



Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Kullanıcılarına Kiraya Verilmesi İşlemleri El Rehberi

“Tarihi Fırsatı Kaçırmayın”



www.milliemlak.gov.tr

Ankara - 2018

MİSYONUMUZ

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.

VİZYONUMUZ

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.

TARİHÇE

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

Hazine taşınmazlarına ilişkin işlemler;

1909-1942 Emlak-i Emiriye Müdüriyeti,
1942-1983 Milli Emlak Umum Müdürlüğü
(4286 sayılı Kanun),

1983-2018 Millî Emlak Genel Müdürlüğü
(178 sayılı KHK),

2018-Millî Emlak Genel Müdürlüğü
(1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında
Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi)

tarafından yürütülmektedir.



1909'dan Günümüze

Millî Emlak Genel Müdürlüğünün yüklendiği misyon ve sahip olduğu vizyon kapsamında fonksiyonu; gerek kamu hizmetlerinin yürütülmesi gerekse kamu ve özel yatırımlar için gerekli olan taşınmaz desteğinin bedelli/bedelsiz olarak karşılanması, Hazine taşınmazlarının idaresinde etkinliği artırmak suretiyle bütçeye gelir desteği ile kırsal ve kentsel yaşam kalitesinin artırılmasına katkı sağlanmasıdır.





Millî Emlak Genel Müdürlüğü

Yayın No - 2018 / 1

Tasarım ve Mizanpaj

Millî Emlak Genel Müdürlüğü
Araştırma ve Geliştirme Dairesi Başkanlığı
Web ve Görsel İletişim Tasarımı Müdürlüğü

Yayın, Tercüme ve İktisab Hakları

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

Bu rehber elektronik ortamda

www.milliemlak.gov.tr
internet sayfasından ulaşabilirsiniz.



**Etkin ve
Verimli**



**Sektörde
Öncü**

S U N U Ş



Günümüzde tarım sektörü, gerek ihracat ve istihdama olan katkısı gerekse endüstriyel hammadde sağlaması bakımından Ülkemizin ekonomisi açısından önemli bir yere sahiptir. Ülkemizdeki tarımsal üretimin sürdürülebilirliğinin sağlanması amacıyla, tarım sektörünün desteklenmesi ve çiftçilerimizin teşvik edilmesi önceliklerimiz arasında yer almaktadır.

Ancak, Hazineye ait tarım arazileri çiftçilerimiz tarafından sözleşmesiz olarak kullanıldığında, tarım sektörüne sağlanan destekler dahil sözleşmeye bağlı birçok haktan mahrum kalmaktadır.

Bu doğrultuda yapılan yeni düzenleme ile, Hazineye ait tarım arazilerinin kullanımını sözleşmeye bağlayarak çiftçilerimizin tarımsal üretim destekleri gibi haklardan yararlanması, sözleşmesiz kullanımdan kaynaklanan ihtilafların giderilmesi ve Hazineye ait tarım arazilerinin yönetiminde ecrimisil uygulaması yerine kiraya geçilmek suretiyle etkinliğin ve verimliliğin artırılması amaçlanmaktadır.

Hazırlanan bu rehberde, halen tarımsal amaçlı olarak kullanılan Hazine taşınmazlarını kiralamak isteyen gerçek ve tüzel kişilerin kiralama sürecine ilişkin olarak bilgilendirilmesi amaçlanmıştır.

Bu çalışmanın tüm çiftçilerimize faydalı olmasını temenni ederim.

Murat KURUM
Çevre ve Şehircilik Bakanı

31.12.2017
Tarihinden Önce En Az
Üç Yıl Süreyle
Tarımsal Amaçla Kullanan ve
Kullanımları Halen
Devam Eden Vatandaşımıza,

- **Doğrudan Kiralama**
 - **10 Yıla Kadar Kiralama Süresi**
 - **Cari Yıl Ecrimisil Bedelinin Yarısı**
- **10 Yıl Sonunda Tekrar Kiralama veya Satın Alma İmkânı**

SON
BAŞVURU
TARİHİ

19

KASIM

2 0 1 8

İ Ç İ N D E K İ L E R

Sunuş	5
İçindekiler	7
Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Kiralanması İşlemlerinin Tabi Olduğu Mevzuat	
Düzenlemeleri Nelerdir?	8
Kiralama İçin Nereye Ve Nasıl	
Başvuru Yapılır?	8
Hangi Taşınmazlar Tarımsal Amaçlı	
Kiraya Verilir?	8
Kiraya Verilmesi Mümkün	
Olmayan Hazine Taşınmazları Nelerdir?	9
Hak Sahipliği Nasıl Belirlenir?	9
Hazineye Ait Tarım Arazileri	
Hangi Süreyle Kiralanabilir?	10
Kira Bedeli Nedir?	10
Kira Bedeli Nasıl Tahsil Edilir?	10
Paylı Taşınmazlarda Kiralama İşlemi	
Nasıl Yapılır?	11
Mirasçılar Da Kiralama Hakkından	
Yararlanabilir mi?	11
Kira Süresi Sonunda Taşınmaz Kiracısına	
Yeniden Kiralanabilir mi?	12
Kira Sözleşmesine Ortak Alınabilir mi?	
Kira Sözleşmesi Devredilebilir mi?	12
Kira Sözleşmesi Hangi Durumlarda Feshedilir?	12
Hazineye Ait Tarım Arazileri	
Kira Süresi Sonunda Satın Alınabilir mi?	13

Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Kullanıcılarına Kiralanması İşlemlerinin Tabi Olduğu Mevzuat Düzenlemeleri Nelerdir?

Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından Hazinesinin özel mülkiyetindeki ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tarım arazilerinin sabit tesis yapılmamak kaydıyla kiralama işlemleri,

- 4706 sayılı Kanunun Ek-6'ncı maddesi,
- 387 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliği,
- Diğer Mevzuat düzenlemeleri,

Hükümleri çerçevesinde yürütülerek sonuçlandırılmaktadır.

Kiralama İçin Nereye Ve Nasıl Başvuru Yapılır?

Hazineye ait tarım arazilerini kiralamak isteyenlerin, başvuru süresi içerisinde kiralama talebini içeren örneği 387 sıra sayılı Genel Tebliğ ekinde (Ek-1) yer alan başvuru formu ile taşınmazın bulunduğu yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne (Emlak Müdürlükleri, Millî Emlak Müdürlükleri, Millî Emlak Şeflikleri) müracaat etmesi gerekmektedir.

Hangi Taşınmazlar Tarımsal Amaçlı Kiraya Verilir?

İmar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan ve tarımsal amaçla kullanılan Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler tarımsal amaçlı kiraya verilebilir.

Kiraya Verilmesi Mmkün Olmayan Hazine Taşınmazları Nelerdir?

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

387 sıra sayılı Genel Tebliğ kapsamında, kiralama işlemine konu taşınmazlar için İdare kayıtlarında bulunan bilgiler esas alınarak kiralama yapılır. 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.

Hak Sahipliği Nasıl Belirlenir?

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.

Hak sahibi olanlara kiralama yapılabilmesi için varsa ecrimisil borçlarının ödenmiş veya taksitlendirilmiş olması gerekmektedir.

Hazineye Ait Tarım Arazileri Hangi Süreyle Kiralananabilir?

Hazineye ait tarım arazileri hak sahiplerinin talepleri dikkate alınmak suretiyle on yıla kadar doğrudan kiralanabilir.

Kira Bedeli Nedir?

Hazine taşınmazlarında tarımsal amaçlı yapılacak kiralamalarda ilk yıl kira bedeli, bedel tespit komisyonunca cari yıl için belirlenecek ecrimisil bedelinin yarısıdır.

Kira Bedeli Nasıl Tahsil Edilir?

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.

Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, sözleşme günü itibarıyla Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında arttırılır.

Paylı Taşınmazlarda Kiralama İşlemi Nasıl Yapılır?

Paylı taşınmazlarda;

a) Paydaşın/paydaşların hak sahibi olmaları durumunda Hazineye ait tarım arazisi fiili kullanımları da dikkate alınarak payları oranında kiraya verilebilir.

b) 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.

Mirasçılar Da Kiralama Hakkından Yararlanabilir mi?

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.

Kira Süresi Sonunda Taşınmaz Kiracısına Yeniden Kiralanabilir mi?

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

Kira Sözleşmesine Ortak Alınabilir mi? Kira Sözleşmesi Devredilebilir mi?

387 sıra sayılı Genel Tebiğ kapsamında düzenlenen kira sözleşmeleri devredilemez (kiracının şirket olması halinde hisse devirleri hariç) ve bu sözleşmelere ortak alınamaz.

Kira Sözleşmesi Hangi Durumlarda Feshedilir?

Kiracının;

- Kiralananı tarımsal amaç dışında kullanması,
- Fesih talebinde bulunması,
- Kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması,
- Taahhüdünü sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi,

hallerinde kira sözleşmesi, idarece hasat sezonuna müteakip tazminat alınmaksızın feshedilir.

Hazineye Ait Tarım Arazileri Kira Süresi Sonunda Satın Alınabilir mi?

387 sıra sayılı Genel Tebliğ kapsamında on yıl süre ile sözleşme hükümlerine uygun olarak kullanılan Hazineye ait tarım arazileri talep edilmesi halinde kiracılarına doğrudan satılabilir.

