

AVM YÖNETMELİĞİNDE ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

18 Ağustos 2022 tarihli ve 31927 sayılı Resmi Gazete'de "Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" yayımlandı ve Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik'te ("Yönetmelik") aşağıdaki önemli değişiklikleri gerçekleştirdi:

Yönetmelik'te alışveriş merkezlerinin ("AVM") ortak gelir ve giderlerinin tanımlarına yer verildi. Buna göre, ortak kullanım alanlarına ilişkin elektrik, su, doğalgaz ve yenileme niteliğinde olmayan bakım-onarım ve benzeri giderler ortak gider olarak kabul edilirken, AVM'lerin ortak alanlarında üçüncü kişilere yapılan geçici kiralamalardan ve üçüncü kişilerce yürütülen reklam-pazarlama faaliyetlerinden elde edilen gelirler "ortak gelir" tanımına dâhil edildi.

Diğer yandan, AVM'nin reklam, pazarlama, danışmanlık ve benzeri faaliyetlerinden kaynaklanan giderler ile belgelendirilmeyen giderler için AVM'deki perakende işletmelerden herhangi bir bedel tahsil edilemeyecek.

Kiracıardan, ortak giderler için avans alınması halinde artık avans mahsup işlemi ait olduğu yılın sonuna kadar değil bir sonraki yılın Şubat ayı sonuna kadar gerçekleştirilebilecek.

Ayrıca, AVM yönetimince her yıl Mart ayı sonuna kadar bir önceki yılın ortak gider ve gelir kalemlerine ilişkin olarak gönderilen rapor, artık Nisan ayı sonuna kadar gönderilebilecek. Daha da önemlisi, bu raporda yer alması gereken asgari unsurlar Yönetmelik'te detaylı şekilde sayıldı.

AVM yönetiminin avans, ortak gelir ve gider işlemlerinin Yönetmelik'e uygunluğu, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yetkilendirilen bağımsız denetim kuruluşları tarafından denetlenecek. Denetim sonucu hazırlanan rapor perakende işletmelere gönderilecek. Denetim raporunun hazırlanmasına ilişkin gider ise perakende işletmelere yansıtılmayacak.

18 Ağustos 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan ve reklam, pazarlama ve danışmanlık gibi giderler için perakende işletmelerden katılım payı talep edilebileceğine yönelik sözleşme hükümleri, sözleşme süresince geçerli olacak.

SIGNIFICANT AMENDMENTS IN SHOPPING CENTER REGULATIONS

The "Regulation Amending the Regulation on Shopping Centers" was published in the Official Gazette dated 18 August 2022 and numbered 31927 and effected the following significant changes in the Regulation on Shopping Centers ("Regulation"):

The Regulation defines the common income and expenses of shopping centers. Accordingly, electricity, water, natural gas and maintenance-repair (excluding renovations) and similar expenses related to common areas are accepted as common expenses, while revenues from short-term leases executed with third persons and advertising and marketing activities in the common areas of shopping centers by third persons have now been added to the definition of "common income."

On the other hand, no fee will be collected from retail businesses in shopping centers for the expenses of shopping center's advertising, marketing, consultancy and similar activities and undocumented expenses.

In the event that an advance payment is received from the tenants for common expenses, the advance payment can now be deducted until the end of February of the following year instead of the end of the year to which it belongs.

In addition, the report sent by shopping center managements by the end of March each year regarding the common expense and income items of the previous year can now be sent by the end of April. More importantly, the minimum elements to be included in this report are listed in details under the Regulation.

The compliance of shopping center managements with the Regulation regarding advance payment, common income and expense transactions will be audited by independent audit institutions authorized by the Public Oversight, Accounting and Auditing Standards Authority. The report prepared as a result of the audit will be sent to retail businesses. Expenses arising from preparation of the audit report will not be reflected to retail businesses.

Contractual provisions which are already in force as of 18 August 2022, stipulating that a contribution share for expenses such as advertising, marketing and consultancy may be requested from retail businesses will be valid for the remaining term of the contract.

Daha fazla bilgi ve sorularınız için:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)

Nazım O. Kurt (nkurt@herguner.av.tr)

Pınar İnci Tetik (pinci@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 İSTANBUL
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2022 Hergüner Bilgen Özeke Avukatlık Ortaklığı
- Hergüner Bilgen Özeke Türk ve yabancı müvekkillere hukukun her alanında hizmet veren bir avukatlık ortaklığıdır. Bu bülten Türkiye'de hukuk alanındaki gelişmeleri paylaşmak amacıyla hazırlanmıştır. Bülten hukuki bir görüş veya yönlendirme olarak düşünülmemelidir. Özel sorular ve sorunlar bakımından hukuki danışman görüşü alınmalıdır.

For further information please contact:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)

Nazım O. Kurt (nkurt@herguner.av.tr)

Pınar İnci Tetik (pinci@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 İSTANBUL
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2022 Hergüner Bilgen Özeke Attorney Partnership
- Hergüner Bilgen Özeke is a full-service Turkish law firm with major local and international clientele. This bulletin is to inform the recipients concerning certain recent legal developments in Turkey. It does not constitute legal advice or legal opinion on any specific facts or circumstances, and the contents are intended to be general information purposes only. The advice of legal counsel should be obtained for specific questions and concerns.
