

BİÇER GÜNER

Attorneys-at-Law

ALİŞVERİŞ MERKEZLERİ HAKKINDA YÖNETMELİKTE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Ticaret Bakanlığı (“Bakanlık”) tarafından 8 Mayıs 2025 tarihli ve 32894 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan "Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelikte (“Yönetmelik”) Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" ("Değişiklik Yönetmeliği") ile, alışveriş merkezi (“AVM”) tanımı ve kapsamı genişletilmiş, yapı ruhsatı sürecine ilişkin ilave koşullar öngörülmüş, bazı alışveriş merkezleri için faaliyet yükümlülüklerinin askıya alınmasına imkân tanınmış ve ortak gider raporlamasına ilişkin bildirim ve denetim yükümlülükleri yeniden yapılandırılmıştır.

Tanımların Güncellenmesi ve Ortak Kullanım Alanı Zorunluluğu

- Değişiklik Yönetmeliği ile alışveriş merkezi, alışveriş merkezi maliki ve alışveriş merkezi yönetimi tanımları güncellenmiş, ayrıca ilk defa “ortak kullanım alanı” tanımı Yönetmeliğe dahil edilmiştir. Buna göre; konaklama, depolama ve üretim alanları ile işyerleri haricinde kalan, doğrudan ve ortaklaşa kullanılabilen sosyal ve kültürel etkinlik alanları, acil tıbbi müdahale ünitesi, ibadet yeri, bebek bakım odası, çocuk oyun alanı, tuvalet ve dinlenme alanları gibi birimler ortak kullanım alanı olarak kabul edilecektir.
- Bununla birlikte, dış cephe ve çatı gibi doğrudan kullanıma açık olmayan alanların açıkça ortak kullanım alanı sayılmayacağı hükme bağlanarak uygulamada yaşanan yorum farklılıklarının önüne geçilmiştir.

AVM Niteliđi ve Ruhsatlandırma Aşamaları

- Yönetmelik'te yapılan değişiklik uyarınca, AVM niteliğini haiz olmayan yapı ve işletmelerin “alışveriş merkezi” ibaresini kullanmaları yasaklanmıştır. Ayrıca, yapı ruhsatı başvurularında Yönetmelik'te öngörölen asgari nitelikleri taşıdığı kabul edilen projelerin ruhsatlarında yapının niteliği olarak “alışveriş merkezi” ibaresinin açıkça yer alması zorunlu hale getirilmiştir.
- Buna ek olarak, ortak kullanım alanı içermeyen alışveriş merkezi projelerine yapı ruhsatı düzenlenmesi açıkça yasaklanmıştır.

Faaliyet Yüklölölüklerinin Askıya Alınması

- Yönetmeliğin 5. maddesine eklenen yeni fıkra ile alışveriş merkezlerinin faaliyetlerine ilişkin Yönetmelik kapsamındaki yükümlölüklerin Bakanlık tarafından askıya alınabileceği özel durumlar düzenlenmiştir. Buna göre:
 - Satış alanı 10.000 m²'nin altında olan veya işyeri sayısı 30'un altında kalan alışveriş merkezleri bakımından yükümlölükler doğrudan askıya alınabilecektir.
 - 10.000 m² ile 20.000 m² arasında satış alanı bulunan alışveriş merkezleri için ise, faaliyet esnasında işyerlerinin yarısından fazlasının faal olmadığına ya da AVM'nin ulusal veya uluslararası düzeyde faaliyet gösteren perakendecilerce işletilmediğinin tespiti halinde Yönetmelik ile öngörölün yükümlölükler askıya alınabilecektir.

Ortak Gider Raporlaması ve Bildirim Yükümlülüğü

- Değişiklik Yönetmeliği ile ortak gider raporlaması alanında da önemli yenilikler getirilmiştir. Buna göre:
 - Alışveriş merkezi maliki veya yönetimi tarafından her yıl bir önceki takvim yılına ilişkin ortak gelir ve gider raporu hazırlanarak Nisan ayı sonuna kadar alışveriş merkezindeki perakende işletmelere iletilecek,
 - Aynı rapor, gönderime ilişkin kanıtlayıcı bilgi ve belgelerin onaylı örneği ile birlikte, Mayıs ayı sonuna kadar Bakanlığın internet sitesinde ilan edilen KEP adresine gönderilecektir.
 - Raporun hazırlanmasına esas teşkil eden gelir ve gider belgeleri ile hizmet sözleşmelerinin birer örneği, ortak gider katılım payı tahsil edilen perakende işletmelere talepleri halinde 15 gün içinde sunulacaktır.

Bağımsız Denetim Zorunluluğu ve İdari Yaptırımlar

- Ortak gider katılım payı tahsil edilen alışveriş merkezleri bakımından, gelir ve gider hesaplama, raporlama ve paylaşım işlemleri Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yetkilendirilen bağımsız denetim kuruluşunca denetime tabi tutulacaktır. Denetim raporu, her yıl Temmuz ayı sonuna kadar perakende işletmelere iletilecek ve Ağustos ayı sonuna kadar Bakanlığın KEP adresine gönderilecektir.
- Bağımsız denetim yükümlülüğü, yalnızca ortak gider katılım payı tahsil edilmeyen AVM'ler bakımından uygulanmayacaktır. Ayrıca, denetim giderlerinin perakende işletmelerden tahsil edilmesi yasaklanmıştır.
- Yönetmeliğe aykırı hareket edilmesi halinde uygulanacak idari para cezalarının Bakanlık tarafından uygulanacağı açıkça düzenlenmiş, bu yetkinin il müdürlüklerine devredilebileceği belirtilmiştir.

Değerlendirme

Değişiklik Yönetmeliği, alışveriş merkezi faaliyetlerine ilişkin yükümlülüklerin hem ruhsat aşamasında hem de faaliyetinin devamı süresince daha sistematik ve denetlenebilir biçimde yerine getirilmesini sağlayacak önemli değişiklikler içermektedir. Ayrıca Değişiklik Yönetmeliği, uygulamada şeffaflığın artırılması, küçük ölçekli alışveriş merkezleri için esneklik sağlanması ve malik-kiracı ilişkilerinde gelir-gider paylaşımına dair denge kurulması bakımından da önem arz etmektedir.

Bu doğrultuda, alışveriş merkezi malikleri ve yöneticileri bakımından hem mimari proje hazırlama hem de yıllık raporlama süreçlerinde yeni yükümlülüklerle uyum sağlanması, ayrıca kira sözleşmelerinde ruhsat, faaliyet ve denetim kaynaklı risklere yönelik hükümlerin yeniden değerlendirilmesi gerekebilecektir.

İletişim



Burçak Kurt Biçer
Yönetici Ortak
burcak.bicer@bicerguner.com



Doğaç Karakurt
Avukat
dogac.karakurt@bicerguner.com



İrem Efe
Avukat
irem.ef@bicerguner.com

BİÇER GÜNER

Attorneys-at-Law