

7.3.12. Ticari Alanların Kiraya Verilmesi Genelgesi (2012/49)



**T.C.
SAĞLIK BAKANLIĞI
Türkiye Kamu Hastaneleri Kurumu**

Sayı : B.10.1.TKH.0.28.0000-756.02/2953
Konu : Ticari Alanların Kiraya Verilmesi.

T.C. SAĞLIK BAKANLIĞI
TKHK FİNANS HİZMETLERİ BAŞKAN
YARDIMCILIĞI - TKHK KAYNAK
GELİŞTİRME DAİRE BAŞKANLIĞI
31.12.2012 16:26 -
41343508/756.02/2953
00805264

**GENELGE
2012/49**

Bilindiği üzere, mülkiyeti Hazineye ait /Hazine ile hisseli/ üst yapı Hazineye ait ya da zemini Hazineye ait olup, Sağlık Bakanlığına tahsisli olan yerler ile Sağlık Bakanlığınca kiralanmış ve kira bedelleri merkezi yönetim bütçesinden karşılanan hastane ve birinci basamak sağlık kurumlarındaki ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerinin (söz konusu taşınmazların Aile Hekimlerine kiralınması dâhil olmak üzere) Sağlık Bakanlığı tarafından Döner Sermaye İşletmeleri eliyle işlettilmesine ilişkin Maliye Bakanlığı ile Bakanlığımız arasında 15/06/2011 tarihinde protokol imzalanmıştır. Bu protokol kapsamında yapılması gereken iş ve işlemler, 2011/43 sıra nolu Genelge ile tüm sağlık tesislerimize duyurulmuştur.

02/11/2011 tarih ve 28103 (mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 663 sayılı KHK ile Bakanlığımızda meydana gelen yeniden yapılanma sonucu, anılan protokol ile devredilen ikinci ve üçüncü basamak sağlık hizmeti veren hastaneler ile ağız ve diş sağlığı merkezlerindeki ticari alanların (aile hekimlerine verilen alanlar dâhil) işletilmesi Kurumumuza devredilmiş olup, bu süreçten sonraki iş ve işlemler Kurumumuzca yürütülmektedir.

Bu bağlamda 2011/43 sıra numaralı Genelge ile duyurulan hususlarda değişiklikler yapılması ve geçen süreçte tespit edilen noksanlıklar hususunda açıklama yapılması zarureti doğmuştur:

A) İhale Öncesi İşlemler

1. Kurumumuza bağlı sağlık tesislerinde bulunan ticari alanların kiralama ihale işlemlerinin iliniz Kamu Hastaneleri Birliği Genel Sekreterliğince yürütülmesi esastır. Kiralamalarla ilgili tüm işlemler Genel Sekreterlik bünyesinde bulunan Mali Hizmetler Başkanı sorumluluğundadır.
2. Pazarlık usulü ihaleler ile tahmin edilen yıllık kira bedeli 2886 sayılı Kanunun 45 inci maddesine göre her yıl merkezi yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınırın % 2 (yüzde 2) sini geçmeyen açık teklif usulü ihaleler, Genel Sekreterliğin uygun görmesi halinde sağlık tesislerine devredilebilir. Bu tür ihalelerin ilgili sağlık tesisi ölçeğinde yapılabilmesi için, Genel Sekreter tarafından hastane yöneticisine veya hastane yöneticiliği görevini yürüten başhekime yetki verilmelidir.
3. Sağlık tesislerindeki ticari alanların kiraya verilmesinde;

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 67 inci maddesinin birinci fıkrasında; “Taşınmazların kiraya verilmesinde tahmin edilen yıllık kira bedeli, Kanunun 45 inci maddesine göre her yıl merkezi yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınıra kadar olan ihalelerde açık teklif usulü, bu sınırı aşarlarda ise kapalı teklif usulü uygulanır. Kapalı veya açık teklif usulüyle kiraya verilemeyen taşınmazlar, uygun zamanda tekrar aynı usulle kira ihalesine çıkarılır ve bunlar Kanunun 43 üncü ve 49 uncu maddeleri uyarınca pazarlık ihalesine bırakılmaz” hükmü gereğince kiralama



**T.C.
SAĞLIK BAKANLIĞI
Türkiye Kamu Hastaneleri Kurumu**

işlemlerinde **açık teklif usulü veya kapalı teklif usulünün uygulanacağı** açıkça vurgulanmıştır.

4. Otomatik para çekme makineleri (ATM'ler), radyo ve televizyon vericileri, reklam levhası, afiş asılmak üzere kiraya verilecek yerler ile aile hekimleri için kullanılacak yerlerin kiraya verilmesi işlemleri Yönetmeliğin 67 nci maddesinin 4 üncü fıkrasına istinaden **pazarlık usulü ile** ihale edilebilecektir. Hazineye ait yerlerin kiralama işlemleri yönetmelik hükümlerine tabi olup, maaş ödeme karşılığı yapılan promosyon anlaşmalarında ATM ve uydu şube yerleri pazarlık konusu edilmeyecektir. Ayrıca bu tür sözleşmelere diğer bankaların faaliyetlerini engelleyecek ticari etige uygun olmayan hükümler konulmayacaktır.
5. Maliye Bakanlığı ile yapılan protokol gereği, ticari alanların bedelsiz veya düşük bedeller karşılığında kamuya yararlı derneklere veya vakıflara verilmesi gibi bir uygulama yapılmayacaktır.

B) Yeni Ticari Alanların Açılması

1. Sağlık tesislerimizde bulunan ticari alanların Bakanlığımıza devrinden sonra bir kısmının kapatıldığı, ancak yerine yeni ticari alanların açılmadığı tespit edilmiştir. Sağlık hizmetlerinin etkin, verimli ve modern çağın gereklerine uygun bir şekilde sunulabilmesi ve hasta ve yakınlarının ihtiyaçlarının karşılanabilmesi amacıyla mevcut ve yeni açılan hastanelerimizin kapasitelerinin (poliklinik sayısı, yatak sayısı, personel sayısı vb.) yeniden değerlendirilerek en kısa zamanda yeni ticari alanların açılması uygun olacaktır. Bu itibarla fiziki yapısı uygun olan sağlık tesislerinde özellikle hasta ve hasta yakınlarının kullanabileceği çamaşır yıkama alanları ve diğer ihtiyaçlara yönelik hizmet alanları oluşturulabilir.
2. Birlik bünyesindeki sağlık tesislerinde genel kabul görmüş faaliyet alanları dışında yeni bir faaliyet alanı oluşturulmasına Genel Sekreterlikçe karar verilecektir. Genel Sekreterliğin tereddüt ettiği hususlarda da Kurumumuzdan görüş sorulacaktır.
3. Ticari alanların kiralama yoluyla işletilmesinde, sağlık tesisinin hizmet kapasitesi, huzuru, güvenliği ve mahremiyeti, temizliği gibi kriterlere öncelik verilecek ve idarece gerekli tedbirler alınacaktır.

Örneğin, acil servis yoğunluğunun fazla olduğu sağlık tesislerinde acil servis yapılanması içinde yer alan ticari alanların kiralama sözleşmelerinin bitiminde bu ticari faaliyetin başka bir alana konumlandırılması uygun olacaktır.

C) Sözleşme ve Kira Süresi

1. Sağlık tesisleri ticari alanlara ait sözleşmelerinin bir örneğini 1 (bir) ay içinde ilgili Defterdarlığa gönderecektir.
2. Taşınmazın herhangi bir şekilde kullanılmaması, kapanması gibi nedenlerle, bünyesinde bulunan ticari alan/alanların kapatılması (ticari alanın yerinin hastane ihtiyacı nedeniyle kapatılması hariç) veya bu alanda ticari bir faaliyetin kalmaması durumunda, sağlık tesisi yöneticisi tarafından gerekçesi ile birlikte 1 (bir) ay içinde bağlı olduğu Genel Sekreterliğe bildirilecek, Genel Sekreterlik de durumu Kurumumuza ve Defterdarlığa bildirecektir.
3. Parasal tutarı ne olursa olsun sağlık tesislerinde kiraya verilmiş olan ticari alanlara ait sözleşmelerin devri, ihaleyi yapan idare tarafından karara bağlanacaktır.
4. Aile hekimlerine kiraya verilen ticari alanlarda, sözleşme süresi belirlenirken aile hekimlerinin görevlendirme süreleri göz önünde bulundurulacaktır. Aile hekiminin



T.C.
SAĞLIK BAKANLIĞI
Türkiye Kamu Hastaneleri Kurumu

herhangi bir sebeple görevinden ayrılması halinde, kullanmadığı dönemlere ait peşin tahsil edilen kira bedeli ilgili aile hekimine iade edilecektir.

5. Ticari alanın kiralama süresi her ne sebeple olursa olsun 3 yıldan fazla olmayacak ve protokol bitim tarihini aşmayacaktır.

D) Ticari Alanların İşletilmesi Esasları

1. Ticari alanlara ait elektrik, su ve ısınma giderlerinin tahsil edilememesi veya eksik tahsil edilmesi ihtimaline karşılık, bu tür ticari alanlarda masrafların idareler tarafından karşılanması koşuluyla (abonelik ve güvence bedelleri kiracıya ait olmak üzere) mümkünse abonelikleri ayrılmalı, mümkün değil ise bu giderlerin süzme sayaç veya tahmin edilen değerler üzerinden tahsil edileceği sözleşmelerde belirtilecektir. Ticari alanların ısınma giderleri ise, birim ısınma maliyeti tespit edilerek kapalı alanın toplam m² si üzerinden hesaplanmalıdır. Kira harici bu tür alacakların tahsili, **kira sözleşmelerine dâhil edilmeden** TDMS üzerinden ayrıca muhasebeleştirilecektir.
2. Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ekinde yayımlanan tip kira sözleşmesinde belirtilen mücbir sebepler (tabii afetler, ülkede genel veya tesisin bulunduğu yerde kısmi seferberlik ilanı, genel veya kısmi grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkânsızlıkların meydana gelmesi, bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması ve benzeri hâller) ile sözleşmenin düzenlenmesinden sonra ortaya çıkan ve kamudan kaynaklanan engelleyici hususlar hariç olmak üzere, kiracı sözleşmenin devamı süresince kira süresinin uzatımı, kira bedelinin indirilmesi, ödeme tarihi ve miktarları ile kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi gibi taleplerde bulunamayacaktır.
3. Kiraya verilen ticari alanların kamudan kaynaklanan sebeplerle, bir kısmının kurum ihtiyaçları için kullanılmasına karar verilmesi halinde, yeni kira bedeli belirlenirken sadece m² ölçülerinin baz alınmaması, m²'nin fiyata yansımalarının yanında gelir durumunun da dikkate alınması gerekmektedir.

E) Tahsilâta İlişkin Hususlar

1. Sağlık tesislerince kiraya verilen ticari alanlara ait yüksek meblağlarda tahsil edilmemiş kira alacaklarının bulunduğu tespit edilmiş olup, TDMS Modülüne kayıtlı olan kira sözleşmelerinin incelenerek kapatılan ticari alan varsa modül üzerinden de kapatılması, varsa gecikmiş kira borcu bulunan kiracılar uyarılarak en kısa zamanda alacakların tahsil edilmesinin sağlanması, rızaen tahsilatın yapılamaması durumunda borcun tahsili hususunda Genel Sekreterlik bünyesindeki Avukatlık Hizmetleri Birimi tarafından yasal işlemlere başlanması gerekmektedir. Ancak Genel Sekreterlikler bünyesinde Avukatlık Hizmetleri Birimi kuruluncaya kadar, bu işlemler İl Sağlık Müdürlükleri bünyesinde yer alan Avukatlık Hizmetleri Bürolarınca yürütülecektir.
2. Sağlık tesislerimizde aktif olarak işletilen ticari alanlara ait sözleşmeler TDMS modülüne kaydedilecek olup, ilgili tüm tahsilâtlar bu sözleşme kaydı üzerinden yapılacaktır. Bu ticari alana ait tahsilâtlar emanet hesaplarda bekletilmeyecek, diğer gelir kalemlerinden muhasebeleştirilmeyecektir.
3. Sağlık tesislerinde yer alan ticari alanlardan, anılan protokol ile devredilmesine rağmen, halen ecrimisil yolu ile tahsilâtları yapılmakta olanların en kısa sürede yukarıda belirtilen ihale yöntemlerinden biri ile kiraya verilmesi gerekmektedir.
4. Maliye Bakanlığı ile yapılan protokol gereğince, ticari alanlara ait ecrimisil tahsilâtları sağlık tesislerimizce yapılacaktır. Bu kapsamda; Milli Emlak Genel Müdürlüğünün 336 sıra nolu Tebliğine göre kurumlarımızca tespit edilerek, gerekli tebligatlar yapılmasına



**T.C.
SAĞLIK BAKANLIĞI
Türkiye Kamu Hastaneleri Kurumu**

rağmen tahsil edilemeyen ecrimisil alacakları, Genel Sekreterlik bünyesindeki Avukatlık Hizmetleri Birimlerince takip edilerek, ilgili Döner Sermaye Saymanlıklarınca tahsil edilmesinin sağlanması gerekmektedir. Genel Sekreterlik bünyesinde bu birimler oluşturuluncaya kadar anılan işlemler İl Sağlık Müdürlükleri bünyesinde bulunan Avukatlık Hizmetleri Bürolarınca yürütülecektir.

5. Protokol ile devredilen ticari alanlara ait, Milli Emlak Müdürlüklerince protokol tarihinden önce peşin tahsil edilmiş kira alacaklarının istenmemesi, protokol tarihinden sonraki döneme ait olan ve protokolden sonra tahsil edilen kira bedeli varsa, bu bedelin Milli Emlak Müdürlüklerinden talep edilmesi gerekmektedir.

F. Kiralama Karşılığı Tıbbi Hizmet Alanları Dışındaki Hizmet ve Alanların İşletilmesi

1. Sağlık tesislerinin yenilenmesi işleri, tıbbi hizmetler dışındaki alanların (kantin, kafeterya vs.) işletilmesi karşılığında 22/07/2006 tarih ve 26236 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sağlık Tesislerinin, Kiralama Karşılığı Yapıtırılması ile Tesislerdeki Tıbbi Hizmet Alanları Dışındaki Hizmet Alanların İşletilmesi Karşılığında Yenilenmesine Dair Yönetmelik hükümlerine göre yapılabilir. Bunun yanında yenileme işleri kapsamında tıbbi hizmetler dışındaki hizmetler de yükleniciye bırakılabilir.
2. Yenileme işinin ihale edilebilmesi için; vaziyet planı, uygulama projesi (mimari, statik, elektrik, mekanik) ve yaklaşık maliyet hazırlanmalıdır. Yaklaşık maliyet metraj, imalat sayfası, pirsantaj, genel icmal, mahal listesi ve teknik şartnameleri içermelidir. Her bir tadilat ve onarım işi için ayrı ayrı gruplar şeklinde yaklaşık maliyet hazırlanmalı ve sonrasında genel icmal oluşturulmalıdır. Kiralanacak alanların sağlık tesisinin neresinde, kaç tane olduğu ve büyüklüğü proje üzerinde belirtilmelidir.
3. Bütün bu belgeler hazırlayanlarca imzalanıp Hastane Yöneticisi tarafından onaylandıktan sonra izin için Kurumumuza sunulacaktır. Kurumumuzca uygun görülmesi halinde, başvuru dosyası Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğüne gönderilecektir.

Bilgilerinizi ve Birliğiniz dâhilindeki tüm sağlık tesislerine duyurulması hususunda gereğini önemle rica ederim.

Prof. Dr. Nihat TOSUN
Bakan’a
Müsteşar

DAĞITIM

Gereği

87 Kamu Hastaneleri Birliği Genel Sekreterliğine

Bilgi İçin

Hukuk Müşavirliğine

Denetim Hizmetleri Daire Başkanlığına

81 İl Valiliğine (İl Sağlık Müdürlüğü)