

Gülenay ÇAPKINOĞLU

**ALİŞVERİŞ MERKEZİ
KİRA SÖZLEŞMELERİNDE
ORTAK GİDER**

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	V
İÇİNDEKİLER.....	VII
KISALTMALAR.....	XI
GİRİŞ.....	1
§1. ALIŞVERİŞ MERKEZİ KİRA SÖZLEŞMELERİ	
BAKIMINDAN ORTAK GİDERLER	7
I. GENEL OLARAK	7
II. ORTAK GİDER KAVRAMI.....	9
A. Ortak Gider Kavramına İlişkin Yasal Düzenlemeler.....	9
B. Ortak Gider Kavramı ve Tanımı.....	16
1. Genel Olarak.....	16
2. Ortak Kullanım Alanlarına İlişkin Ortak Giderler	21
a. Elektrik, Su ve Isınma Giderleri.....	22
b. Yenileme Niteliğinde Olmayan Bakım ve Onarım Giderleri.....	25
c. Güvenlik ve Temizlik Giderleri.....	30
3. Ortak Faydaya Yönelik Hizmetlere İlişkin Ortak Giderler	31
C. Yan Gider ve Ortak Gider Kavramlarının Benzerlikleri ve Farkları.....	35
III. ALIŞVERİŞ MERKEZİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE ORTAK GİDERLERİN BELİRLENMESİ VE ORTAK GİDER RAPORU.....	40

A. Alışveriş Merkezi Kira Sözleşmelerinde Ortak Giderlerin Belirlenmesi	40
1. Genel Olarak.....	40
2. Mevzuat ile Düzenlenmiş Olan Ortak Giderler.....	41
3. Sözleşme ile Düzenlenmesi Mümkün Olan Ortak Giderler ..	42
4. Sözleşmede Düzenlenmemiş Ortak Giderlerin Kiracıya Yansıtılması.....	44
5. Ortak Giderlerin Yabancı Para Cinsi Üzerinden Belirlenmesi	46
B. Alışveriş Merkezi Yönetimince Ortak Giderlere İlişkin Rapor Hazırlanması.....	49
§2. ORTAK GİDERLERE KATLANMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ VE ORTAK GİDER KATILIM PAYLARI.....	55
I. GENEL OLARAK	55
II. ORTAK GİDER KATILIM PAYI VE BELİRLENMESİ.....	57
A. 26.02.2016 Tarihinden Önce Akdedilen Kira Sözleşmeleri Bakımından	57
B. 26.02.2016 İle 30.12.2016 Tarihleri Arasında Akdedilen Kira Sözleşmeleri Bakımından	59
C. 30.12.2016 Tarihinden Sonra Ortak Giderlere İlişkin Gider Paylaşım Usulü	61
D. Ortak Gider Katılım Payına Sözleşme ile Üst Limit Getirilmesi	66
E. Ortak Gider Katılım Payının Sözleşme ile Kira Bedeline Dâhil Edilmesi	67
F. Ortak Gider Katılım Paylarının Kullanım Amacı.....	70
III. ORTAK GİDER KATILIM PAYINI ÖDEME YÜKÜMLÜLÜĞÜ	71
A. Kiracının Ödeme Yükümlülüğü.....	71
1. Genel Olarak.....	71
2. Alışveriş Merkezindeki Boş Mağazalara Ait Ortak Gider Katılım Payının Diğer Kiracılara Yansıtılmasında Kiracının Ödeme Yükümlülüğü.....	74

3. Sözleşmede Düzenlenmemiş Ortak Giderlerin Kiracıya Yansıtılmasında Kiracının Ödeme Yükümlülüğü	75
4. Kiralananın Erken İadesi Halinde Kiracının Ödeme Yükümlülüğü	76
5. Alt Kira Halinde Asıl Kiracının Ödeme Yükümlülüğü	80
6. Kira İlişkisinin Devri Halinde Kiracının Ödeme Yükümlülüğü.....	82
B. İşyeri Malikinin Ödeme Yükümlülüğü	85
§3. ALIŞVERİŞ MERKEZİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE ORTAK GİDERLERDEN DOĞABİLECEK UYUŞMAZLIKLAR	89
I. ORTAK GİDER KATILIM PAYININ KİRACI TARAFINDAN SÜRESİNDE ÖDENMEMESİ VE SONUÇLARI.....	89
II. ORTAK GİDER KATILIM PAYININ KİRACI TARAFINDAN EKSİK ÖDENMESİ YA DA HİÇ ÖDENMEMESİ VE SONUÇLARI	94
III. ORTAK GİDER KATILIM PAYININ KİRACIDAN FAZLA MİKTARDA TAHSİL EDİLMESİ VE KİRACININ BAŞVURABİLECEĞİ HUKUKİ İMKANLAR.....	97
SONUÇ	99
KAYNAKÇA	103