

# 393 SAYILI MİLLİ EMLAK GENEL TEBLİĞİ

<b>BİRİNCİ BÖLÜM</b> –Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar .....	2
<b>İKİNCİ BÖLÜM</b> –Kiraya Verme İşlemleri .....	6
<b>ÜÇÜNCÜ BÖLÜM</b> –Sözleşmenin Devri, Fesih ve Tahliye .....	17
<b>DÖRDÜNCÜ BÖLÜM</b> –Çeşitli ve Son Hükümler .....	20

# BİRİNCİ BÖLÜM

## Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

### Amaç ve kapsam: –Madde 1

(1) Bu Tebliğin amacı; imar planı bulunmayan veya 1/5000 ya da 1/1000 ölçekli imar planlarında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait taşınmazların 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 verilmesine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

## Dayanak: –Madde 2

(1) Bu Tebliğ, 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun ek 5 inci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

## Tanımlar: –Madde 3

(1) Bu Tebliğde geçen;

- a)** Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını (Millî Emlak Genel Müdürlüğü),
- b)** Hazineye ait taşınmaz: Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri,
- c)** Hak sahibi: Kiralama yapılacak tarımsal amaçlı kooperatifler, tarım satış kooperatifleri ve tarımsal üretici birlikleri ile bunların üst kuruluşlarını,
- ç)** İdare: İllerde çevre ve şehircilik il müdürlüğünü (millî emlak dairesi başkanlığı veya emlak/millî emlak müdürlüğü) ve ilçelerde millî emlak müdürlüğünü yoksa milli emlak şefliğini,
- d)** Katılım bedeli: Birden fazla başvuru olması halinde, hak sahibinin belirlenmesine esas olmak ve **bir defaya** mahsus tahsil edilmek üzere taşınmazın harca esas değerinin yüzde biri üzerinden başvuranlar arasında yapılacak artırma sonucu oluşacak bedeli,

- e)** Kontrol ekibi: Bu Tebliğ kapsamında inceleme, tespit veya yıllık kontrolleri gerçekleştirmek üzere, Tarım ve Orman Bakanlığı il veya ilçe müdürlüklerinden **en az** iki teknik personel ile İdareden **en az** bir personelin katılımı ile oluşturulan ekibi,
- f)** Sera: İklim ve diğer dış etkilerin olumsuzluklarının kaldırılması veya azaltılması için cam, naylon veya benzeri malzeme kullanılarak oluşturulan örtüler altında, ilgili idarece ruhsatlandırılan ve ileri tarım teknikleri kullanılarak üretim yapılan tarım arazisini,
- 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 bitkisel, hayvansal, su ürünleri, mikroorganizma ve enerji üretimini,
- ifade eder.

## İKİNCİ BÖLÜM

### Kiraya Verme İşlemleri

#### Genel esaslar: –Madde 4

(1) Bu Tebliğ kapsamında imar 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.

(2) 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.

(3) Bu Tebliğ kapsamında yapılacak kiraya verme işlemlerinde geçici ve kesin teminat alınmaz.

(4) 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.

(5) 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 işlettirebilirler. 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.

(6) 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.

(7) 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.

## Kiraya verilemeyecek taşınmazlar: –Madde 5

(1) Özel kanunlar kapsamında kalıp kiralanması mümkün olmayan yerler ile **1/5000 veya 1/1000** ölçekli imar planlarında tarımsal amaç dışında ayrılan yerler ve Bakanlıkça belirlenen taşınmazlar kiraya verilemez.

(2) 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.



## Taşınmazların belirlenmesi ve ilan edilmesi: –Madde 6

(1) Bu Tebliğ kapsamında kiraya verilebilecek Hazineye ait taşınmazlar, resen veya talep üzerine İdarece belirlenir ve bu taşınmazlara ilişkin bilgi ve belgeler Valiliklerce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) Bakanlığa gönderilir.

(2) 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.

(3) 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.

## Kira işlemleri: –Madde 7

(1) 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.

(2) 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.

(3) Birden fazla başvurunun olması durumunda, 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.

(4) Hak sahipliğinin belirlenmesinden sonra bilgi ve belgeler Valiliklerce (Çevre ve Şehircilik 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 bu Tebliğ ekinde yer alan (Ek-1) tebligat yapılır.

(5) Ayrıca, yapılacak tebligatta, tebliğ tarihinden itibaren **otuz gün** içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi halinde sözleşme düzenleneceği belirtilir. Süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi halinde bu Tebliğ ekinde yer alan (Ek-2) kira sözleşmesi düzenlenir.

(6) Bu Tebliğ kapsamında düzenlenen kira sözleşmelerinin notere tasdik ve tescili zorunlu değildir.

(7) Taşınmazın **ilk yıl** kira bedeli, taşınmazın 492 sayılı Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer 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.

(8) Üst üste **iki yıllık** kira bedelinin ödenmemesi halinde yapılacak tebligat ile **otuz gün** içerisinde bu bedellerin ödenmesi istenir. Bu süre içerisinde de ödenmemesi durumunda 12 nci maddenin üçüncü fıkrasına göre işlem tesis edilir.

(9) İkinci ve izleyen yıllar kira bedelleri, sözleşme günü itibarıyla Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında arttırılır. Bu bedelin genel beyan döneminde yeniden belirlenen bedelin altında kalması halinde, genel beyan döneminde belirlenen bedel esas alınır.

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

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

(12) Süresi içinde ödenmeyen kira, katılım 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.

## Taşınmazın teslimi: –Madde 8

- (1) 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.
- (2) Teslim tutanağı iki nüsha olarak düzenlenir. Tutanağın bir nüshası kiracıya verilir, 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, başvuruda belirtilen şartlara ve bu Tebliğ hükümlerine uygun olarak faaliyette bulunulması esastır.

## Denetim ve geçici yapılaşma: –Madde 9

(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 yıllık 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, 12 nci maddenin üçüncü fıkrasına göre İdarece işlem tesis edilir.

(3) 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.

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

## Protokol düzenlenmesi: –Madde 10

(1) Hazineye ait taşınmazlar, tarımsal üretim yapmak üzere Bakanlık, Tarım ve Orman Bakanlığı ile Tarım Kredi Kooperatifleri Merkez Birliği arasında Tebliğ ekinde yer alan (Ek-3) protokol düzenlenmek suretiyle ve protokolde belirlenen hükümler çerçevesinde doğrudan kiraya verilebilir.



## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### Sözleşmenin Devri, Fesih ve Tahliye

#### Sözleşmenin devri ve ortak alınması: –Madde 11

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

(2) İzinsiz devir yapılması veya ortak alınması halinde, sözleşme feshedilir ve 12 nci maddenin üçüncü fıkrasına göre işlem yapılır.

## Fesih ve tahliye: –Madde 12

(1) Kiraya verilen Hazine taşınmazlarının tarımsal üretim amacıyla 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 **on beş gün** içerisinde taşınmazı tahliye eder.

(3) 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, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi

ile 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hasat sezonuna müteakip tahliye edilir.

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### Çeşitli ve Son Hükümler

#### Hüküm bulunmayan haller: –Madde 13

(1) Bu Tebliğde hüküm bulunmayan hallerde Devlet İhale Kanunu ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri uygulanır.

## Yürürlük: –Madde 14

(1) Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

## Yürütme: –Madde 15

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