

TEBLİĞ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

MİLLİ EMLAK GENEL TEBLİĞİ
(SIRA NO: 400)

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç ve Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Tebliğın amacı; Hazinesinin 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.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bu Tebliğ; 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğın 67 ve 69 uncu maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3 – (1) Bu Tebliğde geçen;

- a) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,
- b) Çiftçi: Çiftçilik işlerini bedenî ve fikrî güçlerini kısmen veya tamamen katarak doğrudan doğruya yapan gerçek kişileri,
- c) Hak sahibi: Puanlama ve kura çekimi suretiyle belirlenen ve 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine göre pazarlık usulü ile kiralama yapılacak topraksız veya yeterli toprağı olmayan çiftçiyi,
- ç) Hazine taşınmazı: Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri,
- d) İdare: İllerde çevre ve şehircilik il müdürlüğünü (millî emlak dairesi başkanlığı veya emlak/millî emlak müdürlüğü) ve ilçelerde millî emlak müdürlüğünü yoksa millî emlak şefliğini,
- e) Kanun: 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununu,
- f) Kontrol ekibi: Bu 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,
- g) Tarım İdaresi: Tarım ve Orman Bakanlığı il veya ilçe müdürlüklerini,
- ğ) Tarımsal üretim: Toprak, su ve biyolojik kaynaklar ile birlikte tarımsal girdiler kullanılarak yapılan tarımsal ürünlerin ekimi ile bağ ve bahçe gibi dikim işlerini,
- h) Topraksız çiftçi: Kiralama konusu Hazineye ait tarım arazisinin bulunduğu il sınırları içerisinde kendisinin ve eşinin toprağı olmayan çiftçiyi,
- ı) Yeterli toprağı olmayan çiftçi: Kiralama konusu Hazineye ait tarım arazisinin bulunduğu il sınırları içerisinde kendisinin ve eşinin altmış dönümden daha az toprağı olan çiftçiyi,
- i) Yönetmelik: Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğı, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Kiraya Verme İşlemleri

Genel esaslar

- MADDE 4 – (1)** Hazineye ait tarım arazileri bu Tebliğ kapsamında on yıl süreyle kiraya verilir.
- (2) İlk yıl tahmini kira bedeli, taşınmazın rayiç bedelinin yüzde birbuçtuğudur.
 - (3) Hazineye ait tarım arazileri hak sahiplerine, Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine göre pazarlık usulü ile kiraya verilir.
 - (4) Kiraya verme işlemlerinde geçici teminat alınmaz.
 - (5) Düzenlenen kira sözleşmelerinin notere tasdik ve tescilli zorunlu değildir.
 - (6) 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.
 - (7) Topraksız veya yeterli toprağı olmayan çiftçiler bu Tebliğ kapsamında sadece bir kez hak sahibi olabilirler.

(8) 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.

Kiraclarda aranacak şartlar

MADDE 5 – (1) Hazineye ait tarım arazileri, tarımsal üretim yapılmak amacıyla taşınmazın bulunduğu;

- a) Köy/mahalle nüfusuna kayıtlı olan ve o köyde/mahallede ikamet eden,
 - b) Köy/mahalle nüfusuna kayıtlı olmamakla birlikte en az üç yıl süreyle o köyde/mahallede ikamet eden,
 - c) Köy/mahalle nüfusuna kayıtlı olan ancak o köyde/mahallede ikamet etmeyen,
- topraksız veya yeterli toprağı olmayan çiftçilere kiraya verilebilir.

Kiraya verilemeyecek taşınmazlar

MADDE 6 – (1) Özel kanunlar kapsamında kalıp kiralanması mümkün olmayan yerler ile Bakanlıkça belirlenen taşınmazlar kiraya verilemez.

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

Taşınmazların belirlenmesi ve ilan edilmesi

MADDE 7 – (1) Kiraya verilebilecek Hazine taşınmazları, re'sen veya talep üzerine İdarece belirlenir ve bu taşınmazlara ilişkin bilgi ve belgeler Valiliklerce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) Bakanlığa gönderilir.

(2) 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 dönüm geçmeyecek şekilde bölümler halinde kiralamaya konu edilir.

(3) 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.

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

Başvuru ve değerlendirme

MADDE 8 – (1) İdarece ilan edilen Hazineye ait tarım arazileri üzerinde tarımsal üretim yapmak isteyen çiftçiler, bu Tebliğin Ek-1'inde yer alan Tarım Arazisi Kiralama Talep Formunu eksiksiz olarak doldurarak ilan süresi içerisinde İdareye başvururlar.

(2) 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.

(3) 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 bu Tebliğin Ek-2'sinde yer alan Başvuruların Öncelik Açısından Değerlendirilme Formu düzenlenir. Puanların eşitliği halinde, Ek-2'de yer alan kriterlerden "Arazi varlığı" na ilişkin ikinci bölüm puanlaması esas alınır. Bu puanların da eşitliği halinde sırasıyla Ek-2'de yer alan 1 ve 3 üncü bölümlerin puanı dikkate alınır. Tüm puanlardaki eşitlik halinde kuraya başvurulur.

(4) Her bir başvuru sahibi için düzenlenen Form esas alınarak bu Tebliğin Ek-3'ünde yer alan Başvuru Sıralama Formu doldurularak en yüksek puanı alandan başlamak üzere başvuru sahipleri sıralanır. Bu Formlar emlak/millî emlak müdürü tarafından onaylanır.

Hak sahipliğinin belirlenmesi

MADDE 9 – (1) İlan edilen Hazineye ait tarım arazilerinin hangi başvuru sahibine kiraya verileceği kura usulüyle belirlenir.

(2) 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/millî emlak müdürü, müdür yardımcısı, bir millî 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.

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

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

Gerçek ve tüzel kişilere kiraya verme

MADDE 10 – (1) Topraksız veya yeterli toprağı olmayan çiftçilere kiraya verilmek üzere ilan edilen ancak kiralama talebinde bulunulmayan Hazine taşınmazları, tarımsal üretim yapılmak amacıyla 5 inci maddede sayılanların dışında kalan gerçek veya tüzel kişilere kiraya verilmek üzere yüzölçüm sınırlaması olmaksızın 7 nci madde kapsamında yeniden ilan edilir.

(2) İlan edilen Hazine taşınmazlarını kiralamak isteyen gerçek veya tüzel kişiler bu Tebliğin Ek-4'ünde yer alan Tarım Arazisi Kiralama Talep Formunu eksiksiz olarak doldurarak ekleriyle birlikte, ilan süresi içerisinde İdareye başvurur. Başvuru süresi sona erdikten sonra bilgi ve belge kabul edilmez.

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

(4) Tarım İdaresi bu Tebliğin Ek-5'inde yer alan Başvuruların Öncelik Açısından Değerlendirilme Formunda belirtilen kriterlere göre öncelik sıralaması açısından değerlendirme yaparak hak sahibini belirler. Yapılan bu değerlendirmede puanların eşitliği halinde, Ek-5'te yer alan kriterlerden başvuru sahibine ilişkin birinci bölüm puanlaması esas alınır. Bu puanların da eşitliği halinde sırasıyla Ek-5'te yer alan diğer bölümlerin puanı dikkate alınır. Tüm puanlardaki eşitlik halinde kuraya başvurulur ve bu Tebliğin Ek-6'sında yer alan Başvuru Sıralama Formu doldurularak başvuru sıralama listesi oluşturulur.

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

Kira süresi

MADDE 11 – (1) Kira sözleşmeleri on yıl süreyle düzenlenir. Sözleşmenin başlama ve bitiş tarihleri, mümkün olduğu hallerde ekim ve hasat dönemleri dikkate alınarak tespit edilir.

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

Kira işlemleri

MADDE 12 – (1) Hazineye ait tarım arazileri hak sahiplerine, Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine göre pazarlık usulü ile kiraya verilir.

(2) 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 bu Tebliğin Ek-7'sinde yer alan tebligat yapılır.

(3) 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.

(4) İlk yıl kira bedeli hak sahipliğine ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde peşin olarak veya aynı süre içerisinde faiz uygulanmaksızın dördte 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.

(5) 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 16 ncı maddenin beşinci fıkrasına göre işlem tesis edilir.

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

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

(8) Kiraya verme işlemlerinde, Yönetmelik ekinde yer alan Kira Şartnamesi ve Kira Sözleşmesi düzenlenir. Ancak, düzenlenecek Kira Şartnamesi ve Kira Sözleşmesine bu Tebliğin Ek-8'inde yer alan Özel Şartlar ayrıca eklenir.

(9) 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.

(10) 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.

Taşınmazın teslimi

MADDE 13 – (1) Kiraya verilecek taşınmaz, İdarece sözleşme tarihinden itibaren onbeş gün içinde üzerindeki muhdesat ve müstemilat da gösterilmek suretiyle mahallinde tanzim edilecek tutanakla kiracısına teslim edilir.

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

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

(4) Teslim edilen taşınmazın üzerinde kiracı tarafından kiralama amacına ve bu Tebliğ hükümlerine uygun olarak faaliyette bulunulması esastır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Denetim

MADDE 14 – (1) Bu Tebliğ kapsamında yürütülen faaliyetlere ilişkin kontrol ekibi tarafından, başvuru şartlarına ve kira sözleşmesine uygun faaliyette bulunup bulunulmadığı yıllık olarak denetlenir.

(2) Kontrol ekibi tarafından gerçekleştirilen inceleme, tespit veya yılda bir defa yapılan kontroller rapora bağlanır. Bu raporda, başvuruda belirtilen faaliyetlere, kira sözleşmesinde belirtilen şartlara veya bu 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, 16 ncı maddenin üçüncü fıkrasına göre İdarece işlem tesis edilir.

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

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

Devir yasağı

MADDE 15 – (1) Bu Tebliğ kapsamında düzenlenen kira sözleşmeleri devredilemez ve bu sözleşmelere ortak alınamaz. Kiracı, kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez, amacı dışında kullanamaz ve başkasına kiraya veremez.

Fesih ve tahliye

MADDE 16 – (1) Kiraya verilen Hazineye ait tarım arazilerinin tarımsal amaçla kullanılması zorunludur. Amaç dışı kullanımın tespit edilmesi halinde tebligat yapmaya gerek kalmaksızın sözleşme feshedilir.

(2) 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.

(3) 13 üncü madde kapsamında kontrol ekibi tarafından yapılan denetim sonucunda faaliyetin uygun yürütülmemesi ve kontrol ekibince verilen süre içerisinde aykırılıkların giderilmemesi hallerinde, sözleşme feshedilir ve taşınmazın tahliyesi sağlanır.

(4) Kiraya verme işleminden sonra 6 ncı maddenin birinci fıkrası kapsamında kaldığı anlaşılan taşınmazların ilgili kurumlarca tahsisi veya devrinin talep edilmesi halinde yapılan sözleşmeler İdare tarafından tek taraflı olarak feshedilir.

(5) Kiracının; fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, taahhüdünü sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi 14 üncü maddenin birinci fıkrasında yer alan hükme aykırı hareket etmesi hâllerinde kira sözleşmesi, Kanunun 62 nci maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın İdarece tazminat alınmaksızın feshedilir. Taşınmazın kiracı tarafından rızaen tahliye edilmemesi hâlinde, Kanunun 75 inci maddesi ile Yönetmelik hükümlerine göre hasat sezonuna müteakip tahliye edilir.

(6) 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.

Hüküm bulunmayan haller

MADDE 17 – (1) Bu Tebliğde hüküm bulunmayan hallerde Kanun ve Yönetmelik hükümleri uygulanır.

Yürürlükten kaldırılan hükümler

MADDE 18 – (1) 20/10/2005 tarihli ve 25972 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 300)’nin “XVIII. ÖZELLİK ARZEDEN KİRALAMA İŞLEMLERİ” başlıklı bölümünün “A- Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Topraksız veya Yeterli Toprağı Olmayan Çiftçilere Kiraya Verilmesi” alt bölümü yürürlükten kaldırılmıştır.

Yürürlük

MADDE 19 – (1) Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 20 – (1) Bu Tebliğ hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

[Ekleri için tıklayınız.](#)