

**Tarım ve Köyşleri Bakanlığına Tahsisli Arazi ve İşletmelerin
Yatırımcılara Tahsisine İlişkin Tebliğ Yayınlandı****Günnur BİNİCİ ALTINTAŞ**

Ekonomik kalkınmamızı sürdürülebilir kılmak istiyorsak, toprak, sermaye, emek ve müteşebbis gücünden oluşan üretim faktörlerini etkin kullanmamız gerekiyor.

Ülkemiz genç nüfusu ve her geçen gün artan eğitim seviyesiyle nitelikli emek açısından oldukça şanslı ülkeler arasında yer alıyor.

Ancak, toprak ve sermaye yönünden nispi kıtlık yaşıyoruz.

Bu anlamda, devlete ait olan arazi ve işletmelerin yatırımcılara tahsisine yönelik düzenlemeleri olumlu buluyoruz.

Bilindiği gibi daha önce de yine Maliye Bakanlığı ile Tarım ve Köyşleri Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 18/05/2002 tarihli ve 24759 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren “Tarım ve Köyşleri Bakanlığına Tahsisli Olan Bazı Yerler İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Müteşebbislere Tahsisinde ve Değerlendirilmesinde Uygulanacak Esas ve Usullere İlişkin Tebliğ” kapsamında, **2003 yılında 3, 2004 yılında 15, 2005 yılında 1 olmak üzere 19 tesisin kiralama işlemi yapılmıştır.**

Çizelge 1: Kiralaması Kesinleşen Tesisler

Kiraya Verilen Tesisin Adı	Alanı (Da.)	Kiralayan Müteşebbis	Yatırım Tutarı (YTL)	Kiralama Bedeli (YTL)
Alanya Meyvecilik (Oba) Ür. İst.(2003)	101	Alanya Ziraat Odası	1.025.000	65.000
Bitlis Arıcılık Ür. İst. (2003)	116	BİTTAŞ A.Ş.	480.000	23.000
Eskişehir-Hasırca Atçılık Ür.İst. (2003)	1414	ESKAR Çelikler Gıd.İnş.A.Ş	910.000	12.000
Kırıkkale-Keskin Hindicilik Ür. İst.	2384	GEMTA A.Ş.	1.300.000	33.000
Tokat Meyvecilik Ür. İst.	917	ESPA Gıd. ve San. Tic. A.Ş.	362.000	45.000
Hatay-Kırkhan Meyvecilik Ür. İst.	555	Ekrem Narin İth. İhr. Ltd. Şti.	1.227.000	35.000
Konya-Ereğli Koyunculuk Ür. İst.	5731	AKBEL Süt Ür. San.ve Tic.A.Ş	2.373.000	85.000
Düzce Meyvecilik Ür. İst.	251	FÜPAŞ.Tic.A.Ş.	305.000	33.000
Afşin Meyvecilik Ür. İst.	548	Yusuf ASLANTAŞ	985.000	25.000
Kayseri-Yahyalı Hay. Ür. İst.	712	TARHA A.Ş.	805.000	22.000
Denizli-Çal Meyvecilik Ür. İst.	601	SEB-MEY Ltd.Şti.	751.000	22.000
Balıkesir Sebzecilik Ür. İst.	899	ASGEN A.Ş.	2.278.000	65.000
Çanakkale Meyvecilik (Bayramiç) Ür. İst.	597	SUN FİDAN. A.Ş.	2.378.000	65.000
Kayseri-Güneşli Yem. Bit. Ür. İst.	981	GÜNTA Ltd. Şti.	950.000	30.000
İskenderun Narenciye İşl.	239	Rıdvan İnşaat Ltd.Şti.	1.451.000	40.000
Sinop Küm. Hay. ve Keçicilik Ür. İst.	299	İlhami DİNÇEL-Fehmi DEMİR	1.520.000	38.000
Bilecik Meyvecilik Üretim İst.	423	YALOVA A.Ş	1.350.000	34.000
Kocaeli Kandıra Hindicilik Ür. İst.	215	ERKOÇ Gıda Hay. Ltd. Şti.	1.234.000	31.000
Bayburt Arıcılık Ür. İst.	58	Arı Yetiştiricileri Birliği	80.000	2.000
TOPLAM			21.764.000	705.000

Kaynak: Tarım ve Köyşleri Bakanlığı Tarımsal Üretim ve Geliştirme Genel Müdürlüğü



Kapsamı daraltılarak sadece Tarım ve Köyişleri Bakanlığına Tahsisli Arazi ve İşletmelerin Tarımsal Faaliyetlerde Kullanılması Amacıyla Yatırımcılara Tahsisinde ve Değerlendirilmesinde Uygulanacak Esas ve Usullere İlişkin Tebliğ de 26.05.2005 tarihli gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu tebliğ uyarınca; Hazinesinin özel mülkiyetinde olan veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerdeki Tarım ve Köyişleri Bakanlığına tahsisli veya başka bir kamu kuruluşuna tahsisli olduğu halde fiilen Tarım ve Köyişleri Bakanlığı'nın kullanımında bulunan:

- Tarım arazileri,
- Üretim istasyonları,
- Araştırma enstitüleri,
- Laboratuvarlar

gibi işletmeler üzerinde tarımsal yatırım yapmak ve/veya işletmek isteyen yatırımcılar bu yerler üzerinde yapılacak tarımsal yatırım hakkında hazırlanan varsa avan proje ile birlikte yatırımın yapılacağı taşınmazla ait bilgileri içeren bir dilekçe ile Tarım ve Köyişleri Bakanlığı'na başvurarak, bu yerlerin kiralama yapılması, kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesisi suretiyle kendilerine tahsisini isteyebilecekler.

Tarım ve Köyişleri Bakanlığı, ilana çıkılmadan önce taşınmaz tahsisli olsun veya olmasın konu hakkında Maliye Bakanlığının mutabakatını isteyecektir.

Maliye Bakanlığı da söz konusu taşınmazın kira, kullanma izni veya irtifak hakkı tesisi yollarından hangisiyle değerlendirilmesinin uygun görüldüğünü ve ilanda yer almasını istediği genel ve özel şartları söz konusu mutabakat ile birlikte bildirecektir.

Maliye Bakanlığı bu Tebliğ kapsamında değerlendirilmesinde ve üzerinde tarımsal yatırım yapılmasında sakınca bulmadığı yerleri tahsisli değil ise Tarım ve Köyişleri Bakanlığına tahsisini yaparak, uygun görüşünü ve mutabakatını yine Tarım ve Köyişleri Bakanlığına bildirecektir.

Tarım ve Köyişleri Bakanlığı yapılacak işlemi yatırımcılara ilan yolu ile duyuracaktır. İlan, Resmi Gazete'de veya Türkiye genelinde dağıtımı yapılan ve günlük tirajı 100.000'in üzerinde olan gazetelerde 5 gün ara ile iki kez yapılacaktır.

Tüzel kişi yatırımcılara ait kuruluş veya değişiklikleri gösteren Ticaret Sicil Gazetelerinde, yatırımcının teklif ettiği projeye uygun faaliyet konusunun yer almaması durumunda başvuru kabul edilmeyecektir.

Ancak, başvurunun son kabul tarihine kadar, yatırımcı tarafından teklif edilen projeye uygun olarak şirket faaliyetlerinde değişiklik yapılmak üzere ilgili mercilere müracaatta bulunmuş ise, bu müracaatın yapıldığına dair belgenin başvuru dosyasında bulunması halinde başvuru kabul edilecektir.



Avan projeler Tarım ve Köyişleri Bakanlığı tarafından belirlenecek kriterlere göre değerlendirilecektir.

Uygun bulunan projeler; bu projelerin uygulanacağı taşınmazların kiralanması, bu taşınmazlar için ön izin ve kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesis edilmesi için konuya ilişkin Tarım ve Köyişleri Bakanlığı görüşü ile birlikte Maliye Bakanlığına gönderilecektir.

İrtifak hakkı veya kullanma izni verilmesi suretiyle değerlendirilmesi düşünülen ve ilan edilen taşınmazlara ilişkin Avan projesi uygun görülen yatırımcıların Maliye Bakanlığına bildirilmesinin ardından, yatırım yapılacak tarım arazilerinin onaylı imar planı ve bu yer üzerinde yapılacak tesislere ilişkin uygulama projelerinin hazırlanması ve benzeri işlemlerin yerine getirilmesi amacıyla, Maliye Bakanlığınca belirlenen koşullarla ve bedeli karşılığında, bu yatırımcılar arasında bir yıl süreli ön izin ihalesi yapılacaktır.

Gerekli hallerde bu süre Maliye Bakanlığınca bedeli karşılığında uzatılabilecektir.

Yatırımcı tarafından, ön izin süresi içinde yükümlülüklerin yerine getirilmemesi veya yatırım yapmaktan vazgeçilmesi halinde sözleşme feshedilerek, geçici teminatı Hazineye irat kaydedilecektir. Ön izin bedeli iade edilmez.

Yatırımcı ön izin süresi içinde yükümlülüklerini yerine getirdiği takdirde en geç 15 (On beş) gün içinde Maliye Bakanlığından kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesis edilmesi talebinde bulunacaktır.

Kiralama yoluyla değerlendirilmesi öngörülen ve ilana çıkarılan taşınmazlara ilişkin avan projeleri uygun görülen yatırımcıların Maliye Bakanlığına bildirilmesinin ardından Maliye Bakanlığınca söz konusu taşınmaz tespit edilecek tahmini bedel üzerinden projesi uygun görülen yatırımcılara pazarlık usulü ile yapılacak ihale sonucu kiraya verilecektir.

Yatırım yapılacak taşınmazın ön izin, kira, kullanma izni veya irtifak hakkı bedeli; taşınmazın üzerindeki muhdesatlar(ağaç, bina vb.) da dahil olmak üzere Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliği hükümlerine göre tespit edilecektir.

Yatırımcı tarafından, kiralamaya, kullanma iznine veya irtifak hakkına konu taşınmazın üzerinde gerçekleştirilecek tesisin işletmeye geçmesinden sonra tesislerin işletilmesinden elde edilecek yıllık toplam hasılatın %1 (Yüzdebir)'i oranında pay ayrıca Hazineye ödenecektir.

Ancak kalkınmada öncelikli yörelerde bu oran %50 (Yüzdeelli) indirimli uygulanacaktır.

Müteakip yıllar kira, kullanma izni ve irtifak hakkı bedelleri, bir önceki yıl kullanım bedelinin Devlet İstatistik Enstitüsünce ilan edilen Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE) oranında artırılması suretiyle hesaplanacaktır.



Yatırımcı ile yapılacak olan kira sözleşmesinin süresinin on yıldan; kullanma izni ve irtifak hakkı sözleşmelerinin süresinin ise yirmi dokuz yıldan fazla olamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Kira ve kullanma izni süresi, sözleşmenin taraflarca imzalanarak noterde tasdik ettirildiği tarihte, irtifak hakkı süresi ise, hakkın tapuya tescil edildiği tarihte başlayacaktır.

Taşınmazların sözleşme hükümlerine uygun olarak kullanıldığına tespiti halinde, sözleşme yeniden uzatılabilecektir.

Yatırımcı, mücbir sebepler hariç olmak üzere kiralamanın yapıldığı, kullanma izninin verildiği veya irtifak hakkının tesis edildiği tarihten itibaren proje termin planında ve sözleşmede belirtilen süre içerisinde yatırıma başlamak ve bitirmek zorundadır.

Aksi takdirde sözleşmesinde belirtilen cezai şart (geçen her gün için, taşınmazın emlak vergisi asgari metrekare vergi değerinin on binde üçü) uygulanacaktır.

Kontrol; Tarım ve Köyişleri Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslara uygun olarak yapılacaktır.

Yapılacak kontroller sonucunda; yatırımcı tarafından sözleşmeye ve projeye uygun olmayan faaliyetlerin ve aykırılıkların tespit edilmesi halinde, durum Maliye Bakanlığına bildirilecektir.

Diğer yandan, kiralanan, kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen Hazineye ait taşınmazların sözleşme hükümlerine uygun olarak kullanılıp kullanılmadığı hususunda Maliye Bakanlığının denetim yapma hakkı saklıdır.

Yatırımcılar,

- Teklif ettikleri projeye uygun olarak sözleşme şartları çerçevesinde faaliyette bulunmak ve yatırım yapmak,
- Proje gereğince yapacağı yapı ve tesislerle ilgili her türlü izinleri yetkili mercilerden almak ve yürürlükteki mevzuat hükümlerine uymak

zorundadır.

Tebliğde hüküm bulunmayan hallerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, bu Kanunun 74 üncü maddesine dayanılarak çıkarılan Yönetmelik ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ile diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanacaktır.

Kira/kullanma izni/irtifak hakkı tanınan süre sonunda bitecektir. Bu durumda taşınmaz ile üzerindeki tüm yapı ve tesisler Hazineye intikal edecek ve yatırımcı yaptığı yatırımdan dolayı her hangi bir hak, tazminat veya talepte bulunamayacaktır.



Yatırımcı tarafından, kira/kullanma izni/irtifak hakkı sözleşmesinde belirtilen hükümlere aykırı davranılması veya yatırımcının kendi isteğiyle yatırımdan vazgeçmesi halinde, Maliye Bakanlığınca sözleşmenin iptaline karar verilerek, alınan teminatlar Hazineye irat kaydedilecek ve son bir yıl kira/kullanma izni/irtifak hakkı bedeli tazminat olarak tahsil edilecektir.

Bu durumda, taşınmaz ile üzerindeki tüm yapı ve tesisler sözleşmesinde öngörülen şekilde mevcut haliyle Hazineye intikal edecek ve yatırımcı yaptığı yatırımdan dolayı her hangi bir talepte bulunamayacaktır.

Tarım ve Köyişleri Bakanlığının uygun görüşü ve Maliye Bakanlığının yazılı onayı ile projede değişiklik yapılabilecektir. Ancak, bitkisel üretimin gerekliliği olan üretim çeşitliliği ile münavebe uygulaması ve yetiştiricilik planında yapılan değişiklikler için izin alınması gerekmez.

Kira/kullanma izni/irtifak hakkı sözleşmesinin üçüncü kişilere devredilmesinin Maliye Bakanlığından talep edilmesi halinde;

- Varsa ödenmeyen geçmiş yıllar kira, kullanma izni ve irtifak hakkı bedellerinin gecikme zamları ile birlikte ödenmesi,
- Sözleşmelerinde belirtilen hükümlere ilişkin olarak her hangi bir başka aykırılık var ise bu aykırılıkların giderilmesi,
- Yatırımcılar tarafından, kiradan, kullanma izninden veya irtifak hakkından dolayı Maliye Bakanlığı aleyhine açılmış dava var ise, bu davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilerek, buna ilişkin belgenin aslının Maliye Bakanlığına ibraz edilmesi

kaydıyla, kira, kullanma izni veya irtifak hakkı sözleşmesinin üçüncü kişilere devredilmesine Tarım ve Köyişleri Bakanlığının görüşüne göre Maliye Bakanlığınca izin verilebilecektir.

Bundan böyle kiralama işlemleri 26 Mayıs 2005 tarih ve 25826 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Tarım ve Köyişleri Bakanlığına Tahsisli Arazi ve İşletmelerin Tarımsal Faaliyetlerde Kullanılması Amacıyla Yatırımcılara Tahsisinde ve Değerlendirilmesinde Uygulanacak Esas ve Usullere İlişkin Tebliğ” kapsamında devam edilecektir.

Bu kapsamda ilk aşamada değerlendirilecek 43 adet tesis bulunmaktadır. Söz konusu işletmelere ilişkin bilgiler çizelge 2’de verilmiştir.

Bunlardan bazıları ilan aşamasında iken bazıları için Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğünden görüş istenmiştir.

Söz konusu listede ilan aşamasında bulunan ve ilimiz sınırları içinde olan 2 işletme bulunmaktadır. Bunlardan biri Dikili Kaynarca Mevkii’nde (417 Da) diğeri de Konak-Mersinli’dedir (56 Da).



Söz konusu işletmelerin dışında da Tarım ve Köyişleri Bakanlığı'na tahsisli işletme ve arazileri kiralamak üzere Bakanlığa başvuru yapılabilecektir.

Başvuru Nasıl Yapılacak?

26 Mayıs 2005 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren yeni Tebliğ kapsamında Tarım ve Köyişleri Bakanlığına tahsisli veya başka bir kamu kuruluşuna tahsisli olduğu halde fiilen Tarım ve Köyişleri Bakanlığının kullanımında bulunan tarım arazileri, üretim istasyonları, araştırma enstitüleri ve laboratuvarlar gibi işletmeler üzerinde tarımsal yatırım yapmak ve/veya işletmek isteyen yatırımcılar, bu yerler üzerinde yapılacak tarımsal yatırım hakkında hazırlanan varsa avan proje ile birlikte yatırımın yapılacağı taşınmaza ait bilgileri içeren bir dilekçe ile Bakanlığa başvurarak, bu yerlerin kiralama yapılması, kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesisi suretiyle kendilerine tahsisini isteyebilirler.

Talep edilen veya yatırım yapılmasında yarar görülen taşınmaz, kira, kullanma izni, irtifak hakkı yollarından hangisiyle değerlendirilmesinin uygun olacağı konusundaki Maliye Bakanlığı ile sağlanacak mutabakat sonrası Tarım ve Köyişleri Bakanlığınca ilana çıkarılacaktır.

Böylece, misyonunu tamamlamış, eski verimliliklerini kaybetmiş arazi ve tesisler, yatırımcılara tahsis edilmek suretiyle ülke ekonomisine çok daha fazla katkı sağlayabileceklerdir.

Bu anlamda, üyelerimiz de tahsis için gerek ilan edilen alan ve işletmelere gerekse de ilan edilmediği halde Tarım ve Köyişleri Bakanlığına ait arazi ve işletmeler için Bakanlığa başvurabilir.

Çizelge :2 Kiralanan Üzere İnceleme Aşamasında Olan Tesisler

Tesisin Adı	Alanı (da.)
1-Manisa Beydere Tohum Sertifikasyon Test Merkez Müdürlüğü	
2-GAP Araştırma Enstitüsü Şanlıurfa-Gündaş Köyü Arazisi	4843
3-Sivas Suşehri Meyveli Ağaçlar Fidanlığı	199
4-Konya-Ereğli Meyve Fidanlığı (Belceağaç)	298
5-Sinop Ahmetyeri Meyve Fidanlığı	109
6-Çorum Hayvancılık Üretim İstasyonu	380
7- İzmir Dikili Kaynarca Mevkii	417
8-Bursa İpekböcekçiliği Araştırma Enstitüsü	482
9- Rize Pazar İl Müdürlüğü Arazisi	18
10-İzmir Konak-Mersinli	56
11-Isparta Meyve Fidanlığı (Gönen)	60
12-Muğla Milas Deneme Üretim Arazisi	301
13-Aydın Sultanhisar Meyve Fidanlığı	215
14-Manisa Tavuk Hastalıkları ve Aşı Üretim İstasyonu	25
15-Van Meyvecilik Üretim İstasyonu	443
16-Muğla Fethiye Çamköy Arazisi	5
17-Isparta Şarkikaraağaç İl Müdürlüğü Arazisi	43



AR& GE BÜLTEN

ARAŞTIRMA VE MESLEKLERİ GELİŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ
HAZİRAN

18-Konya Çumra Teke Deposu	103
19-Konya Beyşehir Hindicilik Üretim İstasyonu	40
20-Karaman Ermenek Serper Fidanlığı	148
21-Karaman Merkez Meyve Fidanlığı	199
22-Muğla-Kızılyaka İl Müd. Arazisi	46
23-Kahramanmaraş/Türkoğlu/Çakallıhasanağa	142
24-Kırklareli Lüleburgaz	1.906
25-Samsun Bafra Aktekte	619
26-Diyarbakır Bismil	66
27-Kırklareli Kızılcıkdere	5
28-Çanakkale Meyvecilik Üretim İstasyonu (Umurbey)	297
29-Çanakkale Gökçebayır	86
30-Mersin-Alata Bahçe Kùltürleri Araştırma Enstitüsü	3360
31-Bartın Meyve Fidanlığı	80
32-Isparta Meyve Fidanlığı (Şarkikaraağaç: 43 da.)	103
33-Aydın İli, Söke İlçesi, Çam Köy Beldesi tarım arazisi	5
34-Iğdır Tarla Bitkileri Üretim İstasyonu	1318
35-Nevşehir Bahçe Kùltürleri Üretim İstasyonu	984
36-Alanya Meyvecilik Üretim İstasyonu (Gazipaşa arazisi)	331
37-Kahramanmaraş Tarımsal Araştırma Enstitüsü	600
38-Malatya Meyvecilik Araştırma Enstitüsü (*)	96
39-Antalya Batı Akdeniz Tarımsal Araştırma Ens. (AKSU)	828
40-Malatya Battalgazi Arazisi	586
41-Samsun/Bafra/Elifli	881
42-Niğde/Bor/Kızılca	26171
43-Karaman Kılbasan	1489

Kaynak: Tarım ve Köyşleri Bakanlığı Tarımsal Üretim ve Geliştirme Genel Müdürlüğü