

Alışveriş merkezlerinde ortak giderlere ilişkin yeni uygulama

Av. Yasemin Abdik

I. Giriş ve yasal çerçeve

Alışveriş merkezi ("AVM") kavramı, 6585 sayılı "Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun" ile tanımlanmış ve ilgili Kanun AVM'lerdeki ortak giderlere ilişkin düzenlemenin yönetmelik ile yapılmasını hüküm altına almıştır.

Söz konusu Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik ("Yönetmelik"), 26.02.2016 tarihinde T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından yayımlanmıştır. 30.12.2016 tarihli, Resmi Gazete'de yayımlanarak yayım tarihinde yürürlüğe giren "Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" ("Değişiklik Yönetmeliği") ile Yönetmelik kapsamındaki ortak giderler ve güvenlik hizmetleri konularında bir takım değişiklikler yapılmıştır. Türk hukukunda ortak giderlere ilişkin yasal düzenlemeler "malikler arası ilişkiler" bakımından Kat Mülkiyeti Kanunu'nun, "kiracı ve kiraya veren ilişkisi" bakımından ise Türk Borçlar Kanunu'nun ilgili hükümleridir.¹

Yönetmelik ile değişikliğe uğrayan ortak giderler, ortak kullanım alanlarına ve ortak faydaya ilişkin olanlardır. Ortak kullanım alanlarına ilişkin olan ortak giderler, belirli dönemlerde tekrarlanan ortak alanlara ilişkin elektrik, su, ısınma, güvenlik ve temizlik gibi ihtiyaçların karşılanmasının yanı sıra, AVM yenileme niteliğinde olmayan bakım-onarım ihtiyacını gidermek üzere olan giderlerdir. Ortak faydaya yönelik hizmetlere ilişkin olan ortak giderler ise pazarlama ve yönetim gibi ortak faydaya yönelik hizmetler için ödenecek katılım payıdır. Bunlara örnek olarak AVM'lerin tanıtımını yapmayı veya müşteri çevresini arttırmayı amaçlayan reklam faaliyetleri verilebilir.

II. Madde değişikliği sonrası uygulama

Değişiklik Yönetmeliği'nin, Yönetmelik'in AVM'lerin ortak giderleri hakkında paylaşırma yöntemleri ve tariflerini düzenleyen 11. madde fıkralarında birtakım değişikliklere gitmiş olduğu görülmektedir.

Bu değişikliklerden ilki madde 11'in 1. fıkrasında, ortak kullanım alanlarına ilişkin ortak giderlerin ("Ortak Giderler") nasıl bir tarifeye paylaşılacağına ilişkindir. Yönetmelik düzenlemesinde "Ek – 1" altında ayrıntılı şekilde açıklanan ortak giderlerin paylaşımı Değişiklik Yönetmeliği ile taraflara seçme serbestisi tanımakta ve hâlihazırda AVM'de bulunan perakende işletmeler ve AVM yönetimi arasında oy birliğiyle bir gider paylaşım usulü belirlenip belirlenmediği sorgulanmaktadır.² Oy birliğinin sağlanamaması halinde Değişiklik Yönetmeliği ile gelen düzenlemeye göre ortak giderler perakende işletmelerinin satış alanlarının AVM'nin satış alanı oranı ölçüsünde paylaşılmaktadır. Müştereken belirlenen gider paylaşım usulü ise en fazla 5 (beş) yıl süre ile uygulanabilir hale getirilmiştir.

Getirilen bir diğer yenilik ise 11. maddesinin 7. fıkrası ile AVM yönetimince her yıl mart ayı sonuna kadar, bir önceki yılın ortak giderleri ile ortak kullanım alanı gelirlerine ilişkin rapor hazırlanmasıdır. Düzenlemeye göre söz konusu rapor, alışveriş merkezlerindeki perakende işletmelere sunulacaktır.

¹ Türk Hukukunda Alışveriş Merkezi Kiracılarının Ortak Giderlerden Sorumluluğu-Huriye Reyhan DEMİRCİOĞLU

² Alışveriş merkezlerinde Ortak Giderler ve Güvenlik Uygulamalarına Yenilikler Getirildi-Bilge Binay Kanat & Kaan Beylen

Değişiklik Yönetmeliği ile getirilmiş son değişiklik ise 11. maddesinin 9. fıkrasındadır. Değişikliklerin, 11. maddenin değişen ilk fıkrası ile uyum sağlaması amacıyla yapıldığı görülmektedir. Eski düzenleme kapsamında katılım payı hesabı konusunda “Ek- 1”e atıf yapılmakta iken yeni düzenleme uyarınca; “Alışveriş merkezi içindeki perakende işletmeden, bu maddeye göre tahsil edilmesi gerekenden daha az ortak gider katılım payı tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilmeyen kısım işyeri malikince karşılanır.” hükmü öngörülerek, tahsil edilemeyen veya daha az tahsil edilen ortak giderlerle ilgili işyeri sahibinin sorumluluğuna gidilmiştir.

III. Sonuç

AVM malikleri ve AVM yönetimleri açısından Değişiklik Yönetmeliği'nin ortak giderlerin nasıl dağıtılacağına ilişkin bu yeni düzenlemeleri emredici nitelikte olduğu için 11. maddedeki düzenlemeleri uygulamak zorundadırlar.

Eski düzenlemelerde ortak giderler dağıtım tablosu baz alınarak hesaplanırken yeni düzenleme ile herhangi bir dağıtım oranı veya katsayı hesabı yapılmaksızın başka bir deyişle kiracılar arasında marka, faaliyet konusu vs. ayrımı yapılmaksızın kiracılar ile AVM yönetimi arasında oy birliği ile kararlaştırılan bir gider paylaşım usulü düzenlenmiştir.

Yeni düzenleme ile ortak giderlere ilişkin oy birliği ile mutabakat sağlanması hedeflense de, bazı kiracıların lehine olan bu durum bazılarının aleyhine olarak değerlendirilebilecektir.

Oy birliği sağlanamayan durumlarda hiç bir ayırım gözetilmeden sadece metrekare baz alınarak ortak gider dağıtımı gerçekleştirilecektir.

Ortak giderleri artan taraflar açısından bu durum sorun teşkil edebilir ve bu dağıtımın öngördüğü tutarların ödenmesi aşamasında bazı problemler ortaya çıkabilir.

Bu bakımdan bir değerlendirme yapıldığında, Değişiklik Yönetmeliği'nin sektördeki sorunları azaltmak konusunda ne kadar başarılı olabileceği tartışma konusu olacaktır.

Bu makalede yer alan açıklamalar, yazarının konu hakkındaki kişisel görüşünü yansıtmaktadır. Makaledeki bilgi ve açıklamalardan dolayı EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş. 'ye sorumluluk iddiasında bulunulamaz. Mevzuatın sık değiştirilen ve farklı anlayışlarla yorumlanabilen yapısı nedeniyle, herhangi bir konuda uygulama yapılmadan önce konunun uzmanlarından profesyonel yardım alınmasını tavsiye ederiz.