

**“AİLE SAĞLIĞI MERKEZLERİNİN AİLE HEKİMLERİNE KİRAYA VERİLMESİNE
İLİŞKİN KİRA SÖZLEŞMESİ”
ve
DEĞERLENDİRME**

İstanbul Halk Sağlığı Müdürlüğü tarafından hazırlanan, ‘aile sağlığı merkezlerinin aile hekimlerine kiraya verilmesini ilişkin kira sözleşmeleri’ dolaşıma girdi.

Bu kira sözleşmesi bir kez daha gösterdi ki Sağlık Bakanlığı; aile hekimliğinin kamu hizmeti olarak ele almadığı gibi, aile hekimlerinin kamusal bir görevi yerine getirdiklerini de düşünmüyor/kabul etmiyor.

Sanki kamuya ait herhangi bir taşınmaz, herhangi bir iş için kiraya veriliyormuşçasına, tek taraflı şartlar içeren ve aile hekimini ‘üçüncü bir şahıs’ gibi değerlendiren bir kira sözleşmesi hazırlanmış. Yirmi üç maddeden oluşan kira sözleşmesi incelendiğinde; Halk Sağlığı Müdürlüğü’nün tek taraflı olarak koşulları değiştirme ve/veya sözleşmeyi feshetme yetkisinin olduğu, buna karşılık aile hekimlerinin herhangi bir hak talep edemeyecekleri görülüyor.

Dikkat çeken bazı maddeler şöyle;

1- Sözleşmenin 2. maddesine göre, “*Bu kira bedeli, aile hekimine ödenecek olan maaş/cari giderlerden kesilerek İstanbul Halk Sağlığı Müdürlüğü 1 Nolu Döner Sermaye Saymanlığı hesabına yatırılacaktır.*” devamında ise “*Herhangi bir sebeple gününde yatırılmayan kiralar 6183 sayılı ...Kanunda yazılı olan % oranları üzerinden hesaplanacak gecikme cezası ile birlikte İstanbul Halk Sağlığı Müdürlüğü tarafından tahsil olunur*” denilmiştir.

Görüldüğü gibi bir yandan kira bedelinin maaş/cari giderlerden kesileceği belirtilmekte, öte yandan gününde yatırılmayan kiraların aile hekiminden gecikme cezası ile birlikte tahsil edileceği söylenmektedir. **Kaynakta kesilen kira bedelinin geç yatırılmasının sorumluluğu aile hekimine nasıl yüklenebilir**, gerçekten anlamak mümkün değil!

2- Sözleşmenin 6. maddesinde, aile hekimi tarafından yapılan tüm tesisat ve değişikliklerin kira süresi sonunda “*bedelsiz olarak ve herhangi bir hak talep edilmeksizin İstanbul Halk Sağlığı Müdürlüğü’ne teslim edileceği*” yer almaktadır. 8. maddede de, kiralananın her türlü bakım ve onarımının ilk şekline uygun olarak yaptırılacağı, 6. Maddeyle benzer şekilde, aile hekiminin yapacağı onarım ve ilavelerin bedelini isteyemeyeceği, “*yapılan tüm ilavelerin kira süresi sonunda aynen bedelsiz olarak İstanbul Halk Sağlığı Müdürlüğü’ne devredileceği*” belirtilmektedir.

Görüldüğü gibi aile hekimi, kiralananı yaptığı faydalı ve zorunlu masrafları talep edemediği gibi, yaptığı ilaveleri de alamayarak sözleşme sonunda bedelsiz olarak devretmekle yükümlü kılınmıştır.

3- Yine 8. maddeye göre aile hekimi kira sözleşmesini imzaladığında, kiralanan yeri görmüş ve **kiralanan yerin mevcut durumunu peşinen kabul etmiş sayılmaktadır**. Dolayısıyla sonrasında herhangi bir itirazda bulunması söz konusu değildir.

4- Sözleşmenin 9. maddesine göre ise; kiralanan yerin tamiri gerektiği ve üçüncü bir kimsenin bu tamiratla ilgili bir hak iddia etmesi halinde; aile hekimi hemen kiralayana durumu bildirecektir. Aksi halde doğacak zarardan yükümlü tutulmaktadır.

Ancak aile hekiminin durumu hemen bildirmesi halinde doğacak zarardan yine de sorumlu olup olmayacağı belirsizdir. Çünkü maddenin son cümlesinde, “3. şahıs hak iddia edişlerinde aleyhe oluşan mahkeme kararları nedeni ile kiracı kiralayandan hak talep edemez” denilmektedir.

5- Sözleşmenin 13. maddesi, aile hekimleri aleyhine yorumlanabilecek geniş ve belirsiz bir düzenleme içermektedir. Bu maddeye göre, aile hekimi sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbiri alacak, boya, badana gibi onarımları yapacak, binanın değerini düşürmeyecek/koruyacak, verim gücünü bozmayacak tüm önlemleri alacaktır.

Bunlara rağmen, “tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle meydana gelecek zarar ve ziyarı” ödeyecektir. Üstelik ortaya çıkacak zararı aile hekimin yapması da şart değildir. Zarar sağlık personeli ve/veya hastanın bir fiilinden kaynaklansa bile muhatap kiracı yani aile hekimidir.

6- Aynı maddenin devamında aile hekiminin, taşınmazı teslim aldığı günden itibaren “çevreye ve üçüncü kişilere vereceği zarardan (**kaza dahil**) sorumlu” olacağı da belirtilmektedir.

Yani **kamu binasının eski, bakımsız, hasarlı vs eksikleriyle aile hekimine teslim edilmiş olmasının bir önemi bulunmamaktadır. Teslim alındığı günden itibaren bütün sorumluluk aile hekimine yüklenmektedir.**

7- Sözleşmenin 15. maddesinde, “Taşınmaza Bakanlığımızca ya da kamu idarelerince ihtiyaç duyulması veya taşınmazın satışı halinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilir, kiracı hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunamaz” denilmektedir.

Açık ki kira sözleşmesi imzalamak aile hekimine hiçbir güvence sağlamamaktadır.

Oysa Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik’te dahi kira sözleşmesinin sona ermesi ve feshi şöyle düzenlenmiştir:

“MADDE 74 – (1) Kira sözleşmesi, sürenin bitimiyle sona erer.

(2) Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya kiracı tarafından talep edilmesi hâlinde, sözleşme İdarece feshedilir. Bu durumda, alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir.

(3) Kira sözleşmesinin feshedilmesi hâlinde, kiracıdan cari yıl kira bedeli tutarında ayrıca tazminat alınır.”

Görüldüğü gibi Yönetmelik’te kira sözleşmesinin ancak sürenin bitiminde sona ereceği belirtilmekte, idarenin fesih hakkı ise bu kadar geniş ve keyfi değil belli hallerle (sözleşme hükümlerine aykırılık ve amaç dışı kullanım) sınırlı tutulmaktadır.

Mevcut sözleşmeye göre ise kamu idarelerince ihtiyaç duyulması halinde kira sözleşmesi tek taraflı olarak feshedilecektir.

8- Sözleşmenin 23. maddesi de ayrıca dikkat çekicidir. Zira bu maddede, sözleşmenin **bir nüsha olarak düzenlenip imzalanacağı** belirtilmektedir.

Oysa sözleşmenin iki tarafı vardır. Haklarını ve borçlarını bilmesi bakımından imzalı bir örneğinin aile hekiminde bulunması gerektiği de dikkate alınmamıştır.

DEĞERLENDİRME

Tek yanlı ve hekim aleyhine bunca düzenleme, aile hekimliğinin sıkıştırıldığı ve Sağlık Bakanlığı tarafından hala adı konulmayan (duruma göre tariflenen!) “hukuki statünün” bir devamı ve sonucudur.

Diğer yandan bu kira sözleşmeleri, güvencesiz ve esnek çalışma ilişkileri içine atılan aile hekimliğinin ‘güvencesiz’liğin altını bir kez daha çizmektedir.

Bu nedenle öncelikli önerimiz bu sözleşmelerin imzalanmamasıdır. Ancak böylesi bir tutum, tüm aile hekimlerinin birlikte hareket etmesi halinde, etkili ve anlamlı olabilir.

İmzalanması halinde ise, kira sözleşmelerinin imza bölümüne **“6, 8, 13 ve 15. Maddelerde yer alan aleyhime olan hususları kabul etmiyorum, her türlü itiraz ve dava hakkımı saklı tutuyorum”** yazılarak, imza atılması uygun olacaktır. Böylesi bir kayıt, bu sözleşmeden doğabilecek hakkaniyetsiz durumlarda, konuyu yargıya taşıma imkanı verecektir.

Önemle bilgilerinize sunulur.

27.08.2012
İstanbul Tabip Odası
Hukuk Bürosu