bunların Üst Kuruluşlarına Kiraya Verilmesi	3
B. Tarım Arazilerinin Kullanıcılarına Kiraya Verilmesi	3
4. Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik	4
A. Ağaçlandırma veya Özel Orman Fidanlığı Amaçlı Kiralama İşlemleri	4
B. Tıbbi ve Aromatik Bitkiler ile Süs Bitkileri Kiralama İşlemleri	4
5. Yetki, İzin İşlemleri, Sürelerin Hesabı	5
A. Tarımsal Amaçlı Kiralama İşlemlerinde Yetki	5
B. İzin İşlemleri	8
C. Sürelerin Hesabı	9

İKİNCİ KISIM

ÖZELLİK ARZ EDEN KİRALAMA İŞLEMLERİ

BİRİNCİ BÖLÜM TIBBİ VE AROMATİK BİTKİLER İLE SÜS BİTKİSİ YETİŞTİRİLMEK AMACIYLA KİRALAMA İŞLEMLERİ	12
A. Genel Esaslar	14
B. Kiraya Verilemeyecek Taşınmazlar	15
C. Taşınmazların Belirlenmesi ve İlan Edilmesi	15
Ç. Başvuruların Alınması ve Değerlendirilmesi	15
D. Kira İşlemleri	16
E. Taşınmazın Teslimi	17

İçindekiler

F. Münavebe ve Ara Tarım	17
G. Denetim ve Geçici Yapılaşma	17
Ğ. Sözleşmenin Devri ve Ortak Alınması	18
H. Fesih ve Tahliye	18

İKİNCİ BÖLÜM TARIM ARAZİLERİNİN KULLANICILARINA KİRAYA VERİLMESİ 20

A. Genel Esaslar	21
B. Hak Sahipliği	22
C. Kiraya Verilemeyecek Taşınmazlar	22
Ç. Başvuru	22
D. Değerlendirme	22
E. Kira Bedelinin Belirlenmesi	23
F. Kira İşlemleri	24
G. Devir Yasağı	25
Ğ. Fesih ve Tahliye	25
H. Satış İşlemleri	25

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM TARIMSAL AMAÇLI KOOPERATİFLER, TARIM SATIŞ KOOPERATİFLERİ VE TARIMSAL ÜRETİCİ BİRLİKLERİ İLE BUNLARIN ÜST KURULUŞLARINA KİRALAMA İŞLEMLERİ 28

A. Genel Esaslar	29
B. Kiraya Verilemeyecek Taşınmazlar	29
C. Taşınmazların Belirlenmesi Ve İlan Edilmesi	30
Ç. Kira İşlemleri	30
D. Taşınmazın Teslimi	31
E. Denetim ve Geçici Yapılaşma	32
F. Protokol Düzenlenmesi	32
G. Sözleşmenin Devri ve Ortak Alınması	32
Ğ. Fesih ve Tahliye	33

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM TOPRAKSIZ VE AZ TOPRAKLI ÇİFTÇİLERE KİRALAMA İŞLEMLERİ 36

A. Amaç ve Kapsam	37
B. Tanımlar	37
C. Genel Esaslar	37
Ç. Kiracılarda Aranacak Şartlar	38
D. Kiraya Verilemeyecek Taşınmazlar	38
E. Taşınmazların Belirlenmesi ve İlan Edilmesi	38
F. Başvuru ve Değerlendirme	39
G. Hak Sahipliğinin Belirlenmesi	39

İçindekiler

Ğ. Gerçek ve Tüzel Kişilere Kiraya Verme	40
H. Kira Süresi	40
I. Kira İşlemleri	41
İ. Taşınmazın Teslimi	42
J. Denetim	42
K. Devir Yasağı	42
L. Fesih ve Tahliye	42

BEŞİNCİ BÖLÜM AĞAÇLANDIRMA AMAÇLI KİRALAMA İŞLEMLERİ

1- Özel Ağaçlandırma İşlemleri

A. Genel Esaslar	47
B. Kiraya Verilemeyecek Taşınmazlar	47
C. Ön İzin Verilecek Ve Kiralama Yapılacak Taşınmazların Belirlenmesi	48
Ç. İlan ve Başvuru	48
D. Başvuruların Değerlendirilmesi Ve Hak Sahipliğinin Tespiti	49
E. Ön İzin Ve Uygulama Projesinin Hazırlanması	52
F. Kiralama İşlemleri	53
G. Taşınmazın Teslimi	54
Ğ. Saha ve Proje Revizyonu	54
H. Ara Tarım	55
I. Geçici Yapılaşma	55
İ. Özel İmar-İhya Tesisinde Uyulacak Esaslar	56

2- Özel Orman Fidanlığına İlişkin İşlemler

A. Özel Orman Fidanlığı Tesisinde Uyulacak Genel Esaslar	56
B. Başvuru, İhale, Ön İzin Ve Kiralama İşlemleri	56
C. Geçici Yapılaşma	58
Ç. Taşınmazın Teslimi	58
D. Saha ve Proje Revizyonu	58

3- Ortak Hükümler

A. İzleme ve Denetim	59
B. Sözleşmenin Devri ve Ortak Alınması	59
C. Sözleşmenin Feshi	60
Ç. Vadesinde Ödenmeyen Bedeller	61

Tablolar

Tablo 1 Milli Emlak Taşınmaz Kira Gelirlerinin Yıllara Göre Dağılımı (1000 TL)	9
Tablo 2 2018-2021 Yılları Hazine Taşınmazlarının Tarımsal Amaçlı Kiralama İşlemleri	10
Tablo 3 2018 Yılı Tıbbi ve Aromatik Bitkiler İle Süs Bitkileri Yetiştirilmesi Amacıyla İlan Çıkarılan ve Kiralama Yapılan Taşınmazlar	13
Tablo 4 2019 Yılı Tıbbi ve Aromatik Bitkiler İle Süs Bitkileri Yetiştirilmesi Amacıyla İlan Çıkarılan ve Kiralama Yapılan Taşınmazlar	13
Tablo 5 2020 Yılı Tıbbi ve Aromatik Bitkiler İle Süs Bitkileri Yetiştirilmesi Amacıyla İlan Çıkarılan ve Kiralama Yapılan Taşınmazlar	13
Tablo 6 2021 Yılı Tıbbi ve Aromatik Bitkiler İle Süs Bitkileri Yetiştirilmesi Amacıyla İlan Çıkarılan ve Kiralama Yapılan Taşınmazlar	14
Tablo 7 2018-2021 Yılları Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Kullanıcılarına Kiralama İşlemleri	21
Tablo 8 Sera ve Jeotermal Kaynaklı Teknolojik Seracılık Dahil Tarımsal Amaçlı Üretimi İçin Kiralama Yapılan Taşınmazlar	28
Tablo 9 Topraksız ve Yeterli Toprağı Olmayan Çiftçilerimize Kiralanmak Üzere İlan Çıkarılan ve Kiralama Yapılan Taşınmazlar	36
Tablo 10 Ağaçlandırma Amacıyla İlan Edilen ve Kiraya Verilen Taşınmazlar	46
Tablo 11 Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü Tarafından 2022 Yılı İçin Belirlenen Kira Bedelleri	53

Şekiller

Şekil 1 Yıllar İtibariyle Milli Emlak Taşınmaz Kira Gelirleri (1000 TL)	9
---	---

Kaynakça

Kaynakça	61
----------	----



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

BİRİNCİ KISIM BİRİNCİ BÖLÜM

Mevzuat Hükümleri



www.milliemlak.gov.tr



BİRİNCİ KISIM
BİRİNCİ BÖLÜM
MEVZUAT HÜKÜMLERİ

1. 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu

10/12/2003 tarih ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 44 üncü maddesinde; “Genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerince, taşınır ve taşınmaz edinilmesi, yönetilmesi, trampası, elden çıkarılması, ecrimisilin tahsil ve takibinde izlenecek yöntem, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin yönetimi ve korunması, işgalli malların tahliyesi gibi hususlar ilgili kanunlarında düzenlenir. (Değişik ikinci cümle: 22/12/2005-5436/10 md.) Bu malların kaydı ile taşınırın muhafazası, kullanımı, mal yönetim hesabının verilmesi ve mal yönetim sorumlularıyla bunlar adına görev yapacak olanların belirlenmesine ilişkin usûl ve esaslar, Cumhurbaşkanı tarafından çıkarılan yönetmeliklerle belirlenir....” Hükmü yer almaktadır.

Bu maddede, genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerince, taşınır ve taşınmaz edinilmesi, yönetilmesi, trampası, elden çıkarılması, ecrimisilin tahsil ve takibinde izlenecek yöntem, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin yönetimi ve korunması, işgalli malların tahliyesi gibi hususların ilgili kanunlarında düzenleneceği hüküm altına alınmış olup, Hazineye ait taşınmazların kiraya verilmesine ilişkin yasal düzenlemeler aşağıda ayrıca belirtilmiştir.

2. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu

08/09/1983 tarih ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 1 inci maddesinde genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin, kira işlerinin bu Kanun hükümlerine göre yürütüleceği belirtilmiştir.

Kanunun 53 üncü maddesinde de “Bütün ihaleler bir sözleşmeye bağlanır. Sözleşme idare adına ita amiri tarafından imzalanır.

Bu Kanunda belirtilen özel hallerde sözleşme yapılması zorunlu değildir” hükmü bulunmaktadır. Bu nedenle bu Kanun uyarınca yapılan kira işlemlerinde sözleşme düzenlenmesi bir zorunluluktur.

Kiralama işlemlerine ilişkin hükümler genel olarak, 2886 sayılı Kanunun 51, 64, 65, 73, 74, 76 ve 79 uncu maddelerinde düzenlenmiştir.

Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların kiraya verilmesi işlemleri 2886 sayılı Kanun ile bu Kanunun 73 ve 74 üncü maddelerine dayanılarak çıkarılan;

- 19/6/2007 tarih ve 26557 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik
- 16/12/1984 tarih ve 18607 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Tarihi ve Bedii Değeri Olan Taşınmazların Kiraya Verilmesi Hakkında Yönetmelik”,
- Kira işlemlerini düzenleyen Millî Emlak Genel Tebliğlerinde,

belirtilen hükümlere göre yürütülür. Kira işlemleri ile ilgili 2886 sayılı Kanunda yer almayan konularda Borçlar Kanununun ilgili hükümleri uygulanır.

Kira işlemlerini genel anlamda düzenleyen tebliğ, 20/10/2005 tarih ve 25972 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 300 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği olmakla birlikte, Hazineye ait tarım arazilerinin topraksız ve az topraksız çiftçilere kiraya verilmesine ilişkin işlemler 16/9/2020 tarih ve 31246 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 400 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre yürütülmektedir.

Kira işlemleri sonucu elde edilen “Kira ve Ecrimisil Gelirleri”, “Milli Emlak Gelirleri” arasında önemli bir yer tutmaktadır.

Buna göre, 2017-2021 yılları arasında Bakanlığımızca yapılan kiralama ve ecrimisil işlemleri sonucu elde edilen “Kira ve Ecrimisil Gelirleri” aşağıda yıllar itibariyle belirtilmiştir. (Tablo 1)

3. 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Kiralamaya İlişkin Hükümleri

A. Tarımsal Amaçlı Kooperatiflere, Tarım Satış Kooperatifleri ve Tarımsal Üretici Birlikleri ile Bunların Üst Kuruluşlarına Kiraya Verilmesi

4706 sayılı Kanunun Ek 5 inci maddesinde; “Hazineye ait taşınmazlar, tarımsal üretim yapmak üzere tarımsal amaçlı kooperatifler, tarım satış kooperatifleri ve tarımsal üretici birlikleri ile bunların üst kuruluşlarına 492 sayılı Kanunun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değerın yüzde biri üzerinden yirmi yıl süre ile doğrudan kiralanabilir.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.” hükmü bulunmaktadır.

Bu amaçla yapılacak kiralama işlemlerinde uygulanacak usul ve esaslar 23/8/2019 tarih ve 31246 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 393 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile düzenlenmiştir. Kiralama işlemlerine ilişkin hususlar aşağıda belirtilmiştir.

B. Tarım Arazilerinin Kullanıcılarına Kiraya Verilmesi

4706 sayılı Kanunun Ek 6 ncı maddesinde; “İmar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait tarım arazileri; 31/12/2019 tarihinden önce en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kullanan ve kullanımlarının halen devam ettiği Bakanlıkça belirlenen kullanıcılarına cari yıl ecrimisil bedelinin yarısı üzerinden on yıla kadar doğrudan kiralanabilir.

Kira süresi sonunda yükümlülüklerini yerine getirdiği tespit edilen ve talepte bulunan kiracıların kira süresi uzatılabilir veya bu araziler sözleşme hükümleri çerçevesinde on yıllık kullanımı müteakip kiracılarına doğrudan satılabilir. Bu arazilerin satışında 26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan

araziler için bu Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrası, bu tarih itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları dışında yer alan araziler için ise 6292 sayılı Kanunun Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.” hükmü bulunmaktadır.

Bu amaçla yapılacak kiralama işlemlerinde uygulanacak usul ve esaslar 23/6/2018 tarih ve 30450 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 387 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile düzenlenmiştir.

4. Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik

A. Ağaçlandırma veya Özel Orman Fidanlığı Amaçlı Kiralama İşlemleri

Yönetmeliğin 72 nci maddesinde; “(1) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu ile 23/8/2012 tarihli ve 28390 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Ağaçlandırma Yönetmeliği hükümleri uyarınca Hazine taşınmazları, üzerinde ağaçlandırma veya özel orman fidanlığı yapmak isteyen gerçek veya tüzel kişilere kiraya verilebilir.

(2) Ağaçlandırma amacıyla yapılan kiralamalarda 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.

(3) Ağaçlandırma veya özel orman fidanlığı amaçlı kiralama işlemlerine ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça çıkarılacak tebliğde gösterilir.”

düzenlemesi yer almaktadır.

Bu amaçla yapılacak kiralama işlemlerinde uygulanacak usul ve esaslar 17/9/2013 tarih ve 28768 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 358 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile düzenlenmiştir.

B. Tıbbi ve Aromatik Bitkiler ile Süs Bitkileri Kiralama İşlemleri

Yönetmeliğin 72/A maddesinde, “(1) Hazine taşınmazları gerçek veya tüzel kişilere, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığınca belirlenecek tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkilerini yetiştirmek üzere kiraya verilebilir. Bu amaçla yapılan kiralamalarda yıllık kira bedeli, taşınmazın rayiç bedelinin binde biridir.

(2) Tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkileri yetiştirmek amacıyla yapılan kiralama işlemlerine ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça çıkarılacak tebliğde gösterilir.”

düzenlemesi yer almaktadır.

Tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkileri yetiştirmek amacıyla yapılan kiralama işlemlerinde uygulanacak usul ve esaslar 24/11/2017 tarih ve 30250 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 379 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile düzenlenmiştir.

5. Yetki, İzin İşlemleri, Sürelerin Hesabı

Kiraya verme yetkisi 327 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde¹ düzenlenmiştir. Buna göre, Hazineye ait taşınmazların genel hükümlere göre kiraya verilmesi işlemlerindeki yetkiler, Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) anılan Genel Tebliğde belirtilen şekilde kullanılacaktır.

Sözleşme devrinde ve feshi işlemlerinde, devre esas kira bedeli 2886 sayılı Kanunun 76 ncı maddesi için;

1. Ankara, İstanbul ve İzmir illerinde; yılı merkezi yönetim bütçe kanununun (İ) cetvelinde “Ankara, İstanbul ve İzmir illeri” için,
2. Diğer büyükşehir belediyesi olan illerde; yılı merkezi yönetim bütçe kanununun (İ) cetvelinde “diğer büyükşehir belediyesi olan iller” için,
3. Diğer illerde ve nüfusu 50 bini geçen illerde; yılı merkezi yönetim bütçe kanununun (İ) cetvelinde “Diğer illerde ve nüfusu 50 bini geçen ilçeler” için,
4. Diğer ilçelerde; yılı merkezi yönetim bütçe kanununun (İ) cetvelinde “diğer ilçeler” için,

belirlenen parasal sınırları (bu bedeller dâhil) aşmayan kira sözleşmelerinin devirleri Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü); taşınmaz ilçede ise, Valilikten (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) izin alınmak suretiyle Kaymakamlıklarca (Milli Emlak Müdürlüğü / Milli Emlak Şefliği); kira sözleşmelerinin feshi işlemleri ise, taşınmazın kiraya verilmesine onay veren makam tarafından yapılacaktır.

A. Tarımsal Amaçlı Kiralama İşlemlerinde Yetki

1. Ağaçlandırma amaçlı kiralama işlemleri

a) Ağaçlandırma amacıyla kiraya verilebilecek Hazine taşınmazları, re’sen veya gerçek/tüzel kişilerin talebi üzerine İdarece belirlenir ve bu taşınmazlara ilişkin bilgi ve belgeler Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) Bakanlığa gönderilir.

Bakanlıkça kiraya verilmesi uygun görülen taşınmazlar, İdarenin internet sayfasında ve uygun görülen diğer şekillerle 30 gün süreyle ilan edilir.

Gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapılan başvurular, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri (Milli Emlak Dairesi Başkanlığı/Emlak Müdürlüğü/Milli Emlak Müdürlüğü) tarafından değerlendirilir ve hak sahipleri belirlenmek suretiyle bu taşınmazlara ilişkin bilgi ve belgeler Bakanlığa gönderilir.

1. 24.03.2010 tarih ve 27531 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

Bakanlık tarafından yapılan inceleme sonucunda uygun görülen hak sahiplerine, ağaçlandırma projesi hazırlanmak üzere 90 gün ön izin verilmesi, talep etmeleri halinde ise otuz gün ek süre daha verilebileceği hususu ilgili Valiliğe (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) bildirilir.

b) Bakanlık tarafından ağaçlandırma projesi hazırlanmak üzere ön izin verilen kişilerce süresi içerisinde ek süre talebinde bulunulması halinde; talep Bakanlığa iletilmeyecek ve bekletilmeksizin işleme konularak ön izin süresinin bittiği tarihten itibaren 30 gün ek süre verilmesi işlemleri Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) veya Kaymakamlıklarca (Milli Emlak Müdürlüğü / Milli Emlak Şefliği) sonuçlandırılacaktır.

c) Verilen ek süre içinde ön izin sahipleri tarafından projenin hazırlattırılarak İdareye teslim edilmemesi halinde, Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) veya Kaymakamlıklarca (Milli Emlak Müdürlüğü / Milli Emlak Şefliği) ön izin iptal edilecek ve Bakanlığa bilgi verilecektir.

ç) Ağaçlandırma amaçlı kiraya verilen taşınmazların kira sürelerinin bitiminde, Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) veya Kaymakamlıklarca (Milli Emlak Müdürlüğü / Milli Emlak Şefliği) projesine uygun ağaçlandırıldığına tespit edilmesi ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün olumlu görüşlerinin alınması suretiyle, projesinde belirlenen süreyle sınırlı olmak kaydıyla kiracısına pazarlık usulü ile on yıllık süreler halinde kiraya verilmesi işlemleri Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yürütülecektir.

2. Tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkisi yetiştirmek amaçlı kiralama işlemleri

Tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkisi yetiştirmek amacıyla kiraya verilebilecek Hazine taşınmazları, re'sen veya gerçek/tüzel kişilerin talebi üzerine İdarece belirlenir ve bu taşınmazlara ilişkin bilgi ve belgeler Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) Bakanlığa gönderilir.

Bakanlıkça kiraya verilmesi uygun görülen taşınmazlar, İdarenin internet sayfasında ve uygun görülen diğer şekillerle 30 gün süreyle ilan edilir.

İdarece alınan başvuru formları ve eki belgeler, teknik uygunluk açısından değerlendirilmek ve hak sahipliği belirlenmek üzere başvuru süresinin bitiminden itibaren en geç üç iş günü içerisinde ilgili Tarım İdaresine gönderilir. Tarım İdaresi başvuruları en geç 30 gün içerisinde değerlendirerek sonucunu İdareye bildirir. Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) kiralama taleplerine ilişkin bilgi ve belgeler Bakanlığa gönderilir ve alınacak talimata göre işlem yapılır.

3. Hazineye ait taşınmazların tarımsal amaçla kullanıcılarına kiralama işlemleri

Hazineye ait tarım arazilerini; 31/12/2017 tarihinden önce en az üç yıl süreyle tarımsal amaçla kullandığı İdarece belirlenmiş olan ve başvuru tarihi itibarıyla da kullanımları halen devam edenlerden 19/11/2018 tarihine kadar başvuruda bulunanlar hak sahibi sayılırlar.

Başvuruda bulunulan Hazineye ait tarım arazilerinin kullanıcılarının hak sahipliği şartlarını sağlayıp sağlamadıkları ile ecrimisil borçlarının bulunup bulunmadığı İdarece belirlenir.

Hazineye ait tarım arazilerinin kiraya verme işlemlerinde, İllerde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Millî Emlak Dairesi Başkanlığı/Emlak Müdürlüğü/ Millî Emlak Müdürlüğü), ilçelerde Kaymakamlıklar (Millî Emlak Müdürlüğü/Milli Emlak Şefliği) yetkilidir

4. Tarımsal amaçlı kooperatif, birlik ve üst kuruluşlara kiralama işlemleri

Sera ve jeotermal kaynaklı teknolojik seracılık faaliyetleri de dahil tarımsal üretim yapmak üzere tarımsal amaçlı kooperatifler, tarım satış kooperatifleri ve tarımsal üretici birlikleri ile bunların üst kuruluşlarına kiraya verilebilecek Hazine taşınmazları, re'sen veya gerçek/tüzel kişilerin talebi üzerine İdarece belirlenir ve bu taşınmazlara ilişkin bilgi ve belgeler Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) Bakanlığa gönderilir.

Bakanlıkça kiraya verilmesi uygun görülen taşınmazlar, İdarenin internet sayfasında ve uygun görülen diğer şekillerle 30 gün süreyle ilan edilir.

Kooperatif, birlik ve üst kuruluşlar tarafından yapılan başvurular, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri (Milli Emlak Dairesi Başkanlığı/Emlak Müdürlüğü/ Milli Emlak Müdürlüğü) tarafından değerlendirilir ve hak sahipleri belirlenmek suretiyle bu taşınmazlara ilişkin bilgi ve belgeler Bakanlığa gönderilir.

Bakanlıkça hak sahipliğinin uygun görülmesi halinde, İdarece en geç on beş gün içerisinde hak sahibine; varsa katılım bedeli, kira bedeli, kira süresi, ödeme koşulları, bedelin yatırılacağı yer, sözleşme giderleri (vergi, resim, harçlar ve diğer giderler) gibi bilgileri de içeren tebligat yapılır.

5. Topraksız ve az topraklı çiftçilere kiralama işlemleri

Kiraya verilebilecek Hazine taşınmazları, re'sen veya talep üzerine İdarece belirlenir ve bu taşınmazlara ilişkin bilgi ve belgeler Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) Bakanlığa gönderilir.

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. İdarece ilan edilen Hazineye ait tarım arazileri üzerinde tarımsal üretim yapmak isteyen çiftçiler, Tarım Arazisi Kiralama Talep Formunu 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 bir başvuru sahibi için düzenlenen Form esas alınarak Başvuru Sıralama Formu doldurularak en yüksek puanı alandan başlamak üzere başvuru sahipleri sıralanır.

İlan edilen Hazineye ait tarım arazilerinin hangi başvuru sahibine kiraya verileceği idarece 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.

B. İzin İşlemleri

12/09/2018 tarihli ve 30533 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi ile 16/6/2012 tarihli ve 28325 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan kamu kurum ve kuruluşlarının taşınmazları ile ilgili yapılacak işlemler hakkında 2012/15 sayılı Genelge yürürlükten kaldırılmış olup anılan Cumhurbaşkanlığı Genelgesinde; “Kamu kurum ve kuruluşları (belediyeler ve il özel idareleri hariç) ile sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamu kurum ve kuruluşlarına ait şirketler, kendi mülkiyetlerinde veya tasarruflarında bulunan taşınmazları ile ilgili olarak; kamu kurum ve kuruluşları, vakıf, dernek veya bunların şirketlerine, gerçek veya tüzel kişilere; satış, kira, irtifak, takas, tahsis, devir ve benzeri her türlü tasarrufa yönelik işlemlerini, bakanlıklar ile bağlı, ilgili ve ilişkili kamu kurum ve kuruluşlarında bakan yardımcısı, diğer kamu kurum ve kuruluşlarında üst yönetici başkanlığında teşkil ettirilen komisyonlar vasıtasıyla yapacaklardır.

Söz konusu komisyonlarca izin başvuru ve sonuçları Ocak, Nisan, Temmuz ve Ekim aylarında Cumhurbaşkanlığına bildirilecektir.” denilmektedir. 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesine istinaden Bakanlığımızca 14/9/2018 tarihli ve 2018/11 sayılı İç Genelge yayımlanmıştır.

Bu İç Genelgede;

- Cumhurbaşkanlığı Genelgesi kapsamında yapılacak her türlü işlemin Bakan Yardımcısı başkanlığında teşkil ettirilen komisyon vasıtasıyla yapılması,
- 2012/15 sayılı Başbakanlık Genelgesinin uygulaması sürecinde Mülga Başbakanlıkça uygun görülen muafiyetlere yönelik izinler ile Cumhurbaşkanlığı Karar ve Kararnamelerine konu işlemler ve kamu kurum ve kuruluşları ile bağlı, ilgili ve ilişkili kamu kurum ve kuruluşları adına yapılacak işlemler hariç olmak üzere, Genelgeye konu izin taleplerinin ilgili birime gönderilmesi,
- İzin taleplere ilişkin bilgilerin Kamu Taşınmazları Bilgi Sistemine (KATBİS) titizlikle girilmesi,

gerektiği açıklanmıştır.

Buna göre; mülga Başbakanlık ve Bakanlık Makamından alınan muafiyet kapsamında, kamu kurum ve kuruluşlarına yapılacak kiralama işlemleri ile ilk yıl kira bedeli, yılı bütçe kanununun (i) cetvelinde belirtilen parasal limitlerin 1/3 üne kadar olan kiralama işlemleri hariç, Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yapılacak kiralamalardan önce, Bakan Yardımcısı başkanlığında teşkil ettirilen komisyondan alınacak izne esas olmak üzere, gerekli bilgi ve belgeler gönderilmek suretiyle Bakanlığımızdan izin alınması gerekmektedir.

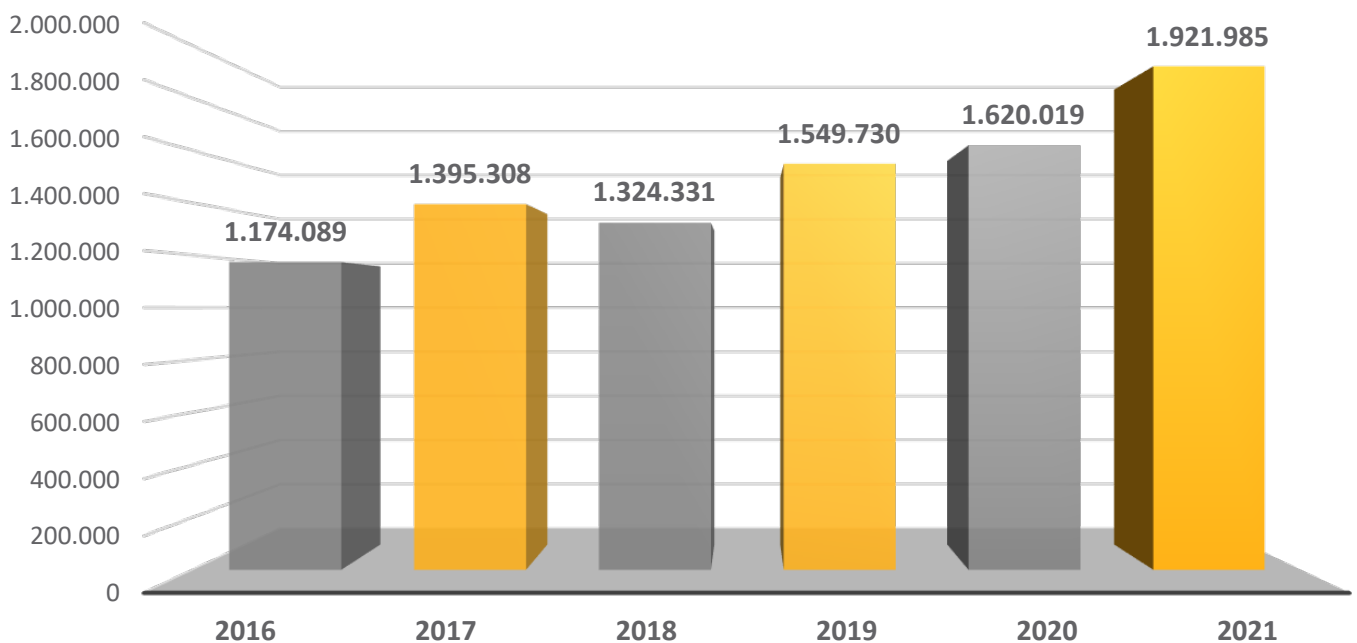
C. Sürelerin Hesabı

Sürelerin hesaplanmasında, hüküm bulunmayan hâllerde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 6098 sayılı Borçlar Kanunu ve Yönetmelik hükümleri uygulanır. Ancak, ilanın veya yayının yapıldığı gün ile ihale günü sürelerin hesabında dikkate alınmaz.

Tablo 1 Milli Emlak Taşınmaz Kira Gelirlerinin Yıllara Göre Dağılımı (1000 TL)

MİLLÎ EMLAK GELİR TÜRÜ	BÜTÇE GERÇEKLEŞMELERİ (BİN TL)					
	2017	2018	2019	2020	2021	GENEL TOPLAM
a) Lojman Kira Gelirleri	486.771	543.264	618.456	687.323	758.487	3.094.301
b) Ecrimisil Gelirleri	580.893	436.328	548.175	503.878	681.554	2.750.828
c) Sosyal Tesis Kira Gelirleri	57	113	1.079	904	520	2673
d) Diğer Taşınmaz Kira Gelirleri	327.587	344.626	382.020	427.914	481.424	1.963.571
Taşınmaz Kira Gelirler Toplam	1.395.308	1.324.331	1.549.730	1.620.019	1.921.985	7.811.373

Şekil 1 Yıllar İtibariyle Milli Emlak Taşınmaz Kira Gelirleri (1000 TL)



Tablo 2 2018-2021 Yılları Hazine Taşınmazlarının Tarımsal Amaçlı Kiralama İşlemleri

HAZİNE TAŞINMAZLARININ TARIMSAL AMAÇLI KİRALAMA İŞLEMLERİ					
KİRAMA AMACI	KİRALAMA DÖNEMİ	İLAN EDİLEN TAŞINMAZ		KİRALANAN TAŞINMAZ	
		ADET	YÜZÖLÇÜM (m ²)	ADET	YÜZÖLÇÜM(m ²)
Tıbbi ve Aromatik Bitkiler ile Süs Bitkileri	2018-2021	1.104	49,7 Milyon	790	31,1 Milyon
Ağaçlandırma	2018-2021	819	70,1 Milyon	352	32,6 Milyon
Tarım Arazilerinin Kullanıcılarına Kiralanması	2018-2021	-	-	54.800	600 Milyon
Tarımsal Kooperatiflere Seracılık Amaçlı Kiralama	2020-2021	158	4,1 Milyon	100	2,7 Milyon
Topraksız ve Az Topraklı Çiftçilere Tarımsal Amaçlı Kiralama	2020-2022	1.615	65,8 Milyon	908	18,9 Milyon
GENEL TOPLAM		3.696	189,7 Milyon	56.950	685,3 Milyon

İKİNCİ KISIM

Özellik Arz Eden
Kiralama İşlemleri

BİRİNCİ BÖLÜM

Tıbbi ve Aromatik
Bitkiler İle Süs Bitkisi
Yetiştirilmek Amacıyla
Kiralama İşlemleri



www.milliemlak.gov.tr



İKİNCİ KISIM

ÖZELLİK ARZ EDEN KİRALAMA İŞLEMLERİ

BİRİNCİ BÖLÜM

TIBBİ VE AROMATİK BİTKİLER İLE SÜS BİTKİSİ YETİŞTİRİLMEK AMACIYLA KİRALAMA İŞLEMLERİ

Büyük bir ekolojik zenginliğe sahip olan ülkemiz, önemli bir ekonomik potansiyel barındıran tıbbi ve aromatik bitkiler yetiştirilmesi açısından da büyük avantajlara sahiptir. Buna karşın, ilaç ve kozmetik sektörü başta olmak üzere birçok alanda yoğun olarak kullanılan bu bitkiler ve bunlardan elde edilen ürünler yurtdışından ithal edilen ürünler arasında yer almaktadır.

Bu bitkilerin üretimine ilişkin mevcut potansiyelin ortaya çıkartılması, yurtdışında üretimlerinin artırılarak ithalatlarının azaltılması amacıyla 2018 yılında önemli bir proje uygulamaya alınmıştır.

Hazine taşınmazlarının, tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkileri yetiştirilmek amacıyla kiralanmasını teşvik etmek ve lavanta, gül, adaçayı, kekik, çörekotu başta olmak üzere 139 çeşit bitkinin yerli üretimini desteklemek için Hazine taşınmazları sabit tesis yapılmamak kaydıyla çok uygun koşullarla, yıllık olarak taşınmaz rayiç değerinin binde biri gibi bir değer üzerinden kiraya verilmektedir.

Tarım ve Orman Bakanlığı ile birlikte yürütülen bu proje kapsamında özellikle kadın girişimci veya 18-40 yaş arası genç çiftçilerimiz projeden yararlanmaları için teşvik edilmektedir. Tıbbi ve aromatik bitki ile süs bitkileri yetiştirilmek üzere kiralama yapılırken uygulanan puanlama sisteminde;

- Kadın girişimci veya 18-40 yaş arası genç çiftçilerin yanısıra ziraat mühendisi ya da teknisyenleri,
- Taşınmazın bulunduğu yerde ikamet eden ya da kayıtlı olanlar, Çiftçi Kayıt Sistemine kayıtlı tıbbi aromatik/süs bitkisi yetiştiricileri,
- Tarımsal amaçlı birlik kooperatif vb gibi üretici örgütleri artı puan alarak kiralamada öncelik hakkına sahip olmaktadır.

İdarece belirlenen veya gerçek/tüzel kişiler tarafından talep edilen ve kiraya verilmesi uygun görülen taşınmazlar, İdarenin internet sayfasında ve uygun görülen diğer şekillerle 30 gün süreyle ilan edilmektedir. İlan edilen taşınmazlar Tarım ve Orman Bakanlığı, ilgili belediye başkanlıkları, ticaret ve sanayi odaları ile ziraat odalarına da bildirilmekte; ilan edilen bu taşınmazlardan köy ve belde sınırları içerisinde bulunanlar aynı süre içerisinde ilgili köy ve beldede uygun görülen vasıtalarla duyurulmaktadır.

Bu uygulamalardan yararlanmak isteyen vatandaşlarımız Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri bünyesindeki Milli Emlak Daire Başkanlıkları/ Müdürlükleri, ilçelerde Milli Emlak Müdürlüklerine/Milli Emlak Şefliklerine başvuruda bulunabilecekleri gibi Bakanlığımız (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) web sitesi (www.milliemlak.gov.tr) üzerinden yayımlanmakta olan taşınmazlara elektronik olarak da başvurabilmektedirler.

2018 yılında başlatılan bu proje kapsamında, 2018-2021 yılları arasında Bakanlığımızca tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkileri yetiştirilmesi amacıyla ilana çıkarılan ve kiralama yapılan taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

Lavanta, gül, adaçayı, kekik, çörekotu başta olmak üzere Tıbbi ve Aromatik Bitkiler ile Süs Bitkileri için;

2018 Yılında; (Tablo 3)

YIL	İLAN EDİLEN TAŞINMAZ		KİRALANAN TAŞINMAZ	
	ADET	YÜZÖLÇÜM (m ²)	ADET	YÜZÖLÇÜM (m ²)
2018	240	8,4 Milyon	88	1,6 Milyon

İl bazında bakıldığında;

1,7 milyon m² ile Kütahya ilk sırada yer alırken 1,3 milyon m² ile Balıkesir ikinci sırada, 400 bin m² ile Antalya üçüncü sırada yer almaktadır.

2019 Yılında; (Tablo 4)

YIL	İLAN EDİLEN TAŞINMAZ		KİRALANAN TAŞINMAZ	
	ADET	YÜZÖLÇÜM (m ²)	ADET	YÜZÖLÇÜM (m ²)
2019	471	20,8 Milyon	302	13,3 Milyon

İl bazında bakıldığında;

3,1 milyon m² ile Balıkesir ilk sırada yer alırken 1,7 milyon m² ile Kütahya ikinci sırada, 1,2 milyon m² ile Burdur üçüncü sırada yer almaktadır.

2020 Yılında; (Tablo 5)

YIL	İLAN EDİLEN TAŞINMAZ		KİRALANAN TAŞINMAZ	
	ADET	YÜZÖLÇÜM (m ²)	ADET	YÜZÖLÇÜM (m ²)
2020	250	12 Milyon	264	9,5 Milyon

*2020 Yılında kiralanan taşınmazlar arasında 2019 yılında ilan edilen taşınmazlar da bulunmaktadır.

İl bazında bakıldığında;

2,3 milyon m² ile Balıkesir ilk sırada yer alırken 1,9 milyon m² ile Kütahya ikinci sırada, 1 milyon m² ile Mardin üçüncü sırada yer almaktadır.

2021 Yılında; (Tablo 6)

YIL	İLAN EDİLEN TAŞINMAZ		KİRALANAN TAŞINMAZ	
	ADET	YÜZÖLÇÜM (m ²)	ADET	YÜZÖLÇÜM (m ²)
2021	143	8,5 Milyon	136	6,7 milyon

İl bazında bakıldığında;

1,7 milyon m² ile Karaman ilk sırada yer alırken 1,2 milyon m² ile Niğde ikinci sırada, 762 bin m² ile Elazığ üçüncü sırada yer almaktadır.

2018-2021 yılları arasında toplam 48,6 milyon m² Hazineye ait taşınmaz ilana çıkarılmış olup, toplam 34,9 milyon m² taşınmazın tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkileri yetiştirilmek amacıyla kiralama işlemleri yapılmıştır.

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altına bulunan taşınmazların, tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkileri yetiştirilmesi amacıyla, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 72/A maddesinde "Hazine taşınmazları gerçek veya tüzel kişilere, Tarım ve Orman Bakanlığınca belirlenecek tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkilerini yetiştirmek üzere kiraya verilebilir.

Bu amaçla yapılan kiralamalarda yıllık kira bedeli, taşınmazın rayiç bedelinin binde biridir.

Tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkileri yetiştirmek amacıyla yapılan kiralama işlemlerine ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça çıkarılacak tebliğde gösterilir." düzenlemesi yer almakta olup, bu amaçla yapılacak kiralama işlemlerinde uygulanacak usul ve esaslar 24/11/2017 tarih ve 30250 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 379 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile düzenlenmiştir.

Kiralama işlemlerine ilişkin hususlar aşağıda belirtilmiştir.

A. Genel Esaslar

Hazine taşınmazları, Tarım ve Orman Bakanlığınca belirlenen ve Tebliğ ekinde yer alan tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkilerinin üretimi yapılmak üzere hak sahiplerine kiraya verilebilir.

İhtiyaç halinde Tarım ve Orman Bakanlığının görüşleri doğrultusunda tıbbi ve aromatik bitkiler grubu içerisinde yer alan bitki türlerinde değişikliğe gidilebilir.

Tarım İdaresince uygun görülmeyen süs bitkileri ile 379 Sıra Sayılı Genel Tebliğ ekinde yer almayan tıbbi ve aromatik bitkiler için yapılan kiralama talepleri bu kapsamda değerlendirmeye alınmaz.

Hazine taşınmazları, çok yıllık bitkiler için on yıla, tek yıllık bitkiler için ise beş yıla kadar kiraya verilebilir. Kira süresi sonunda kiracının talep etmesi halinde, kontrol ekibinin uygunluk raporu ile yeniden bedel belirlenmek suretiyle taşınmaz, yükümlülüklerini yerine getiren eski kiracısına yeniden kiraya verilebilir.

İlk yıl tahmini kira bedeli; taşınmazın rayiç bedelinin binde biridir.

Hak sahibi olarak belirlenenlere, aynı ilçe sınırları içerisinde, tıbbi ve aromatik bitkiler için en fazla 1.000.000 m²'ye kadar, süs bitkileri için en fazla 2.000.000 m²'ye kadar, Hazine taşınmazı kiraya verilebilir.

B. Kiraya Verilemeyecek Taşınmazlar

Hazineye ait taşınmazlardan, özel kanunlar kapsamında kalıp kiralınması mümkün olmayan yerler ile Bakanlıkça belirlenen taşınmazlar üzerinde tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkileri yetiştirmek amacıyla kiralama yapılmaz.

C. Taşınmazların Belirlenmesi ve İlan Edilmesi

Kiraya verilebilecek Hazine taşınmazları, re'sen veya gerçek/tüzel kişilerin talebi üzerine İdarece (İllerde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl müdürlüğü (Millî Emlak Dairesi Başkanlığı veya Millî Emlak Müdürlüğü), ilçelerde Millî Emlak Müdürlüğü yoksa Milli Emlak Şefliği) belirlenir ve bu taşınmazlara ilişkin bilgi ve belgeler Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) Bakanlığa gönderilir.

Bakanlıkça kiraya verilmesi uygun görülen taşınmazlar, İdarenin internet sayfasında ve uygun görülen diğer şekillerle 30 gün süreyle ilan edilir.

İlan edilen taşınmazlar ilgili belediye başkanlıkları, ticaret ve sanayi odaları ile ziraat odalarına da bildirilir. İlan edilen bu taşınmazlardan köy ve belde sınırları içerisinde bulunanlar aynı süre içerisinde ilgili köy ve belde de uygun görülen vasıtalarla duyurulur.

İlan edilen taşınmazlara ilişkin bilgiler, ilanın başladığı tarihten itibaren beş gün içerisinde Tarım İdaresine ayrıca gönderilir.

Ç. Başvuruların Alınması ve Değerlendirilmesi

İdarece ilan edilen Hazine taşınmazları üzerinde tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkileri yetiştirmek isteyen gerçek veya tüzel kişiler, başvuru formu ve ekleriyle birlikte, ilan süresi içerisinde İdareye başvurur. Başvuru süresi sona erdikten sonra bilgi ve belge kabul edilmez.

İdarece alınan başvuru formları ve eki belgeler, her bir taşınmaz için oluşturulan dosyalar halinde, teknik uygunluk açısından değerlendirilmek ve hak sahipliği belirlenmek üzere başvuru süresinin bitiminden itibaren en geç üç iş günü içerisinde ilgili Tarım İdaresine gönderilir.

Tarım İdaresi başvuruları aşağıdaki şekilde değerlendirir:

1. İlan edilen Hazine taşınmazı için sadece bir başvurunun olması durumunda, Tebliğde belirtilen kriterlere göre teknik uygunluk değerlendirmesi yapılarak başvuranın hak sahibi olup olmadığı belirlenir.
2. İlan edilen Hazine taşınmazı için birden fazla başvurunun olması durumunda, başvurular için 379 sıra sayılı Genel Tebliğde belirtilen kriterlere göre öncelik sıralaması açısından değerlendirme yapılarak hak sahibi belirlenir. Yapılan bu değerlendirmede puanların eşitliği halinde, kriterlerden başvuru sahibine ilişkin birinci bölüm puanlaması esas alınır. Bu puanların da eşitliği halinde sırasıyla yer alan diğer bölümlerin puanı dikkate alınır. Tüm puanlardaki eşitlik halinde kuraya başvurulur ve başvuru sıralama listesi oluşturulur.

Tarım İdaresi başvuruları en geç 30 gün içerisinde değerlendirerek sonucunu idareye bildirir.

D. Kira İşlemleri

Taşınmaz, hak sahibine Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendi uyarınca pazarlık usulüyle ihale edilir ve kira sözleşmesi düzenlenir.

İlk yıl kira bedelinin dörtte biri, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren 15 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, talep edilmesi halinde, peşinatın dışında kalan kira bedelleri, aynı yıl kira dönemi içinde olmak kaydıyla, dönemin son ayında ve tek seferde ödenebilir.

Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde müteakip yıllar kira bedelleri kanuni faiz oranında arttırılır.

Süresi içinde ödenmeyen kira ve kullanım bedelleri ile diğer alacaklara, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır. Kiraya verme işlemlerinde, "Kira Şartnamesi" ve "Kira Sözleşmesi" düzenlenir. Ancak, düzenlenecek Kira Şartnamesine ve Sözleşmesine Tebliğ eki "Özel Şartlar" ayrıca eklenir.

Kira sözleşmelerinin notere tasdik ve tescili zorunlu değildir.

Kira süresinin sona ermesi nedeniyle kiracısı tarafından yeniden kiralama talebinde bulunulan taşınmazların, eski kiracısına kiraya verilmeye kadar geçen süre içindeki kullanımı için, yeni sözleşmede öngörülen bedel üzerinden kullanım bedeli tahsil edilir.

Kira sözleşmesi feshedilen veya yeniden kiralama talebinde bulunulmayan taşınmazların tahliyeleri sağlanıncaya kadar geçen süre içindeki kullanımlar nedeniyle ecrimisil tespit ve takdir edilir.

E. Taşınmazın Teslimi

Kiraya verilecek taşınmaz, İdarece sözleşme tarihinden itibaren onbeş gün içinde üzerindeki muhdesat ve müstemilat da gösterilmek suretiyle mahallinde tanzim edilecek tutanakla kiracısına teslim edilir.

Teslim tutanağı üç nüsha olarak düzenlenir. Tutanağın bir nüshası kiracıya verilir, bir nüshası Tarım İdaresine gönderilir, diğer nüshası ise dosyasında saklanır.

Kiracı, kiralama amacına uygun olarak en fazla altı ay içerisinde faaliyete başlamak zorundadır.

Teslim edilen taşınmazın üzerinde kiracı tarafından kiralama amacına, başvuruda belirtilen şartlara ve bu Tebliğ hükümlerine uygun olarak faaliyette bulunulması esastır.

F. Münavebe ve Ara Tarım

Kiralama süresince yetiştirilecek bitkilerin, başvuruda belirtilen tıbbi ve aromatik bitkiler veya süs bitkileri grubunda yer alması gerekmektedir.

Kiracı tarafından talep edilmesi ve bu talebin Tarım İdaresince uygun görülmesi halinde;

1. Münavebe ihtiyacı nedeniyle, kiralama süresince başvuruda belirtilen aynı grup içerisinde yer alan farklı bitkilerin yetiştiriciliği yapılabilir.
2. Üretim planlaması ya da zirai karantina gereğince teknik bir zorunluluk olması durumunda Hazine taşınmazının bir kısmı nadasa bırakılabilir.
3. Ayrı bir sözleşme düzenlenmeksizin ve bedel alınmaksızın sadece yeşil gübreleme yapmak amacı ile kullanılan bitkilerle ara tarım yapılabilir.

G. Denetim ve Geçici Yapılaşma

Yürütülen faaliyetlere ilişkin, Tarım ve Orman Bakanlığı il veya ilçe müdürlüklerinden en az iki teknik personel ile İdareden en az bir personelin katılımı ile oluşturulan kontrol ekibi tarafından, başvuru şartlarına ve kira sözleşmesine uygun faaliyette bulunup bulunulmadığı yıllık olarak denetlenir.

Kontrol ekibi tarafından gerçekleştirilen inceleme, tespit veya yıllık kontroller rapora bağlanır. Bu raporda, başvuruda belirtilen faaliyetlere, kira sözleşmesinde belirtilen şartlara veya Tebliğ hükümlerine aykırılığın olup olmadığı ile bu aykırılıkların doksan günü geçmemek üzere verilecek süre ile giderilip giderilemeyeceği belirtilir.

İdarece, kontrol ekibi raporunda belirtilen sürede aykırılıkların giderilmesi gerektiği kiracıya bildirilir. Verilen süre içerisinde, aykırılıkların kiracı tarafından giderilmemesi halinde, sözleşme fesh edilir ve taşınmazın tahliyesi sağlanır.

Tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkileri yetiştirilmesi amacıyla kiraya verilen taşınmazlar kiralama amacı dışında kullanılamaz, üzerlerinde hiçbir şekilde sabit yapı ve tesis inşa edilemez. Ancak kiracı tarafından talep edilmesi halinde üretim için zorunlu olan, kiralama amacına matuf takılıp sökülebilir malzemelerle geçici nitelikte tesis, depo vb. yapılar, kontrol ekibinin uygun görüşü ve İdarenin izni ile yapılabilir. Bu şekilde izin verilen yapılar, sözleşme bitiminde kiracı tarafından kaldırılır ve tahliye edilir.

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

Ğ. Sözleşmenin Devri ve Ortak Alınması

Kira sözleşmeleri devredilemez ve bu sözleşmelere ortak alınamaz. Ancak, tarımsal amaçlı üretici örgütleri, kooperatif veya birliklerin üye ve ortaklarında değişiklik olabilir.

H. Fesih ve Tahliye

Kiraya verilen taşınmaza, kira sözleşmesinin sona ermesinden önce kamu kurum ve kuruluşları tarafından kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için zorunlu olarak ihtiyaç duyulması veya taşınmazın özel kanunlar gereğince değerlendirilmesinin talep edilmesi halinde, sözleşme tazminat alınmaksızın İdarece tek taraflı olarak feshedilir. Kiracı yapılacak tebligatı takip eden üç ay içerisinde taşınmazı tahliye etmekle yükümlüdür.

Kontrol ekibi tarafından yapılan denetim sonucunda faaliyetin uygun yürütülmemesi ve kontrol ekibince verilen süre içerisinde aykırılıkların giderilmemesi hallerinde, sözleşme feshedilir ve taşınmazın tahliyesi sağlanır.

Kiracısı tarafından yeniden kiralınması talep edilmeyen taşınmazlar kira süresinin bitiminde herhangi bir tebligata gerek kalmadan derhâl tahliye edilir. Yeniden kiralınması talep edilen ancak kiraya verilmesi uygun görülmeyen veya sözleşmesi feshedilen taşınmazlar yapılacak tebligatı takip eden onbeş gün içerisinde tahliye edilir.

Kiracı tarafından rızaen tahliye edilmemesi hâlinde taşınmaz, 2886 sayılı Kanunun 75 inci maddesi ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre tahliye edilir. 379 sıra sayılı Genel Tebliğ kapsamında düzenlenen sözleşmelerin feshi halinde İdareden tazminat talep edilmez.

İKİNCİ KISIM İKİNCİ BÖLÜM

Tarım Arazilerinin
Kullanıcılarına Kiraya
Verilmesi



www.milliemlak.gov.tr



İKİNCİ BÖLÜM

TARIM ARAZİLERİNİN KULLANICILARINA KİRAYA VERİLMESİ

Ülkemizdeki tarımsal faaliyetlerin Hazine taşınmazları ile desteklenmesi için Bakanlığımızca birçok proje yürütülmekte ve yeni projeler hayata geçirilmektedir.

Hazineye ait tarım arazilerinin çiftçilerimiz tarafından herhangi bir sözleşmeye bağlı olmaksızın kullanılması hâlinde, ecrimisil adı verilen tazminat ödenmekte olup, bu durumda çiftçilerimiz ecrimisil öderken, herhangi bir sözleşmeleri olmadığından, tarım sektörüne sağlanan destekler dahil sözleşmeye bağlı birçok haktan mahrum kalmaktadır.

2018 yılında; Hazineye ait tarım arazilerini tarımsal amaçlı olarak kullanan çiftçilerimizin tarımsal üretim destekleri gibi sözleşmeye bağlı haklardan yararlanması ve sözleşmesiz kullanımdan kaynaklanan ihtilafların giderilmesi amacıyla, bu taşınmazların cari yıl ecrimisil bedelinin yarısı üzerinden 10 yıla kadar doğrudan kiralama imkanı sağlayan düzenleme hayata geçirilmiştir.

Bu sayede, Hazineye ait tarım arazilerini tarımsal amaçla kullanan çiftçilerimize kullandıkları arazileri ecrimisil bedelinin yarısı üzerinden on yıla kadar doğrudan kiralama imkanı, ayrıca talep edilmesi halinde kira süresi sonunda yükümlülüklerini yerine getiren çiftçilerimize kira süresini yeniden uzatma veya doğrudan satın alma imkânı tanınmıştır.

Bugün itibarıyla bu düzenleme kapsamında, 597 milyon m² yüzölçümlü taşınmaz kiralanan 54 bin 689 vatandaşımız kira sözleşmelerini imzalamıştır. Böylelikle hem kullanımlarını sözleşmeye bağlayarak kiracı sıfatını kazanmışlar hem de tarımsal desteklerden yararlanma imkânına kavuşmuşlardır.

Korona virüs (Kovid-19) ile mücadele amacıyla tarımsal faaliyetlerde bulunan vatandaşlarımızın bu süreci en az zararla atlatmasına destek vermek amacıyla bu proje kapsamında yaptığımız kiralamalarda çiftçilerimizin 2020 yılı Nisan, Mayıs ve Haziran ayına isabet eden kira ödemeleri altı ay süreyle ertelenmiştir.

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Ek 6 ncı maddesinde, "İmar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait tarım arazilerini en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kullandığı 31/12/2017 tarihinden önce Bakanlıkça tespit edilen ve başvuru tarihi itibarıyla kullanımlarının halen devam ettiği belirlenen kullanıcılardan; bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içerisinde (19/11/2018 tarihine kadar) bu arazileri doğrudan kiralamak için başvuruda bulunanlara, ecrimisil borçları bulunmaması şartıyla, cari yıl ecrimisil bedelinin yarısı üzerinden on yıla kadar doğrudan kiralanabilir.

Kira süresi sonunda yükümlülüklerini yerine getirdiği tespit edilen ve talepte bulunan kiracıların kira süresi uzatılabilir veya bu araziler sözleşme hükümleri çerçevesinde on yıllık kullanımı müteakip kiracılarına doğrudan satılabilir.

Bu arazilerin satışında 26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan araziler için bu Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrası, bu tarih itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları dışında yer alan araziler için ise 6292 sayılı Kanunun Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır.” hükmü getirilmiş olup bu amaçla yapılacak kiralama işlemlerinde uygulanacak usul ve esaslar 23/6/2018 tarih ve 30450 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 387 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile düzenlenmiştir.

7394 sayılı Kanunun 17 nci maddesi ile 4706 sayılı Kanunun Ek-6 ncı maddesinin birinci fıkrası “İmar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait tarım arazileri; 31/12/2019 tarihinden önce en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kullanan ve kullanımlarının halen devam ettiği Bakanlıkça belirlenen kullanıcılarına, cari yıl ecrimisil bedelinin yarısı üzerinden on yıla kadar doğrudan kiralanabilir.” şeklinde değiştirilmiştir.

Yapılan bu düzenleme ile; kiralama işleminden önce tespit yapılması ve ecrimisil borcu bulunmaması zorunluluğu kaldırılmış, tarımsal kullanım süresine ilişkin 31/12/2017 tarihi 31/12/2019 olarak değiştirilmiştir.

Bu düzenleme çerçevesinde, 387 Sıra Sayılı Genel Tebliğde değişiklik yapan 408 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği 28/4/2022 tarih ve 31823 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış olup, kiralama işlemlerine ilişkin hususlar aşağıda belirtilmiştir.

Tablo 7 2018-2021 Yılları Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Kullanıcılarına Kiralama İşlemleri

HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİNİN KULLANICILARINA KİRALAMA İŞLEMİ			
2018-2021	BAŞVURU SAYISI	SÖZLEŞME ADEDİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)
	185.552	54.800	600 Milyon

A. Genel Esaslar

İmar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait tarım arazileri hak sahiplerinin talepleri dikkate alınmak suretiyle on yıla kadar doğrudan kiralanabilir.

Kiraya verilecek Hazineye ait tarım arazisinin ilk yıl kira bedeli cari yıl ecrimisil bedelinin yarısıdır.

Bu kapsamda yapılacak kiraya verme işlemlerinde geçici teminat alınmaz.

Kira süresi sonunda yükümlülüklerini yerine getirdiği tespit edilen ve talepte bulunan kiracıların kira süresi uzatılabilir.

B. Hak Sahipliği

Hazineye ait tarım arazilerini; 31/12/2019 tarihinden önce en az üç yıl süreyle tarımsal amaçla kullananalardan, kullanımlarının halen devam ettiği İdarece belirlenmiş olan ve başvuruda bulunanlar hak sahibi sayılırlar.

Kullanıcının ölümü halinde hak sahibinin belirlenmesinde Hazineye ait tarım arazisini halen kullanan kanuni mirasçı ile murisin kullanımları birlikte dikkate alınır. Bu durumda fiilen kullanmaya devam eden mirasçı hak sahibi olarak kabul edilir.

Hak sahibi olmayan üçüncü kişilere muvafakatname (akdi halefiyet) ile kiralama hakkının devredilmesi mümkün değildir.

C. Kiraya Verilemeyecek Taşınmazlar

Özel kanunlar kapsamında kalıp kiralanması mümkün olmayan yerler ile Bakanlıkça belirlenen taşınmazlar üzerinde tarımsal amaçlı kiralama yapılamaz.

Bu kapsamda, kiralama işlemine konu taşınmazlar için İdare kayıtlarında bulunan bilgiler esas alınarak kiralama yapılır. Kiralama işleminden sonra kiraya verilemeyecek taşınmazlar birinci fıkra kapsamında kaldığı anlaşılan taşınmazların ilgili kurumlarca tahsisi veya devrinin talep edilmesi halinde yapılan sözleşmeler İdare tarafından tek taraflı olarak feshedilir.

Ç. Başvuru

İdare tarafından kullanıcıların bu bölüm kapsamından yararlanmalarının sağlanması amacıyla Hazineye ait tarım arazilerinin bulunduğu ilgili belediye, belde, mahalle ve köy ile ticaret odası, sanayi odası, ziraat odası vb. yerlerde başvuru şartları, kira bedeli, kira süresi, başvuru yerleri vb. hususları içerecek şekilde gerekli duyurular yapılır.

387 Sıra Sayılı Genel Tebliğ kapsamında Hazineye ait tarım arazilerini kiralamak isteyenlerin, başvuru süresi içerisinde kiralama talebini içeren Tebliğ eki "Başvuru Formu" ile İdareye başvurmaları gerekir.

Kiralama işlemleri, hak sahibinin belirlenmesi işlemleri de dahil olmak üzere başvuru tarihinden itibaren üç ay içerisinde sonuçlandırılır.

D. Değerlendirme

Başvuruda bulunulan Hazineye ait tarım arazilerinin kullanıcılarının hak sahipliği şartlarını sağlayıp sağlamadıkları ile ecrimisil borçlarının bulunup bulunmadığı İdarece belirlenir.

Tarımsal amaçlı kullanımın belirlenmesinde 31/12/2017 tarihinden önce düzenlenen; milli emlak veya muhakemat birimlerinin kayıtlarında bulunan ve birbirini

doğrulan bilgi veya belgeler (tespit tutanağı, ecrimisil ihbarnamesi, ecrimisil tahsilat makbuzları, mahkeme kayıtları, kamu kurum ve kuruluşlarının yazıları, kadastro veya tapulama kayıtları, varsa hava fotoğrafları, tapu kütüğünde yer alan şerh, belirtmeler vb.) dikkate alınır.

4706 sayılı Kanunun Ek-5 maddesinde 7394 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten sonra, tarımsal amaçlı kullanımın 31/12/2019 tarihinden sonrada yapılması imkânı getirilmiştir.

Dosya, kayıt ve belgeler üzerinden gerekli hazırlıklar yapıldıktan sonra bir program dahilinde talep konusu Hazineye ait tarım arazilerinin mahallinde tespitleri yapılarak başvuruda bulunanların başvuru tarihi itibarıyla kullanıcı olup olmadıkları tespit edilir. Yapılan bu tespit sonucunda başvuruda bulunanın hak sahipliğine ilişkin tüm şartları taşıdığının anlaşılması halinde başvuru sahibi hak sahibi olarak belirlenir.

Paylı taşınmazlarda;

1. Paydaşın/paydaşların hak sahibi olmaları durumunda Hazineye ait tarım arazisi fiili kullanımları da dikkate alınarak payları oranında kiraya verilebilir.
2. Paydaşın/paydaşların dışında başka bir kişi tarafından kullanılması halinde, öncelikle paydaşlara Hazineye ait tarım arazisini kiralamak isteyip istemediği sorulur. Paydaşı tarafından kiralanmasının talep edilmesi halinde genel hükümlere göre kiralama işlemi yapılır. Aksi takdirde, pay ve paydaş çoğunluğu dikkate alınmak suretiyle Hazineye ait tarım arazisi hak sahibine kiralanabilir.

E. Kira Bedelinin Belirlenmesi

Bu kapsamda yapılacak kiralamalarda ilk yıl kira bedeli;

1. Cari yılda bedel tespit komisyonunca tespit ve takdir edilen ecrimisil bedeli varsa bu bedelin yarısı,
2. Cari yıl ecrimisil bedeli yoksa, taşınmazın yakınında emsal olabilecek nitelikteki taşınmaza ait cari yıl ecrimisil bedelinin yarısı,
3. Birinci ve ikinci bentlere göre belirlenen ecrimisil bedelinin bulunmaması halinde cari yıl öncesi tespit ve takdir edilen son yıl bedelinin (en fazla üç yıl öncesi) kanuni faiz oranında artırılması suretiyle belirlenecek tutarın yarısı, (30.12.2021 tarihinden itibaren kanuni faiz oranında arttırılmak suretiyle)
4. Birinci, ikinci ve üçüncü bentlere göre belirlenen ecrimisil bedelinin bulunmaması halinde, bedel tespit komisyonunca cari yıl için belirlenecek ecrimisil bedelinin yarısı,

olarak belirlenir.

Birinci fıkranın dördüncü bendi uyarınca ecrimisil tespit ve takdiri yapılırken, birbirine yakın ve emsal olabilecek taşınmazlarda tutarsız bedellerin belirlenmesini engellemeye yönelik olarak il, ilçe ve köy geçişlerinde gerekli kontrollerin yapılarak kıymet takdirlerinin birbirleriyle tutarlılığı idare tarafından sağlanır.

Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri kanuni faiz oranında arttırılır.

F. Kira İşlemleri

İdare tarafından başvuru tarihinden itibaren üç ay içerisinde kiralama işlemlerinin sonuçlandırılacağı da dikkate alınmak suretiyle hak sahibi olduğu belirlenenlere, kira bedeli, kira süresi, ödeme koşulları, ödeme süresi, kira bedelinin yatırılacağı yer, sözleşme giderleri (vergi, resim, harçları ve diğer giderler) gibi bilgileri de içeren tebligat yapılır.

İdarece verilen süre içerisinde hak sahibinin, ödemesi gereken kira bedeli ile sözleşme giderlerini (vergi, resim, harçları ve diğer giderler) ödemesi ve varsa diğer yükümlülükleri yerine getirmesini müteakip kira sözleşmesi düzenlenir.

Kira bedeli peşin veya taksitle ödenebilir.

İlk yıl kira bedelinin taksitle ödenmesi halinde dörtte biri sözleşme imzalanmadan önce peşin olarak, kalanı ise aynı yıl kira dönemi içinde iki eşit taksitle veya yılı sonunda tek seferde ödenebilir.

Müteakip yıllar kira bedelleri ise aynı yıl kira dönemi içinde olmak kaydıyla üç eşit taksitle veya yılı sonunda tek seferde ödenebilir. Taksitlere kanuni faiz uygulanmaz.

Üst üste iki yıllık kira bedelinin ödenmemesi halinde yapılacak tebligat ile otuz gün içerisinde bu bedellerin ödenmesi istenir. Bu süre içerisinde de ödenmemesi durumunda kira sözleşmesi İdarece tazminat alınmaksızın feshedilir.

Taşınmazın kiracı tarafından rızaen tahliye edilmemesi hâlinde, 2886 sayılı Kanunun 75 inci maddesi ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hasat sezonuna müteakip tahliye edilir.

Bu kapsamda düzenlenen kira sözleşmelerinin notere tasdik ve tescili zorunlu değildir.

Kira süresinin sona ermesi nedeniyle kiracısı tarafından yeniden kiralama talebinde bulunulan Hazineye ait tarım arazisinin yeniden eski kiracısına kiraya verilinceye kadar geçen süre içindeki kullanımı için, yeni sözleşmede öngörülen bedel üzerinden kullanım bedeli tahsil edilir.

Kira sözleşmesi feshedilen, kira süresi sona erdiği halde yeniden kiralama talebinde bulunulmayan ve yeniden kiralınması talep edilip de kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazların tahliyeleri sağlanıncaya kadar geçen süre içindeki kullanımı nedeniyle ecrimisil takdir ve tahsili yapılır.

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

G. Devir Yasağı

Bu kapsamda düzenlenen kira sözleşmeleri devredilemez ve bu sözleşmelere ortak alınamaz (kiracının şirket olması halinde hisse devirleri hariç), kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez ve amacı dışında kullanamaz.

Ğ. Fesih ve Tahliye

Kiraya verilen Hazineye ait tarım arazilerinin tarımsal amaçla kullanılması zorunludur. Amaç dışı kullanımın tespit edilmesi halinde tebligat yapmaya gerek kalmaksızın sözleşme feshedilir.

Kiraya verilen taşınmaza, kira sözleşmesinin sona ermesinden önce, kamu kurum ve kuruluşları tarafından; kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için, zorunlu olarak ihtiyaç duyulması veya taşınmazın özel kanunlar gereğince değerlendirilmesinin talep edilmesi halinde, sözleşme İdarece tazminat alınmaksızın tek taraflı olarak feshedilir.

Kiracı hasat sezonu dikkate alınmak suretiyle yapılacak tebligatı takip eden onbeş gün içerisinde taşınmazı tahliye eder.

Kiracının; fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, taahhüdünü sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi hâllerinde kira sözleşmesi, 2886 sayılı Kanunun 62 nci maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın İdarece tazminat alınmaksızın feshedilir.

Taşınmazın kiracı tarafından rızaen tahliye edilmemesi hâlinde, 2886 sayılı Kanunun 75 inci maddesi ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hasat sezonuna müteakip tahliye edilir.

H. Satış İşlemleri

Bu kapsamda on yıl süre ile sözleşme hükümlerine uygun olarak kullanılan Hazineye ait tarım arazileri talep edilmesi halinde kiracılarına doğrudan satılabilir.

Satış işlemleri 26/4/2012 tarihi itibarıyla;

1. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve satış tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde olan Hazineye ait tarım arazileri için 4706 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat hükümleri kapsamında,
2. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında yer alan Hazineye ait tarım arazileri ile bu tarihten sonra belediye ve mücavir alan sınırları dışına çıkarılanlar için ise 6292 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat hükümleri kapsamında,

belirlenecek bedel üzerinden gerçekleştirilir.



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

İKİNCİ KISIM ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Tarımsal Amaçlı
Kooperatifler, Tarım
Satış Kooperatifleri ve
Tarımsal Üretici Birlikleri
İle Bunların
Üst Kuruluşlarına
Kiralama İşlemleri



www.milliemlak.gov.tr



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TARIMSAL AMAÇLI KOOPERATİFLER, TARIM SATIŞ KOOPERATİFLERİ VE TARIMSAL ÜRETİCİ BİRLİKLERİ İLE BUNLARIN ÜST KURULUŞLARINA KİRALAMA İŞLEMLERİ

Bakanlığımız tarafından 2020 yılı Ağustos ayı içerisinde yeni bir proje daha hayata geçirilmiştir. Tarımsal faaliyetlerin Hazine taşınmazları ile desteklenmesi amacıyla yapmış olduğumuz bu yeni düzenleme ile Hazine taşınmazları üzerinde seracılık dahil tarımsal üretimde bulunmak isteyen tarımsal amaçlı kooperatifler, tarım satış kooperatifleri ve tarımsal üretici birlikleri ile bunların üst kuruluşlarına taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde biri üzerinden 20 yıla kadar kiralama imkanı getirilmiştir. Bu sayede tarımsal üretimlerin kooperatifler eliyle daha organize yürütülmesinin teşvik edilmesi sağlanmıştır.

Sera ve jeotermal kaynaklı teknolojik seracılık dahil tarımsal amaçlı üretimin desteklenmesi amacıyla, 2020-2021 (Ocak-Ağustos) yıllarında, Aksaray, Aydın, Balıkesir, Çankırı, Erzincan, Eskişehir, Hatay, İzmir, Kütahya, Sakarya, Tekirdağ Tokat ve Yalova illerinde; ilana çıkarılan ve kiralama yapılan taşınmazlar aşağıda belirtilmiştir. **(Tablo 6)**

Tablo 8 Sera ve jeotermal kaynaklı teknolojik seracılık dahil tarımsal amaçlı üretimi için kiralama yapılan taşınmazlar

YIL	İLAN EDİLEN TAŞINMAZ		KİRALANAN TAŞINMAZ	
	ADET	YÜZÖLÇÜM (m ²)	ADET	YÜZÖLÇÜM (m ²)
2020	92	1,9 Milyon	50	1 Milyon
2021	66	2,2 Milyon	50	1,7 milyon

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Ek 5 inci maddesinde, "Hazineye ait taşınmazlar, tarımsal üretim yapmak üzere tarımsal amaçlı kooperatifler, tarım satış kooperatifleri ve tarımsal üretici birlikleri ile bunların üst kuruluşlarına 492 sayılı Kanunun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer yüzde biri üzerinden yirmi yıl süre ile doğrudan kiralanabilir.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir."

hükmü yer almaktadır.

Bu amaçla yapılacak kiralama işlemlerinde uygulanacak usul ve esaslar 23/8/2019 tarih ve 30867 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 393 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile düzenlenmiştir. Kiralama işlemlerine ilişkin hususlar aşağıda belirtilmiştir.

A. Genel Esaslar

İmar planı bulunmayan veya 1/5000 ya da 1/1000 ölçekli imar planlarında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait taşınmazlar sera ve jeotermal kaynaklı teknolojik seracılık faaliyetleri de dahil tarımsal üretim yapmak üzere tarımsal amaçlı kooperatifler, tarım satış kooperatifleri ve tarımsal üretici birlikleri ile bunların üst kuruluşlarına yirmi yıl süreyle doğrudan kiraya verilebilir.

Kiraya verilecek Hazineye ait taşınmazın ilk yıl kira bedeli, taşınmazın 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değerinin yüzde biridir.

Bu kapsamda yapılacak kiraya verme işlemlerinde geçici ve kesin teminat alınmaz.

Kiracı tarafından talep edilmesi halinde, kontrol ekibinin uygun görüşü ve İdarenin izni ile Hazine taşınmazları üzerinde sera ve jeotermal kaynaklı teknolojik sera yatırımları ile tarımsal üretim için zorunlu olan; modern örtüaltı, topraksız tarımsal üretim gibi ihtiyaçlar için gerekli altyapı ve kiralama amacına matuf takılıp sökülebilir malzemelerle geçici nitelikte tesis, depo ve benzeri yapılar yapılabilir.

Tarımsal amaçlı kooperatifler, tarım satış kooperatifleri ve tarımsal üretici birlikleri ile bunların üst kuruluşları, kiraya verilen taşınmazları bizzat işletebilecekleri gibi bünyesinde bulunan kooperatiflere, birliklere, üst kuruluşlara ve sermayesinin yüzde ellisinden fazlasına sahip olduğu iştiraklerine Bakanlıkça izin verilmek suretiyle iştettirebilirler. Bu durumda cari yıl kira bedeline ilave olarak düzenlenecek kira sözleşmesinden elde edilen gelirin, cari yıl kira bedelinden fazla olan kısmının yüzde ellisinin Hazineye ayrıca ödenmesi gerekir.

Kira süresi sonunda yükümlülüklerini yerine getirdiği tespit edilen ve talepte bulunan kiracıların kira süresi, kontrol ekibinin uygunluk raporu ve yeniden bedel belirlenmek suretiyle Bakanlık izni ile uzatılabilir.

Kiraya verilen taşınmaz üzerinde ağaç veya fidan dikilmesi durumunda sözleşme sonunda taşınmazın eski haline getirilmesi gerekir. Ancak sözleşmenin sona ermesi, feshi veya yeniden kiralama yapılmaması durumlarında ağaç veya fidanlar sökülüp götürülmezse bunlar için herhangi bir bedel, hak ve tazminat talep edilemez.

B. Kiraya Verilemeyecek Taşınmazlar

Hazineye ait taşınmazlardan, özel kanunlar kapsamında kalıp kiralınması mümkün olmayan yerler ile 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planlarında tarımsal amaç dışında ayrılan yerler ve Bakanlıkça belirlenen taşınmazlar kiraya verilemez.

Kiralama işleminden sonra birinci fıkra kapsamında kaldığı anlaşılan taşınmazların ilgili kurumlarca tahsisi veya devrinin talep edilmesi halinde yapılan sözleşmeler İdare tarafından tek taraflı olarak feshedilir.

C. Taşınmazların Belirlenmesi ve İlan Edilmesi

Kiraya verilebilecek Hazineye ait taşınmazlar, resen veya talep üzerine İdarece belirlenir ve bu taşınmazlara ilişkin bilgi ve belgeler Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) Bakanlığa gönderilir.

Bakanlıkça kiraya verilmesi uygun görülen taşınmazlar, İdarenin internet sayfasında ve uygun görülen diğer şekillerle otuz gün süreyle ilan edilir. Bu taşınmazlara ilişkin bilgiler tarımsal amaçlı kooperatifler, tarım satış kooperatifleri ve tarımsal üretici birlikleri ile bunların üst kuruluşlarına duyurulmak üzere ilgili Tarım İdaresine de ayrıca gönderilir.

Ayrıca, ilan edilen taşınmazlar ilgili belediye başkanlıkları, ticaret ve sanayi odaları 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.

Ç. Kira İşlemleri

İdarece ilan edilen Hazineye ait taşınmazlar üzerinde tarımsal üretim yapmak üzere tarımsal amaçlı kooperatifler, tarım satış kooperatifleri ve tarımsal üretici birlikleri ile bunların üst kuruluşları, ilan süresi içerisinde İdareye başvurur.

İlan edilen taşınmaz için bir başvuru olması halinde, başvuruda bulunan kooperatif, tarım satış kooperatifi, tarımsal üretici birlik veya bunların üst kuruluşu hak sahibi olarak belirlenir.

Birden fazla başvurunun olması durumunda, hak sahibinin belirlenmesine esas olmak üzere, taşınmazın harca esas değerinin yüzde biri üzerinden başvuranlar arasında yapılacak artırmada en yüksek katılım bedelini teklif eden tarımsal amaçlı kooperatif, tarım satış kooperatifi, tarımsal üretici birlik ya da bunların üst kuruluşu hak sahibi olarak belirlenir. Katılım bedeli hak sahibinden bir defaya mahsus olarak tahsil edilir ve bu bedel kira bedelinden mahsup edilmez.

İlk yıl kira bedeli ayrıca tahsil edilir.

Hak sahipliğinin belirlenmesinden sonra bilgi ve belgeler Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) Bakanlığa gönderilir.

Bakanlıkça hak sahipliğinin uygun görülmesi halinde, İdarece en geç on beş gün içerisinde hak sahibine; varsa katılım bedeli, kira bedeli, kira süresi, ödeme koşulları, bedelin yatırılacağı yer, sözleşme giderleri (vergi, resim, harçlar ve diğer giderler) gibi bilgileri de içeren tebligat yapılır.

Ayrıca, yapılacak tebligatta, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi halinde sözleşme düzenleneceği belirtilir. Süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi halinde bu Tebliğ eki "Kira Sözleşmesi" düzenlenir.

Düzenlenen kira sözleşmelerinin notere tasdik ve tescili zorunlu değildir.

Taşınmazın ilk yıl kira bedeli, taşınmazın 492 sayılı Kanunun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değerın yüzde biridir. Kira ve katılım bedeli peşin veya taksitle ödenebilir. İlk yıl kira ve varsa katılım bedelinin taksitle ödenmesi halinde dörtte biri sözleşme imzalanmadan önce peşin olarak, kalanı ise aynı yıl kira dönemi içinde iki eşit taksitle veya yılı sonunda tek seferde ödenebilir.

Müteakip yıllar kira bedelleri ise aynı yıl kira dönemi içinde olmak kaydıyla üç eşit taksitle veya yılı sonunda tek seferde ödenebilir. Taksitlere kanuni faiz uygulanmaz.

Üst üste iki yıllık kira bedelinin ödenmemesi halinde yapılacak tebligat ile otuz gün içerisinde bu bedellerin ödenmesi istenir. Bu süre içerisinde de ödenmemesi durumunda İdarenin en az otuz gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, sözleşme İdarece tazminat alınmaksızın feshedilir.

Taşınmazın kiracı tarafından rızaen tahliye edilmemesi halinde, 2886 sayılı Kanunun 75 inci maddesi ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hasat sezonuna müteakip tahliye edilir. İkinci ve izleyen yıllar kira bedelleri kanuni faiz oranında arttırılır.

Kira süresinin sona ermesi nedeniyle kiracısı tarafından yeniden kiralama talebinde bulunulan Hazineye ait taşınmazın yeniden eski kiracısına kiraya verilmeye kadar geçen süre içindeki kullanımı için, yeni sözleşmede öngörülen bedel üzerinden kullanım bedeli tahsil edilir.

Kira sözleşmesi feshedilen, kira süresi sona erdiği halde yeniden kiralama talebinde bulunulmayan ve yeniden kiralama talep edilip de kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazların tahliyeleri sağlanıncaya kadar geçen süre içindeki kullanımı nedeniyle ecrimisil takdir ve tahsili yapılır. Süresi içinde ödenmeyen kira, katılım ve kullanım bedelleri ile diğer alacaklara, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır.

D. Taşınmazın Teslimi

Kiraya verilecek taşınmaz, İdarece sözleşme tarihinden itibaren on beş gün içinde üzerindeki muhdesat ve müstemilat da gösterilmek suretiyle mahallinde tanzim edilecek tutanakla kiracısına teslim edilir.

Teslim tutanağı iki nüsha olarak düzenlenir. Tutanağın bir nüshası kiracıya verilir, diğer nüshası ise dosyasında saklanır. Kiracı, kiralama amacına uygun olarak en fazla altı ay içerisinde faaliyete başlamak zorundadır.

Teslim edilen taşınmazın üzerinde kiracı tarafından kiralama amacına, başvuruda belirtilen şartlara ve bu Tebliğ hükümlerine uygun olarak faaliyette bulunulması esastır.

E. Denetim ve Geçici Yapılaşma

Yürütülen faaliyetlere ilişkin, Tarım ve Orman Bakanlığı il veya ilçe müdürlüklerinden en az iki teknik personel ile İdareden en az bir personelin katılımı ile oluşturulan kontrol ekibi tarafından, başvuru şartlarına ve kira sözleşmesine uygun faaliyette bulunup bulunulmadığı yıllık olarak denetlenir.

Kontrol ekibi tarafından gerçekleştirilen inceleme, tespit veya yıllık kontroller rapora bağlanır. Bu raporda, başvuruda belirtilen faaliyetlere, kira sözleşmesinde belirtilen şartlara veya Tebliğ hükümlerine aykırılığın olup olmadığı ile bu aykırılıkların doksan günü geçmemek üzere verilecek süre ile giderilip giderilemeyeceği belirtilir.

İdarece, kontrol ekibi raporunda belirtilen sürede aykırılıkların giderilmesi gerektiği kiracıya bildirilir. Verilen süre içerisinde, aykırılıkların kiracı tarafından giderilmemesi halinde, Kira sözleşmesi fesh edilir.

Kiraya verilen taşınmazlar kiralama amacı dışında kullanılamaz, sera ve jeotermal kaynaklı teknolojik sera yatırımları hariç üzerlerinde hiçbir şekilde sabit yapı ve tesis inşa edilemez.

Ancak kiracı tarafından talep edilmesi halinde üretim için zorunlu olan; modern örtüaltı, topraksız tarımsal üretim gibi ihtiyaçlar için gerekli altyapı ve kiralama amacına matuf takılıp sökülebilir malzemelerle geçici nitelikte tesis, depo ve benzeri yapılar kontrol ekibinin uygun görüşü ve İdarenin izni ile yapılabilir.

Bu şekilde izin verilen yapılar, sözleşme bitiminde kiracı tarafından kaldırılır ve tahliye edilir.

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

F. Protokol Düzenlenmesi

Hazineye ait taşınmazlar, tarımsal üretim yapmak üzere Bakanlık, Tarım ve Orman Bakanlığı ile Tarım Kredi Kooperatifleri Merkez Birliği arasında Tebliğ eki "Protokol" düzenlenmek suretiyle ve protokolde belirlenen hükümler çerçevesinde doğrudan kiraya verilebilir.

G. Sözleşmenin Devri ve Ortak Alınması

Kira sözleşmeleri devredilemez ve bu sözleşmelere ortak alınamaz. Ancak kooperatif, birlik veya üst kuruluşların üye ve ortaklarında değişiklik olabilir.

İzinsiz devir yapılması veya ortak alınması halinde, sözleşme feshedilir ve hasat sezonuna müteakip tahliye edilir.

Ğ. Fesih ve Tahliye

Kiraya verilen Hazine taşınmazlarının tarımsal üretim amacıyla kullanılması zorunludur. Amaç dışı kullanımın tespit edilmesi halinde tebligat yapmaya gerek kalmaksızın sözleşme feshedilir.

Kiraya verilen taşınmaza, kira sözleşmesinin sona ermesinden önce, kamu kurum ve kuruluşları tarafından; kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için zorunlu olarak ihtiyaç duyulması veya taşınmazın özel kanunlar gereğince değerlendirilmesinin talep edilmesi halinde, sözleşme İdarece tazminat alınmaksızın tek taraflı olarak feshedilir.

Kiracı hasat sezonu dikkate alınmak suretiyle yapılacak tebligatı takip eden on beş gün içerisinde taşınmazı tahliye eder.

Kiracının; fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, taahhüdünü sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi hallerinde İdarenin en az otuz gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın sözleşme İdarece tazminat alınmaksızın feshedilir.

Taşınmazın kiracı tarafından rızaen tahliye edilmemesi halinde, 2886 sayılı Kanunun 75 inci maddesi ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hasat sezonuna müteakip tahliye edilir.



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

İKİNCİ KISIM DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Topraksız ve Az Topraklı
Çiftçilere Kiralama
İşlemleri



www.milliemlak.gov.tr



DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

TOPRAKSIZ VE AZ TOPRAKLI ÇİFTÇİLERE KİRALAMA İŞLEMLERİ

Ülkemizdeki tarımsal üretimin arttırılması ve tarımsal istihdamın desteklenmesi amacıyla Hazineye ait yeni tarım arazilerinin üretime açılmasına yönelik olarak yeni bir proje hayata geçirilmiş ve bu kapsamda, topraksız ve yeterli toprağı olmayan çiftçilerimizin tarımsal faaliyette bulunmalarını sağlamak amacıyla, nüfusa kayıtlı oldukları veya ikamet ettikleri köy ve mahallelerde bulunan Hazine taşınmazlarının 20 yıla kadar (10+10 yıl) kiralanmasına ilişkin yeni bir düzenleme hayata geçirilmiştir.

Bu düzenleme ile topraksız veya yeterli toprağı olmayan (60 dönümden az) çiftçilerimize 60 dönüme kadar Hazine taşınmazı;

- Taşınmazın bulunduğu köy/mahalle nüfusuna kayıtlı olan veya o köyde/mahallede ikamet eden topraksız veya yeterli toprağı olmayan çiftçilere ,
- Nüfus kaydı, ikamet durumu, arazi varlığı, medeni durumu ve aile nüfusu kriterleri esas alınarak yapılacak puanlama sonucunda yüksek puan alanlar arasında kura çekmek suretiyle,
- Taşınmazın rayiç bedelinin %1,5'u üzerinden,
- 10 + 10 yıl süre ile

kiralanmaktadır.

2020 yılı içerisinde bu proje kapsamında, ilk etapta Konya'da 26,7 milyon m², Aksaray'da 8 milyon m², Kütahya'da 4 milyon m² olmak üzere Samsun, Eskişehir, Afyonkarahisar illerimiz dahil 6 ilimizde 40,8 milyon m², 2021 yılında ise, Konya'da 15,9 milyon m², Aksaray'da 3,5 milyon m², Kütahya'da 2,7 milyon m² olmak üzere Afyonkarahisar, Ankara, Eskişehir, Kırklareli ve Samsun, illerimiz dahil 8 ilimizde 25 milyon m² tarım arazisi, topraksız ve yeterli toprağı olmayan çiftçilerimize kiralanmak üzere ilana çıkarılmıştır.

İlana çıkarılan ve kiralama işlemi yapılan taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

Tablo 9 Topraksız ve yeterli toprağı olmayan çiftçilerimize kiralanmak üzere ilana çıkarılan ve kiralama yapılan taşınmazlar

YIL	İLAN EDİLEN TAŞINMAZ		KİRALANAN TAŞINMAZ	
	ADET	YÜZÖLÇÜM (m ²)	ADET	YÜZÖLÇÜM (m ²)
2020	1.291	40,8 Milyon	831	15,6 Milyon
2021	324	25 Milyon	77	3,3 milyon

Bakanlıkça kiraya verilmesi uygun görülen taşınmazlar, www.milliemlak.gov.tr internet sayfasında ve hükümet konaklarında yirmi gün süreyle ilan edilmektedir. Bu taşınmazlara ilişkin bilgiler çiftçilere duyurulmak üzere Tarım İdaresine gönderilmekte ayrıca, ilan edilen taşınmazlar ilgili muhtarlık ile ziraat odalarına da bildirilmektedir. İlan edilen bu taşınmazlardan köy ve belde sınırları içerisinde bulunanlar aynı süre içerisinde ilgili köy ve belde de uygun görülen vasıtalarla duyurulmaktadır.

Bu amaçla yapılacak kiralama işlemlerinde uygulanacak usul ve esaslar 16/9/2020 tarih ve 31246 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 400 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile düzenlenmiştir. Kiralama işlemlerine ilişkin hususlar aşağıda belirtilmiştir.

A. Amaç ve Kapsam

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerin tarımsal üretim yapılmak üzere, taşınmazın bulunduğu köy/ mahalle nüfusuna kayıtlı olan veya o köyde/mahallede ikamet eden topraksız veya yeterli toprağı olmayan çiftçilere, bunların talep etmemesi halinde diğer gerçek veya tüzel kişilere kiraya verilmesine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

B. Tanımlar

- 1.Çiftçi:** Çiftçilik işlerini bedenî ve fikrî güçlerini kısmen veya tamamen katarak doğrudan doğruya yapan gerçek kişileri,
- 2.Hak sahibi:** Puanlama ve kura çekimi suretiyle belirlenen ve Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine göre pazarlık usulü ile kiralama yapılacak topraksız veya yeterli toprağı olmayan çiftçiyi,
- 3.Kontrol ekibi:** 400 sıra sayılı Genel Tebliğ kapsamında inceleme, tespit veya yılda bir defa yapılan kontrolleri gerçekleştirmek üzere Tarım ve Orman Bakanlığı il veya ilçe müdürlüklerinden en az bir teknik personel ile İdareden en az bir personelin katılımı ile oluşturulan ekibi,
- 4.Topraksız çiftçi:** Kiralama konusu Hazineye ait tarım arazisinin bulunduğu il sınırları içerisinde kendisinin ve eşinin toprağı olmayan çiftçiyi,
- 5.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.

C. Genel Esaslar

Hazineye ait tarım arazileri 400 Sıra Sayılı Genel Tebliğ kapsamında on yıl süreyle kiraya verilir.

İlk yıl tahmini kira bedeli, taşınmazın rayiç bedelinin %1,5’udur.

Hazineye ait tarım arazileri hak sahiplerine, 2886 Sayılı Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine göre pazarlık usulü ile kiraya verilir.

Kiraya verme işlemlerinde geçici teminat alınmaz. Düzenlenen kira sözleşmelerinin notere tasdik ve tescili zorunlu değildir.

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.

Topraksız veya yeterli toprağı olmayan çiftçiler Tebliğ kapsamında sadece bir kez hak sahibi olabilirler.

Topraksız veya yeterli toprağı olmayan çiftçilere kiraya verilmek üzere ilan edilen taşınmazlara yeterli sayıda başvuruda bulunulmaması durumunda, söz konusu taşınmazlar topraksız veya yeterli toprağı olmayan çiftçilerin dışında kalan gerçek veya tüzel kişilere kiraya verilebilir.

Ç. Kiracılarda Aranacak Şartlar

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

1. Köy/mahalle nüfusuna kayıtlı olan ve o köyde/mahallede ikamet eden,
2. Köy/mahalle nüfusuna kayıtlı olmamakla birlikte en az üç yıl süreyle o köyde/mahallede ikamet eden,
3. Köy/mahalle nüfusuna kayıtlı olan ancak o köyde/mahallede ikamet etmeyen,
4. topraksız veya yeterli toprağı olmayan çiftçilere kiraya verilebilir.

D. Kiraya Verilemeyecek Taşınmazlar

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

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

E. Taşınmazların Belirlenmesi ve İlan Edilmesi

Kiraya verilebilecek Hazine taşınmazları, re'sen veya talep üzerine İdarece (İllerde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Millî Emlak Dairesi Başkanlığı veya Emlak/Millî Emlak Müdürlüğü) ve ilçelerde Millî Emlak Müdürlüğünü yoksa Milli Emlak Şefliği) belirlenir ve bu taşınmazlara ilişkin bilgi ve belgeler Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) Bakanlığa gönderilir.

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.

F. Başvuru ve Değerlendirme

İdarece ilan edilen Hazineye ait tarım arazileri üzerinde tarımsal üretim yapmak isteyen çiftçiler 400 Sıra Sayılı Genel Tebliğ ekinde yer alan “Tarım Arazisi Kiralama Talep Formu”nu 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 Merkezi Nüfus İdaresi Sistemi (MERNİS) ve Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminde (TAKBİS) yer alan bilgiler de kontrol edilmek suretiyle incelenerek başvuru sahibine ilişkin puanlama işlemi yapılır. MERNİS ve TAKBİS’ten alınan belgeler de eklenmek suretiyle Tebliğ ekinde yer alan “Başvuruların Öncelik Açısından Değerlendirilme Formu” düzenlenir. Puanların eşitliği halinde, kriterlerden “Arazi varlığı”na ilişkin ikinci bölüm puanlaması esas alınır.

Bu puanların da eşitliği halinde sırasıyla 1 ve 3 üncü bölümlerin puanı dikkate alınır. Tüm puanlardaki eşitlik halinde kuraya başvurulur.

Her bir başvuru sahibi için düzenlenen Form esas alınarak Tebliğ ekinde yer alan “Başvuru Sıralama Formu” doldurularak en yüksek puanı alandan başlamak üzere başvuru sahipleri sıralanır. Bu Formlar emlak/milli emlak müdürü tarafından onaylanır.

G. Hak Sahipliğinin Belirlenmesi

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.

Emlak/milli emlak müdürü, müdür yardımcısı, bir milli emlak uzmanı veya memur ile Tarım İdaresinden bir ziraat mühendisinden oluşan komisyon tarafından en yüksek puanı alandan başlamak üzere kura çekimi yapılarak taşınmazlara ilişkin hak sahipleri belirlenir.

Kura sonucu, tutanak düzenlenerek komisyon tarafından karara bağlanır ve ita amirince onaylanır.

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

Ğ. Gerçek ve Tüzel Kişilere Kiraya Verme

Topraksız veya yeterli toprağı olmayan çiftçilere kiraya verilmek üzere ilan edilen ancak kiralama talebinde bulunulmayan Hazine taşınmazları, tarımsal üretim yapılmak amacıyla gerçek veya tüzel kişilere kiraya verilmek üzere yüzölçüm sınırlaması olmaksızın Bakanlıktan (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) izin alınmak suretiyle yeniden ilan edilir.

İlan edilen Hazine taşınmazlarını kiralamak isteyen gerçek veya tüzel kişiler Tebliğ ekinde yer alan “Tarım Arazisi Kiralama Talep Formu”nu doldurarak ekleriyle birlikte, ilan süresi içerisinde İdareye başvurur. Başvuru süresi sona erdikten sonra bilgi ve belge kabul edilmez.

İdarece alınan başvuru formları ve eki belgeler, her bir taşınmaz için oluşturulan dosyalar halinde hak sahipliğı belirlenmek üzere başvuru süresinin bitiminden itibaren en geç üç iş günü içerisinde ilgili Tarım İdaresine gönderilir.

Tarım İdaresi, Tebliğ ekinde yer alan “Başvuruların Öncelik Açısından Değerlendirilme Formu”nda belirtilen kriterlere göre öncelik sıralaması açısından değerlendirme yaparak hak sahibini belirler. Yapılan bu değerlendirmede puanların eşitliğı halinde, kriterlerden başvuru sahibine ilişkin birinci bölüm puanlaması esas alınır. Bu puanların da eşitliğı halinde sırasıyla diğer bölümlerin puanı dikkate alınır. Tüm puanlardaki eşitlik halinde kuraya başvurulur ve bu Tebliğ ekinde yer alan “Başvuru Sıralama Formu” doldurularak başvuru sıralama listesi oluşturulur.

Tarım İdaresi başvuruları en geç 30 gün içerisinde değerlendirerek sonucunu İdareye bildirir.

H. Kira Süresi

Kira sözleşmeleri on yıl süreyle düzenlenir. Sözleşmenin başlama ve bitiş tarihleri, mümkün olduğu hallerde ekim ve hasat dönemleri dikkate alınarak tespit edilir.

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

I. Kira İşlemleri

Hazineye ait tarım arazileri hak sahiplerine, 2886 sayılı Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine göre pazarlık usulü ile kiraya verilir.

Hak sahiplerine kira bedeli, kira süresi, ödeme koşulları, ödeme süresi, kira bedelinin yatırılacağı yer, sözleşme giderleri (vergi, resim, harçları ve diğer giderler) gibi bilgileri de içeren tebligat yapılır.

İdarece verilen süre içerisinde hak sahibinin ödemesi gereken kira bedeli ile sözleşme giderlerini (vergi, resim, harçları ve diğer giderler) ödemesi ve varsa diğer yükümlülükleri yerine getirmesini müteakip kira sözleşmesi düzenlenir.

İlk yıl kira bedeli hak sahipliğine ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde peşin olarak veya aynı süre içerisinde faiz uygulanmaksızın dörtte biri peşin, kalanı üçer aylık dönemler hâlinde üç eşit taksitle, 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.

Mücbir sebep halleri dışında, üst üste iki yıllık kira bedelinin ödenmemesi halinde yapılacak tebligat ile otuz gün içerisinde bu bedellerin ödenmesi istenir.

Bu süre içerisinde de ödenmemesi durumunda sözleşme fesh edilir ve taşınmaz hasat sezonuna müteakip tahliye edilir.

Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde müteakip yıllar kira bedelleri, kanuni faiz oranında arttırılır.

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

Kiraya verme işlemlerinde, Yönetmelik ekinde yer alan Kira Şartnamesi ve Kira Sözleşmesi düzenlenir. Ancak, düzenlenecek Kira Şartnamesi ve Kira Sözleşmesine 400 Sıra Sayılı Genel Tebliğ ekinde yer alan "Özel Şartlar" ayrıca eklenir.

Kira süresinin sona ermesi nedeniyle kiracısı tarafından yeniden kiralama talebinde bulunulan taşınmazların, aynı kiracısına kiraya verilmeye kadar geçen süre içindeki kullanımı için, yeni sözleşmede öngörülen bedel üzerinden kullanım bedeli tahsil edilir.

Kira sözleşmesi feshedilen, kiralama talebinde bulunmakla beraber kiraya verilmesi uygun görülmeyen veya yeniden kiralama talebinde bulunulmayan taşınmazların tahliyeleri sağlanıncaya kadar geçen süre içindeki kullanımlar nedeniyle ecrimisil tespit ve takdir edilir.

İ. Taşınmazın Teslimi

Kiraya verilecek taşınmaz, İdarece sözleşme tarihinden itibaren onbeş gün içinde üzerindeki muhdesat ve müstemilat da gösterilmek suretiyle mahallinde tanzim edilecek tutanakla kiracısına teslim edilir.

Teslim tutanağı üç nüsha olarak düzenlenir. Tutanağın bir nüshası kiracıya verilir, bir nüshası Tarım İdaresine gönderilir, diğer nüshası ise dosyasında saklanır.

Kiracı, kiralama amacına uygun olarak en fazla altı ay içerisinde faaliyete başlamak zorundadır.

Teslim edilen taşınmazın üzerinde kiracı tarafından kiralama amacına ve 400 Sıra Sayılı Genel Tebliğ hükümlerine uygun olarak faaliyette bulunulması esastır.

J. Denetim

Yürütülen faaliyetlere ilişkin 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. Bu raporda, başvuruda belirtilen faaliyetlere, kira sözleşmesinde belirtilen şartlara veya 400 Sıra Sayılı Genel Tebliğ hükümlerine aykırılığın olup olmadığı ile bu aykırılıkların doksan günü geçmemek üzere verilecek süre ile giderilip giderilemeyeceği belirtilir. İdarece, kontrol ekibi raporunda belirtilen sürede aykırılıkların giderilmesi gerektiği kiracıya bildirilir. Verilen süre içerisinde, aykırılıkların kiracı tarafından giderilmemesi halinde, sözleşme feshedilir ve taşınmazın tahliyesi sağlanır.

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.

K. Devir Yasağı

Kira sözleşmeleri devredilemez ve bu sözleşmelere ortak alınamaz. Kiracı, kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez, amacı dışında kullanamaz ve başkasına kiraya veremez.

L. Fesih ve Tahliye

Kiraya verilen Hazineye ait tarım arazilerinin tarımsal amaçla kullanılması zorunludur. Amaç dışı kullanımın tespit edilmesi halinde tebligat yapmaya gerek kalmaksızın sözleşme feshedilir.

Kiraya verilen taşınmaza, kira sözleşmesinin sona ermesinden önce, kamu kurum ve kuruluşları tarafından; kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için zorunlu olarak ihtiyaç duyulması veya taşınmazın özel kanunlar gereğince değerlendirilmesinin talep edilmesi halinde, sözleşme İdarece tazminat alınmaksızın tek taraflı olarak feshedilir. Kiracı hasat sezonu dikkate alınmak suretiyle yapılacak tebligatı takip eden onbeş gün içerisinde taşınmazı tahliye eder.

Kontrol ekibi tarafından yapılan denetim sonucunda faaliyetin uygun yürütülmemesi ve kontrol ekibince verilen süre içerisinde aykırılıkların giderilmemesi hallerinde, sözleşme feshedilir ve taşınmazın tahliyesi sağlanır.

Kiraya verme işleminden sonra satışının yapılmaması gerektiği anlaşılan taşınmazların ilgili kurumlarca tahsis veya devrinin talep edilmesi halinde yapılan sözleşmeler İdare tarafından tek taraflı olarak feshedilir.

Kiracının; fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, taahhüdünü sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi hâllerinde kira sözleşmesi, Kanunun 62 nci maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın İdarece tazminat alınmaksızın feshedilir. Taşınmazın kiracı tarafından rızaen tahliye edilmemesi hâlinde, 2886 sayılı Kanunun 75 inci maddesi ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hasat sezonuna müteakip tahliye edilir.

Kiraya verilen taşınmazların bulunduğu alanda Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesi kurulması talebi olması halinde, Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından tüzel kişilik kazandırılmasını müteakip onaylı TDİOSB sınırı içerisinde kiraya verilen taşınmazlara ilişkin sözleşmeler İdare tarafından tek taraflı olarak feshedilir ve taşınmazlar hasat sezonuna müteakip tahliye edilir.



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

İKİNCİ KISIM BEŞİNCİ BÖLÜM

Ağaçlandırma Amaçlı
Kiralama İşlemleri



www.milliemlak.gov.tr



BEŞİNCİ BÖLÜM

AĞAÇLANDIRMA AMAÇLI KİRALAMA İŞLEMLERİ

Yerli üretimi teşvik edilen ağaç türlerinin Hazine taşınmazları üzerinde yetiştirilmesi amacıyla Tarım ve Orman Bakanlığı ile birlikte yürütülen ağaçlandırma faaliyetleri kapsamında Hazine taşınmazları kiraya verilmekte olup; ceviz, badem, antep fıstığı, zeytin başta olmak üzere kızılağaç, okaliptüs, fıstıkçami, kızılçam, sedir, göknar ladin, akasya vb. türlerin yetiştirilmesi amacıyla Hazine taşınmazları üzerinde ağaçlandırma izni verilmektedir.

İdarece belirlenen veya gerçek/tüzel kişiler tarafından talep edilen ve kiraya verilmesi uygun görülen taşınmazlar, Bakanlığımız ve taşınmazın bulunduğu yer Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ile İlçe Milli emlak Müdürlüğü/Milli Emlak Şefliği internet sayfasında ve uygun görülen diğer şekillerde otuz gün süreyle ilan edilmektedir.

İlan edilen bu taşınmazlardan köy ve belde sınırları içerisinde bulunanlar aynı süre içerisinde ilgili köy ve beldede uygun görülen vasıtalarla duyurulmaktadır.

Ceviz, badem, antep fıstığı, zeytin başta olmak üzere kızılağaç, okaliptüs, fıstıkçami, kızılçam, sedir, göknar ladin, akasya vb. türlerin yetiştirilmesi amacıyla, 2017-2021 yılları arasında, Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan 74,1 milyon m² taşınmaz ağaçlandırma amacıyla ilan edilmiş ve 34,7 milyon m² taşınmaz kiraya verilmiştir.

Tablo 10 Ağaçlandırma amacıyla ilan edilen ve kiraya verilen taşınmazlar

AĞAÇLANDIRMA AMAÇLI KİRALAMA İŞLEMLERİ				
YIL	İLAN EDİLEN		KİRAYA VERİLEN	
	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Adet	Yüzölçümü (m ²)
2017	58	4.031.021,77	27	1.990.155,00
2018	333	18.061.227,20	44	3.576.179,95
2019	152	26.553.483,62	70	9.129.671,00
2020	169	10.474.793,01	121	4.839.885,00
2021	260	22.393.809,79	139	15.986.832,82
TOPLAM	877	74.184.706,59	379	34.687.205,32

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 72 nci maddesinde, "31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu ile 23/8/2012 tarihli ve 28390 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Ağaçlandırma Yönetmeliği² hükümleri uyarınca Hazine taşınmazları, üzerinde ağaçlandırma veya özel orman fidanlığı yapmak isteyen gerçek veya tüzel kişilere kiraya verilebilir.

Ağaçlandırma amacıyla yapılan kiralamalarda yıllık kira bedeli, Tarım ve Orman 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.

Ağaçlandırma veya özel orman fidanlığı amaçlı kiralama işlemlerine ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça çıkarılacak tebliğde gösterilir." düzenlemesi yer almaktadır

Bu amaçla yapılacak kiralama işlemlerinde uygulanacak usul ve esaslar 17/9/2013 tarih ve 28768 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 358 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile düzenlenmiştir. Kiralama işlemlerine ilişkin hususlar aşağıda belirtilmiştir.

1- Özel Ağaçlandırma İşlemleri

A. Genel Esaslar

Ağaçlandırma Yönetmeliği çerçevesinde, Hazine taşınmazlarından;

1. Beş (V) ve daha yukarı sınıftaki araziler üzerinde, uygulama projesinde belirtilen idare süresi boyunca odun ve odun dışı orman ürünü veren türler yetiştirilmek,
2. Dördüncü sınıfa (I - IV) kadarki araziler üzerinde uygulama projesinde belirtilen idare süresi boyunca odun dışı orman ürünü veren türler yetiştirilmek,

amaçlarıyla ağaçlandırma yapılmak üzere gerçek veya tüzel kişilere ön izin verilebilir ve kiralama yapılabilir.

Bu bölüm kapsamında Hazine taşınmazları üzerinde elma, armut, şeftali, incir ve benzeri meyve ağacı türleri yetiştirilmek üzere ağaçlandırma yapılmak amacıyla ön izin verilemez, kiralama yapılamaz ve ağaçlandırma yapılmak üzere kiraya verilen Hazine taşınmazları üzerinde bu ağaçlar yetiştirilemez.

Ağaçlandırma işlemlerinde, şiddetli erozyona maruz kaldığı göz önüne alınarak Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve ağaçlandırmaya elverişli olan taşınmazlar öncelikle değerlendirilir.

B. Kiraya Verilemeyecek Taşınmazlar

Hazineye ait taşınmazlardan, özel kanunlar kapsamında kalan ve kiralınması mümkün olmayan, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde imar planı bulunmayan

². 23/10/2019 tarih ve 30927 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Ağaçlandırma Yönetmeliği ile yürürlükten kaldırılmıştır

yerler ile onaylı nazım ve uygulama imar planlarında ağaçlandırılacak alan dışında bir amaca ayrılanlar ve Bakanlıkça belirlenen taşınmazlar kiraya verilemez.

C. Ön İzin Verilecek Ve Kiralama Yapılacak Taşınmazların Belirlenmesi

17/9/2013 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan Hazine taşınmazlarından üzerinde ağaçlandırma yapılmak amacıyla ön izin verilecek ve kiralama yapılacak olanlar; taşınmazın üst ölçekli planda ayrıldığı amaç, bölgenin iklim koşulları, arazi sınıfı (V ve daha yukarı), ileride iskana açılabilme ihtimalinin olup olmadığı ve ağaçlandırma amacı dışında başka amaçlarla kullanımının mümkün olup olmadığı hususları ile o bölgedeki ağaçlandırma çalışmaları, daha önce yapılan başvurular, ilgili köy muhtarlıkları ve ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri dikkate alınarak, ağaçlandırma yapılmak amacıyla ön izin verilmeyecek ve kiralama yapılmayacak araziler de göz önünde bulundurularak İdare tarafından tespit edilir.

Tespit edilen bu taşınmazlar;

1. Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde ve onaylı nazım ve uygulama imar planlarında ağaçlandırılacak alan olarak ayrılmış olan yerler,
 2. 17/9/2013 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları dışında ve imar planı bulunmayan yerler,
- şeklinde sınıflandırılır.

Tespit edilen bu taşınmazların koordinat değerleri, uydu görüntüleri ve varsa hava fotoğrafları ile zeminin en az üç açıdan çekilmiş fotoğraflarının MEOP ortamında ilgili programa girişi sağlanır ve bu taşınmazlar ilan edilmek üzere Bakanlığın uygun görüşüne sunulur.

Ç. İlan ve Başvuru

Ağaçlandırma yapılmak amacıyla bu konudaki talepler de dikkate alınarak İdarece tespit edilerek Bakanlığa bildirilen ve Bakanlıkça yapılan inceleme sonucunda üzerinde ağaçlandırma yapılması uygun görülen taşınmazlar Valiliklere (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) bildirilir.

Bu taşınmazlar Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü), kendilerine ve varsa Kaymakamlıklara (Milli Emlak Müdürlüğü/Milli Emlak Şefliği) ait internet sayfaları dahil uygun görülen diğer şekillerde otuz gün süreyle ilan edilir. İlan edilen bu taşınmazlardan köy ve belde sınırları içerisinde bulunanlar aynı süre içerisinde ayrıca ilgili köy ve beldede de ilan edilir.

Bu taşınmazlar Bakanlık internet sitesinde de eş zamanlı olarak otuz gün süreyle ilan edilir. İlan edilen taşınmazlardan üzerinde ağaçlandırma yapılmak amacıyla başvuruda bulunulmayan ve başka yöntemlerle değerlendirilemeyeceği anlaşılanlar Bakanlığa bildirilir.

İlan edilen bu taşınmazlar üzerinde ağaçlandırma yapmak isteyen gerçek veya tüzel kişiler tarafından;

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar için ada ve parsel numarasını belirterek, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar için ise yeri belirtilerek (Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde tescil şartı aranmaz) ağaçlandırma yapılmak amacıyla ön izin verilmesi ve kiralama yapılması talebiyle İdareye başvuru yapılabilir. Hak sahipliği tespitine esas olmak üzere başvurular; birinci ve ikinci grupta yer alanlar tarafından Tebliğ eki "Dilekçe" ile yapılır.

Başvuru sahiplerinden başvuru sırasında, taleplerine konu taşınmazın yüzölçümü esas alınarak Bakanlıkça belirlenen tutarlarda başvuru bedeli tahsil edilir. 2022 yılı için birinci gruptan 1.250,00 TL, ikinci gruptan ise 12.500,00 TL başvuru bedeli alınır.

Müteakip yıllar için yapılacak başvurularda, Bakanlıkça başvuru bedelleri yeniden belirlenmediği sürece bu bedeller, her yıl Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tarım Ürünleri Üretici Fiyatları Endeksi (Tarım ÜFE - oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle tespit edilir. (30.12.2021 tarihinden itibaren kanuni faiz oranında arttırılmak suretiyle)

Başvuru sahibinden tahsil edilen bu bedel; hak sahipliğinin tespit edilmesi halinde, kendisine ağaçlandırma izni verilecek ve kiralama yapılacak kişilerden tahsil edilecek ağaçlandırma kira bedelinden mahsup edilmez.

Hak sahipliği tespit edildikten sonra hak sahibi olmayanlardan tahsil edilen başvuru bedelleri kendilerine iade edilir.

Hak sahiplerinin taleplerinden vazgeçmesi veya hak sahipliliğinin iptali durumunda, başvuru bedeli iade edilmez ve talep konusu taşınmaz sonraki dönemlerde ilan edilmek üzere Bakanlığa bildirilir.

D. Başvuruların Değerlendirilmesi ve Hak Sahipliğinin Tespiti

Ağaçlandırma yapılmak amacıyla ilan edilen taşınmazların belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde ve onaylı nazım ve uygulama imar planlarında ağaçlandırılacak alan olarak ayrılan yerlerden olması halinde; bu taşınmazlara yönelik olarak sırasıyla genel yönetim kapsamındaki kamu idareleri ile köy tüzel kişiliklerinin ağaçlandırma amaçlı tahsis talepleri değerlendirilir.

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:

- 1. Birinci grup:** Taşınmazın bulunduğu köyün nüfusuna kayıtlı olan ve o köyde oturan, köyün nüfusuna kayıtlı olan ancak o köyde oturmeyen 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.

2.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.

Ancak, bu taşınmazlara yönelik olarak ağaçlandırma amaçlı tahsis taleplerinin bulunması halinde, ikinci fıkrada belirtilen hak sahipleri dikkate alınmaksızın sırasıyla; yüzölçüm sınırlaması aranmaksızın genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerine, 500.000 m²'ye kadar (500.000 m² dahil) olan taşınmazlar için ise köy tüzel kişiliklerine öncelik tanınır.

Bir kişi tarafından birinci ve ikinci grup için belirtilen ve yüzölçümü hak sahibi olabileceği miktardan fazla olan bir taşınmaz için başvuruda bulunulması halinde; taşınmazın fazla olan kısmının ağaçlandırma yapılması veya diğer şekillerde değerlendirilmesi suretiyle müstakil kullanıma uygun olup olmadığı İdarece tespit edilir ve fazla olan kısmının bu şekilde müstakil olarak kullanımının mümkün olmaması halinde bu kısım için de aynı kişi hak sahibi kabul edilerek işlem yapılabilir.

Birinci grupta yer alan kişi kendi grubunda hak sahibi olduğu miktar verildikten sonra, bu miktardan fazla olan kısmı için, ikinci grup için belirtilen başvuru bedeli yatırılmak suretiyle dilekçe ile İdareye başvuruda bulunabilir ve bu kısma ilişkin başvuru ikinci grupta değerlendirilir. İlan edilen bir taşınmazın yüzölçümünün birden fazla kişinin hak sahipliğine konu olabilecek kadar fazla olması halinde, ikinci fıkrada belirtilen esaslara göre taşınmaz İdarece belirlenen ve krokisinde gösterilen bölümler halinde hak sahipliğine konu edilebilir.

Bir taşınmaz için aynı gruptan birden fazla kişinin başvuruda bulunması ve taşınmazın tamamının başvuranların taleplerini karşılamaması halinde, gruba ilişkin başvuru bedeli üzerinden pazarlık usulü ile ihale komisyonu tarafından yapılacak arttırma sonucunda en yüksek bedeli teklif eden kişi hak sahibi olur.

Bir taşınmazın bir kısmı veya tamamı üzerinde ikinci grupta sayılan birden fazla kişinin ağaçlandırma amaçlı ön izin ve kiralama talebi bulunması ve bu taleplerin taşınmazın farklı miktarlardaki yüzölçümleri için olması halinde; Valilik (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) tarafından aksi belirtilmedikçe; başvuru bedeli üzerinden pazarlık usulü ile ihale komisyonu tarafından yapılacak arttırma, taşınmazın ikinci gruptaki talepler içinden talep edilen en yüksek yüzölçümü üzerinden yapılır.

Bir taşınmaz hakkında birden fazla başvuru yapılması, bu taşınmazın yüzölçümünün birden fazla kişinin hak sahipliğine konu olabilecek kadar büyük olması ve başvuru sahiplerinin hak sahibi olabilecekleri miktarlar çerçevesinde taşınmazın aynı kısmı için talepte bulunmaları halinde; birinci ve ikinci grup için belirtilen esaslara (öncelik sırasına ve yüzölçüme) göre taşınmazın hangi bölümü hakkında hangi başvuru sahibinin hak sahibi olacağı, bu hak sahiplerine ön izin verileceği ve kiralama yapılacağı; aynı gruptaki başvuru sahipleri arasında öncelikle anlaşma yapılmak suretiyle, anlaşma sağlanamaması halinde ise, İdarece hak sahipleri arasında kura çekilmek suretiyle belirlenir.

Her aileden sadece bir kişi hak sahibi olabilir.

Örnek-1: (A) İli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce ilan edilen tek parçada 300.000 m² yüzölçümlü taşınmaz için birinci grupta yer alan dört kişi (taşınmazın bulunduğu köyün nüfusuna kayıtlı olan ve bu köyde oturan bir kişi, taşınmazın bulunduğu köyün nüfusuna kayıtlı olan ancak bu köyde oturmayan iki kişi ve taşınmazın bulunduğu köyün nüfusuna kayıtlı olmamakla birlikte bu köyde oturan bir kişi) tarafından ağaçlandırma yapılmak amacıyla başvuruda bulunulmuştur.

Buna göre; taşınmazın 300.000 m²'lik kısmının tamamı için birinci gruptan ayrı ayrı dört kişi başvuruda bulunmuş ise de; birinci grupta yer alan bu kişilerden her biri için kendi grubundan en fazla 100.000 m²'ye kadar taşınmaz için hak sahipliği belirlenebileceğinden yani toplam üç kişinin talebi karşılanabileceğinden; bu dört kişi arasında başvuru bedeli üzerinden pazarlık usulü ile ihale komisyonu tarafından yapılacak arttırma sonucunda en yüksek bedeli teklif eden üç kişi hak sahibi olur ve bu kişilerin talepleri hakkında aşağıda belirtilen şekilde değerlendirme ve işlem yapılır. Kalan bir kişinin talebi ise karşılanmaz.

Örneğe konu taşınmaz hakkında birden fazla 3 (üç) kişi hak sahibi olarak belirlendiğinden; başvuru sahiplerinin hak sahibi olabilecekleri miktarlar çerçevesinde taşınmazın aynı kısmı için talepte bulunmaları halinde, birinci ve ikinci grup için belirtilen esaslara göre taşınmazın hangi bölümü hakkında hangi hak sahibine ön izin verileceği ve kiralama yapılacağı; aynı gruptaki hak sahipleri arasında öncelikle anlaşma yapılmak suretiyle, anlaşma sağlanamaması halinde ise, İdarece hak sahipleri arasında kura çekilmesi suretiyle belirlenir ve bu bölümler krokisinde gösterilir.

Örnek-2: (B) İli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce ilan edilen tek parçada 250.000 m² yüzölçümlü taşınmazın tamamı için ağaçlandırma yapılmak amacıyla birinci grupta yer alan yalnızca bir kişi tarafından dilekçe ile İdareye başvuruda bulunulmuştur.

Buna göre; taşınmazın tamamı için birinci gruptan sadece bir kişi başvuruda bulunduğundan ve bu kişiye kendi grubundan sadece 100.000 m²'ye kadar taşınmaz için hak sahipliği belirlenebileceğinden, taşınmazın bu miktardan fazlasına tekabül eden 150.000 m²'lik kısmı için; aynı kişi tarafından ikinci grup için belirtilen başvuru bedeli yatırılmak kaydıyla, dilekçe ile daha önce İdareye yapılan başvuru, İdarece ikinci grupta yapılan başvuru olarak değerlendirilir ve bu taşınmaz hakkında ağaçlandırma yapılmak amacıyla ön izin verilmesi ve kiralama yapılması için başvuruda bulunan başka bir kişi olmadığından; örnekte belirtilen kişi taşınmazın tamamı (250.000 m²) üzerinde hak sahibi olur.

Örnek-3: (C) İli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce ilan edilen tek parçada 750.000 m² yüzölçümlü taşınmazın;

1. 200.000 m²'lik kısmı için birinci grupta yer alan iki kişi (taşınmazın bulunduğu köyün nüfusuna kayıtlı olan ve bu köyde oturan bir kişi ile taşınmazın bulunduğu köyün nüfusuna kayıtlı olan ancak bu köyde oturmayan bir kişi) ile taşınmazın 450.000 m²'lik kısmı için yine birinci grupta yer alan (taşınmazın bulunduğu köyün nüfusuna kayıtlı olmamakla birlikte bu köyde oturan) bir kişi,

2. Taşınmazın 500.000 m²'lik kısmı için bir tüzel kişi ile 600.000 m²'lik kısmı için taşınmazın bulunduğu köyün nüfusuna kayıtlı olmayan ve o köyde oturmeyan bir gerçek kişi olmak üzere ikinci gruptan iki kişi,

tarafından ağaçlandırma yapılmak amacıyla başvuruda bulunulmuştur.

Örneğe konu taşınmaz hakkında birden fazla başvuru yapıldığından ve bu taşınmazın yüzölçümü de birden fazla kişinin hak sahipliğine konu olabilecek kadar fazla olduğundan; birinci ve ikinci gruplar için belirtilen esaslara göre taşınmazın hangi bölümü hakkında hangi hak sahibine ön izin verileceği ve kiralama yapılacağı; aynı gruptaki hak sahipleri arasında öncelikle anlaşma yapılmak suretiyle, anlaşma sağlanamaması halinde ise hak sahipleri arasında kura çekilmek suretiyle belirlenir ve bu bölümler krokisinde gösterilir.

E. Ön İzin Ve Uygulama Projesinin Hazırlanması

İdarece hak sahipleri ve her bir hak sahibine ön izin verilecek taşınmazlar belirlendikten sonra 358 Sıra Sayılı Genel Tebliğ ekinde yer alan "Ağaçlandırma veya Özel Orman Fidanlığı Yapılmak Amacıyla Kiraya Verilecek Taşınmazlara Ait Bilgi Formu" hazırlanarak taşınmaza ilişkin bilgi ve belgelerle birlikte, ağaçlandırma uygulama projesi hazırlanması için ön izin verilmesi amacıyla Bakanlığa gönderilir. Taşınmazın imar planı sınırları dışında olması durumunda varsa üst ölçekli planlarda ayrıldığı amaç da belirtilir. Ayrıca, ön izin verilecek taşınmazın üzerinde değerlendirilebilir nitelikte muhdesat (ağaç ve benzeri) bulunması halinde, muhdesata Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre bedel tespit ve takdir edilerek düzenlenecek Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporunun bir örneği Bakanlığa gönderilir.

Bakanlık tarafından yapılan inceleme sonucunda hak sahiplerine ağaçlandırma yapılmak üzere uygulama projesi hazırlanması amacıyla bedelsiz olarak doksan gün, talep etmesi halinde ise otuz gün ek süre olmak üzere toplam yüzyirmi 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 Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğüne 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 işe 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 bu bölümün "İlan ve başvuru" maddesine göre işlem yapılır.

F. Kiralama İşlemleri

Ağaçlandırma yapılmak amacıyla kiraya verilen taşınmazların yıllık tahmini kira bedelleri; Tarım ve Orman 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 Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerine duyurulur. Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü tarafından 2022 yılı için belirlenen kira bedelleri aşağıda belirtilmiştir. **(Tablo 9)**

Tablo 11 Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü Tarafından 2022 Yılı İçin Belirlenen Kira Bedelleri

AĞAÇ TÜRÜ	İLK 5 YIL	6 INCI YILDAN PROJE SONUNA KADAR
Kavak, Okaliptus, Kızılağaç, Kestane, Ceviz, Zeytin, Badem, Harnup, Antepfıstığı, Defne, Menengiç, Sakız Ağacı, Kuşburnu, Ahlat, Alıç, Mahlep, Hünnap, Bittım, Fındık, İncir, Maviyemiş (Likapa), Mersin, Mürver, Nar, Yaban Mersini, Yabani Kiraz gibi odun dışı (meyveli) orman ürünü veren ve hızlı gelişen türlere ait ağaç ve ağaççıklar	10,00 TL/Dekar	20,00 TL/Dekar
Çam türleri (Fıstıkçamı, Kızılcık, Karaçam, Halepçamı, Elderika (İran) Çamı, Sarıçam, Sahilçamı, Radiata) Sedir, Gökmar, Ladin, Servi, Mazı, Ardıç, Andız gibi asli orman ürünü veren ibreliler ile Kayın, Akasya, Çınar, Söğüt, İğde, Gladiya, Meşe, Dişbudak, İhlamur, Atkestanesi, Aylantus, Karaağaç, Akçaağaç, Çitlenbik, Erguvan, Gürgen, Gülibrişim, Sığla, Huş, Katalpa, Kayacık, Kızılcık, Sofora, Delice gibi asli orman ürünü veren yapraklılar	4,00 TL/Dekar	8,00 TL/Dekar

Ön izin sahibi tarafından ön izin süresi ve verilmiş ise ek süre içerisinde uygulama projesinin hazırlanarak onaylatılması halinde, Bakanlıktan izin alınmaksızın, illerde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce, taşınmaz ilçede ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünden izin alınmak suretiyle varsa milli emlak müdürlüklerince yoksa milli emlak şefliğince; on yılı (on yıl dahil) geçmemek üzere, kira süresi ve birinci fıkraya göre belirlenen ilk yıl tahmini kira bedeli üzerinden 2886 sayılı Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendi ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında 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.

Kira sözleşmesine; “Kira Şartnamesi” ile bu Şartnamenin “Özel Hükümler” kısmına, “Ağaçlandırma Yapılmak Amacıyla Kiraya Verilen Taşınmazların Kira Sözleşmesine Konulacak Özel Şartlar” ilave edilir ve kiracıya saha teslimi yapılarak konu hakkında ilgili orman işletme müdürlüğüne bilgi verilir.

İlk yıl kira bedeli ihale bedeline; ikinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci yıllar kira bedelleri ise, Orman Genel Müdürlüğünce her yıl belirlenen bedellere %50 indirim uygulanarak tahsil edilir.

Altıncı ve sonraki yıllar kira bedelleri ise Tarım ve Orman 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, Yönetmeliğin 72 nci maddesi hükümleri çerçevesinde pazarlık usulü ile on yıllık süreler halinde Bakanlıktan izin alınmak suretiyle, illerde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce, taşınmaz ilçede ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünden izin alınmak suretiyle varsa Milli Emlak Müdürlüklerince yoksa Milli Emlak Şefliklerince yeniden kiraya verilebilir. Yenilenen kira döneminde kira bedelleri hakkında yukarıda 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.

G. Taşınmazın Teslimi

Ağaçlandırma yapılması amacıyla kiraya verilen taşınmaz, İdarece "Taşınmaz Teslim Tutanağı" düzenlenmek suretiyle kiracısına teslim edilir.

Teslim tutanağı dört nüsha olarak düzenlenir. Tutanağın bir nüshası kiracıya verilir, birer nüshaları da yetkili Orman İdaresine ve Bakanlığa gönderilir, diğer nüshası ise dosyasında saklanır.

Kiracısına teslim edilen taşınmazın üzerinde, kiracı tarafından teslim tarihinden itibaren doksan gün içerisinde onaylı uygulama projesine uygun olarak ağaçlandırma çalışmalarına başlanması ve çalışmalarda mücbir sebepler dışında projesindeki iş programı sürelerine uyulması esastır.

Ğ. Saha ve Proje Revizyonu

Saha ve proje;

1. Proje uygulamaları sırasında; teknik, hukuki, mücbir ve Orman İdaresince kabul edilebilir diğer sebeplerle sahanın bir kısmının iptalinin istenmesi durumunda,
2. Ağaçlandırma çalışmalarında; saha miktarında değişiklik yapılmadan projede yer alan türlerde, aralık-mesafelerde, çalışılacak alan miktarında, uygulanacak teknik metotlarda veya alt tür bitki ve tarım ürünü yetiştirilmek suretiyle ara tarım yapılmak veya sökülüp takılabilir elamanlarla yapılan prefabrik yapı yapılmak istenilmesi durumunda,

3.Saha tesliminden sonra teslim edilen sahanın sınırları esas alınarak yeni koordinatların tespiti amacıyla yapılan hassas ölçümler sonucunda saha büyüklüğünde bir artışın söz konusu olması halinde,

revize edilebilir.

Saha revizyonlarında sadece küçültme yapılabilir, büyültme yapılamaz. Ancak, yeni koordinatların tespiti amacıyla yapılan hassas ölçümler sonucunda saha büyüklüğünde bir artışın söz konusu olması halinde saha büyütülmesi için revizyon yapılabilir.

Revizyon talepleri, kiracı tarafından gerekçeleri belirtilmek suretiyle gerekli kroki ya da harita eklenerek ilgili Orman İdaresine yapılır. Orman İdaresince talebin uygun görülmesi ve revizyonun yapılması durumunda, onaylı revize projesinin bir nüshası İdareye verilir. Bunun üzerine İdarece, gerekmesi halinde kira sözleşmesinde değişiklik yapılabilir.

H. 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 kanuni faiz 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 "Sözleşmenin Feshi" maddesi uyarınca feshedilir.

I. Geçici Yapılaşma

Kiraya verilen taşınmazlardan imar planı dışında bulunanlar üzerinde Tarım ve Orman 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 Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce izin verilebilir. Ancak, bu nitelikteki yapılaşma alanı 3.000 m²'yi geçemez. Bu şartlara aykırı yapılaşma yapıldığının tespit edilmesi halinde, İdarece Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğe göre belirlenecek kullanım bedelleri kiracıdan talep edilir ve ayrıca kira sözleşmesi "Sözleşmenin Feshi" maddesi uyarınca feshedilir.

İ. Özel İmar-İhya Tesisinde Uyulacak Esaslar

Hazine taşınmazları üzerinde imar-ihya amacıyla talepte bulunan gerçek ve tüzel kişilere; bozuk veya verimsiz ağaçlık alanlarda, canlandırma kesimi, aşılama, boşlukların uygun türlerle ekim veya dikim yoluyla doldurularak verimli hale dönüştürülmesi amacıyla izin verilebilir.

Bozuk veya verimsiz ağaçlık alanlarda mevcut türlerden gerekenler korunur, aşılır, boşluk alanlar, bölgede tabii olarak yetişen türlerle ekim, dikim ve aşılama suretiyle imar-ihya edilerek doldurulabilmesine izin verilebilir.

2- Özel Orman Fidanlığına İlişkin İşlemler

A. Özel Orman Fidanlığı Tesisinde Uyulacak Genel Esaslar

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.

Özel kanunlar kapsamında kalması nedeniyle kiraya verilmesi uygun görülmeyen yerler ile 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kıyı ve sahil şeridinde kalan alanlarda kalan taşınmazlarda özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla ön izin verilemez ve kiralama yapılamaz.

Bu bölüm kapsamında Hazine taşınmazları üzerinde elma, armut, şeftali, incir ve benzeri meyve ağacı türleri yetiştirilmek üzere özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla ön izin verilemez, kiralama yapılamaz ve bu amaçla kiraya verilen Hazine taşınmazları üzerinde bu ağaçlar yetiştirilemez.

B. Başvuru, İhale, Ön İzin Ve Kiralama İşlemleri

Özel orman fidanlığı yapmak isteyen gerçek veya tüzel kişiler tarafından; Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar için ada ve parsel numarasını belirterek, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar için ise talep ettikleri alana ait kroki veya haritayı ekleyerek (Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde tescil şartı aranmaz) özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla ön izin verilmesi ve kiralama yapılması talebiyle İdareye dilekçe ile başvurulabilir. Ayrıca, İdare tarafından gerekli görülen hallerde özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla kiraya verilmesinin uygun olduğu tespit edilen ve bu bölüme göre özel ağaçlandırma amacıyla ilan edilen taşınmazlar için de başvuru yapılabilir.

İdarece başvuruya konu taşınmaz hakkında "Ağaçlandırma veya Özel Orman Fidanlığı Yapılmak Amacıyla Kiraya Verilecek Taşınmazlara Ait Bilgi Formu" hazırlanarak taşınmaza ilişkin bilgi ve belgelerle birlikte, özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla kiralama yapılmasına izin verilmesi için Bakanlığa gönderilir.

Taşınmazın imar planı sınırları dışında olması durumunda varsa üst ölçekli planlarda ayrıldığı amaç da belirtilir. Ayrıca, kiraya verilen taşınmazın üzerinde değerlendirilebilir nitelikte muhdesat (ağaç ve benzeri) bulunması halinde, muhdesata Yönetmelik hükümlerine göre bedel tespit ve takdir edilerek İdarece düzenlenecek "Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu"nun bir örneği Bakanlığa gönderilir. Özel orman fidanlığı yapılacak taşınmazın ilk yıl tahmini kira bedeli, İdarece Kanuna ve Yönetmeliğe göre rayiç kira bedelleri dikkate alınarak tespit ve takdir edilir.

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 2886 sayılı 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.

Bakanlığın talimatı üzerine İdare tarafından yapılacak ihaleye tek isteklinin katılması halinde, İdare tarafından ilk yıl için belirlenen tahmini kira bedeli üzerinden bu istekli ile pazarlık usulü ile yapılacak ihalede belirlenecek bedel üzerinden bu kişi; birden fazla isteklinin olması halinde ise istekliler arasında ilk yıl için belirlenen tahmini kira bedeli üzerinden pazarlık usulü ile yapılacak ihale sonucunda en yüksek kira bedelini teklif eden kişi hak sahibi olur.

İdare tarafından kira sözleşmesi düzenlenmeden önce hak sahibine; yapılan kiralama ihalesi sonucunda 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. İdare tarafından ön izin verildiği ilgili fidanlık müdürlüğüne / orman işletme müdürlüğüne bildirilir. Ön izin sahibi tarafından Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğüne belirlenen proje dispozisyonuna uygun olarak ormancılık bürolarına yedi nüsha olarak hazırlattırılan özel orman fidanlığı uygulama projesi, ilgili fidanlık müdürlüğü/orman işletme müdürlüğüne incelenir ve uygun bulunması halinde ilgili orman bölge müdürlüğüne onaylatılır. Özel orman fidanlığı uygulama projesinin ön izin süresi içinde İdareye teslimi esastır. Ön izin süresi, hak sahibine yapılacak tebliğ tarihinden başlar.

Uygulama projelerinde; fidan üretiminin ne kadar süre içinde tamamlanacağı ve yıllar itibarıyla yapılması gereken faaliyetler ayrı ayrı gösterilir.

Özel orman fidanlığı 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. Bu durumda, ön izin sahibinden; verilen ek süre için yıllık kira bedelinin %20'sinin ek ön izin süresine tekabül eden oranı tutarında (kira bedelinin yüzde yirmisinin on ikide biri oranına tekabül eden tutarda) bedel alınır. 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 fidanlık müdürlüğüne / orman işletme müdürlüğüne bilgi 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. Kira sözleşmesine; "Kira Şartnamesi" ile bu Şartnamenin "Özel Hükümler" kısmına, "Özel Orman Fidanlığı Yapılmak Amacıyla Kiraya Verilen Taşınmazların Kira Sözleşmesine Konulacak Özel Şartlar" ilave edilir ve kiracıya saha teslimi yapılarak konu hakkında ilgili fidanlık müdürlüğüne/orman işletme müdürlüğüne bilgi verilir.

Müteakip yıllar kira bedelleri her yıl kanuni faiz oranında artırılması suretiyle tespit edilerek peşin veya dört eşit taksitle ödenir. Peşinatın dışında kalan kira bedelleri, aynı yıl kira dönemi içinde olmak kaydıyla, dönemin son ayında ve tek seferde ödenebilir. Bu husus düzenlenecek sözleşmelere özel şart olarak konulur.

C. Geçici Yapılaşma

Özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla kiraya verilen taşınmazlardan Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğüne onaylanan uygulama projesine uygun olmak ve projesinde yer almak kaydıyla; fidan üretimi, bakım ve koruma amaçlı, sabit olmayan, sökölüp takılabilir elemanlarla yapılan prefabrik yapı gibi geçici nitelikteki yapılaşmaya Bakanlığın uygun görüşü üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne izin verilebilir.

Ancak, izin verilen yapılar; fidan üretim alanının 2.000 m²'nin altına düşmemesi koşulu ile; fidan üretim alanı 2.000 m² - 5.000 m² olan yerlerde en fazla 100 m², 5.001 m² - 10.000 m² olan yerlerde en fazla 200 m², 10.000 m²'den büyük yerlerde ise en fazla 2.000 m² yüzölçümü geçemez. Bu şartlara aykırı yapılaşma yapıldığının tespit edilmesi halinde, İdarece Yönetmeliğe göre belirlenecek kullanım bedelleri kiracıdan tahsil edilir ve ayrıca kira sözleşmesi sözleşmenin feshi maddesi uyarınca feshedilir.

Ç. Taşınmazın Teslimi

Özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla kiraya verilen taşınmaz, İdarece "Taşınmaz Teslim Tutanağı" düzenlenmek suretiyle kiracısına teslim edilir. Teslim tutanağı dört nüsha olarak düzenlenir. Tutanağın bir nüshası kiracıya verilir, birer nüshaları da ilgili fidanlık müdürlüğüne/orman işletme müdürlüğüne ve Bakanlığa gönderilir, diğer nüshası ise dosyasında saklanır.

Kiracısına teslim edilen taşınmazın üzerinde, kiracı tarafından teslim tarihinden itibaren doksan gün içerisinde onaylı uygulama projesine uygun olarak özel orman fidanlığı çalışmalarına başlanması ve çalışmalarda mücbir sebepler dışında projesindeki iş programı sürelerine uyulması esastır.

D. Saha ve Proje Revizyonu

Özel orman fidanlığı sahası ve proje revizyonu işlemleri, ağaçlandırma ilişkin saha ve proje revizyonunda yer alan düzenlemelere göre yapılır. Ancak, özel orman fidanlığı projesi revizyonu kapsamında bedeli karşılığında saha büyütülmesi de yapılabilir.

3- Ortak Hükümler

A. İzleme ve Denetim

Ağaçlandırma veya özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla kiraya verilen taşınmazlar, ilgili orman işletme müdürlüğünce/fidanlık müdürlüğünce görevlendirilen komisyon tarafından yılda bir defa kontrol edilir ve Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğünce belirlenen örnek dispozişyona göre "Uygulama İzleme Cetveli" düzenlenerek bir örneği İdareye gönderilir. Bu taşınmazlar İdarece, kira sözleşmesi hükümlerine göre ayrıca denetlenir.

Denetimler sonucunda onaylı uygulama projesinde belirtilen teknik esaslara ve iş programına uygun hareket etmediği tespit edilenler, ilgili orman işletme müdürlüğünce / fidanlık müdürlüğünce uygun görülen süre sonuna kadar eksikliklerin giderilmesi hususunda yazılı olarak uyarılır. Mücbir sebepler dışında verilen süre içerisinde eksiklerin yerine getirilmesi zorunludur. Bu süre amaç dışı kullanımlarda otuz günü, diğer durumlarda altı ayı geçemez.

B. 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:

- 1.İdare tarafından ilgili orman işletme müdürlüğünün / fidanlık müdürlüğünün uygun görüşü alınır.
- 2.Kiracının yeni ortak alabilmesi veya kiracı şirket ise %49'a kadar (yüzde %49 dâhil) şirket hisselerini devredebilmesi için, kiracıya yapılan saha teslim tarihinden itibaren iki yıl geçmesi ve onaylı uygulama projesinde belirtilen teknik esaslara ve iş programına uygun olarak sahada yapılan çalışmanın başarılı olması şartı aranır.
- 3.Kiracı tarafından sözleşmenin üçüncü kişilere devredilebilmesi veya kiracı şirket ise %50 ve daha fazla oranda şirket hisselerini devredebilmesi için, saha tesliminden itibaren üç yıl geçmesi ve onaylı uygulama projesinde belirtilen teknik esaslara ve iş programına uygun olarak sahada yapılan çalışmanın başarılı olması şartı aranır.

Kiracı birden fazla gerçek ve/veya tüzel kişi ise, saha teslimi yapıldıktan sonra ortaklar arası devir işleminde, iki ve üçüncü bentlerde belirtilen süre şartı aranmaz.

Ağaçlandırma veya özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla kiraya verilen sahalara; kiracı tarafından bizzat kullanılır, üçüncü kişilere kullandırılmaz, bölünerek ortaklara veya üçüncü kişilere devredilemez. Ortaklar tüm sahadan müştereken sorumludur. Kiracının lm halinde kira sözleşmesinin miraslara devrinde Kanun, Yönetmelik, Ağaçlandırma Yönetmeliğı ve bu Yönetmeliğinin uygulanmasına ilişkin olarak Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğünce yürürlüğü konulan diğr düzenleyici işlemlerde yer alan kurallar uygulanır.

C. Sözleşmenin 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 “Ara tarım” maddesinde 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 st üste süresi içinde ödenmemesi hallerinde; İdarece makul bir süre verilerek eksiklik ve/veya aykırılıkların giderilmesi veya yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerektiğı, aksi halde sözleşmenin feshedileceğı yönünde yapılacak yazılı ihtar rağmen kiracı tarafından süresi içerisinde eksiklik ve/veya aykırılıklar giderilmez ya da yükümlülükler yerine getirilmez ise sözleşme, Bakanlığının 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, “Sözleşmenin devri ve ortak alınması” maddesinde 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.

İlgili orman bölge müdürlüğü tarafından uygulama projesinin iptal edilmesi halinde kira sözleşmesinin feshi hariç, İdarece diğr sebeplerle kira sözleşmesinin feshedilmesi halinde, ilgili orman işletme müdürlüğüne / fidanlık müdürlüğüne bilgi verilerek uygulama projesinin iptali istenir.

Ağaçlandırma amacıyla yapılan kiralama işlemlerinde; kiracı tarafından herhangi bir nedenle sözleşmenin feshine neden olunması halinde, İdarece, taşınmazın Kanuna ve Ynetmeliğ göre tespit ve takdir edilecek cari yıl rayiç kira bedeli dikkate alınarak takdir edilecek kullanım bedelinden cari yıl kira bedeli mahsup edildikten sonra kalan miktar tazminat olarak, yapılacak tebligat tarihinden itibaren otuz gün içinde kiracı tarafından defaten ödenir. Bu husus düzenlenecek kira sözleşmelerine özel şart olarak ilave edilir.

Özel orman fidanlığı amacıyla yapılan kiralama işlemlerinde; kiracı tarafından herhangi bir nedenle sözleşmenin feshine neden olunması halinde, cari yıl kira bedeli tutarındaki tazminat, İdarece yapılacak tebligat tarihinden itibaren otuz gün içinde kiracı tarafından defaten ödenir. Kiracı tarafından ödenmeyen kira bedelleri de İdarece ayrıca tahsil edilir. Bu husus düzenlenecek kira sözleşmelerine özel şart olarak ilave edilir.

Sözleşmenin feshi halinde, taşınmaz mevcut haliyle Hazineye teslim edilir. Taşınmazın üzerinde fesih tarihine kadar yapılmış işler ve dikilmiş ağaçlar için kiracı tarafından herhangi bir hak, bedel veya tazminat talebinde bulunulamaz.

Ç. Vadesinde Ödenmeyen Bedeller

Süresi içinde ödenmeyen kira ve kullanım bedelleri ile diğer alacaklara, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

KAYNAKÇA

1. İlgili Kanunlar ve Yönetmelikler,
2. Milli Emlak Genel Müdürlüğü Genel Tebliği,
3. Millî Emlak Genel Müdürlüğü, Devlet Malları Edinim-Yönetim-Elden Çıkarma, Ankara 2006,
4. KARDEŞ, Salâhaddin, Millî Emlak, Ankara 2010,
5. Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayınları.



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

“

Devlet malları ile Devlete intikali gereken malları, milli çıkarlara en uygun, etkin ve verimli biçimde, diğer kuruluşlar ile işbirliği halinde, bilimsel ve toplumsal gelişmeleri de dikkate alarak yönetiyoruz.



www.milliemlak.gov.tr

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