

Maliye Bakanlığı ile Tarım ve Köyişleri Bakanlığından :
Tarım ve Köyişleri Bakanlığına Tahsisli Olan Bazı Yerler ile
Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Müteşebbislere
Tahsisinde ve Değerlendirilmesinde
Uygulanacak Esas ve Usullere
İlişkin Tebliğ

Amaç

Madde 1- Bu Tebliğın amacı; Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerdeki Tarım ve Köyişleri Bakanlığına tahsisli üretim istasyonları, üretim laboratuvarları, araştırma enstitüleri ve su ürünü üretim sahalarında, Tarım ve Köyişleri Bakanlığının gözetiminde projeye dayalı olarak tarımsal yatırım yapmak ve/veya işletmek isteyen T.C. uyruklu gerçek ve tüzel kişilere bedeli karşılığında ön izin verilmesine, ön iznin kesin izne dönüştürülmesine, bu yerlerin kiralanmasına, irtifak hakkı tesisine ilişkin esas ve usulleri düzenlemektir.

Kapsam

Madde 2- Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerdeki Tarım ve Köyişleri Bakanlığına tahsisli üretim istasyonları, üretim laboratuvarları, araştırma enstitüleri ve su ürünü üretim sahaları ile tahsisli olmayan ancak, Maliye Bakanlığı ile Tarım ve Köyişleri Bakanlığınca uygun görülecek tarım arazilerinin kalkınma planlarının hedef ve ilkelerine uygun, projeye dayalı olarak yapılacak tarımsal yatırımlara tahsisleri ve değerlendirilmesi bu Tebliğ esaslarına göre yapılır.

Tarım ve Köyişleri Bakanlığı, bu Tebliğ kapsamına giren yerlerde ve konularda müteşebbisler ile birlikte ortak tarımsal yatırımlar ve projeler gerçekleştirebilir.

Dayanak

Madde 3-Bu Tebliğ, 7/8/1991 tarihli ve 441 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 2 nci maddesi ile 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 74 üncü maddesi uyarınca çıkarılan ve 16/12/1984 tarihli ve 18607 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinin 65 ve 72 nci maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

Madde 4- Bu Tebliğde geçen;

Tarımsal yatırım: Tarımsal üretim ile ilgili her türlü üretim, işleme, paketlenme, pazarlama, değerlendirme, depolama, tarımsal eğitim, yayın, araştırma, laboratuvar yatırımlarını,

Komisyon: Proje Değerlendirme Komisyonunu,

ifade eder.

Başvuru ve inceleme

Madde 5- Bu Tebliğ kapsamında bulunan yerlere yönelik yatırım ve işletme talepleri Tarım ve Köyişleri Bakanlığına yapılır. Bu Bakanlık tarafından, gerek talep üzerine, gerekse re'sen bu Tebliğe göre değerlendirilmesi uygun görülen yerler hakkında Maliye Bakanlığından uygun görüş istenilir.

Maliye Bakanlığınca yapılacak inceleme sonunda; bu Tebliğ kapsamında değerlendirilmesinde sakınca bulunmadığı belirlenen yerler Tarım ve Köyişleri Bakanlığına tahsisli değilse tahsisi yapılarak, bu Tebliğ hükümlerine göre değerlendirilmek üzere anılan Bakanlığa bildirilir.

İlan

Madde 6- Bu Tebliğin 5 inci maddesi uyarınca belirlenen yerler müteşebbislere ilan yoluyla duyurulur. İlan, Türkiye genelinde dağıtımı yapılan ve günlük tirajı 100.000'in üzerinde olan gazetelerde 5 gün ara ile iki kez yapılır.

İlanda;

- İşletme veya taşınmaz malın bulunduğu il, ilçe, mahalle, köy ile mevkii, pafta, ada, parsel numarası ve yüzölçümü,
- Yapılacak yatırımla ilgili asgari teknik bilgiler,
- Kira veya irtifak hakkının süresi,
- Alınacak geçici teminat miktarı,
- 7 nci maddede belirtilen hususlar ile ilgili istenilecek bilgi ve belgelerin neler olduğu,
- Başvuruların hangi tarih ve saate kadar nereye yapılacağı,

yer alır.

Müteşebbisten istenilecek bilgi ve belgeler

Madde 7- Başvurularda aşağıdaki bilgi ve belgelerin verilmesi zorunludur.

I-Müteşebbise ait bilgiler:

- a) Adı, soyadı veya unvanı ve faaliyet konusu,
- b) Önemli tarımsal yatırımları ve ticari ilişkileri,
- c) Tarımsal faaliyetlere ilişkin deneyimi,
- d) Varsa, son üç yıllık onaylı bilanço ve kar zarar cetveli,
- e) Taşınır ve taşınmaz mal varlığı,
- f) Mali durumunu açıklayabilecek diğer bilgi ve belgeler,
- g) Tüzel kişilerde ana sözleşme ve değişikliklerinin yayımlandığı Ticaret Sicili Gazetesinin aslı veya noter tasdikli örneği,
- h) Geçici teminatın yatırıldığına dair makbuz,

II-Yatırım hakkındaki bilgiler:

- a) Yapılacak yatırıma ilişkin teknik bilgiler,
- b) Projedeki yatırımların hangi sürede bitirileceği, varsa aşamaları ve öngörülen maliyeti ve kapasitesi,
- c) Detaylı fizibilite raporu,
- d) Yatırım için planlanan finansman kaynağı (öz kaynak veya kredi).

Bu bilgi ve belgeler 8 inci maddede belirtilen Komisyonca yapılacak değerlendirmede esas alınır.

Komisyon

Madde 8- Komisyon, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı Müsteşar Yardımcısının başkanlığında, Tarımsal Üretim ve Geliştirme Genel Müdürü, Koruma ve Kontrol Genel Müdürü, Teşkilatlanma ve Destekleme Genel Müdürü, Tarımsal Araştırmalar Genel Müdürü, Araştırma, Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanı, İdari ve Mali İşler Daire Başkanı ile Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğünden en az Daire Başkanı düzeyinde iki kişiden oluşur.

Komisyonun raportörlüğünü yapacak birim Tarım ve Köyişleri Bakanı tarafından belirlenir.

Komisyon, Başkanın daveti üzerine toplanır.

Komisyonun raportörlüğünü yapacak birim her talep ve her müteşebbis için ayrı ayrı rapor ve dosya tanzim ederek komisyona sunar.

Komisyon kararları çoğunlukla alınır. Karara muhalif kalan üye, muhalefet sebebini yazılı olarak belirtmek zorundadır.

Komisyonun yetkileri

Madde 9- Komisyon;

- a) Müteşebbise ön izin vermeye,
- b) Ön izin bedelini belirlemeye,
- c) Ön izni kesin izne dönüştürmeye,
- d) Alınacak geçici, kesin ve/veya ek teminat miktarını belirlemeye,
- e) Ön veya kesin iznin, kiralama veya irtifak hakkının iptaline ve geçici veya kesin teminatın Hazineye irat kaydına karar vermeye,
- f) Ön izin süresini uzatmaya,
- g) Ön iznin kesin izne dönüştürüldüğü hallerde kesin izin tarihinden başlamak üzere ilk yıl kullanım bedelini tespit etmeye,
- h) Kesin izin döneminde vaki olacak devir taleplerini karara bağlamaya,
- i) Sözleşme süresinin dörtte üçünün tamamlandığı hallerde; yatırımı projesine uygun olarak yapan, işletmeyi usulüne uygun olarak yürüten, yükümlülüklerini zamanında ve tam olarak yerine getiren müteşebbisin süre uzatımına ilişkin taleplerini değerlendirmeye,

yetkilidir.

Ön izin

Madde 10- Yatırım talepleri, ilanda belirtilen son başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde Komisyonca değerlendirilir. Değerlendirmede, yapılacak yatırımın tutarı, yaratacağı istihdam, teknolojik yenilikler, yurt dışından getirilecek yabancı sermaye tutarı gibi kriterler ile 7 nci madde hükmü birlikte dikkate alınır. Değerlendirme sonucunda, uygun görülen proje için termin planında belirtilen yatırımlar ile ilgili hazırlıklarını tamamlamak üzere komisyonca müteşebbise altı aya kadar ön izin verilebilir. Bu durumda diğer başvuru sahiplerinin geçici teminatları iade edilir.

Müteşebbis ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerini yerine getirmediği veya yatırım yapmaktan vazgeçtiği takdirde ön izni iptal edilerek, teminatı Hazineye irat kaydedilir. Tahsil edilen ön izin bedeli de iade edilmez.

Kesin izin

Madde 11- Müteşebbis ön izin süresi içinde yükümlülüklerini yerine getirdiği takdirde, Tarım ve Köyişleri Bakanlığında kesin izin talebinde bulunur. Kesin izin talepleri Komisyonca değerlendirilir.

Komisyonca belirlenen kesin izin şartları Tarım ve Köyişleri Bakanlığınca Maliye Bakanlığına bildirilir. Sözleşmeye konulacak diğer hükümler Maliye Bakanlığınca belirlenir.

Müteşebbis, kesin izin kararının kendisine tebliğ edildiği tarihten itibaren on beş gün içerisinde Komisyonca belirlenen kesin teminat ve/veya ek teminatı yatırarak, aynı süre içerisinde kiralama veya irtifak hakkı işlemlerinin yapılması için Maliye Bakanlığına başvurur.

Bedel

Madde 12- Yatırım yapılacak taşınmazın ön izin, kira veya irtifak hakkı bedeli:

Ön izin bedeli; ilk veya uzatılan dönemlere ilişkin yıllık ön izin bedeli, yatırım yapılacak taşınmaz malın harca esas değerinin yüzde ikisidir. Harca esas değer bulunmadığı hallerde ön izin bedeli Komisyonca proje maliyet bedelinin %05 (bindebeş)'inden az olmamak üzere belirlenir.

Kira bedeli; ilk yıl kira bedeli, yatırım yapılacak taşınmaz malın ve varsa üzerindeki tesislerin harca esas değerinin yüzde ikisinden az olmamak üzere Komisyonca belirlenir. Tesiste bulunan makine, teçhizat ve diğer demirbaşlar kira bedelinin tespitinde ayrıca dikkate alınır.

Müteşebbis tarafından, kiralamaya konu taşınmaz malın üzerinde gerçekleştirilecek tesisin işletmeye geçmesinden sonra; yatırımın türü, özelliği ve yapılacağı bölgenin kalkınmışlık düzeyi gibi hususlar da dikkate alınarak, tesislerin işletilmesinden elde edilecek yıllık toplam hasılatın yüzde iki ila dördü arasında değişen ve Komisyonca belirlenecek oranda pay ayrıca Hazineye ödenir.

İrtifak hakkı bedeli; ilk yıl irtifak hakkı bedeli, yatırım tutarının binde beşidir.

Müteşebbis tarafından, irtifak hakkına konu taşınmazın üzerinde gerçekleştirilecek tesisin işletmeye geçmesinden sonra; yatırımın türü, özelliği ve yapılacağı bölgenin kalkınmışlık düzeyi gibi hususlar da dikkate alınarak, tesislerin işletilmesinden elde edilecek yıllık toplam hasılatın yüzde biri ila üçü arasında değişen ve Komisyonca belirlenecek oranda pay ayrıca Hazineye ödenir.

Müteakip yıllar kira ve irtifak hakkı bedelleri, bir önceki yıl kullanım bedelinin Devlet İstatistik Enstitüsünce ilan edilen Toptan Eşya Fiyat Endeksi (TEFE) oranında artırılması suretiyle hesaplanır.

Mevcut yapı ve tesislerin modernizasyonu amacıyla, yeni yatırımlar yapılmak üzere irtifak hakkı tesis işlemi sırasında, taşınmaz mal ile üzerindeki mevcut yapı ve tesislerin değeri ve proje maliyet bedeli birlikte dikkate alınmak suretiyle ilk yıl irtifak hakkı bedeli Komisyonca belirlenir.

Tarım ve Köyişleri Bakanlığı ile müteşebbisin birlikte yürüteceği yatırım ve projelerde, müteşebbisten alınacak kira ve/veya irtifak hakkı bedeli, yukarıdaki kriterler dikkate alınmak suretiyle Komisyon tarafından belirlenir.

Bu Tebliğ kapsamındaki yatırımlarla ilgili olarak yapılacak olan denetim, gözetim, geliştirme ve eğitim gibi hizmetler karşılığı olarak Komisyonca kira ve irtifak hakkı bedeli ile hasılatın alınacak payın yüzde yirmisinden fazla olmamak üzere belirlenecek bedel, taşınmaz malın bulunduğu yerdeki tarım teşkilatının döner sermaye işletmesine müteşebbis tarafından hizmet bedeli olarak ayrıca ödenir.

Kira ve irtifak hakkı süresi

Madde 13-Bu Tebliğ kapsamında kalan yerler ile ilgili olarak; müteşebbis ile yapılacak olan kira sözleşmelerinin süresi on yılı; irtifak hakkı sözleşmelerinin süresi ise yirmidokuz yılı geçmemek üzere, 8 inci maddede belirtilen Komisyonca belirlenir.

Kira süresi, sözleşmenin taraflarca imzalanarak noterde tasdik ettirildiği tarihte, irtifak hakkı süresi ise, hakkın tapuya tescil edildiği tarihte başlar.

Yatırıma başlama ve bitirme süreleri

Madde 14- Müteşebbis, kiralamanın yapıldığı veya irtifak hakkının tesis edildiği tarihten itibaren proje termin planında ve sözleşmesinde belirtilen süre içerisinde yatırıma başlamak ve bitirmek zorundadır. Aksi takdirde geçen her gün için sözleşmede belirtilen oranda Hazinece tazminat alınır.

Yatırımın ve işletmenin denetimi

Madde 15- Maliye Bakanlığı ile Tarım ve Köyişleri Bakanlığı, kira veya irtifak hakkı süresi içerisinde, yatırım konusu taşınmaz malın üzerindeki yapı ve tesisleri her yönüyle kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir.

Yapılacak kontrol ve denetimler sonucunda belirlenecek hata veya noksanlıkların müteşebbis tarafından, kira ve irtifak hakkı sözleşmelerinde belirtilen şekilde ve 8 inci maddede belirtilen Komisyonca verilecek süre içerisinde giderilmesi zorunludur.

Uygulanacak hükümler

Madde 16- Müteşebbis proje gereğince yapacağı yapı ve tesislerle ilgili her türlü izinleri yetkili mercilerden almak ve yürürlükteki mevzuat hükümlerine uymak zorundadır.

Bu 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 mevzuat hükümleri uygulanır.

Sözleşme süresinin sona ermesi

Madde 17- Kira veya irtifak hakkı sözleşmelerinin sürelerinin sona ermesi halinde, taşınmaz ile üzerindeki tüm yapı ve tesisler, sözleşmesinde öngörülen şekilde mevcut haliyle Hazineye intikal eder.

Bu durumda, müteşebbis yaptığı yatırımdan dolayı her hangi bir hak, tazminat veya talepte bulunamaz.

Sözleşmenin iptali

Madde 18- Müteşebbis tarafından, kira veya irtifak hakkı sözleşmesinde belirtilen hükümlere aykırı davranılması veya müteşebbisin kendi isteğiyle yatırımdan vazgeçmesi halinde, 8 inci maddedeki Komisyonca sözleşmenin iptaline karar verilerek, alınan teminatlar Hazineye irat kaydedilir.

Bu durumda, taşınmaz ile üzerindeki tüm yapı ve tesisler sözleşmesinde öngörülen şekilde mevcut haliyle Hazineye intikal eder ve müteşebbis yaptığı yatırımdan dolayı her hangi bir hak, tazminat veya talepte bulunamaz.

Yürürlük

Madde 19- Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 20- Bu Tebliğ hükümlerini Maliye Bakanı ile Tarım ve Köyişleri Bakanı birlikte yürütür.