



T.C.
SAĞLIK BAKANLIĞI
Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğü

Sayı : 76219013/907/
Konu : Hizmet Binası Kiralama
Hakkında Genelge

GENELGE
2015/12

Bilindiği üzere 663 sayılı Sağlık Bakanlığı ve Bağlı Kuruluşlarının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 18 inci maddesinde Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğünün görevleri düzenlenmiş ve bu görevleri arasında "5018 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde, kiralama ve satın alma işlerini yürütmek, temizlik, güvenlik, aydınlatma, ısınma, onarım, taşıma ve benzeri hizmetleri yapmak veya yaptırmak" yer almaktadır.

Diğer taraftan; hizmet binalarının kiralanmasına ilişkin usul ve esaslar 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu, 2012/15 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile Maliye Bakanlığının 2009/1 sayılı Genelgeleri ile düzenlenmiştir. Bakanlık merkez teşkilatı harcama birimleri ile il ve ilçe sağlık müdürlüğü hizmet binası kiralanmasında, hizmetin kesintisiz sürdürülmesi, mali kaynakların etkin ve verimli kullanılması ve atıl kapasite oluşturulmaması amacına yönelik hususlar aşağıda belirtilmiştir.

1. Kiralamaya gidilmeden önce inşaatı devam eden Bakanlığa ait bina durumları ile boşaltılacak binaların kapasitesi dikkate alınacaktır. 6 ay içerisinde tamamlanacak inşaatların veya boşalacak binaların mevcut olması halinde tadilat-onarım ve taşınma süreleri göz önünde bulundurularak hizmette herhangi bir aksaklık olmaması halinde bina kiralama yoluna gidilmeyecektir.
2. Kaynakların etkin ve verimli kullanılması için kiralamaya gidilmeden önce Bakanlık ve bağlı kuruluşlarımıza tahsisli binalar kullanılacaktır. Bunun mümkün olmaması halinde öncelikle kamu binalarının kiralanmasına daha sonra diğer binaların kiralanmasına gidilecektir.
3. Hizmet binası ihtiyacının olduğu bölgede hazineye ait, ihtiyacı giderecek hizmet binasının bulunup bulunmadığı Milli Emlak Müdürlüğüne yazılı olarak sorulacaktır.
4. Hizmet binası ihtiyacının hâsıl olduğu harcama birimlerinde, üç kişiden az olmamak üzere kiralama komisyonu kurulacaktır. Merkez teşkilatında, harcama yetkilisinin başkanlığında ilgili daire başkanı ile diğer personelden, il sağlık müdürlüklerinde ise il sağlık müdürünün başkanlığında ilgili il sağlık müdür yardımcısı ve diğer personelden oluşur. Kiralama komisyonuna seçilen diğer personelin idari, mali, teknik veya 112 acil sağlık hizmetlerinde görevli olması gerekir.
5. Kiralama Komisyonu tarafından öncelikle kiralanacak taşınmazın kullanım amacı ve kiralama gerekçesini gösteren hususların yer aldığı rapor hazırlanacak ve bu rapor birim amiri tarafından onaylanacaktır.
6. Kiralama komisyonunca, kiralanacak hizmet binasına ilişkin can ve mal güvenliğinin sağlanması için teknik personelden (Mühendis, Tekniker, Teknisyen) destek alınacak ve kiralanacak hizmet binasının deprem ve yangın mevzuatına uygun olup olmadığı, yapı kullanım izni ile tapu takyidat kayıtları incelenerek değerlendirilecektir.
7. Kiralama Komisyonu; kiralamaya konu binanın yıllık kira rayiç bedelini araştırmak üzere, kiralanacak binanın yerini, emsal satış bedelini, kiralanacak binanın bulunduğu mahallin piyasa değerini, binanın yaşını, piyasa rayici (kira bakımından) gibi kıstasları göz önünde

- bulundurarak; serbest emlakçılar, belediye başkanlıkları, defterdarlık ve mal müdürlükleri ile ticaret ve sanayi odasından yazılı bilgi ve raporlar doğrultusunda değer tespitini yapacak ve öngörülen kiralama süresini ve kira rayiç bedelini tespit edecektir.
8. Kira rayiç değerinin tespitinde, hizmet alanları dışındaki alanların malike bırakılıp bırakılmamasına bağlı olarak hizmet sunumu dışındaki alanlardan malikin elde edeceği getiriler ile binanın araç ve gereçleri ve donanımının malik tarafından sağlanıp sağlanmayacağı gibi hususlar dikkate alınacaktır.
 9. Kiralanacak binalarda çalışacak personel sayısı, binaların hizmete uygunluğu ve ulaşılabilirliği göz önünde bulundurulacaktır.
 10. Kira bedelinin belirlenmesinde harcama biriminin bütçesine aşırı mali yük getirecek kiralamalardan kaçınılacaktır.
 11. Kiralama komisyonu, kiralamaya konu binanın maliki veya kanuni temsilcileri ile rayiç kira değerine göre ilgili mevzuatı çerçevesinde yıllık kira bedelini ve öngörülen kiralama süresini belirleyip komisyon kararını oluşturacaktır.
 12. Bütçeler Strateji Geliştirme Başkanlığınca mali yılbaşından önce 3 yıllık olarak hazırlandığından onaylanmış bütçede yeterli ödenek olması halinde bu bütçe kullanılacaktır. Yeterli ödenek olmaması halinde Strateji Geliştirme Başkanlığından aktarma veya ek bütçe yapılması talep edilecektir.
 13. 112 acil sağlık istasyonu hizmet binası kiralama talepleri Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından Acil Sağlık Hizmetleri Genel Müdürlüğünün görüşü alındıktan sonra diğer iş ve işlemler Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından yürütülecektir.
 14. Başbakanlıktan alınacak hizmet binası kiralama izin işlemlerinde gerekli kriterlerin sağlanıp sağlanmadığı hususunda yerinde inceleme ve değerlendirme yapmak üzere merkez teşkilatta teknik üyelerin katılımıyla komisyon kurulabilir.
 15. Kira sözleşmeleri, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu, 2012/15 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve Maliye Bakanlığının 2009/1 sayılı Genelgeleri çerçevesinde hazırlanacaktır. Ayrıca, aşağıdaki hususlar ile harcama birimlerince takdir edilecek diğer hususlar sözleşmeye eklenecektir.
 - a) Sözleşme imzalandığı tarih itibari ile bütün abonelikler (elektrik, su, yakıt vb.) taşınmaz sahibi tarafından yaptırılmış olacaktır.
 - b) Ortak kullanımlı binalarda ısınma, elektrik, su ve benzeri giderlerin ödenmesi hususunda ayrı sayaç kullanılacağı belirtilecektir.
 - c) Bina malikinin kusurundan kaynaklanan hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini engelleyen hukukî veya fiilî imkânsızlık durumunda, kira ödeme başlangıç zamanı bu sebeplerin ortadan kalkmasına kadar ertelenecektir.
 - ç) Ortak kullanım alanların esaslı-kalıcı tadilat ve onarımlarının mal sahibi tarafından yaptırılması, varsa demirbaş ve mefruşat gibi donanımlar kira sözleşmelerinde açıkça belirtilecektir.
 - d) Kiralanacak binanın; adresi, fiziki mekân özellikleri, arsa alanı, kapalı alanı, kapalı alandaki oda sayısı vb. bilgiler belirtilecektir.
 - e) Kira sözleşmesi sürelerinin uzun tutulmaması, taşınmaza ihtiyaç duyulmadığı takdirde idarenin sözleşme süresi dolmadan bir ay önce yazılı olarak haber vermek sureti ile taşınmazı boşaltılabileceği ve tazminat ödenmeyeceği sözleşmede açıkça belirtilecektir.
 - f) Bina malikine bırakılacak alanlar ile kiralanan alanın ticari alanlarının kiraya verilmesi işlemlerinin kiracı tarafından yapılacağı belirtilecektir.

- ğ) Taşınmazın kiralandığı, kiralanmaya konu taşınmazın tapu kaydına şerh edilecektir.
16. Her binanın kendine özgü özelliklerinin bulunabileceği hususu dikkate alınacak, kira sözleşmeleri ekte gönderilen örnek "kira sözleşmesi" ne uygun olarak düzenlenecek ve imzalanmadan önce sözleşme taslağının bir örneği yukarıda belirtilen diğer (kiralama gerekçesi, komisyon raporu, rayiç bedel tespit belgeleri, başka kamu taşınmazı olmadığına dair Milli Emlak Müdürlüğü yazısı vb.) belgelerle birlikte incelenmek üzere Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğüne gönderilecektir.
 17. Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından gerekli inceleme ve değerlendirme yapıldıktan sonra kiralanmasına karar verilen taşınmaz, bilgileriyle birlikte Başbakanlığa kiralama izni için gönderilecektir.
 18. Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından gerekli inceleme ve değerlendirme sonucunda kiralama talebi herhangi bir nedenle (kira bedeli veya öngörülen kiralama süresinin uygun bulunmaması vb.) uygun görülmemeler, uygun görülmemeye gerekçeleri ile birlikte iade edilecek. Kiralama komisyonu tarafından iade gerekçeleri gözden geçirilerek gerekli düzenleme yapıldıktan sonra izin için tekrar Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğüne gönderilecek. Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından tekrar değerlendirme yapılacak ve uygun görülmesi halinde kiralama izni için işlemler başlatılacaktır.
 19. Başbakanlıktan kiralama izni verildiğinde Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından kiralama talebinde bulunan harcama birimine kiralama işleminin başlatılması bildirilecektir.
 20. Kiralama izni verilen hizmet binası, birimin harcama yetkilisi ve hizmet binası sahibi arasında ilgili mevzuat doğrultusunda sözleşmesi imzalanarak kiralama işlemi tamamlanmış olacak ve yapılan kira sözleşmesinin bir nüshası bilgi amaçlı Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğüne gönderilecektir.
 21. Bakanlığımıza bağlı sağlık kurumlarında yeni servis ve birimlerin açılması ile her hekime bir muayene odası tahsisine yönelik olarak yapılacak gayrimenkul kiralamaları, Başbakanlığın 22/2/2007 tarihli ve 10247 sayılı yazıları gereği 2007/3 sayılı Başbakanlık Genelgesi kapsamında muaf tutulmuş bulunduğu;
 - a) Sağlık hizmetini sunmak amacıyla kiralanacak servis, birim ve 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonları için Başbakanlıktan izin alma işlemleri yapılmayacaktır.
 - b) Bu kapsamdaki kiralama işlemleri, Başbakanlıktan izin alma hariç bu genelgenin diğer usul ve esasları dikkate alınarak il sağlık müdürlüklerince sonuçlandırılacaktır.Bilgi ve gereği ile uygulamada herhangi bir aksamaya meydan verilmemesi için yukarıda belirtilen hususlara titizlikle riayet edilmesini önemle rica ederim.

Prof. Dr. Eyüp GÜMÜŞ
Müsteşar