

TARIM İŞLETMELERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
BAZI İŞLETMELERİN UZUN SÜRELİ KİRAYA VERİLMESİNE
İLİŞKİN YÖNERGE

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Tanımlar

Amaç (DT: 22.12.2022 Tarihli ve 403 Sayılı YKK)

MADDE 1 – (1) Bu Yönergenin amacı, kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde şeffaflık ve hesap verilebilirlik düzeyinin artırılmasını teminen, Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğüne bağlı olarak faaliyet gösteren, kârlı ve verimli çalıştırılmalarının mümkün olmadığı TİGEM tarafından tespit edilen ve Cumhurbaşkanlığınca tasfiye edilerek kiraya verilmeleri uygun görülen Tarım İşletmelerinin, kuruluş amaç ve faaliyet konuları doğrultusunda kullanılmak üzere, Cumhurbaşkanlığınca belirlenecek süre ve şartlarda ihale yoluyla gerçek veya tüzel kişilere kiraya verilmelerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam (DT: 22.12.2022 Tarihli ve 403 Sayılı YKK)

MADDE 2 – (1) Bu Yönerge, Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğüne bağlı olan, kârlı ve verimli çalıştırılmalarının mümkün olmadığı TİGEM tarafından tespit edilen ve Cumhurbaşkanlığınca karara bağlanan Tarım İşletmelerinin tasfiye edilerek kiraya verilmelerine ilişkin usul ve esasları kapsar.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Yönerge, 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararname, TİGEM Ana Statüsü, 641 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve TİGEM Yönetim Kurulu Kararları dayanak alınarak hazırlanmıştır.

Tanımlar (DT: 22.12.2022 Tarihli ve 403 Sayılı YKK)

MADDE 4 - (1) Bu Yönergede geçen:

- a) Alım Satım ve İhale Yönetmeliği: 17/05/2006 tarih ve 26171 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan TİGEM Alım ve Satım ve İhale Yönetmeliğini,
- b) Ana Statü: 02/02/2022 tarih ve 31738 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan TİGEM Ana Statüsünü,
- c) Bakanlık: Tarım ve Orman Bakanlığını,
- ç) Değerlendirme Komisyonu: İhaleye katılacak teklif sahiplerinin projelerini ve belgelerini inceleyip malî yapılarının analizlerini yapıp yeterli verecek komisyonu,
- d) Genel Müdür: TİGEM Genel Müdürünü,
- e) İhale Komisyonu: İhaleyi sonuçlandıracak komisyonu,
- f) İhale Şartnamesi: İhale konusu için genel ve özel şartlarına ilişkin belgeyi,
- g) İhale: İlan ile başlayıp ihale şartnamesi çerçevesinde gerçekleştirilen ve Yönetim Kurulunun onayı ile tamamlanan tüm işlemleri,
- ğ) İşletme : TİGEM'e bağlı Tarım İşletmesini,
- h) Kira Tespit Komisyonu: Kiralanacak işletmeye yönelik değer tespitini yapacak ve ilgili raporu hazırlayacak komisyonu,
- ı) Kiracı: İhale sonunda kendisiyle kira sözleşmesi imzalanan teklif sahiplerini
- i) Proje: Teklif sahiplerince hazırlanan ve kira süresince taahhüt ettikleri yatırımları gösterir belgeleri,
- j) Teklif Sahibi: İhalelere katılan ve proje sunan gerçek ve tüzel kişileri,
- k) TİGEM: Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğünü,
- l) Yönetim Kurulu: TİGEM Yönetim Kurulunu ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Kiraya Verilecek İşletmelerin Belirlenmesi

İşletmelerin tespiti (D.T. 12.01.2017 Tarihli ve 8 Sayılı YKK) (DT: 22.12.2022 Tarihli ve 403 Sayılı YKK)

MADDE 5- (1) Strateji Geliştirme Dairesi Başkanlığı, tasfiye edilerek kiraya verilecek işletmeleri, teknik, malî ve ekonomik analizler yaparak belirler ve bir rapor ile birlikte Yönetim Kuruluna sunar.

(2) Yönetim Kurulu, tasfiye edilerek kiraya verilmesi önerilen işletmelere yönelik raporu inceler ve karar verir.

(3) İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı Cumhurbaşkanlığı Kararı eki olacak şartname ve sözleşmeler ile birlikte işletme isimlerini karar için Cumhurbaşkanlığına sunar.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Kira Tespiti

Kira tespit komisyonunun teşkili

MADDE 6 – (1) Kiraya verilecek işletmelerin kira tespit çalışmalarını yürütmek üzere Genel Müdürlük bünyesinde en az üç kişiden oluşan bir komisyon teşkil edilir.

(2) Komisyon, Genel Müdürlük şube müdürü, müşavir ve başuzmanları arasından Genel Müdür oluruyla görevlendirilir.

(3) İhtiyaç duyulması halinde ilgili işletme çalışanları da komisyona dahil edilir.

(4) Genel Müdürün uygun gördüğü bir üye komisyon başkanı olur.

Kira tespit komisyonunun çalışması (D.T. 12.01.2017 Tarihli ve 8 Sayılı YKK)

MADDE 7 – (1) Komisyon üye tam sayısı ile toplanır ve işletmenin bulunduğu yerde çalışır.

(2) Komisyon kararını tüm üyelerin uygun görüşü ile verir.

(3) Kararlarda çekimser kalmamaz.

(4) Komisyon toplantıları bir tutanak ile tespit edilir

(5) Komisyon çalışmalarını, görevlendirmeden itibaren 30 gün içinde bitirir.

(6) Komisyonun sekretarya hizmetleri Emlak ve İştirakler Daire Başkanlığınca yürütülür.

Kira tespit komisyonunun görevleri ve tespit sonuçları (DT: 22.12.2022 Tarihli ve 403 Sayılı YKK)

MADDE 8 – (1) Kira Tespit Komisyonu;

a)İşletmenin bulunduğu bölgenin özelliklerini, emsal taşınmazların durumunu, işletmede yapılabilecek faaliyet türlerini ve bilimsel yöntemleri kullanarak yıllık kira bedelini tespit eder.

b)Gerekirse SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme firmalarından hizmet alınarak muhammen kira tespiti yaptırılır.

(2) Komisyon kira tespitine yönelik hazırladığı raporu Strateji Geliştirme Dairesi Başkanlığına sunar.

(3) Strateji Geliştirme Dairesi Başkanlığı raporu Genel Müdür onayı ile birlikte İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığına gönderir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İhale Süreci

İhaleye hazırlık (DT: 22.12.2022 Tarihli ve 403 Sayılı YKK)

MADDE 9 – (1) İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı kendisine intikal eden Komisyon raporunu ve belgeleri inceleyerek, ihale hazırlıklarına başlar.

(2) İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı, ihale ilanı, ihale şartnamesi, kira sözleşmesi ve ilgili diğer ihale belge ve dokümanları ilgili dairelerinin görüşlerini de alarak hazırlar.

(3) Hazırlanan ihale belge ve dokümanları Yönetim Kurulunun onayına sunulur.

(4) İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığınca hazırlanan ve Yönetim Kurulu onayı alınan belge ve dokümanlar ihale işlemi yapılmak üzere Ticaret ve Satın Alma Dairesi Başkanlığına gönderilir.

Kira süresi (DT: 22.12.2022 Tarihli ve 403 Sayılı YKK)

MADDE 10 – (1) Tasfiye edilerek kiraya verilecek işletmelerin kira süresi Cumhurbaşkanlığı Kararında belirlenir.

İhale usulleri (DT: 22.12.2022 Tarihli ve 403 Sayılı YKK)

MADDE 11 – (1) İhale usulü Cumhurbaşkanlığı Kararı ile belirlenir. Esas ihale usulü kapalı teklif alma olup, işletmenin özelliğine göre açık artırma usulü ile de ihale yapılabilir.

a) Kapalı Teklif Alma: Tekliflerin kapalı zarflar içerisinde alındığı açık ihale usulüdür. Teklif mektubu iç zarfa konulup, kapatıldıktan sonra zarfın üzerine teklif sahibinin adı, soyadı ve açık adresi yazılır. Zarfın yapııştırılan yeri teklif sahibi tarafından imzalanır ve bu zarf istenilen diğer belgeler ile birlikte (geçici teminat vb.) ikinci bir dış zarfa konularak kapatılır. Dış zarfın üzerine teklif sahibinin adı, soyadı veya ticaret unvanı ile açık adresi ve teklifin ait olduğu işletmenin adının açıkça yazılması zorunludur. Teklif mektuplarında şartname ve diğer eklerinin tamamının okunup, kabul edildiğine dair ibarenin bulunması şarttır. Teklif edilen fiyat hem yazıyla, hem de rakamla açık olarak yazılmalı, kazıntı ve silintinin bulunmaması gereklidir. Yazı ve rakam arasında tutarsızlık olması halinde yazılı teklife itibar edilir.

b) Açık Artırma Usulü: Bu usulde istenilen değer ile açık artırmanın her aşamasında verilecek tekliflerde asgari artırılabilecek miktar ihale komisyonunca belirlenir. Açık artırmanın süresi ihale komisyonunca belirlenerek, açık artırmaya başlamadan önce hazır bulunan teklif sahiplerine duyurulur, ihale komisyonunca gerekli görülen hallerde süre bir defaya mahsus olarak ve en çok önceki sürenin yarısını geçmemek üzere artırılabilir. Bütün bu işlemler bir tutanak ile tespit edilir. Teklif sahibi tarafından açık artırmaya esas alınacak ilk değer kadar veya bu değer üzerinde teklif yapıldığı takdirde artırmaya devam olunur. Teklif sahipleri bir önceki teklifi artırmak suretiyle yeni teklif de bulunurlar. Bu şekilde yapılan artırmada yeni bir teklif gelmez ise ihale komisyonu başkanı son teklif üzerinden ihalenin bitirileceğini duyurur. Bu duyuru üç kez yapılır. Buna rağmen teklif gelmez ise artırmaya son verilir. Bütün bu hususlar bir tutanakla tespit edilir. Tutanak, komisyon ve teklif sahipleri tarafından imzalanır.

İlan (DT: 22.12.2022 Tarihli ve 403 Sayılı YKK)

MADDE 12 – (1) Yapılacak kiralama Resmi Gazetede yayımlanır.

(2) Yapılacak kiralama Ticaret ve Satın Alma Dairesi Başkanlığınca Basın İlan Kurumu tarafından bildirilen listede yer alan ülke sathında tirajı en yüksek en az iki gazetede kamuoyuna ayrıca duyurulur.

(3) Yönetim Kurulunca proje ve belge verme süresinin uzatılması durumunda belirlenen yeni süre, proje ve belge verme süresinin sona ermesinden önce ikinci fıkra kapsamında kamuoyuna duyurulur.

İlan metni

MADDE 13 – (1) İhale İlanı;

- a) Kiraya verilecek işletme isimlerini,
- b) Kira süresini,
- c) Yıllık muhammen kira bedelini,
- ç) Proje ile ilgili esasları,
- d) Belgelerin verileceği adres ve verme süresini,
- e) İhale usulünü,
- f) Geçici teminat miktarını ve niteliklerini,
- g) İhaleyi kazanan gerçek veya tüzel kişinin sözleşmeyi imzalamaması veya TİGEM’ce belirlenecek miktarda kesin teminat verilmemesi veya diğer yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde geçici teminatın irad kaydedileceğini,
- h) İhaleye katılamayacak olanları,
- ı) Proje sunabilmek için ihale şartnamesi ve eklerinin alınmasının zorunlu olduğunu,
- i) Yeterlik verilmesinde uygulanacak kriterleri,
- j) TİGEM tarafından gerekli görülen diğer hususları kapsar.

İhale şartnamesi (D.T. 12.01.2017 Tarihli ve 8 Sayılı YKK)

MADDE 14 – (1) İhale Şartnamesi;

- a) İhalenin konusunu ve usulünü,
- b) Teklifler sadece Türk Lirası (TL) üzerinden yapılacaktır,
- c) İhaleye katılabilmek için istenilen belgeleri,
- ç) İhalenin kesinleşme usulünü,
- d) Geçici teminat miktarını,
- e) İhaleye katılamayacak olanları,
- f) TİGEM tarafından gerekli görülen diğer hususları kapsar.

Değerlendirme komisyonu, teşkili ve görevleri (DT: 22.12.2022 Tarihli ve 403 Sayılı YKK)

MADDE 15 – (1) Değerlendirme Komisyonu İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığının teklifi ve Genel Müdürlük Olur’u ile teşkil edilir.

(2) Komisyonunda gerektiği takdirde başka kamu kurum ve kuruluşlarından uzman personel görevlendirilir.

(3) Kurum dışından görevlendirilen personel için bağlı bulundukları kurumdan hizmet alımı yapılabilir.

(4) Sunmuş oldukları proje ve belgeleri değerlendirme komisyonunca yeterlik alan gerçek veya tüzel kişiler kiralama ihalesine girmeye hak kazanır.

(5) Yeterlik verilmesinde ilan metninde belirtilen kriterler esas alınır.

(6) Komisyonun sekretarya işleri İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığınca yürütülür.

İhale komisyonu

MADDE 16 – (1) İhale Komisyonu, Alım Satım ve İhale Yönetmeliğinde belirtilen esas ve usullere göre kurulur ve çalışır.

Teminat olarak kabul edilecek kıymetler (D.T. 12.01.2017 Tarihli ve 8 Sayılı YKK)

MADDE 17 – (1) Teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda belirtilmiştir.

- a) Tedavüldeki Türk Parası,
- b) TİGEM’ce şartları belirlenecek teminat mektupları,
- c) Teminat olarak kullanılması mümkün olan Devlet tahvilleri ve Hazine bonoları ile Hazine kefaletini haiz borçlanma senetleri.

(2) Teminat olarak kabul edilebilecek bu değerlerden hangisinin veya hangilerinin talep edileceği ihale şartnamesi ve kira sözleşmesinde belirtilir.

(3) İhalelerde teklif sahiplerinden geçici teminat alınması zorunludur.

(4) TİGEM, getirilecek olan geçici ve kesin teminat mektuplarının, risk toplanmasından kaçınmak amacıyla başka bir banka veya finans kuruluşundan da getirilmesini isteyebilir.

(5) Geçici ve kesin teminat oranları TİGEM’ce belirlenir.

İhale ve sözleşmeye davet

MADDE 18 – (1) İhale kararı, Yönetim Kurulunca onaylanır.

(2) İhale sonucu, teklif sahibine yazılı olarak bildirilerek, şartnamede bildirilen sürede kira sözleşmesinin yapılacağı ve kesin teminatını yatırması gerektiği bildirilir. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, ihale fesh edilerek, şartnamede belirtilen müeyyideler uygulanır.

(3) Birinci sıradaki teklif sahibi ile herhangi bir nedenle sözleşme imzalanmaması durumunda sırasıyla ikinci ve üçüncü sıradaki teklif sahipleri ile sözleşme imzalanabilir. Bu yönde bir karar alınması için bu hususun ilan metni ve şartnamede yer alması gerekir.

Kira sözleşmesinin yapılması ve yürürlüğe girmesi

MADDE 19 – (1) İhale kararının teklif sahibine bildirilmesinden sonra belirlenen sürede kira sözleşmesi taraflarca imzalanarak noter tasdikinden sonra yürürlüğe girer.

Tebliğat

MADDE 20 – (1) TİGEM’ce ihale ile ilgili tüm bildirimler alma haberli taahhütlü mektup, APS ve bunlarla teyid gönderilmek üzere faks ile yapılabilir.

(2) Birinci fıkradaki şekilde yapılan bildirimlerde teyidi yapılmak kaydıyla TİGEM’ce gönderilen faksın ilgiliye ulaştığı tarih tebliğ tarihi sayılır.

(3) Teklif sahipleri tarafından faks ile TİGEM’e yapılan bildirimlerde bunların teyidinin TİGEM’e ulaştığı tarih tebliğ tarihi sayılır.

İşletmenin teslimi

MADDE 21 – (1) Sözleşmenin yürürlüğe girmesinden sonra işletme, taraflarca düzenlenen tutanak ile kiracıya teslim edilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Teslim Sonrası İşlemler

Denetim ve raporlama(DT: 18.12.2023 Tarihli ve 346 Sayılı YKK)(DT: 12.09.2024 Tarihli ve 281 Sayılı YKK)

MADDE 22- (1) Yılda en az bir defa olmak üzere kiralanan işletmelerde sözleşmeye uygunluk denetimi yapılır.

(2) Genel Müdür Onayı ile başkanlığı Teftiş Kurulu Başkanlığınca yapılmak üzere en az üç kişiden müteşekkil Denetim Komisyonları kurulur.

(3) Denetim Komisyonları, inceledikleri işletmeye ilişkin rapor hazırlar.

(4) Yıllık Kiralama Değerlendirme Raporu, denetim yılını takip eden Nisan ayı sonuna kadar hazırlanır.

(5) Hazırlanan Rapor, Mayıs Ayı sonuna kadar bilgi için Yönetim Kuruluna gönderilir.

(6) Genel Müdürlük kiralanan işletmelere yönelik temel bilgileri (şirket adı, kira süresi, adres vb.) internet sayfasından kamuoyuna duyurur.

ALTINCI BÖLÜM

Çeşitli Hükümler

Sözleşmenin devri

MADDE 23 – (1) Kiralamaya konu işletme arazileri ve diğer kira konusu taşınır ve taşınmaz mallar TİGEM'in yazılı izni olmadan başkasına devredilemez. Devrine izin verildiği takdirde, devralandan ilk ihaledeki tüm yükümlülüklerin yerine getirilmesi istenir.

Personel nakilleri

MADDE 24 - (1) Tasfiyesine ve kiralanmasına karar verilen işletmelerde çalışan memur, sözleşmeli ve işçi statüsündeki personelin nakilleri tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre yapılır.

İşletmenin yeniden kurulması (DT: 22.12.2022 Tarihli ve 403 Sayılı YKK)

MADDE 25 - (1) Tasfiye edilerek kiraya verilen işletmelerin kira akdinin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde, işletmenin yeniden kurulmasını Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğü yerine getirir. Alınan karar Cumhurbaşkanlığına bildirilir.

Yürürlük

MADDE 26 –(1) Bu Yönerge, Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğü Yönetim Kurulunun 04/07/2011 tarihli ve 242 sayılı kararıyla uygulamaya girer.

Yürütme

MADDE 27 – (1) Bu Yönerge hükümlerini Tarım İşletmeleri Genel Müdürü yürütür.

D.T. 12.01.2017 Tarihli ve 8 Sayılı YKK
DT: 22.12.2022 Tarihli ve 403 Sayılı YKK
DT: 18.12.2023 Tarihli ve 346 Sayılı YKK
DT: 12.09.2024 Tarihli ve 281 Sayılı YKK