

No : 2020-106

Tarih : 21 Eylül 2020

Konu : Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Kiraya Verilmesi Hakkında Milli Emlak Genel Tebliği (SIRA NO: 400)

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 16 Eylül 2020 Çarşamba günü Resmi Gazetede yayınlanan 400 sıra no.lu Milli Emlak Genel Tebliği, hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerin **tarımsal üretim yapmak 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.

Tebliğ kapsamında kiraya verme işlemi nasıl yapılır ve kiracılar hangi şartları taşımalıdır?

- ❖ Hazineye ait tarım arazileri, topraksız veya yeterli toprağı olmayan çiftçilere **altmış dönüme kadar**, yüzölçümü altmış dönümden fazla olan taşınmazlar krokisinde ulaşım yolu da gösterilerek altmış dönümü geçmeyecek şekilde bölümler halinde kiraya verilebilir.
- ❖ 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.
- ❖ Kiralama işlemlerinde pazarlık usulü uygulanır.
- ❖ 300 sıra no.lu tebliğde kiralama işleminde ilk yıl tahmini kira bedeli aynı veya benzer vasıfta emsal taşınmaz için emlak vergisi beyannamesinde gösterilen değer **yüzde beşinden** az olmamak üzere alınır ve kiralama ihalelerinde tahmini kira bedelinin **yüzde üçünden** az olmamak üzere **yüzde otuzuna** kadar geçici teminat alınabilir şeklinde tanımlanmışken yeni yayımlanan 400 sıra no.lu tebliğde ise bu hüküm, kiralama işleminde ilk yıl tahmini kira bedeli taşınmazın rayiç bedelinin yüzde **bir buçukudur**. Bu işlem için geçici teminat alınmaz şeklinde değiştirilmiştir.
- ❖ İlk yıl kira bedeli hak sahipliğine ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren **on beş** 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.
- ❖ Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde müteakip yıllar kira bedelleri, TÜİK tarafından yayımlanan Tarım Ürünleri Üretici Fiyatları Endeksi oranında arttırılır.
- ❖ Kiraya verilecek taşınmaz, İdarece sözleşme tarihinden itibaren on beş gün içinde üzerindeki muhdesat ve müştemilat da gösterilmek suretiyle mahallinde tanzim edilecek tutanakla kiracısına teslim edilir.
- ❖ Kiracı, kiralama amacına uygun olarak en fazla **altı ay** içerisinde faaliyete başlamak zorundadır.
- ❖ Bu tarım arazileri, tarımsal üretim yapmak amacıyla taşınmazın bulunduğu;
 - Köy/mahalle nüfusuna kayıtlı olan ve o köyde/mahallede ikamet eden,



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

Uygulama, Denetim ve Fesih İşlemleri

- ❖ Tebliğ kapsamında yürütülen faaliyetlere ilişkin kontrol ekibi tarafından, başvuru şartlarına ve kira sözleşmesine uygun faaliyette bulunup bulunulmadığı yıllık olarak denetlenir ve bu denetim kapsamında bir rapor tutulur. 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, belirtilen sürede aykırılıkların giderilmesi gerektiği kiracıya bildirilir. Verilen süre içerisinde, aykırılıkların kiracı tarafından giderilmemesi halinde, sözleşme feshedilir ve taşınmaz tahliye edilir.
- ❖ 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 tebligat yapmaya gerek kalmaksızın İdarece tazminat alınmaksızın feshedilir.
- ❖ Kiraya verilen taşınmazlar kiralama amacı dışında kullanılamaz, üzerlerinde hiçbir şekilde sabit yapı ve tesis inşa edilemez.
- ❖ Bu Tebliğ kapsamında düzenlenen kira sözleşmeleri devredilemez ve bu sözleşmelere ortak alınamaz. Kiracı, kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez, başkasına kiraya veremez. 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.
- ❖ 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 sezonunu müteakip tahliye edilir.
- ❖ 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.

Bu düzenlemeler kapsamında 2019 yılında hazine taşınmazlarının kiraya verilmesi sonucu elde edilen gelir yaklaşık **1.550 milyon TL** olmuştur ve 2020 yılı bütçesinde beklenen gelirin ise yaklaşık **1.874 milyon TL** olması planlanmaktadır. Aynı zamanda bu projeyle birlikte ilk etapta toplam **41,5 milyon metrekaarelik tarım arazisinin** üretime açılması planlanmaktadır.

Bu bültende geçen herhangi bir konuyla ilgili sorularınız için danışmanlarımıza ulaşabilirsiniz.

Bulut Bellet & İlker Ersoy & Bahar Uçar & Merve Özsarıkaya & Erhan Gürler & Gülten Çevik

Saygılarımızla,,

Tax & International Advisory | Taxia & Taxademy