



T.C.
SAĞLIK BAKANLIĞI
Hukuk Hizmetleri Genel Müdürlüğü



Sayı : E-11045126-010.06-
Konu : Ticari Alanların Kiraya Verilmesi

GENELGE
2025/3

Bilindiği üzere, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Bakanlığımız arasında imzalanan 15/6/2011 tarihli protokol ile mülkiyeti Hazineye ait/Hazine ile hisseli/üst yapısı Hazineye ait ya da zemini Hazineye ait olup Sağlık Bakanlığına tahsisli olan yerler ile Bakanlığımızca kiralanmış ve kira bedelleri merkezi yönetim bütçesinden karşılanan hastane ve birinci basamak sağlık kurumlarındaki ticari amaçla kullanılması mümkün olan (söz konusu taşınmazların aile hekimlerine kiralanması dahil olmak üzere) ve yeni açılacak bölümlerin kiralanması 10 yıllığına Bakanlığımıza devredilmiştir. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 23/5/2019 tarihli ve E.122884 sayılı yazısı ile protokol süresi 15/6/2031 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda ticari alanların işletilme esasları Bakanlığımızın 2011/43 ve 2012/49 sayılı Genelgeleri ile düzenlenmiş olup kiralama işlemleri bu çerçevede ilgili idarelerce yerine getirilmektedir.

Bakanlığımız ile bağlı ve ilgili kuruluşlarının teşkilat ve görevlerinin, 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve 4 sayılı Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar ile Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile yeniden belirlenmesi üzerine Bakanlık taşra teşkilatında uygulama birliğinin sağlanması ve geçen süreçte yeni sorun alanlarının çözüme kavuşturulması amacıyla ticari alanların kiraya verilmesi işlemleri aşağıda belirtilen açıklamalar çerçevesinde yürütülecektir.

1. Protokole İlişkin Hükümler:

a) Protokol süresi, protokolün imzalandığı tarihten itibaren 10 yıldır. Ancak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 22/5/2019 tarihli ve 122229 sayılı Bakanlık Makam Olurları ile Protokolün son geçerlilik süresi 15/6/2031 tarihine kadar 10 yıl süreyle uzatılmıştır. Bu kapsamda kiraya verilecek ticari alanlar 3 yılı geçmeyecek şekilde ihale edilecek ve sözleşmelerin süreleri protokol bitim süresini (15/6/2031) aşmayacak şekilde düzenlenecektir.

b) Kiracılar ile yapılacak sözleşmelere protokolün belirtilen tarihte veya herhangi bir sebeple daha erken sona ermesi halinde, sözleşmenin sona ereceği ve bu hususlarda herhangi bir hak ve tazminat talep edilemeyeceğine dair hükümler konulacaktır.

c) Ticari alanlar ihale yapılmaksızın kiraya verilemez ve başka bir usul ile kullanılamaz. 11/10/2011 tarihli ve 663 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin ek 2 nci maddesi, 7/1/2020 tarihli ve 2041 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ve özel mevzuatı uyarınca kira bedeli ödenmek şartıyla Uluslararası Sağlık Hizmetleri Anonim Şirketi (USHAŞ) ve hissesinin yüzde ellisinden fazlası USHAŞ'a ait olan şirketler bu bent hükmüne tabi değildir.

ç) Kiracılara hiçbir şekilde kiralama karşılığında ticari alan yaptırılmayacaktır.

d) İdare ile kiracı arasında imzalanan kira sözleşmelerinin (mülkiyeti üçüncü şahıslara ait olmakla birlikte kullanım hakkı Bakanlığımıza veya Valiliğe bırakılan taşınmazlar ile döner sermaye kaynaklarından kiralanmış taşınmazlardaki ticari alanlar ve aile hekimleri ile yapılan sözleşmeler hariç) bir örneği il sağlık müdürlüğüne sözleşmenin düzenlenmesinden itibaren bir ay içinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ilgili il müdürlüğüne gönderilecektir. Ayrıca protokol kapsamındaki ticari alanlardan, sağlık tesisinin kapatılması nedeniyle faaliyetlerine son verilenler bir ay içinde cari yıl sözleşme bilgileri ile birlikte il sağlık müdürlüğü vasıtasıyla Kamu Hastaneleri Genel Müdürlüğüne ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ilgili il müdürlüğüne bildirilecektir.

e) Bakanlığımıza bağlı sağlık kurum ve kuruluşları döner sermayeli işletme niteliğinde olup tabi olduğu mevzuat çerçevesinde genel işletmecilik esasları doğrultusunda yönetilmektedir. Sağlık hizmetlerinin sürdürülebilirliği, bütçe dengelerinin sağlanması, döner sermaye gelirlerine katkı sağlanması ve âtıl kapasitenin değerlendirilmesi amacı ile ticari amaçlı kullanımı mümkün olan yeni açılacak ticari alanlar kiraya verilecektir.

f) Sağlık Bakanlığına tahsisli taşınmazlar amacı dışında kullanılmayacak, taşınmazın bünyesinde bulunan ticari alanlar da Bakanlığımıza tahsis amacı ile bağdaşmayacak faaliyetlere konu edilmeyecektir. Ticari alanlarda mevzuatla yasaklanan ürünlerin satışı yaptırılmayacaktır.

2. Kiralama İhaleleri ve Genel Hükümler:

a) Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Bakanlığımız arasında yapılan Protokol gereğince Bakanlığımıza bağlı tüm sağlık tesisleri bünyesinde bulunan ticari alan ihalelerinin 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa istinaden çıkarılan 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer alt düzenlemeler kapsamında yapılması ve dokümanlarda mezkûr Yönetmelik ekinde yayımlanan tip şartname ve sözleşmelerin kullanılması zorunludur. İdareler tarafından Sağlık Bakanlığına Bağlı Sağlık Kurumları ile Esenlendirme (Rehabilitasyon) Tesislerine Verilecek Döner Sermaye Hakkında Kanun, Döner Sermayeli Kuruluşlar İhale Yönetmeliği ve diğer mevzuat kapsamında ticari alan kiralaması yapılmayacaktır.

b) Bakanlığımıza bağlı sağlık tesislerindeki (idari binalarda yer alan ticari alanlar hariç) tüm ticari alanların kiralama ihalelerinde il sağlık müdürlüğü yetkilidir. İl sağlık müdürlüğü gerekli gördüğünde bu yetkiyi ilgili sağlık tesisine devredebilir.

c) Sağlık tesislerindeki ticari alanların kiraya verilmesinde açık veya kapalı teklif usulü ihale esas olmakla birlikte ticari alanların, Yönetmeliğin 67 nci maddesinin 4 üncü fıkrası gereğince kullanışlarının özelliği veya idareye yararlı olması nedeniyle kapalı veya açık teklif usulleriyle ihalesi uygun görülmeyen ticari alanlar idarelerce bu yönde alınacak karar doğrultusunda pazarlıkla kiraya verilebilir.

ç) Yönetmelik hükümleri gereği kiracılar ile ticari alan sözleşmeleri imzalanırken; protokol ile kiralama, gelirden pay alma, ciro üzerinden kısmen sabit, kısmen belirli oranda cironun paylaşımı gibi uygulamalar yapılmayacaktır.

d) Yönetmelik eki şartname ve sözleşmeler gereğince yıllık sabit bir kira bedeli belirlenmesi ve yıllık kira bedelinin birinci taksiti sözleşme imzalanmadan peşin olmak üzere, toplam 4 taksit halinde (aile hekimleri hariç) alınması zorunludur.

e) Ticari alanlarla ilgili gelecek yıllara yaygın sözleşme imzalanması halinde kira bedeli her yıl Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE–oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında artırılacak şekilde düzenlenecektir.

f) İsteklilerden bir yıllık tahmin edilen kira bedelinin %10’u ile %30’u oranında geçici teminat alınacaktır. Kiracıdan sözleşme bedeli üzerinden hesaplanmak suretiyle %6 oranında kesin teminat alınacaktır.

g) Kiralama ihalelerinde, idarelerce oluşturulan ihale komisyonunda bulunması zorunlu olan maliye üyesi; illerde millî emlak dairesi başkanlığı veya millî emlak müdürlüğü, ilçelerde millî emlak müdürlüğü veya millî emlak şefliklerinden talep edilecektir.

ğ) 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu gereğince kiralama ihalelerinde ita amirliği görevi, harcama yetkililerince yerine getirilecektir.

h) İhalenin parasal tutarına bakılmaksızın ihale kararları onaylanmak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına veya Bakanlığımıza gönderilmeyecek, ilgili harcama yetkililerince onaylanacaktır.

ı) İdarelerce uygun görülmesi halinde, sözleşmede belirtilen parasal tutara bakılmaksızın ticari alana ait sözleşme devirleri Bakanlığa gönderilmeyecek, uygun görülmesi halinde ilgili harcama yetkililerince yapılacaktır.

i) Yönetmelikte Hazine adına gelir kaydedileceği belirtilen teminatlar ve parasal tutarlar kurumlarımızın döner sermaye işletmesi adına tahsil edilecektir.

j) Sağlık hizmet sunumu amacıyla 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununa tabi tahsisli taşınmazlar üzerinde veya sağlık tesisi içinde tesis edilecek ticari alanlar için anılan Kanunun 17 nci maddesinin üçüncü fıkrası ve 18 inci maddelerine dayanılarak yürürlüğe konulan uygulama yönetmelikleri çerçevesinde ticari alanların işletmeye açılmadan önce taşınmazı Bakanlığımıza tahsis eden kurumdan izin

talep edilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda Bakanlığımıza tahsis edilen taşınmazlar üzerindeki ticari alanlardan tahsil edilen kira gelirlerinin %50'sinin ilin bağlı bulunduğu orman bölge müdürlüğü hesabına yatırılarak ödemeye ilişkin belgeler ödemeyi takiben düzenli olarak Kamu Hastaneleri Genel Müdürlüğüne gönderilecektir.

k) Mülkiyeti üçüncü şahıslara ait olan ve kullanım hakkı protokol ile Bakanlığımıza veya valiliğe devredilen taşınmazlardaki ticari alanlar da bu Genelge kapsamında kiraya verilecektir.

l) Ticari alanların kiralama yoluyla işletilmesinde sağlık tesisinin hizmet kapasitesi, huzuru, güvenliği, mahremiyeti ve temizliği gibi kriterlere öncelik verilecek ve idarece gerekli tedbirler alınacaktır.

m) Bakanlığımız ve taşra teşkilatınca üçüncü kişilerden kiralanmış olan taşınmazlarda bulunan mevcut veya yeni oluşturulacak ticari alanlar da kiraya verilebileceğinden kira sözleşmelerine, kiralanan taşınmazın ticari alanlarının alt kiracılara verilebileceğine dair hüküm konulması hukuki ihtilaflarla karşılaşılması açısından önem taşımaktadır.

n) Bakanlığımız ve taşra teşkilatınca yapılan ihalelerden dolayı yasaklamayı gerektiren bir durumla karşılaşıldığında, gereğinin yapılması için bu durumu Yönetmelikte belirtilen süre içinde Bakanlığımız ilgili merkez birimlerine bildirilecektir.

3. Ticari Alanların İşletilmesi Esasları:

a) Ticari alanlara ait elektrik, su, doğalgaz, ısıtma tesisatı, masrafları idareler tarafından karşılanmak koşuluyla (abonelik ve güvence bedelleri kiracıya ait olmak üzere) mümkünse binanın genel tesisatından ayrılır. Tesisatın teknik bakımdan müstakil hâle getirilmesinin mümkün olmaması hâlinde, tahmin edilen bedelin tespit ve takdirinde elektrik, su, doğalgaz ve ısıtma giderleri de ayrıca belirlenir. Bu giderlerin kira bedelinden ayrı olarak tahsil edileceği sözleşmede hüküm altına alınacaktır. Kira harici bu tür alacaklar Tek Düzen Muhasebe Sisteminin (TDMS) ilgili kalemleri üzerinden ayrıca muhasebeleştirilecektir.

b) Yönetmelik ekinde yer alan tip kira sözleşmesinde belirtilen mücbir sebepler ile sözleşme imzalandıktan sonra kamudan kaynaklanan ve kiracının iş yapmasını kısıtlayıcı hususlar hariç olmak üzere; kiracı kira süresinin uzatılması, kira bedelinin indirilmesi, ödeme tarihi ve miktarları ile kiralanan alanın yüz ölçümünün değiştirilmesi gibi taleplerde bulunamaz.

c) Kiraya verilen ticari alanın bir kısmının kurum ihtiyaçları için kullanılmasına karar verilmesi, sağlık tesisinin işlevsel yapısının değişmesi (ticari alanın bulunduğu binanın başka bir yere taşınması, acil veya poliklinik yerlerinin değişikliği vb.) nedeniyle ticari alanın işlevi açısından hasta ve hasta yakını yoğunluğunda önemli ölçüde azalma olması nedeniyle kiracının sözleşme değişikliği talep etmesi ve bu yöndeki talebinin de idare tarafından kabul görmesi halinde idare tarafından kurulacak komisyon marifetiyle yeni bir kira bedeli belirlenerek sözleşme tadilatına gidilebilir. Yeni kira bedeli belirlenirken metrekarenin kiraya yansımaları yanında sağlık tesisindeki hasta ve poliklinik sayısı ile ticari alana ait gelir durumu birlikte değerlendirilecektir.

ç) Hastane otoparklarının amacı dışında kullanılmasının engellenmesi ve kurum mahallinde erişilebilirlik ve güvenliğin sağlanması amacıyla; hastanede kişi başı geçirilen ortalama süre dikkate alınarak otoparklardan ücretsiz olarak yararlanılabilecek "süre*" belirlenecek ve bu sürenin aşıldığı haller ücretlendirilebilecektir.

d) Kiralanan ticari alanlardan mal ve hizmet temin edecek olan vatandaşların mağdur edilmemesi amacıyla, sağlık tesisinin hizmet verdiği yerleşim mahallindeki piyasa rayiç bedeli üzerinde mal ve hizmet satışı yapılmaması hususunda şartnamelere hüküm konulacaktır. Uygun fiyatlarla mal ve hizmet satışının sağlanması amacıyla, idareler tarafından oluşturulacak komisyon marifetiyle rayiç birim fiyatlar emsal alınarak üç ayda bir düzenli olarak denetlenecek ve fahiş fiyat uygulamalarını engelleyici tedbirler alınacaktır.

e) Ticari alanlarda satılan mal ve hizmetlerin kiralanan mekânlar dışında (poliklinik birimleri, servisler, koridorlar vb. yerlerde seyyar araba veya kişiler aracılığıyla) satışının yapılması engellenecektir.

f) Bakanlığımıza bağlı sağlık kurum ve kuruluşlarınca, genel kabul görmüş faaliyet alanları dışında yeni bir faaliyet alanında kiralama işlemi yapmadan önce il sağlık müdürlüğünden izin alınacaktır. Kiralamaya ilişkin il sağlık müdürlüklerinde tereddüt edilen hususların bulunması halinde Bakanlığın ilgili birimlerinden görüş alınacaktır.

* Süre, yalnızca ayaktan poliklinik başvurusu yapıp yatış yapmayan hastalar üzerinden hesaplanır.

4. Tahsilata İlişkin Hususlar:

a) Sağlık tesislerinde aktif olarak yer alan ticari alanlara ait tüm sözleşmeler TDMS’de bulunan Ticari Alanlar Modülüne kayıt edilecek, tahsilatlar bu kayıtlar üzerinden yapılacaktır. Ticari alanlara ait alacaklar emanet hesaplarda bekletilmeyecek, ilgili ay içinde sözleşmeye ait tahsilat kısmından kira gelir koduna alınarak muhasebeleştirilecektir.

b) İdare bir aydan daha fazla süreye ilişkin kira geliri tahsilatı yaptığı takdirde; tahsil edilen tutardan ilgili aya isabet eden kısmın gelir kaydedilmesi, faaliyet dönemi içindeki diğer aylara ilişkin tutarların “380 Gelecek Aylara Ait Gelirler Hesabı”nda, faaliyet döneminden sonraki yıllara denk gelen tutarların ise “480 Gelecek Yıllara Ait Gelirler Hesabı”nda muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Ardından bu hesaplarda izlenen tutarların ilgili oldukları aylar için gelir kaydedilmesi sağlanacaktır.

c) TDMS’de Ticari Alanlar Modülüne kayıtlı olan ticari alan sözleşmeleri belirli aralıklarla denetlenecek, gecikmiş alacaklar için sözleşme hükümleri doğrultusunda kiracılar uyarılarak en kısa zamanda tahsilatlar sağlanacaktır. Kira alacaklarının tahsil edilememesi halinde dava veya icra takibi yoluyla tahsili için il sağlık müdürlüğü hukuk ve muhakemat birimine ivedilikle bildirim yapılarak talepte bulunulacaktır. Kapatılan veya sözleşme süresi sona eren ticari alanlar modül üzerinden sonlandırılacaktır.

ç) Sağlık tesislerinde yer alan ticari alanlardan zorunlu olmadıkça ecrimisil yolu ile kira tahsilatı yapılmayacaktır. Bu kapsamda halen ecrimisil yolu ile kira tahsilatı yapılanlar var ise ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda en kısa zamanda ihale edilecektir. Anılan Protokol çerçevesinde kiraya verilen ticari alanlarla ilgili idarelerce tespit edilen ecrimisil alacakları 20/8/2011 tarihli ve 28031 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 336 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği kapsamında Döner Sermaye Muhasebe Birimlerinde tahsil edilecektir.

5. Aile Hekimlerine Yapılacak Kiralamalar:

İdarelerimizin kullanımında olup aile hekimlerine kiraya verilecek olan taşınmazlar ve aile hekimlerine kiralanacak taşınırılar ile ilgili olarak;

a) Aile hekimlerine yapılacak hizmet binası kiralama işlemlerinde Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ve 30/6/2021 tarihli ve 31527 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Aile Hekimliği Sözleşme ve Ödeme Yönetmeliğinin 27 nci maddesi hükümleri uygulanacaktır. Kiralamalar pazarlık usulü ile ihale edilecektir. Bakanlığımıza bağlı kurum ve kuruluşların kullanımında olan taşınmazlardan aile sağlığı merkezi olarak kullanılması uygun görülenlerin aile hekimlerine kiraya verilmesi durumunda kira kesintileri aylık olarak aile sağlığı merkezi giderlerinden yapılacaktır.

b) Aile hekimlerince kiralama sözleşmesi imzalanmadan hizmet sözleşmesi imzalanmayacaktır. Aile hekimlerine kiraya verilen ticari alanlara ait sözleşmelerde aile hekiminin görev süresi (hizmet sözleşmesi tarihleri ile uyumlu olacak şekilde) göz önüne alınarak sözleşme bitim süreleri belirlenecektir. Kira sürelerinin aile hekiminin sözleşme süresi ile sınırlı olduğu hususunda kira sözleşmelerine madde eklenecektir. Aile hekiminin herhangi bir sebeple görevinden ayrılması halinde ise ticari alanın kullanılmadığı döneme ilişkin peşin tahsil edilen kira bedelleri aile hekimlerine iade edilecektir.

c) Aile hekimleri için idarece tıbbi cihaz, büro araç ve gereçleri ile diğer dayanıklı taşınırılarının kiralama işlemleri, 209 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (1) bendinde yer alan hüküm doğrultusunda Döner Sermayeli Kuruluşlar İhale Yönetmeliğine göre pazarlık usulü ile yapılacaktır.

ç) Taşınırılarının kira bedeli, oluşturulacak komisyon marifetiyle taşınırının rayiç bedeli ve yıllık amortisman tutarı dikkate alınarak belirlenecektir.

d) Bakanlığımız birimleri ile aile sağlığı merkezlerinin birlikte hizmet verdiği binalarda, Aile Hekimliği Uygulama Yönetmeliğinde belirlenen asgari kullanım alanı ile var ise aile hekimince kullanılan ortak alanlar dâhil edilmek suretiyle bulunan toplam kullanım alanı (metrekare) üzerinden aile hekimlerinin ödeyeceği kira bedeli belirlenecektir. Aile hekimlerince kullanılmayan alanlar toplam kullanım alanına dâhil edilmeyecektir.

e) Bakanlığımız birimleri ile aile sağlığı merkezlerinin birlikte hizmet verdiği binalarda mümkünse abonelikler ayrılacaktır. Hizmetin gereği ve altyapı gibi nedenlerle aboneliklerin ayrılmasının mümkün olmadığı hallerde ise elektrik, su, doğal gaz gibi işletme giderleri kullanım alanı ve kullanım zamanı gibi faktörler dikkate alınarak ilgili aile hekimlerinden tahsil edilecektir.

f) Aile sağlığı merkezi binasının kullanım ömrünü tamamlaması, mevcut binanın yıkılarak yenilenmesi veya deprem performans analizi raporuna istinaden yıkılmasına karar verilmesi gibi sebeplerle aile sağlığı merkezi binasının boşaltılması gerektiği durumlarda hizmet binasının tahliye edileceği hususuna kira sözleşmelerinde yer verilecektir.

6. Vergi İstisna ve Muafiyeti:

a) Bakanlığımıza bağlı sağlık kurum ve kuruluşlarınca 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesi kapsamında elde edilecek gelirler; 13/6/2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 4 üncü maddesi ile kurumlar vergisinden muaf tutulmuş, 3065 sayılı Katma Deęer Vergisi Kanununun 17 nci maddesi ile de katma değer vergisinden istisna edilmiştir.

b) Protokol kapsamında büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlerin geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesinde düzenlenecek sözleşmelerin notere tescili zorunlu değildir.

Yürürlükten kaldırılan Genelgeler:

a) 2004/32 sayılı Bakanlığımıza Tahsisli Taşınmazlardaki Büfe, Kantin, ay Ocağı Gibi Yerlerin Kiraya Verilmesi ve Otoparkların Kullanımı Genelgesi,

b) 2011/2 sayılı Bakanlığımıza Tahsisli Taşınmazlardaki Büfe, Kantin, ay Ocağı Gibi Yerlerin Amacına Yönelik Kullanılması Genelgesi,

c) 2011/43 sayılı Kurumlarımızda Yer Alan Ticari Alanların Kiraya Verilmesi Genelgesi,

) Mülga Türkiye Kamu Hastaneleri Kurumunun 2012/49 sayılı Ticari Alanların Kiraya Verilmesi Genelgesi,

yürürlükten kaldırılmıştır.

Uygulamada tereddüte mahal verilmeyerek gerekli tedbirlerin alınması ve mesul personele duyurulması hususunda gereğini rica ederim.

Prof. Dr. Kemal MEMİŐOęLU

Bakan

Dağıtım:

A PLANI (Bağlı ve İlgili Kuruluşlar Hariç)

81 İl Sağlık Müdürlüğü