TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ

Dumlupınar Bulvarı No:252 (Eskişehir Yolu 9. Km.) 06530 /ANKARA www.tobb.org.tr - tobb@hs01.kep.tr

Sayı : E-34221550-045.01-14295 **Tarih**: 31.12.2024
Konu : Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik Taslağı

TÜM ODALAR
(Genel Sekreterlik)

"Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik Taslağı" ilişikte gönderilmekte olup Taslağa ilişkin görüşünüzün Mevzuat Hazırlama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelikte belirtilen "Taslaklar Hakkında Görüş Bildirilmesinde Kullanılacak Form (Ek-1)" kullanılmak suretiyle 9 Ocak 2025 tarihine kadar tugba.vural@tobb.org.tr adresine iletilmesinden memnuniyet duyulacaktır.

Bilgilerinizi ve üyelerinize duyurulmasını rica ederim.

Saygılarımla,

e-imza
Mustafa SARAÇÖZ
Genel Sekreter

EK:
1- Yönetmelik Taslağı (2 sayfa)
2- Resmi Yazı (1 sayfa)
3- Karşılaştırma Cetveli (8 sayfa)
4- Görüş Formu (1 sayfa)
5- Genel Gerekçe (1) (1 sayfa)

Bu belge, 5070 Sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile İmzalanmıştır.
Evrak sorgulaması https://odaborsaebys.tobb.org.tr:443/tso-sanliurfa-envision/Validate_Doc.aspx?eD=BSPC9FFB0&eS=9985 adresinden yapılabilir.

Ticaret Bakanlığından:

ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

MADDE 1- 26/2/2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmeliğin "Tanımlar" başlıklı 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan "4 üncü maddede belirtilen niteliklere" ibaresi "Bir yapı veya alan bütünlüğü olan, içinde büyük mağaza ve/veya beslenme, giyinme, eğlenme, dinlenme, kültürel ve benzeri ihtiyaçların bir kısmının veya tamamının karşılandığı diğer iş yerleri bulunan, merkezî bir yönetime, ortak kullanım alanlarına ve en az beş bin metrekare satış alanına" şeklinde değiştirilmiş, (b) bendinde yer alan "kişiyi" ibaresi "kişi/kişileri" şeklinde değiştirilmiş, (c) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, (i) bendinde "Ortak gelir:" ibaresinden sonra gelmek üzere "Alışveriş merkezinin aynına ilişkin olup maliyetleri perakende işletmelerden tahsil edilmeyen yatırımlardan kaynaklananlar hariç olmak üzere," ibaresi eklenmiş, ", baz istasyonu, atm" ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

"c) Alışveriş merkezi yönetimi: Alışveriş merkezinin malikinden oluşan veya alışveriş merkezi maliki tarafından alışveriş merkezinin yönetimi konusunda yetkilendirilen gerçek ve/veya tüzel kişiden/kişilerden oluşan merkezi yönetim birimini,"

MADDE 2- Aynı Yönetmeliğin "Alışveriş merkezinin nitelikleri" başlıklı 4 üncü maddesi yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 3- Aynı Yönetmeliğin 5 inci maddesinin madde başlığı "Alışveriş merkezinin projelendirilmesi, ruhsatlandırılması ve yükümlülüklerin askıya alınması" şeklinde değiştirilmiş, birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, ikinci ve yedinci fıkrası yürürlükten kaldırılmış, diğer bentler buna göre teselsül ettirilmiş ve maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

"(1) Bu Yönetmeliğe göre alışveriş merkezi olan projelerin yapı ruhsatında yapının niteliği alışveriş merkezi olarak belirtilir. Bu Yönetmelikte belirtilen ortak kullanım alanları oluşturulmadan alışveriş merkezi projeleri için yapı ruhsatı düzenlenmez."

"(6) Birinci fıkra gereğince ortak kullanım alanları oluşturulan alışveriş merkezine, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile ikincil mevzuatı hükümleri saklı olmak üzere, yapı kullanma izin belgesi verilir.

(7) Bu madde kapsamında yapı kullanma izin belgesi alınmadıkça alışveriş merkezi ibaresi kullanılamaz. Alışveriş merkezi maliki veya yönetiminin başvurusu üzerine bu Yönetmelik ile getirilen yükümlülükler;

a) On bin metrekarenin altında satış alanına sahip alışveriş merkezleri için doğrudan,

b) On bin ila yirmi bin metrekare satış alanına sahip alışveriş merkezleri için alışveriş merkezinin faaliyeti esnasında iş yerlerinin yarısından fazlasının faal olmadığının veya ulusal ya da uluslararası düzeyde faaliyet gösteren perakende işletmeler tarafından işletilmediğinin tespiti halinde,

Bakanlıkça askıya alınabilir.

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.
Evrak sorgulaması https://odaborsaebys.tobb.org.tr:443/tso-sanliurfa-envision/Validate_Doc.aspx?eD=BSPC9FFB0&eS=9985 adresinden yapılabilir.

(8) Yedinci fıkra kapsamında, Bakanlıkça aksi yönde yeniden değerlendirme yapılarak durumun alışveriş merkezi maliki veya yönetimine bildirildiği tarih itibarıyla yükümlülüklerin askıya alınması sona erer.”

MADDE 4- Aynı Yönetmeliğin “Ortak kullanım alanları” başlıklı 6 ncı maddesinin birinci fıkrasında yer alan “ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zorunlu olan” ibaresi “müşterilerin doğrudan kullanımına yönelik” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 5- Aynı Yönetmeliğin, “Ortak gider paylaşımı” başlıklı 11 inci maddesinin altıncı fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, altıncı fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiş, diğer fıkralar buna göre teselsül ettirilmiştir.

“(6) Her yıl bir önceki takvim yılına ilişkin ortak gelir ve gider raporu hazırlanarak nisan ayı sonuna kadar alışveriş merkezindeki perakende işletmelere gönderilir. Bu rapor, gönderime ilişkin kanıtlayıcı bilgi ve belgelerin alışveriş merkezi yönetimi tarafından onaylanmış örneği ile birlikte Bakanlığın internet sitesinde ilan edilen KEP adresine de gönderilir. Raporun hazırlanmasına esas teşkil eden gelir ve gider belgeleri ile hizmet sözleşmelerinin birer örneği, talepleri halinde on beş gün içinde perakende işletmelere verilir. Bu fıkra, kira bedelinden ayrı olarak ortak gider katılım payı tahsil edilmeyen perakende işletmeler bakımından uygulanmaz.”

“(7) Altıncı fıkra kapsamında hazırlanması gereken ortak gelir ve gider raporunda asgari olarak aşağıdaki hususlar yer alır:

a) Alışveriş merkezinin adı ve iletişim bilgileri ile rapor dönemi.

b) Alışveriş merkezi maliki ve yönetiminin ad, unvan ve iletişim bilgileri ile vergi dairesi ve vergi numarası.

c) Alışveriş merkezinin satış alanı.

ç) Büyük mağaza sayısı ile boş ve dolu olanlar belirtilmek suretiyle iş yeri sayısı ve bu iş yerlerinin satış alanları.

d) Ortak kullanım alanlarının niteliği ve sayısı ile bu alanların ayrı ayrı ve toplam büyüklükleri.

e) Tür ve tutarları ayrı ayrı belirtilmek suretiyle ortak gelir ve giderler.

f) Birim satış alanına düşen ortak gider tutarı.

g) Ortak gider katılım payı dağıtımına esas ortak gider tutarı, perakende işletmeler tarafından karşılanan ortak gider tutarı ve boş iş yerleri ile perakende işletmeler adına malik tarafından karşılanan ortak gider tutarları.

ğ) Alışveriş merkezi içindeki her bir perakende işletmenin adı, unvanı, satış alanı, hesaplanan ortak gider katılım payı, malik tarafından karşılanan katılım payı ile bu işletmelerden alınan avans ve yapılan mahsup işlemi neticesinde işletmelerce ödenen veya işletmelere iade edilen tutarları gösteren ortak gider katılım payı tablosu.

h) Elektrik, su, doğalgaz gibi ortak giderlere ilişkin sayaçları numaralarıyla birlikte gösteren sayaç düzen krokisi.”

MADDE 6- Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 7- Bu Yönetmelik hükümlerini Ticaret Bakanı yürütür.

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.
Evrak sorgulaması https://odaborsaebys.tobb.org.tr:443/tso-sanliurfa-envision/Validate_Doc.aspx?eD=BSPC9FFB0&eS=9985 adresinden yapılabilir.

T.C.
TİCARET BAKANLIĞI
İç Ticaret Genel Müdürlüğü

Sayı : E-70897689-439.99-00104306189
Konu : Yönetmelik Taslağı

DAĞITIM YERLERİNE

"Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik Taslağı" ilişikte gönderilmekte olup Taslağa ilişkin görüşünüzün Mevzuat Hazırlama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelikte belirtilen "Taslaklar Hakkında Görüş Bildirilmesinde Kullanılacak Form (Ek-1)" kullanılmak suretiyle *en geç on beş gün içinde* Bakanlığımıza bildirilmesi ve ayrıca elektronik ortamda perakendemevzuat@ticaret.gov.tr adresine iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

Hüseyin ALTINDAL
Bakan a.
İç Ticaret Genel Müdür V.

Ek:
1- Yönetmelik Taslağı (2 Sayfa)
2- Karşılaştırma Cetveli (8 Sayfa)
3- Genel Gerekçe (1 Sayfa)
4- Taslaklar Hakkında Görüş Bildirilmesinde Kullanılacak Form (1 Sayfa)

Dağıtım:
Türkiye Odalar ve Borsalar Birliğine
Türkiye Esnaf ve Sanatkarları Konfederasyonuna

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: A0A781C7-28B9-4CE0-997A-C776D023EBEB https://www.turkiye.gov.tr/ticaret-bakanligi-ebys
Adres: Dumlupınar Bulvarı No: 151
Telefon No: 03124494911 Faks No: 0 312 449 18 18
e-Posta: e.usman@ticaret.gov.tr
İnternet Adresi: www.ticaret.gov.tr
KEP Adresi:
Ayrıntılı bilgi için:
EMİNE ESRA USMAN
Ticaret Uzman Yardımcısı
Telefon No: 03124494911

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.
Evrak sorgulaması https://odaborsaebys.tobb.org.tr:443/tso-sanliurfa-envision/ValidateDoc.aspx?eD=BSPC9FFB0&eS=9985 adresinden yapılabilir.

18 Aralık 2024

ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK TASLAĞI KARŞILAŞTIRMA CETVELİ

GENEL GEREKÇE

Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmeliğin uygulamasına yönelik ihtiyaçların karşılanabilmesi amacıyla alışveriş merkezi, alışveriş merkezi maliki, alışveriş merkezi yönetimi ve ortak gelir tanımlarında düzenlemeler yapılmıştır. Bununla birlikte, ortak kullanım alanları oluşturulmadan alışveriş merkezi projeleri için yapı ruhsatı düzenlenememesi sağlanarak alışveriş merkezlerinin ruhsat aşamasından itibaren Yönetmeliğe uygunluğunun sağlanması amaçlanmıştır.

Bunun yanı sıra, alışveriş merkezi statüsünün tespitinde asgari şartları taşımasına rağmen nispeten düşük satış alanına sahip alışveriş merkezlerinin; bu Yönetmelikle getirilen yükümlülükleri yerine getirmekte zorlanabildiği değerlendirilerek Bakanlığımızca bu alışveriş merkezlerine yükümlülükler bakımından muafiyet sağlanabilmesine ilişkin hükümler getirilmiştir.

Bununla birlikte, alışveriş merkezi maliki veya yönetimi tarafından hazırlanan ortak gelir ve gider raporları ile bu hususta ki muhtelif bilgi ve belgelerin Bakanlığımız KEP adresine de iletilmesi yükümlülüğü getirilerek uygulamada şeffaflığın ve denetimlerde etkinliğin artırılması amaçlanmıştır.

Son olarak, alışveriş merkezlerinin, kira bedelinden ayrı olarak ortak gider katılım payı tahsil edilmeyen perakende işletmeler bakımından idari yaptırıma maruz kalmaması amacıyla ortak gelir ve gider raporlarının hazırlanması ve gönderimine ilişkin istisna düzenlenmiştir.

MADDE 1- Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmeliğin “Tanımlar” başlıklı 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan “4 üncü maddede belirtilen niteliklere” ibaresi “Bir yapı veya alan bütünlüğü olan, içinde büyük mağaza ve/veya beslenme, giyinme, eğlenme, dinlenme, kültürel ve benzeri ihtiyaçların bir kısmının veya tamamının karşılandığı diğer iş yerleri bulunan, merkezî bir yönetime, ortak kullanım alanlarına ve en az beş bin metrekare satış alanına” şeklinde değiştirilmiş, (b) bendinde yer alan “kişiyi” ibaresi “kişi/kişileri” şeklinde değiştirilmiş, (c) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, (i) bendinde “Ortak gelir:” ibaresinden sonra gelmek üzere “Alışveriş merkezinin aynına ilişkin olup maliyetleri perakende işletmelerden tahsil edilmeyen yatırımlardan kaynaklananlar hariç olmak üzere,” ibaresi eklenmiş, “, baz istasyonu, atm” ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

MEVCUT METİN	TASLAK METİN
Tanımlar **MADDE 3 –** (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında;	**Tanımlar** **MADDE 3 –** (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında;

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.
Evrak sorgulaması https://odaborsaebys.tobb.org.tr:443/tso-sanliurfa-envision/Validate_Doc.aspx?eD=BSPC9FFB0&eS=9985 adresinden yapılabilir.

a) Alışveriş merkezi: ~~4 üncü maddede belirtilen niteliklere~~ sahip perakende işletmeyi,	a) Alışveriş merkezi: Bir yapı veya alan bütünlüğü olan, içinde büyük mağaza ve/veya beslenme, giyinme, eğlenme, dinlenme, kültürel ve benzeri ihtiyaçların bir kısmının veya tamamının karşılandığı diğer iş yerleri bulunan, merkezî bir yönetime, ortak kullanım alanlarına ve en az beş bin metrekare satış alanına sahip perakende işletmeyi,
b) Alışveriş merkezi maliki: Alışveriş merkezinin mülkiyetine sahip gerçek ve/veya tüzel ~~kişiyi~~,	b) Alışveriş merkezi maliki: Alışveriş merkezinin mülkiyetine sahip gerçek ve/veya tüzel kişi/kişileri,
c) Alışveriş merkezi yönetimi: Alışveriş merkezinin maliki tarafından alışveriş merkezinin yönetimi konusunda yetkilendirilen gerçek veya ~~tüzel kişilerden oluşan~~ birimi,	c) Alışveriş merkezi yönetimi: Alışveriş merkezinin malikinden oluşan veya alışveriş merkezi maliki tarafından alışveriş merkezinin yönetimi konusunda yetkilendirilen gerçek ve/veya tüzel kişiden/kişilerden oluşan merkezi yönetim birimini,
…	…
i) Ortak gelir: ~~O~~rtak 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,	i) Ortak gelir: Alışveriş merkezinin aynına ilişkin olup maliyetleri perakende işletmelerden tahsil edilmeyen yatırımlardan kaynaklananlar hariç olmak üzere, ortak kullanım alanlarından elde edilen geçici kiralama, reklam, pazarlama, kültürel, sanatsal faaliyet ve diğer ortak kullanım alanı gelirleri ile 11 inci maddenin üçüncü fıkrası kapsamında tahsil edilen avanslardan elde edilen her türlü geliri,
…	…

MADDE 2- Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmeliğinin "Alışveriş merkezinin nitelikleri" başlıklı 4 üncü maddesi yürürlükten kaldırılmıştır.

MEVCUT METİN	TASLAK METİN
Alışveriş merkezinin nitelikleri **MADDE 4 –** ~~(1) Alışveriş merkezinin;~~ ~~a) Bir yapıya veya alan bütünlüğü içinde yapılar topluluğuna,~~ ~~b) En az beş bin metrekare satış alanına,~~	**Alışveriş merkezinin nitelikleri** **MADDE 4 – Mülga**

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.
Evrak sorgulaması https://odaborsaebys.tobb.org.tr:443/tso-sanliurfa-envision/Validate_Doc.aspx?eD=BSPC9FFB0&eS=9985 adresinden yapılabilir.

~~c) İçinde en az biri büyük mağaza niteliğini taşımak şartıyla beslenme, giyinme, eğlenme, dinlenme, kültürel ve benzeri ihtiyaçların bir kısmının veya tamamının karşılandığı en az on işyerine ya da büyük mağaza niteliği taşıyan işyeri bulunmasa dahi beslenme, giyinme, eğlenme, dinlenme, kültürel ve benzeri ihtiyaçların bir kısmının veya tamamının karşılandığı en az otuz işyerine,~~ ~~ç) Bu Yönetmelikte belirtilen ortak kullanım alanlarına,~~ ~~d) Merkezi bir yönetime,~~ ~~sahip olması gerekir.~~	
MADDE 3- Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin madde başlığı "Alışveriş merkezinin projelendirilmesi, ruhsatlandırılması ve yükümlülüklerin askıya alınması" şeklinde değiştirilmiş, birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, ikinci ve yedinci fıkrası yürürlükten kaldırılmış, diğer bentler buna göre teselsül ettirilmiş ve maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.	
MEVCUT METİN	**TASLAK METİN**
Alışveriş merkezinin projelendirilmesi ~~ve~~ ruhsatlandırılması	**Alışveriş merkezinin projelendirilmesi, ruhsatlandırılması ve yükümlülüklerin askıya alınması**
MADDE 5 – (1) ~~Yapı ruhsatı başvurusunda, 4 üncü maddenin birinci fıkrasının (a), (b) ve (c) bentlerindeki nitelikleri taşıyan projeler alışveriş merkezi projesi kabul edilir.~~	**MADDE 5 -** (1) Bu Yönetmeliğe göre alışveriş merkezi olan projelerin yapı ruhsatında yapının niteliği alışveriş merkezi olarak belirtilir. Bu Yönetmelikte belirtilen ortak kullanım alanları oluşturulmadan alışveriş merkezi projeleri için yapı ruhsatı düzenlenmez.
~~(2) Alışveriş merkezi projelerinde bu Yönetmelikte belirtilen ortak kullanım alanlarına yer verilir.~~	
~~(3)~~ Alışveriş merkezine yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve işyeri açma ve çalışma ruhsatını verme, değiştirme ve yenileme yetkisi büyükşehir olan yerlerde büyükşehir belediyesine; diğer yerlerde belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde ilgili belediyelere, belediye sınırları ve mücavir alanlar dışında ise il özel idarelerine aittir	(2) Alışveriş merkezine yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve işyeri açma ve çalışma ruhsatını verme, değiştirme ve yenileme yetkisi büyükşehir olan yerlerde büyükşehir belediyesine; diğer yerlerde belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde ilgili belediyelere, belediye sınırları ve mücavir alanlar dışında ise il özel idarelerine aittir.

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.
Evrak sorgulaması https://odaborsaebys.tobb.org.tr:443/tso-sanliurfa-envision/Validate_Doc.aspx?eD=BSPC9FFB0&eS=9985 adresinden yapılabilir.

~~(4)~~ Alışveriş merkezi projesi için yapı ruhsatı verilirken, başvuru tarihinden itibaren üç iş günü içinde üst meslek kuruluşlarının yazılı görüşleri talep edilir.	(3) Alışveriş merkezi projesi için yapı ruhsatı verilirken, başvuru tarihinden itibaren üç iş günü içinde üst meslek kuruluşlarının yazılı görüşleri talep edilir.
~~(5)~~ Üst meslek kuruluşları, talep yazısının kendilerine ulaştığı tarihten itibaren on beş iş günü içinde görüşlerini yazılı olarak gönderir. Bu görüşler tavsiye niteliğindedir. Görüş yazılarında; yapı ruhsatını vermeye yetkili idarenin sınırları içindeki alışveriş merkezi sayısı, bunların birbirine ve yerleşim yerlerine olan mesafesi, ulaşım imkânları, alışveriş merkezinin çevreye, altyapıya ve trafiğe getireceği yükler ile yaratacağı can ve mal güvenliği riski gibi ekonomik, sosyal, çevresel ve demografik unsurlara yer verilir. Süresi içinde görüş verilmemesi halinde görüşün olumlu olduğu kabul edilir.	(4) Üst meslek kuruluşları, talep yazısının kendilerine ulaştığı tarihten itibaren on beş iş günü içinde görüşlerini yazılı olarak gönderir. Bu görüşler tavsiye niteliğindedir. Görüş yazılarında; yapı ruhsatını vermeye yetkili idarenin sınırları içindeki alışveriş merkezi sayısı, bunların birbirine ve yerleşim yerlerine olan mesafesi, ulaşım imkânları, alışveriş merkezinin çevreye, altyapıya ve trafiğe getireceği yükler ile yaratacağı can ve mal güvenliği riski gibi ekonomik, sosyal, çevresel ve demografik unsurlara yer verilir. Süresi içinde görüş verilmemesi halinde görüşün olumlu olduğu kabul edilir.
~~(6)~~ Büyükşehir belediyesi tarafından alışveriş merkezi projesi için yapı ruhsatı verilirken ilgili ilçe belediyesinden de görüş alınabilir. Bu durumda, dördüncü ve beşinci fıkralardaki usul ve esaslar uygulanır.	(5) Büyükşehir belediyesi tarafından alışveriş merkezi projesi için yapı ruhsatı verilirken ilgili ilçe belediyesinden de görüş alınabilir. Bu durumda, üçüncü ve dördüncü fıkralardaki usul ve esaslar uygulanır.
~~(7) 4 üncü maddenin b~~irinci fıkra~~sında belirtilen niteliklere sahip olan~~ alışveriş merkezine yapı kullanma izin belgesi verilir.	(6) Birinci fıkra gereğince ortak kullanım alanları oluşturulan alışveriş merkezine, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile ikincil mevzuatı hükümleri saklı olmak üzere, yapı kullanma izin belgesi verilir. (7) Bu madde kapsamında yapı kullanma izin belgesi alınmadıkça alışveriş merkezi ibaresi kullanılamaz. Alışveriş merkezi maliki veya yönetiminin başvurusu üzerine bu Yönetmelik ile getirilen yükümlülükler; a) On bin metrekarenin altında satış alanına sahip alışveriş merkezleri için doğrudan, b) On bin ila yirmi bin metrekare satış alanına sahip alışveriş merkezleri için alışveriş merkezinin faaliyeti esnasında iş yerlerinin

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.
Evrak sorgulaması https://odaborsaebys.tobb.org.tr:443/tso-sanliurfa-envision/Validate_Doc.aspx?eD=BSPC9FFB0&eS=9985 adresinden yapılabilir.

	yarısından fazlasının faal olmadığının veya ulusal ya da uluslararası düzeyde faaliyet gösteren perakende işletmeler tarafından işletilmediğinin tespiti halinde, Bakanlıkça askıya alınabilir. (8) Yedinci fıkra kapsamında, Bakanlıkça aksi yönde yeniden değerlendirme yapılarak durumun alışveriş merkezi maliki veya yönetimine bildirildiği tarih itibarıyla yükümlülüklerin askıya alınması sona erer.

MADDE 4- Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmeliğinin "Ortak kullanım alanları" başlıklı 6 ncı maddesinin birinci fıkrasında yer alan "ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zorunlu olan" ibaresi "müşterilerin doğrudan kullanımına yönelik" şeklinde değiştirilmiştir.

MEVCUT METİN	TASLAK METİN
Ortak kullanım alanları **MADDE 6-** (1) Alışveriş merkezinde kullanımı ücretsiz olacak şekilde; sosyal ve kültürel etkinlik alanı, acil tıbbi müdahale ünitesi, ibadet yeri, bebek bakım odası, çocuk oyun alanı ve dinlenme alanları ile ~~ortaklaşa~~ kullan~~ma~~, ~~korunma veya faydalanma için zorunlu olan~~ diğer alanlar oluşturulur. Alışveriş merkezi otoparkının müşteriler ve alışveriş merkezi içindeki perakendeciler haricinde kullanımını sınırlandırmak amacıyla alışveriş merkezi yönetimi tarafından, süreli kullanıma bağlı ücretlendirme yapılabilir.	**Ortak kullanım alanları** **MADDE 6 –** (1) Alışveriş merkezinde kullanımı ücretsiz olacak şekilde; sosyal ve kültürel etkinlik alanı, acil tıbbi müdahale ünitesi, ibadet yeri, bebek bakım odası, çocuk oyun alanı ve dinlenme alanları ile müşterilerin doğrudan kullanımına yönelik diğer alanlar oluşturulur. Alışveriş merkezi otoparkının müşteriler ve alışveriş merkezi içindeki perakendeciler haricinde kullanımını sınırlandırmak amacıyla alışveriş merkezi yönetimi tarafından, süreli kullanıma bağlı ücretlendirme yapılabilir.

MADDE 5- Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmeliğinin "Ortak gider paylaşımı" başlıklı 11 inci maddesinin altıncı fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, altıncı fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiş, diğer fıkralar buna göre teselsül ettirilmiştir.

MEVCUT METİN	TASLAK METİN
Ortak gider paylaşımı **MADDE 11-** (1) Ortak giderler, alışveriş merkezindeki perakende işletmelerin satış alanlarının alışveriş merkezinin satış alanına oranı ölçüsünde paylaştırılır.	**Ortak gider paylaşımı** **MADDE 11-** (1) Ortak giderler, alışveriş merkezindeki perakende işletmelerin satış alanlarının alışveriş merkezinin satış alanına oranı ölçüsünde paylaştırılır.

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.
Evrak sorgulaması https://odaborsaebys.tobb.org.tr:443/tso-sanliurfa-envision/Validate_Doc.aspx?eD=BSPC9FFB0&eS=9985 adresinden yapılabilir.

(2) 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.	(2) 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.
(3) Ortak giderler için, bir önceki yılın kesinleşen ortak giderlerinin yeniden değerleme oranında artırılması suretiyle hesaplanan tutar üzerinden avans alınabilir. Avans alınması halinde, avansın ait olduğu yılı izleyen şubat ayı sonuna kadar mahsup işlemi gerçekleştirilir.	(3) Ortak giderler için, bir önceki yılın kesinleşen ortak giderlerinin yeniden değerleme oranında artırılması suretiyle hesaplanan tutar üzerinden avans alınabilir. Avans alınması halinde, avansın ait olduğu yılı izleyen şubat ayı sonuna kadar mahsup işlemi gerçekleştirilir.
(4) Ortak gider katılım payları Türk Lirası üzerinden hesaplanır ve ödenir.	(4) Ortak gider katılım payları Türk Lirası üzerinden hesaplanır ve ödenir.
(5) Ortak gider katılım payları perakende işletmelerden yazılı olarak talep edilir ve bu yazıda giderlerin tür ve tutarları ayrı ayrı belirtilir.	(5) Ortak gider katılım payları perakende işletmelerden yazılı olarak talep edilir ve bu yazıda giderlerin tür ve tutarları ayrı ayrı belirtilir.
(6) Her yıl bir önceki takvim yılına ilişkin ortak gelir ve gider raporu hazırlanarak nisan ayı sonuna kadar alışveriş merkezindeki perakende işletmelere gönderilir. Raporun hazırlanmasına esas teşkil eden gelir ve gider belgeleri ile hizmet sözleşmelerinin birer örneği, talepleri halinde on beş gün içinde perakende işletmelere verilir. ~~O~~rtak gelir ve gider raporunda asgari olarak aşağıdaki hususlar yer alır:	(6) Her yıl bir önceki takvim yılına ilişkin ortak gelir ve gider raporu hazırlanarak nisan ayı sonuna kadar alışveriş merkezindeki perakende işletmelere gönderilir. Bu rapor, gönderime ilişkin kanıtlayıcı bilgi ve belgelerin alışveriş merkezi yönetimi tarafından onaylanmış örneği ile birlikte Bakanlığın internet sitesinde ilan edilen KEP adresine de gönderilir. Raporun hazırlanmasına esas teşkil eden gelir ve gider belgeleri ile hizmet sözleşmelerinin birer örneği, talepleri halinde on beş gün içinde perakende işletmelere verilir. Bu fıkra, kira bedelinden ayrı olarak ortak gider katılım payı tahsil edilmeyen perakende işletmeler bakımından uygulanmaz.
	(7) Altıncı fıkra kapsamında hazırlanması gereken ortak gelir ve gider raporunda asgari olarak aşağıdaki hususlar yer alır:
a) Alışveriş merkezinin adı ve iletişim bilgileri ile rapor dönemi.	a) Alışveriş merkezinin adı ve iletişim bilgileri ile rapor dönemi.

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.
Evrak sorgulaması https://odaborsaebys.tobb.org.tr:443/tso-sanliurfa-envision/Validate_Doc.aspx?eD=BSPC9FFB0&eS=9985 adresinden yapılabilir.

b) Alışveriş merkezi maliki ve yönetiminin ad, unvan ve iletişim bilgileri ile vergi dairesi ve vergi numarası. c) Alışveriş merkezinin satış alanı. ç) Büyük mağaza sayısı ile boş ve dolu olanlar belirtilmek suretiyle iş yeri sayısı ve bu iş yerlerinin satış alanları. d) Ortak kullanım alanlarının niteliği ve sayısı ile bu alanların ayrı ayrı ve toplam büyüklükleri. e) Tür ve tutarları ayrı ayrı belirtilmek suretiyle ortak gelir ve giderler. f) Birim satış alanına düşen ortak gider tutarı. g) Ortak gider katılım payı dağıtımına esas ortak gider tutarı, perakende işletmeler tarafından karşılanan ortak gider tutarı ve boş iş yerleri ile perakende işletmeler adına malik tarafından karşılanan ortak gider tutarları. ğ) Alışveriş merkezi içindeki her bir perakende işletmenin adı, unvanı, satış alanı, hesaplanan ortak gider katılım payı, malik tarafından karşılanan katılım payı ile bu işletmelerden alınan avans ve yapılan mahsup işlemi neticesinde işletmelerce ödenen veya işletmelere iade edilen tutarları gösteren ortak gider katılım payı tablosu. h) Elektrik, su, doğalgaz gibi ortak giderlere ilişkin sayaçları numaralarıyla birlikte gösteren sayaç düzen krokisi.	b) Alışveriş merkezi maliki ve yönetiminin ad, unvan ve iletişim bilgileri ile vergi dairesi ve vergi numarası. c) Alışveriş merkezinin satış alanı. ç) Büyük mağaza sayısı ile boş ve dolu olanlar belirtilmek suretiyle iş yeri sayısı ve bu iş yerlerinin satış alanları. d) Ortak kullanım alanlarının niteliği ve sayısı ile bu alanların ayrı ayrı ve toplam büyüklükleri. e) Tür ve tutarları ayrı ayrı belirtilmek suretiyle ortak gelir ve giderler. f) Birim satış alanına düşen ortak gider tutarı. g) Ortak gider katılım payı dağıtımına esas ortak gider tutarı, perakende işletmeler tarafından karşılanan ortak gider tutarı ve boş iş yerleri ile perakende işletmeler adına malik tarafından karşılanan ortak gider tutarları. ğ) Alışveriş merkezi içindeki her bir perakende işletmenin adı, unvanı, satış alanı, hesaplanan ortak gider katılım payı, malik tarafından karşılanan katılım payı ile bu işletmelerden alınan avans ve yapılan mahsup işlemi neticesinde işletmelerce ödenen veya işletmelere iade edilen tutarları gösteren ortak gider katılım payı tablosu. h) Elektrik, su, doğalgaz gibi ortak giderlere ilişkin sayaçları numaralarıyla birlikte gösteren sayaç düzen krokisi.
~~(7)~~ 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	(8) 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

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.
Evrak sorgulaması https://odaborsaebys.tobb.org.tr:443/tso-sanliurfa-envision/Validate_Doc.aspx?eD=BSPC9FFB0&eS=9985 adresinden yapılabilir.

denetim gideri, alışveriş merkezindeki perakende işletmelerden tahsil edilemez. ~~(8)~~ Ortak gider katılım payları tahsilat amacı dışında kullanılamaz. 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. ~~(9)~~ 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. ~~(10)~~ Kiraya verilmemiş iş yerlerine ait ortak gider katılım payları bu iş yerlerinin maliklerince karşılanır. ~~(11)~~ Bu maddenin uygulanmasından alışveriş merkezi maliki ile yönetimi müştereken sorumludur.	merkezi maliki veya yönetimince belirlenir. Bağımsız denetim gideri, alışveriş merkezindeki perakende işletmelerden tahsil edilemez. (9) Ortak gider katılım payları tahsilat amacı dışında kullanılamaz. 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. (10) 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. (11) Kiraya verilmemiş iş yerlerine ait ortak gider katılım payları bu iş yerlerinin maliklerince karşılanır. (12) Bu maddenin uygulanmasından alışveriş merkezi maliki ile yönetimi müştereken sorumludur.
MADDE 6- Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.	
MADDE 7- Bu Yönetmelik hükümlerini Ticaret Bakanı yürütür.	

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.
Evrak sorgulaması https://odaborsaebys.tobb.org.tr:443/tso-sanliurfa-envision/Validate_Doc.aspx?eD=BSPC9FFB0&eS=9985 adresinden yapılabilir.

EK-1

GÖRÜŞ FORMU*

Görüş Bildiren Kurum:

Taslağın Geneli Üzerindeki Görüş ve Değerlendirme		
Mevcut Metin	**Taslak Metin**	**Öneri/Teklif Metni**
Değerlendirme		
Değerlendirme		
Değerlendirme		
Değerlendirme		

NOT: Mevcut metin ve taslak metin sütunları karşılaştırma cetveli ile aynı renk ve biçimde oluşturulur. Teklif metni ile yapılacak değişiklikler ise farklı renkte gösterilir.

* Taslaklar Hakkında Görüş Bildirilmesinde Kullanılacak Form

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.
Evrak sorgulaması https://odaborsaebys.tobb.org.tr:443/tso-sanliurfa-envision/Validate_Doc.aspx?eD=BSPC9FFB0&eS=9985 adresinden yapılabilir.

GEREKÇE

Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmeliğin uygulamasına yönelik ihtiyaçların karşılanabilmesi amacıyla alışveriş merkezi, alışveriş merkezi maliki, alışveriş merkezi yönetimi ve ortak gelir tanımlarında düzenlemeler yapılmıştır. Bununla birlikte, ortak kullanım alanları oluşturulmadan alışveriş merkezi projeleri için yapı ruhsatı düzenlenememesi sağlanarak alışveriş merkezlerinin ruhsat aşamasından itibaren Yönetmeliğe uygunluğunun sağlanması amaçlanmıştır.

Bunun yanı sıra, alışveriş merkezi statüsünün tespitinde asgari şartları taşımasına rağmen nispeten düşük satış alanına sahip alışveriş merkezlerinin; bu Yönetmelikle getirilen yükümlülükleri yerine getirmekte zorlanabildiği değerlendirilerek Bakanlığımızca bu alışveriş merkezlerine yükümlülükler bakımından muafiyet sağlanabilmesine ilişkin hükümler getirilmiştir.

Bununla birlikte, alışveriş merkezi maliki veya yönetimi tarafından hazırlanan ortak gelir ve gider raporları ile bu hususdaki muhtelif bilgi ve belgelerin Bakanlığımız KEP adresine de iletilmesi yükümlülüğü getirilerek uygulamada şeffaflığın ve denetimlerde etkinliğin artırılması amaçlanmıştır.

Son olarak, alışveriş merkezlerinin, kira bedelinden ayrı olarak ortak gider katılım payı tahsil edilmeyen perakende işletmeler bakımından idari yaptırıma maruz kalmaması amacıyla ortak gelir ve gider raporlarının hazırlanması ve gönderimine ilişkin istisna düzenlenmiştir.

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.
Evrak sorgulaması https://odaborsaebys.tobb.org.tr:443/tso-sanliurfa-envision/Validate_Doc.aspx?eD=BSPC9FFB0&eS=9985 adresinden yapılabilir.