AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

TİCARİ GAYRİMENKUL VE AVM HUKUKU

AVM Kira Sözleşmelerinde Ciro Kirası Nedir, Nasıl Hesaplanır?

MAKALE ÖZETİ

AVM ciro kirası, kiracının sözleşmede tanımlanan satış tutarının belirli bir yüzdesi üzerinden hesaplanan kira bedelidir. Taraflar yalnızca ciroya bağlı kira, asgari sabit kira ile ciro kirasından yüksek olanı veya sabit bedelin yanı sıra ayrıca ciroya bağlı ödeme gibi farklı modeller kararlaştırabilir. Bu nedenle mağazanın ödeyeceği kira, yalnızca satış tutarına değil sözleşmedeki ciro tanımına ve mahsup yöntemine bağlıdır.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

AVM ciro kirası, kiracının sözleşmede tanımlanan satış tutarının belirli bir yüzdesi üzerinden hesaplanan kira bedelidir. Taraflar yalnızca ciroya bağlı kira, asgari sabit kira ile ciro kirasından yüksek olanı veya sabit bedelin yanı sıra ayrıca ciroya bağlı ödeme gibi farklı modeller kararlaştırabilir. Bu nedenle mağazanın ödeyeceği kira, yalnızca satış tutarına değil sözleşmedeki ciro tanımına ve mahsup yöntemine bağlıdır.

Örneğin aylık ciro 3.000.000 TL ve oran %8 ise ciro üzerinden hesaplanan bedel 240.000 TL'dir. Ancak sözleşmede 200.000 TL asgari kira varsa ve yüksek olan bedelin ödenmesi kararlaştırılmışsa toplam kira 240.000 TL olur; sabit kiraya ilave ciro payı kararlaştırılmışsa sonuç farklılaşır.

Ciro kirası nasıl hesaplanır?

Temel formül şöyledir: Ciro kirası = Sözleşmede tanımlanan kira hesabına esas ciro × Sözleşmedeki oran. Kanunda bütün AVM mağazaları için geçerli tek bir ciro yüzdesi veya brüt/net ciro tanımı yoktur. Ödeme döneminin aylık veya yıllık belirlenmesi, avanslar ve dönem sonu mutabakatı sonucu etkiler.

Sabit kira ile ciro kirası birlikte nasıl uygulanır?

Birinci modelde sabit asgari kira ile cirodan hesaplanan tutar karşılaştırılır ve yüksek olan ödenir. Örneğin asgari kira 100.000 TL, oran %8 ve ciro 1.500.000 TL ise ödenecek bedel 120.000 TL'dir. Ciro 800.000 TL olduğunda ciro kirası 64.000 TL olsa bile asgari kira 100.000 TL uygulanır.

İkinci modelde sabit kira bedeline belirli bir ciro eşiğinin üzerindeki satışlar için ek ciro kirası bağlanabilir. Örneğin 100.000 TL sabit kira, 2.000.000 TL ciro eşiği ve yalnızca eşiği aşan kısmın %5'i kararlaştırılmışsa 3.000.000 TL ciroda ilave bedel 50.000 TL ve toplam 150.000 TL olur.

Üçüncü modelde sabit asgari kira bulunmaz ve bütün kira sözleşmede tanımlanan cironun yüzdesi olarak hesaplanır. Ayrıca bazı sözleşmeler aylık asgari kira ödemelerinin yıl sonunda hesaplanan ciro kirasından düşülmesini öngörür. 'Sabit kira + ciro kirası' ifadesi tek başına toplanma veya mahsup sonucunu belirlemez; açık sözleşme metni esas alınır.

Ciro kirasında KDV, iadeler, indirimler ve hediye kartları nasıl hesaplanır?

Uyuşmazlıkların önemli bölümü ciro matrahının tanımından doğar. Sözleşmede KDV dahil veya hariç satış bedeli, ürün iadeleri, fatura iskontoları, kuponlar, hediye kartının satışı ile kullanım anı ve taksitli satışlar ayrı ayrı düzenlenmelidir.

Sözleşmedeki 'net ciro' kavramının ticari muhasebe raporlarındaki net satışlar hesabıyla mutlaka aynı olduğu varsayılamaz. KDV'nin her AVM sözleşmesinde kanun gereği matrahtan düşüleceği ya da POS komisyonunun her durumda indirileceği biçimindeki mutlak ifadeler doğru değildir. Öncelikle tarafların kararlaştırdığı ölçüt ve emredici kurallar incelenir.

Online satış ve mağazadan teslim siparişler ciroya dahil mi?

İnternet üzerinden sipariş edilip AVM mağazasından teslim alınan bir ürünün satış bedeli, yalnızca paketin teslim edildiği yere bakılarak otomatik biçimde mağaza cirosuna yazılamaz. Aynı şekilde mağazada tahsil edilen fakat başka kanalda kaydedilen işlemler de ayrıca incelenmelidir.

Sözleşmede online satış, mağazadan teslim, mağazada sipariş oluşturma, başka şubeden sevk, iade ve değişim işlemleri için açık hükümler bulunması uyuşmazlığı azaltır. Sözleşmede hüküm yoksa tarafların iradeleri, fiilî satış akışı ve kayıtların hangi işletmeye ait olduğu birlikte değerlendirilir; 'internetten ödendiyse kesinlikle hariçtir' gibi tek bir kural yoktur.

AVM yönetimi POS, kasa ve muhasebe kayıtlarını inceleyebilir mi?

Ciro kirasının doğrulanması amacıyla sözleşmede bildirim ve denetim mekanizması öngörülebilir. POS özetleri, Z raporları, satış ve iade dökümleri veya mali müşavir doğrulaması gündeme gelebilir. Ancak bu yükümlülüklerin kapsamı ve sıklığı sözleşmede açıklanmalıdır; bütün kiracılar için kanundan doğan tek tip aylık Z raporu sunma ya da doğrudan ERP entegrasyonu zorunluluğu bulunmaz.

Kiraya verenin kira matrahını denetlemek istemesi, müşterilerin kimlik ve ödeme verilerine veya ticari sır kapsamındaki bütün maliyet ve kâr marjı bilgilerine sınırsız erişim yetkisi vermez. Kişisel veri söz konusuysa 6698 sayılı Kanun m. 4 ve 5'teki hukuki sebep, amaçla bağlantılılık ve ölçülülük şartları gözetilmelidir. Gerekli satış toplamlarının gereksiz müşteri veya ürün maliyeti ayrıntıları ifşa edilmeden teyidi, sözleşmede uygun bir denetim yöntemi olabilir.

Ciro eksik bildirilirse kiracıdan cezai şart istenebilir mi?

Eksik ciro bildirildiği iddiasında önce sözleşmede kira hesabına esas alınan satışlar, gerçek kayıtlar ve bildirilen rakam karşılaştırılır. Gerçek bir eksik kira alacağı ile sözleşmede öngörülen ceza koşulu aynı şey değildir. Kira farkının varlığı, miktarı ve muacceliyeti ayrı; ek ödemenin geçerliliği ayrı değerlendirilir.

Çatılı işyeri kiralarında TBK m. 346, kira ve yan giderler dışında kiracı aleyhine getirilen ek ödeme yükümlülüklerini sınırlar. Kiracının tacir olması bu emredici sınırı kendiliğinden ortadan kaldırmaz. Tacir kiracılar bakımından TTK m. 18/2 basiretli tacir ilkesini, m. 22 ise geçerli bir sözleşme cezasının yalnızca aşırılığına dayanılarak indirilmesi talebini sınırlandırır. TTK m. 22, kanunen geçersiz bir cezai şartı geçerli hâle getiren hüküm değildir.

Özellikle eksik kira bedelinin ödenmesine bağlanan sonuç, ciro raporlamasına ilişkin ayrı bir edim veya karşılıklı hizmet ilişkisi gibi farklı ihtimaller ayrıştırılmalıdır. Standart sözleşme hükümleri TBK m. 20-25 kapsamındaki genel işlem koşulları bakımından da incelenebilir. Hükmün sırf 'cezai şart' başlığı taşıması, talebin kabul edileceği anlamına gelmez.

Ciro kirası ödenmezse icra takibi ve tahliye gündeme gelir mi?

Geçerli ve muaccel kira borcunun ödenmemesi, TBK m. 315 kapsamında temerrüt ve şartları varsa fesih sonucu doğurabilir. Çatılı işyeri kiralarında ödeme için verilecek süre en az otuz gündür. Kiraya veren ayrıca usulüne uygun tahliye talepli kira takibi başlatmışsa, İcra ve İflas Kanunu m. 269 kapsamında ödeme emrine itiraz için kural olarak yedi günlük süre bulunur. İtirazla ödeme süresi aynı değildir.

Ciro tutarı tartışmalıysa alacağın hangi satış belgeleriyle hesaplandığı, sözleşmede öngörülen bildirim ve ödeme tarihi ile borcun muaccel olup olmadığı kontrol edilmelidir. Ciro farkının tartışmalı

olması, bütün durumlarda kendiliğinden 'likit olmayan ve icra takibine konu edilemeyen alacak' sonucu doğurmaz. Ödeme emri tebliğ edildiğinde sürenin geçirilmemesi önemlidir; yalnızca AVM yönetimine ihtar göndermek icra müdürlüğündeki itirazın yerine geçmez.

Ciro kirası mağazayı açık tutma borcu doğurur mu?

AVM kira sözleşmeleri, mağazanın belirli çalışma saatlerinde açık tutulması ve satışların düzenli bildirilmesi yükümlülükleri içerebilir. Ancak bu borçların varlığı ve kapsamı sözleşmeye ve uygulanabilir emredici hükümlere bağlıdır; sırf ciro kirası kararlaştırıldığı için her türlü kesintisiz faaliyet zorunluluğu kendiliğinden doğmaz.

Sözleşmeye aykırılık iddiasında TBK m. 316'nın özenle kullanma ve komşulara saygı yükümlülüğüne ilişkin düzenlemesi ile genel borçlar hukuku hükümlerinin uygulanabilirliği ayrı ayrı incelenmelidir. Mağazanın kapalı tutulması hâlinde otomatik tahliye sonucuna varılamaz.

Ciro kirası ürün kirası mıdır, hangi kira artışı hükümleri uygulanır?

Kira bedelinin ciroya bağlanması, AVM'deki boş bir mağazanın kiralanmasını kendiliğinden TBK m. 357 ve devamındaki ürün kirasına dönüştürmez. Kiralananın yalnızca taşınmaz bölümü mü, yoksa ürün veren bir işletme veya işletme hakkı mı olduğu sözleşmenin bütününe göre belirlenir.

Konut ve çatılı işyeri kirası niteliği taşıyan sözleşmelerde TBK m. 344 ve 347'nin kira bedeli ile uzamaya ilişkin emredici hükümleri gündeme gelir. Satışların artmasına bağlı olarak değişen ciro kirası ile yeni döneme ait kira oranı veya asgari kiranın artırılması birbirinden ayrılmalıdır.

Ciro kirası hesabında uyuşmazlık çıkarsa hangi kayıtlar kontrol edilmeli?

Öncelikle sözleşmedeki kira modeli, ciro tanımı, KDV/iadeler/iskontolar, e-ticaret bağlantısı, bildirim dönemleri, POS veya denetim yetkisi, avans-mahsup tablosu ve ödeme tarihleri birlikte incelenmelidir. Kiraya veren eksik kira, kiracı ise fazla ödeme iddiasındaysa hesap farkı tablo hâline getirilmelidir.

Uyuşmazlığın kira ilişkisinden kaynaklandığı davalarda 6325 sayılı Kanun m. 18/B çerçevesinde dava şartı arabuluculuk ve HMK m. 4 uyarınca sulh hukuk mahkemesinin görevi gündeme gelir. Hukuki yol seçilirken icra takibinin başlayıp başlamadığı ve varsa ödeme emrinin tebliğ tarihi ayrıca kontrol edilmelidir.

Sık sorulan sorular

Ciro kirasının yasal oranı kaçtır?

Kanunda bütün AVM'ler için geçerli tek bir yüzde bulunmaz. Oran somut kira sözleşmesinde belirlenir.

Online satışlar her durumda mağaza cirosu mudur?

Hayır. Online satışın hangi kanala ait olduğu ve sözleşmedeki ciro tanımı belirleyicidir.

Tacir kiracı cezai şarttan her durumda sorumlu mudur?

Hayır. Önce ilgili ceza kaydının TBK m. 346 ve diğer emredici hükümlere göre geçerliliği değerlendirilir. Geçerli bir cezada TTK m. 22 ayrıca önem taşır.

Ciro farkına itiraz kira takibini durdurur mu?

Yönetimle yapılan sıradan yazışma icra takibini durdurmaz. Tebliğ edilen ödeme emrine süresinde ve usulünce itiraz edilmesi gerekir.

İlgili hukuk yazıları

- Ciro kirasının denetimi ve uyarlanması
- AVM kira sözleşmesinde kiracı aleyhine hükümler
- İşyeri kira uyarlama davası

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesi, temerrüt, genel işlem koşulları, ürün kirası ve çatılı işyeri kirasına ilişkin 20-25, 299, 315, 316, 339, 344, 346, 347 ve 357 ve devamı maddeleri
2. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 18 ve 22. maddeleri
3. 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'nun 4 ve 5. maddeleri
4. 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 62 ve 269 ve devamı maddeleri, 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun 18/B maddesi ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 4. maddesi

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.