



## **ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK 18.08.2022 TARİHİNDE 31927 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİRDİ.**

Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ("Yönetmelik") ile özellikle de ortak gider konularında yoğunluk olmak üzere değişikliklere gidilmiştir. İşbu bilgi notunda Alışveriş Merkezlerinde ("AVM") Yönetmelik ile getirilen önemli ve esaslı değişiklikler ele alınarak incelenmiştir.

### **YÖNETİCİ ÖZETİ**

- (i)** Yapılan değişikliklerle, Alışveriş Merkezleri'ndeki ortak gelir ve giderler tanımlanarak ortak giderlerin paylaşım rejimine değişiklikler ve yenilikler getirilmiştir.
- (ii)** Bu değişikliklerin en göze çarpanı, kiracıların reklam, pazarlama ve danışmanlık giderlerine katılımına dair getirilen düzenlemedir. Bu kapsamda Yönetmelik'in yürürlüğünden sonra yapılacak sözleşmelerde kiracının bu giderlere katılımı yasaklanmış ve hâlihazırdaki sözleşmeler bakımından yenileme ve uzatma halleri haricinde bu yükümlülüğün devam etmesine izin verilmiştir.
- (iii)** Ayrıca hâlihazırda devam eden ve kiracıların, reklam, pazarlama ve danışmanlık giderlerine katılım yükümlülüğünün bulunduğu sözleşmeler bakımından, AVM yönetimine bu kiracılara bildirilen ortak gider beyanı bakımından bazı yükümlülükler getirilmiştir.

## DEĞİŞİKLİKLER

### 1. Madde 3- Tanımlar

“26/2/2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde yer alan “Gümrük ve” ibaresi yürürlükten kaldırılmış ve aynı fıkraya aşağıdaki bentler eklenmiştir.”

#### i. Maddeye Eklenen Kısımlar

- i) *Ortak gelir: Ortak kullanım alanlarından elde edilen geçici kiralama, reklam, pazarlama, kültürel ve sanatsal faaliyet, baz istasyonu, atm ve diğer ortak kullanım alanı gelirleri ile 11 inci maddenin üçüncü fıkrası kapsamında tahsil edilen avanslardan elde edilen her türlü geliri,*
- j) *Ortak gider: Ortak kullanım alanlarına ilişkin elektrik, su, doğalgaz, yenileme niteliğinde olmayan bakım ve onarım, güvenlik, temizlik ve sağlık giderleri gibi alışveriş merkezinin aynına ilişkin olmayan ortak kullanım alanı giderleri ile yönetim giderini,*
- k) *Yönetim gideri: Alışveriş merkezinde fiilen çalışan bordrolu yönetim personelinin göreviyle ilgili giderleri, ifade eder.*

#### ii. Maddenin Yeni Hali

- İlgili maddenin (ç) bendinde yer alan “Gümrük ve Ticaret Bakanlığı” ifadesi değiştirilmiş ve 9 Temmuz 2018 tarihli Resmi Gazete’de yayımlandığı üzere değişen Bakanlık adı uyarınca madde de “Ticaret Bakanlığı” olarak revize edilmiştir.
- (i), (j) ve (k) bentleri ile aynı 3. maddeye eklemeler yapılmıştır. Ortak gelir, ortak gider ve yönetim gideri terimlerinin tanımlamaları Yönetmeliğe dahil edilmiştir. Ortak gelir terimine hangi gelirlerin dahil olduğu detaylı bir şekilde açıklanarak belirtilmiştir. (i) bendi uyarınca “*ortak kullanım alanlarından elde edilen geçici kiralama, reklam, pazarlama, kültürel ve sanatsal faaliyet, baz istasyonu, ATM ve diğer ortak kullanım alanı gelirleri ile 11.maddenin 3.fıkrası kapsamında tahsil edilen avanslardan elde edilen her türlü gelir*” ortak gelir olarak sayılmıştır.
- (j) bendi uyarınca ortak giderler “ortak kullanım alanlarına ilişkin elektrik, su, doğalgaz, yenileme niteliğinde olmayan bakım ve onarım, güvenlik, temizlik ve sağlık giderleri gibi alışveriş merkezinin aynına ilişkin olmayan ortak kullanım alanı giderleri ile yönetim giderleri” olarak tanımlanmıştır.
- (k) bendi uyarınca yönetim giderleri de “AVM’de fiilen çalışan bordrolu yönetim personelinin göreviyle ilgili giderleri” olarak tanımlanmıştır.
- Bu maddeye eklenen tanımlar ile beraber 11. maddede de köklü değişiklikler meydana gelmiştir. “Ortak gider paylaşımı” başlığı altında Madde 3’e eklenen gider ve gelir türlerinin nasıl paylaşılacağı detaylı bir şekilde incelenmiştir.

## 2. Madde-11 - Ortak Gider Paylaşımı

### i. Maddeye Eklenen Kısımlar

Değişikliklerle 11. Madde tamamen değiştirilmiştir.

### i. Maddenin Yeni Hali

- Yönetmelik ile meydana gelen esaslı değişikliklerin büyük bir çoğunluğu bu madde özelinde yapılmıştır. Eski başlığı "Ortak Giderler" olan bu maddenin değişiklik sonrası başlığı "Ortak Gider Paylaşımı" olmuştur. Bu madde değişikliği ile beraber ortak gelir ve ortak giderlerin kapsamı ve ne şekilde paylaşılması gerektiğinin esasları belirlenmiştir.
- İlk fıkrada yer alan "*Ortak kullanım alanlarına ilişkin elektrik, su, ısınma, yenileme niteliğinde olmayan bakım-onarım, güvenlik ve temizlik gibi belirli dönemlerde tekrarlanan ve alışveriş merkezinin aynına ilişkin olmayan ortak giderler, bu Yönetmelik ekindeki usul ve esaslara göre hesaplanarak paylaşılır*" ifadesi tamamıyla değiştirilmiş ve "*Ortak giderler, alışveriş merkezindeki perakende işletmelerin satış alanlarının alışveriş merkezinin satış alanına oranı ölçüsünde paylaşılır*" olmuştur. Yönetmelik ekinde yer alan paylaşım usulü bu değişiklik ile etkisiz kalmış ve paylaşım usulünün perakende işletmelere göre ayarlanması kararlaştırılmıştır. Bu durumda perakende işletmeler arasında daha küçük satış alanına sahip olan işletmeler, giderden aynı oranda daha az sorumlu olacaktır.
- İkinci fıkrada yer alan "*Alışveriş merkezindeki perakende işletmelerden, birinci fıkradaki ortak giderler dışında kalan pazarlama ve yönetim gibi ortak faydaya yönelik hizmetler için katılım payı talep edilebilmesi, bu hususun, taraflar arasındaki sözleşmede belirtilmiş olmasına bağlıdır. Taraflar arasındaki sözleşmede aksi belirtilmedikçe bu giderler de bu Yönetmelik ekindeki usul ve esaslara göre hesaplanır.*" ifadesi içerik olarak tamamen değiştirilmiş ve "*Alışveriş merkezindeki perakende işletmelerden reklam, pazarlama ve danışmanlık giderleri gibi ortak gider niteliğini haiz olmayan giderler ile belgelendirilmeyen giderler için herhangi bir bedel tahsil edilemez.*" halini almıştır. Değişiklik öncesi perakende işletmeler pazarlama ve yönetim gibi ortak faydaya yönelik hizmet giderlerinden sözleşmede belirtilmesi şartı ile sorumlu iken, değişiklik sonrası perakende işletmeler için -ortak giderler hariç- sözleşme ile öngörülebilir anılan hizmet giderlerinin önü kapatılmış ve sözleşmede öngörülse dahi bu giderlerden sorumlu tutulamayacakları belirtilmiştir. Bir diğer değişle, ortak giderler dışında kalan reklam, pazarlama, danışmanlık gibi harcamalar için herhangi bir bedel talep edilemeyecektir.
- Üçüncü fıkra ise tamamıyla değiştirilerek adeta yeni bir konuyu düzenlemiştir. Değişiklik öncesi "*Kiracı olarak faaliyette bulunan perakende işletmelerden birinci ve ikinci fıkrada belirtilen nitelikteki giderler dışında ortak gider adı altında herhangi bir bedel talep edilemez*" şeklinde olan madde değişiklik sonrasında "*Ortak giderler için, bir önceki yılın kesinleşen ortak giderlerinin yeniden değerlendirilmesinde artırılması suretiyle hesaplanan tutar üzerinden avans alınabilir. Avans alınması halinde, avansın ait olduğu yılı izleyen şubat ayı sonuna kadar mahsup işlemi gerçekleştirilir*" halini almıştır.
- Değişiklik öncesi 4. fıkra ile değişiklik sonrası 3. fıkrayı beraber okumak gerekir. Değişiklik yapılmadan önce "*Birinci ve ikinci fıkra kapsamındaki giderler için, bir*

*önceki yılın kesinleşen giderlerinin yeniden değerlendirme oranında artırılması suretiyle hesaplanacak muhtemel gider tutarı üzerinden avans talep edilebilir. Bu giderler için avans alınması halinde, avansın ait olduğu yılın sonuna kadar mahsup işlemi gerçekleştirilir” şeklinde olan hüküm değişiklik ile 3. fıkrada yerini almıştır. Yeni değişiklikte beraber 3.fıkrada yer alan “Ortak giderler için, bir önceki yılın kesinleşen ortak giderlerinin yeniden değerlendirme oranında artırılması suretiyle hesaplanan tutar üzerinden avans alınabilir. Avans alınması halinde, avansın ait olduğu yılı izleyen şubat ayı sonuna kadar mahsup işlemi gerçekleştirilir” hükmü ile ortak giderler için avans alabilme yolu açık tutulmuş ve fakat mahsup yani çıkarma işlemi için öngörülen dönem kısaltılmıştır.*

- Eski halde talep edilebilecek olan avans değeri, bir önceki yılın verilerinden yola çıkılarak bulunacak olan “muhtemel” gider tutarı üzerinden hesaplanırken, değişiklik ile beraber bir önceki yıl verileri yeniden değerlendirme oranında artırıldığında ortaya çıkan değer üzerinden avans talep edilebilecektir. Ayrıca alınan avans için yapılacak olan mahsup işlemi, o avansın ait olduğu yılın sonunda değil, o yılın şubat ayında mahsup edilecektir.
- Yönetmelik’in 11. Maddesi ile ortak gelir ve gider raporunun hazırlanarak teslim edilme süresi 1 ay uzatılmıştır. Değişiklik öncesinde *“her yıl Mart ayının sonuna kadar....”* olan ifade değişiklikle beraber *“her yıl Nisan ayının sonuna kadar.....”* halini almıştır.
  - Bununla beraber raporda bulunması gereken ve tahdidi olarak sayılan hususlar da artırılmıştır. Değişiklik öncesinde bulunmayan fakat değişiklik ile getirilen hususlar (a) ila (h) bentleri arasında sayılmıştır.
  - Oluşturulacak olan bu rapora gerekli verileri sağlayan *“gelir ve gider belgeleri ile hizmet sözleşmelerinin birer örneği”* talepleri halinde perakende işletmecilere 15 gün içerisinde verilecektir ibaresi de değişiklik ile eklenmiştir.
- Değişiklik sonrasındaki 11. maddenin 7. fıkrasında, yukarıda belirtilen raporun denetlenmesi hususunda bir düzenleme getirmiştir. Değişiklik sonrası hükmün yeni hali şu şekildedir: *“Alışveriş merkezi yönetiminin avans, ortak gelir ve gider hesaplama ve raporlama işlemleri ile ortak gider paylaşımına ilişkin diğer işlemlerinin bu maddeye uygunluğu, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yetkilendirilen bağımsız denetim kuruluşunca denetlenerek rapora bağlanır. Bu maddeye aykırı uygulamaların ayrı ayrı ve ayrıntılı olarak belirtildiği bu rapor, her yıl temmuz ayı sonuna kadar alışveriş merkezindeki perakende işletmelere gönderilir. Denetimi yapacak bağımsız denetim kuruluşu, alışveriş merkezi maliki veya yönetimince belirlenir. Bağımsız denetim gideri, alışveriş merkezindeki perakende işletmelerden tahsil edilemez.”*
  - AVM yönetimi tarafından hazırlanan bu raporun değişiklik ile *“Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu”* tarafından denetlenmesi öngörülmüştür. Bağımsız denetim kurumu niteliği haiz olan bu kurum, *verileri denetleyerek raporda ya da verilerde aykırılık bulunduğu bunu her yılın Temmuz ayı sonuna kadar perakende işletmecilerine göndermekle yükümlü* tutulmuştur.

- 11.maddenin 8.fıkrası değişiklik yapılmadan önce “Ortak gider katılım payları tahsilat amacı dışında kullanılmaz. Ortak kullanım alanlarından elde edilen gelirler ortak giderlerin karşılanmasında kullanılır” şeklinde iken yapılan değişiklik ile “Ortak gider katılım payları tahsilat amacı dışında kullanılmaz. Ortak gelirler, tahsil edildikleri yılın ortak giderlerinin karşılanmasında kullanılır. Bir takvim yılındaki ortak gelir tahsilatının ortak gider toplamından fazla olması durumunda, ortak gider toplamını aşan kısım, bir sonraki yılın ortak giderlerinin karşılanmasında kullanılır” halini almıştır.
  - Bu bent ile ortak gelirlerin hangi amaçla kullanılacağı belirlenmiştir. Ortak gelirler, tahsil edildikleri senenin giderlerini karşılamak için kullanılacak ve eğer artan bir kısım olursa, gidere fazla kalan kısım bir sonraki senenin giderlerinin karşılanmasında kullanılacağı düzenlenmektedir.
- 11. maddenin değişiklik gören son fıkrası olan 9. fıkranın yeni hali şu şekildedir: “Alışveriş merkezi içindeki perakende işletmeden, bu maddeye göre tahsil edilmesi gerekenden daha az ortak gider katılım payı tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilmeyen kısım iş yeri malikince karşılanır”
  - Burada iş yeri malikine bir sorumluluk getirilmiş ve tahsil edilecek olan ortak gider katılım payı, bu fıkradaki hesaplamalar ışığında tahsil edilmesi gerekenden daha az kalırsa, aradaki farktan iş yeri malikinın sorumlu olacağı ifade edilmiştir.

### **3. Geçici Ek Madde 2 - Mevcut Sözleşmeler**

(1) Bu maddeyi ihdas eden Yönetmelik ile değiştirilen 11 inci maddenin değişiklikten önceki ikinci fıkrasına göre reklam, pazarlama ve danışmanlık gibi giderler için perakende işletmelerden katılım payı talep edilebilmesine imkân sağlayan ve bu maddenin yayımı tarihinden önce kurulan sözleşme hükümleri, sözleşme süresince geçerlidir. Ancak sözleşme süresinin sona ermesinden önce veya sonra sözleşmenin yenilenmesi ya da süresinin uzatılmış sayılması hallerinde söz konusu giderler için katılım payı tahsil edilemez.

(2) Birinci fıkrada kapsamındaki sözleşmelerde yönetim giderinin alt kalemleri ayrıca belirtilmedikçe perakende işletmelerden yönetim gideri olarak yalnızca alışveriş merkezinde fiilen çalışan bordrolu yönetim personelinin göreviyle ilgili giderler için katılım payı tahsil edilebilir.

(3) Birinci ve ikinci fıkralar kapsamında perakende işletmelerce ödenmesi gereken katılım payları, bu işletmelerin satış alanlarının alışveriş merkezinin satış alanına oranlanmasıyla hesaplanır.

(4) Bu madde kapsamında perakende işletmelerden reklam, pazarlama, danışmanlık ve yönetim giderleri için katılım payı tahsil edilmesi durumunda, 11 inci maddenin yedinci fıkrası gereğince hazırlanan bağımsız denetim raporunda gider paylaşım işlemlerinin bu maddeye uygunluğuna da yer verilir.



- Eęer değişiklik öncesinde “perakende işletmelerden reklam, pazarlama ve danışmanlık gibi giderler için katılım payı talep edilebilmesine imkân veren bir sözleşme hükmü kuruldu ise” bu hüküm Geçici Madde 2 ile eklenen 1. fıkrada belirtildiği gibi sözleşme bitene kadar geçerliliğini koruyacaktır. Fakat sözleşme sona ermeden önce ya da sonra eğer sözleşme yenilenecekse ya da sözleşmenin süresi uzatılacaksa, katılım payı tahsil etmek mümkün olmayacaktır.
- Eęer bu maddenin 1. fıkrası kapsamına giren bir sözleşme bulunuyorsa ve yönetim giderinin alt kalemleri (yönetim giderinin alt başlıkları, içerisine hangi hususların dahil olduğu) açıkça belirtilmezse; tahsil edilebilecek olan tek gider kalemi AVM’de fiilen çalışan bordrolu yönetim personelinin görevi ile ilgili giderler olacaktır.

## **YÖNETMELİK’İN YÜRÜRLÜK TARİHİ**

Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik, Yürürlük maddesi olan Madde 21’de belirtildiği üzere yayımı tarihi olan 18.08.2022 tarihinde yürürlüğe girecektir.

*İşbu bilgilendirme notu içerisinde yer alan değerlendirmeler hukuki tavsiye ya da hukuki görüş niteliği teşkil etmemekte olup, bu değerlendirmelerden ötürü herhangi bir şekilde Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı’na sorumluluk tahmili mümkün değildir. Bu bilgi notunun kapsamındaki soru ve sorunlarınız bakımından hukuki danışman görüşü alınması tavsiye edilir.*

*Ayrıntılı bilgi için bizimle temasa geçebilirsiniz.*

### **F. CEM KESER**

**Ortak Avukat**



[Cem.keser@aschukuk.com](mailto:Cem.keser@aschukuk.com)

### **AYŞEM CEMRE ÇAĞLAYAN**

**Kıdemli Avukat**



[Cemre.orel@aschukuk.com](mailto:Cemre.orel@aschukuk.com)

# ASChukuk

AKSU ÇALIŞKAN BEYGO AVUKATLIK ORTAKLIĞI

Esentepe Mh. Harman 1 Sk. No 5 Harmancı Giz  
Plaza Kat 3-8-15-16 34394 Şişli - İstanbul

+90 212 284 98 82

+90 212 284 98 83

+90 212 279 63 32

info@aschukuk.com

[www.aschukuk.com](http://www.aschukuk.com)