

9.3.4. İdari Hizmet Binası Kiralama İşlemleri Hakkında Genelge (2022/5)

2021/14 sayılı Tasarruf Genelgesi kapsamında merkez teşkilatça Cumhurbaşkanlığı izni alınmaksızın taşra teşkilatınca hizmet binası taşınmaz kiralama işlemleri yapılamaz.



T.C.
SAĞLIK BAKANLIĞI
Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğü



Sayı : 57955685

Konu : İdari Hizmet Binası Kiralama İşlemleri

GENELGE
2022/...5

Bilindiği üzere Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında, 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 366'ncı maddesinde Sağlık Bakanlığı 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 kiralınmasına ilişkin usul ve esaslar 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu, 2021/14 sayılı Cumhurbaşkanlığı Tasarruf Tedbirleri Genelgesi ile Hazine ve Maliye Bakanlığınca 16.01.2019 tarihli ve 30657 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kamu İdarelerinin Taşınmaz Kiralamalarına İlişkin Genelge ile düzenlenmiştir. Bakanlık merkez teşkilatı harcama birimleri, il ve ilçe sağlık müdürlüğü idari idari hizmet binası kiralınmasında, 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 boşaltılacak 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 Bakanlığımıza tahsisli binalar kullanılacaktır. Bunun mümkün olmaması halinde öncelikle kamu binalarının kiralınmasına daha sonra diğer binaların kiralınmasına gidilecektir.
3. İdari hizmet binası ihtiyacının olduğu bölgede hazineye ait, ihtiyacı giderecek idari hizmet binasının bulunup bulunmadığı Milli Emlak Daire Başkanlığına/ Müdürlüğüne yazılı olarak sorulacaktır.
4. İdari hizmet binası ihtiyacının hâsıl olduğu harcama birimlerinde, üç kişiden az olmamak üzere kiralama komisyonu kurulacaktır. Merkez teşkilatında, harcama yetkilisinin onayı ile ilgili daire başkanı ve diğer personelden, il sağlık müdürlüklerinde ise İl Sağlık Müdürlüğünün onayı ile ilgili Başkanlık ve diğer personelden oluşur. Kiralama komisyonuna seçilen diğer personelin idari, mali ve teknik hizmetler biriminde görevli olması şarttır.
5. Kiralama Komisyonu tarafından öncelikle kiralınacak taşınmazın kullanım amacı ve kiralama gerekçesini gösteren hususların yer aldığı rapor hazırlanacak ve bu rapor birim amiri tarafından onaylanacaktır.
6. Kiralama komisyonunca, kiralınacak idari hizmet binasına ilişkin can ve mal güvenliğinin sağlanması için teknik personelden (Mühendis, Tekniker, Teknisyen) destek alınacaktır. Ayrıca kiralınacak idari hizmet binasının deprem, 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, kiralınacak binanın yerini, emsal satış bedelini, kiralınacak binanın bulunduğu mahallin piyasa değerini, binanın yaşını, piyasa rayiç (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.



T.C.
SAĞLIK BAKANLIĞI
Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğü

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. 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.
11. Cumhurbaşkanlığından alınacak idari hizmet binası kiralama izin işlemlerinde gerekli kriterlerin sağlanıp sağlanmadığı hususunda inceleme ve değerlendirme yapmak üzere merkez teşkilatta İdari hizmet binası Kiralama Komisyonu kurulur.
12. Kira sözleşmeleri, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu, 2021/14 sayılı Cumhurbaşkanlığı Tasarruf Tedbirleri Genelgesi ile Hazine ve Maliye Bakanlığınca 16.01.2019 tarih ve 30657 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Kamu İdarelerinin Taşınmaz Kiralamalarına İlişkin Genelgesi ve Bakanlığımızın 27.02.2019 tarihli ve 280 sayılı Makam Onayı çerçevesinde hazırlanacaktır. Ayrıca, aşağıdaki hususlar ile harcama birimlerinde takdir edilecek diğer hususlar sözleşmeye eklenecektir.
 - a) Sözleşme imzalandığı tarih itibarı 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 sayacı kullanılacağı belirtilecektir.
 - c) Bina malikinin kusurundan kaynaklanan hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini engelleyen hukuki veya fiili imkânsızlık durumunda, kira ödeme başlangıç zamanı bu sebeplerin ortadan kalkmasına kadar ertelenecektir.
 - d) Ortak kullanım alanların esaslı-kalıcı tadilat ve onarımlarının mal sahibi tarafından yaptırılması, varsa demirbaş ve mefruşat gibi donanımlar kira sözleşmelerinde açıkça belirtilecektir.
 - e) Kiralanacak binanın; adresi, fiziki mekân özellikleri, arsa alanı, kapalı alanı, kapalı alandaki oda sayısı vb. bilgiler belirtilecektir.
 - f) 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.
 - g) Bina malikine bırakılacak alanlar ile kiralanan alanın ticari alanlarının kiraya verilmesi işlemlerinin kiracı tarafından yapılacağı belirtilecektir.
 - h) Taşınmazın kiralandığı, kiralamaya konu taşınmazın tapu kaydına şerh edilecektir.
13. Her binanın kendine özgü özelliklerinin bulunabileceği hususu dikkate alınacak, kira sözleşmeleri imzalanmadan önce sözleşme taslağının bir örneği yukarıda belirtilen diğer (kiralama gerekçesi, komisyon raporu, rayiç bedel tespit belgeleri, başka kamu taşınmazı olmadığına dair Milli Emlak Daire Başkanlığı/Müdürlüğü yazısı vb.) belgelerle birlikte incelenmek üzere Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğüne gönderilecektir.
14. Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından gerekli inceleme ve değerlendirme yapıldıktan sonra kiralınmasına karar verilen taşınmaz, bilgi ve belgeleriyle birlikte Cumhurbaşkanlığına kiralama izni için gönderilecektir.
15. 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 görülmeyenler, uygun görülmemesi gerekçeleri ile birlikte iade edilecektir. Kiralama komisyonu tarafından iade gerekçeleri gözden geçirilerek gerekli düzenleme yapıldıktan sonra izin için tekrar Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğüne gönderilecektir. Genel Müdürlükçe tekrar değerlendirme yapılacak ve uygun görülmesi halinde kiralama iş ve işlemleri başlatılacaktır.



T.C.
SAĞLIK BAKANLIĞI
Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğü

16. Cumhurbaşkanlığınca kiralama izni verilmesi halinde Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından kiralama talebinde bulunan harcama birimine kiralama işleminin başlatılmasına ilişkin bilgilendirme yapılacaktır.
17. Kiralama izni verilen idari hizmet binası, birimin harcama yetkilisi ve idari 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.
18. Bu kapsamdaki kiralama işlemleri, Cumhurbaşkanlığından izin alma hariç bu genelgenin diğer usul ve esasları dikkate alınarak il sağlık müdürlüklerince sonuçlandırılacaktır.
19. 2015/12 sayılı ve "İdari hizmet binası Kiralama Hakkında Genelge" konulu Genelge yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgi ve gereği ile uygulamada herhangi bir aksamaya meydan verilmemesi için yukarıda belirtilen hususlara titizlikle riayet edilmesini önemle rica ederim.


Halil ELDEMİR
 Bakan a.
 Bakan Yardımcısı