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

TİCARİ GAYRİMENKUL VE AVM HUKUKU

AVM Ortak Giderleri: Kiracı Hangi Masrafları Ödemek Zorundadır?

MAKALE ÖZETİ

AVM'de mağaza kiralayan işletme, kira bedelinin yanında alışveriş merkezinin belirli ortak giderlerine de katılabilir. Ancak AVM yönetimi yaptığı bütün harcamaları kiracıya yansıtamaz. Elektrik, su, doğalgaz, temizlik, güvenlik ve belirli bakım-onarım giderleri ile mevzuatta tanımlanan yönetim giderleri, şartları oluştuğunda ortak gider sayılır. Reklam, pazarlama, danışmanlık, yenileme niteliğindeki yatırımlar ve belgesiz masraflar ise kural olarak ortak gider adıyla tahsil edilemez. Eski sözleşmelere ilişkin kanuni geçiş hükümleri ayrıca değerlendirilmelidir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

AVM'de mağaza kiralayan işletme, kira bedelinin yanında alışveriş merkezinin belirli ortak giderlerine de katılabilir. Ancak AVM yönetimi yaptığı bütün harcamaları kiracıya yansıtamaz. Elektrik, su, doğalgaz, temizlik, güvenlik ve belirli bakım-onarım giderleri ile mevzuatta tanımlanan yönetim giderleri, şartları oluştuğunda ortak gider sayılır. Reklam, pazarlama, danışmanlık, yenileme niteliğindeki yatırımlar ve belgesiz masraflar ise kural olarak ortak gider adıyla tahsil edilemez. Eski sözleşmelere ilişkin kanuni geçiş hükümleri ayrıca değerlendirilmelidir.

Kiracının ne kadar ödeyeceği de yönetimin takdirine bırakılmamıştır. Paylaştırmada mağazanın satış alanı esas alınır; gelir ve giderlerin belgelenmesi, dönemsel olarak raporlanması ve denetlenmesi gerekir. Temel düzenlemeler 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'un 11. maddesi ile Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik'in 3 ve 11. maddeleridir.

AVM ortak gideri nedir?

AVM ortak gideri, alışveriş merkezindeki perakende işletmelerin ortak kullanım alanlarıyla bağlantılı ve mevzuatın izin verdiği işletme masraflarına katılım payıdır. Bu kavram, AVM sahibinin bütün

işletme veya yatırım giderlerini kapsamaz. Bir harcamanın 'aidat', 'işletme gideri' ya da 'ortak masraf' olarak faturalandırılması, tek başına kiracıdan tahsil edilmesine yeterli değildir. Harcamanın niteliği, dayanağı ve belgesi incelenmelidir.

AVM kiracısından hangi ortak giderler alınabilir?

Yönetmelikteki ortak gider tanımına göre, ortak kullanım alanlarına ilişkin aşağıdaki masraflar, gerçekten yapılmış ve belgelendirilmiş olmaları koşuluyla paylaşılabilir:

• Ortak alanların elektrik, su ve doğalgaz giderleri.

• Koridorlar, tuvaletler ve benzeri ortak alanlara ilişkin temizlik giderleri.

• Ortak alanların güvenliğine ilişkin giderler.

• Ortak kullanımla bağlantılı sağlık hizmeti giderleri.

• Yenileme niteliği taşımayan bakım ve onarım giderleri.

• AVM'de fiilen çalışan bordrolu yönetim personelinin göreviyle ilgili, mevzuattaki yönetim gideri tanımına giren giderleri.

Önemli ayrım şudur: Bu giderlerin tamamı sırf AVM'nin bütçesinde yer aldığı için kiracıya yüklenmez. Ortak kullanımla ilişkisi bulunmayan veya AVM taşınmazının kendisine, değerine ya da yenilenmesine yönelik harcamalar ayrıca değerlendirilir. Mağazanın kendi tüketimi için doğan ve ayrı sayaçla takip edilen bedellerle ortak alanların tüketimi de birbirine karıştırılmamalıdır.

Hangi masraflar ortak gider olarak kiracıdan tahsil edilemez?

Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik'in 11. maddesi reklam, pazarlama ve danışmanlık giderleri gibi ortak gider niteliği taşımayan masraflar ile belgelendirilmeyen giderlerin perakende işletmelerden tahsilini yasaklar. AVM'nin değerini artırmaya yönelik esaslı yenileme harcamaları da olağan ortak kullanım alanı bakım-onarım giderleriyle aynı değerlendirilmez.

Kiracının ödeme sorumluluğu bakımından pratik ayrım şöyledir:

Ortak gider kapsamında değerlendirilebilenler: Ortak alana ilişkin belgeli elektrik, su, doğalgaz, temizlik, güvenlik, sağlık ve yenileme niteliğinde olmayan bakım-onarım giderleri; ayrıca AVM'de fiilen çalışan bordrolu yönetim personelinin göreviyle ilgili giderleri.

Ortak gider olarak tahsil edilemeyenler: Kural olarak reklam, pazarlama ve danışmanlık giderleri; bina yenileme ve yatırım niteliğindeki harcamalar; dayanağı belgelendirilemeyen masraflar ve bağımsız denetim maliyeti. Reklam, pazarlama ve danışmanlık kalemleri bakımından 6585 sayılı Kanun'un geçici 3. maddesindeki eski sözleşme istisnası saklıdır.

Merkez ofisteki personelin genel şirket giderlerinin otomatik olarak AVM yönetim gideri sayılması mümkün değildir. Yönetim gideri, mevzuatta AVM'de fiilen çalışan bordrolu yönetim personelinin göreviyle ilgili giderler olarak tanımlanır.

Bağımsız denetim raporunun hazırlanma maliyeti de AVM kiracısına aktarılamaz. Danıştay 10. Dairesi, 13.11.2025 tarihli, E. 2022/6614, K. 2025/5255 sayılı kararında bu giderin kiracıya yüklenemeyeceğine ilişkin yönetmelik düzenlemesinin hukuka uygun olduğuna hükmetmiştir. Kararın verildiği tarihte temyiz yolu açıktır; kesinleşme durumu ayrıca kontrol edilmelidir.

2025 değişikliğiyle çatı ve dış cephe giderlerinde ne değişti?

8 Mayıs 2025 tarihli ve 32894 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan değişiklik, ortak kullanım alanını doğrudan ve ortaklaşa kullanılabilen yerler üzerinden tanımladı. Yönetmelik m. 6/1 uyarınca doğrudan kullanıma açık olmayan çatı ve dış cephe gibi bölümler, bu Yönetmelik bakımından ortak kullanım alanı sayılmaz.

Bu düzenleme, söz konusu alanlara ilişkin çatı izolasyonu, dış cephe yenilemesi veya yapının esasına yönelik harcamaların AVM ortak gider havuzuna dahil edilmesine karşı önemli bir hukuki dayanak oluşturur. Ancak somut bir harcamanın başka bir sözleşmesel borç kapsamında istenip istenemeyeceği, her durumda aynı sonuca bağlanamaz. Öncelikle giderin konusu ve hangi hukuki temele dayanılarak talep edildiği belirlenmelidir.

TBK hükümleri AVM ortak gider sözleşmelerine nasıl uygulanır?

AVM'deki mağaza kira ilişkileri çoğunlukla Türk Borçlar Kanunu'nun çatılı işyeri kirası hükümleri kapsamındadır. TBK m. 301'deki kullanıma elverişli durumda bulundurma yükümlülüğü, m. 341'deki yan gider esasları ve m. 346'daki kiracı aleyhine ek ödeme sınırlaması; 6585 sayılı Kanun'un özel AVM kurallarıyla birlikte değerlendirilir.

AVM maliki veya yönetimince hazırlanan standart kira sözleşmeleri ve işletme yönetmelikleri, koşulları varsa TBK m. 20-25'teki genel işlem koşulları denetimine tabi olabilir. Bir giderin sözleşmede 'tüm masraflar kiracıya aittir' gibi genel bir ifadeyle anılması, kanuni sınırları tek başına ortadan kaldırmaz. Bununla birlikte her türlü yasal ortak gider için sözleşmede ayrı bir hüküm bulunmasını mutlak zorunluluk olarak ileri sürmek de doğru değildir.

Eski AVM kira sözleşmelerindeki reklam ve pazarlama giderleri ne olacak?

Reklam ve pazarlama bedelleri konusunda sözleşmenin kurulduğu tarih belirleyicidir. 6585 sayılı Kanun'un geçici 3. maddesi, 1 Şubat 2023'ten önce kurulmuş ve bu giderler için katılım payı talep edilmesine açıkça imkân veren bazı sözleşme hükümlerinin, mevcut sözleşme süresi boyunca

uygulanabilmesini kabul eder. Buna karşılık sözleşmenin yenilenmesi veya süresinin uzatılmış sayılması hâlinde bu giderler için katılım payı tahsil edilemez.

Bu nedenle 'AVM reklam gideri hiçbir koşulda ödenmez' ya da 'sözleşmede yazıyorsa mutlaka ödenir' şeklindeki iki kesin ifade de hatalı olabilir. Sözleşmenin tarihi, ilgili gider hükmü, sözleşme süresi ve uzama durumu birlikte incelenmelidir.

AVM ortak giderleri nasıl paylaştırılır?

Temel ölçüt, kiracının satış alanının AVM'nin toplam satış alanına oranıdır. Örneğin 100 metrekare satış alanına sahip bir mağazanın, 20.000 metrekarelik toplam AVM satış alanı içindeki payı yüzde 0,5'tir. Paylaştırılacak ortak gider tutarı üzerinden hesaplama yapılırken bu alan oranı esas alınır. Bu örnek, ilgili dönemin hukuken ortak gider sayılan tutarının ve kullanılacak satış alanlarının doğru belirlendiği varsayımıyla açıklayıcıdır.

Boş mağazaların ortak gider payının diğer kiracılara aktarılması doğru değildir; kiraya verilmemiş işyerlerinin payını malik karşılar. Bir perakende işletmeden mevzuata göre hesaplanandan daha düşük tutar alınması durumunda, aradaki fark da ilgili işyeri malikine aittir. Ortak gider katılım payları Türk lirası üzerinden hesaplanır ve ödenir.

AVM ortak giderleri için avans istenebilir mi?

Evet. Yönetmeliğin 11. maddesine göre, önceki yılın kesinleşmiş ortak giderlerinin yeniden değerleme oranında artırılmasıyla belirlenen tutar üzerinden avans alınabilir. Ancak bu ödeme nihai ve denetimsiz bir bedel değildir. Avansın ait olduğu yılı izleyen şubat ayı sonuna kadar mahsup yapılmalıdır. Kiracı, tahsil edilen avansın kesin giderlerle karşılaştırılmasını ve oluşan farkın hesaplara nasıl yansıtıldığını incelemelidir.

2025 değişikliği baz istasyonu gelirlerini nasıl etkiledi?

8 Mayıs 2025 değişikliğiyle, Yönetmelik m. 3/1-(i)'deki 'ortak gelir' tanımından 'baz istasyonu' ibaresi çıkarıldı. Bu nedenle çatı ve benzeri alanlarda kurulan baz istasyonlarından elde edilen bedellerin, sırf eskiden örnek kalem olarak anılmalarına dayanılarak ortak gelir sayılması doğru değildir. Somut gelirin ortak kullanım alanından elde edilip edilmediği ve ilgili mevzuat hükümleri ayrıca incelenmelidir.

AVM ortak alanlarından elde edilen gelirler kiracı giderlerini azaltır mı?

Ortak kullanım alanlarından elde edilen ve mevzuatta 'ortak gelir' olarak tanımlanan gelirler, elde edildikleri yılın ortak giderlerinin karşılanmasında kullanılır. Ortak gelir toplamı o yılın ortak giderlerinden fazlaysa aşan kısım sonraki yılın ortak giderlerine aktarılır. Bu nedenle yalnızca gider

faturalarına bakmak yeterli değildir; ortak gelirlerin de raporda gösterilip gösterilmediği kontrol edilmelidir.

Kiracı ortak gider hesaplarını ve faturaları isteyebilir mi?

Evet. Ortak gider katılım payı kiracıdan yazılı şekilde talep edilmeli; talepte gider türleri ve tutarları ayrı ayrı gösterilmelidir. AVM maliki veya yönetimi, önceki takvim yılına ilişkin ortak gelir ve gider raporunu her yıl nisan ayı sonuna kadar perakende işletmelere göndermelidir.

Ortak gider katılım payı tahsil edilen perakende işletme, raporun dayanağı olan gelir-gider belgeleri ile hizmet sözleşmelerinin örneklerini talep edebilir. Yönetmelik uyarınca bu belgeler talep tarihinden itibaren on beş gün içinde verilmelidir. Bağımsız denetim raporu da ortak gider payı alınan işletmelere her yıl temmuz ayı sonuna kadar gönderilir. Ayrıca raporların Ticaret Bakanlığına iletilmesine ilişkin ayrı bildirim yükümlülükleri bulunmaktadır.

Danıştayın 2025 tarihli kararında belgeye erişim düzenlemeleri de incelenmiş; şeffaflığın ve giderleri denetleyebilme imkânının korunması gerektiği vurgulanmıştır. Bağımsız denetim yapılması, kiracının dayanak belgeleri talep etme hakkını ortadan kaldırmaz.

AVM ortak giderleri fahişse veya belgesizse kiracı ne yapabilir?

Kiracı öncelikle dönemsel ortak gider hesap dökümünü, dağıtım tablosunu, raporu, ilgili faturaları ve varsa hizmet sözleşmelerini yazılı olarak istemelidir. Ardından tahsil edilen kalemin mevzuatta ortak gider sayılıp sayılmadığı, giderin gerçekten yapılıp yapılmadığı, kendi mağazasına uygulanan satış alanı oranı ve ortak gelirlerin hesaba katılması kontrol edilmelidir.

Uyuşmazlık devam ederse sözleşme hükümleri, talebin niteliği ve mevcut ödemeler değerlendirilerek iade, alacağın tespiti veya diğer hukuki yollar gündeme gelebilir. Yalnızca itiraz etmiş olmak, mevcut ödeme borcunu kendiliğinden ortadan kaldırmaz. Bu nedenle ödemeyi tamamen kesmek gibi adımlardan önce somut uyuşmazlığın değerlendirilmesi önemlidir.

Haksız alınan AVM ortak giderleri geri istenebilir mi?

Kanunen ortak gider niteliği taşımayan veya usulüne uygun şekilde ispatlanamayan bir ödeme yapılmışsa iade talebi gündeme gelebilir. Talep, olayın özelliklerine göre sözleşmeye aykırılık veya TBK m. 77 ve devamındaki sebepsiz zenginleşme hükümleri çerçevesinde değerlendirilebilir. İade talebinin muhatabı, talep konusu kalem, ödeme tarihi ve sözleşme hükümleri somut olarak belirlenmelidir.

Zamanaşımını bütün AVM gider uyuşmazlıkları için beş yıl olarak kabul etmek doğru değildir. Örneğin sebepsiz zenginleşmeye dayanan geri istemelerde TBK m. 82 uyarınca hakkın öğrenilmesinden itibaren iki ve her hâlde zenginleşmeden itibaren on yıllık süreler söz konusudur;

sözleşmesel taleplerin hukuki niteliğine göre başka süreler gündeme gelebilir. Kiracı, mahsup veya ödemeyi durdurma gibi adımlardan önce mevcut ihtar, temerrüt ve tahliye risklerini de değerlendirmelidir.

AVM'nin kat mülkiyetine tabi olması kiracının sorumluluğunu değiştirir mi?

AVM’nin kat mülkiyetine tabi olduğu durumlarda malikler arasındaki ortak gider ilişkisi için 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu da önem taşır. Bununla birlikte kat malikinin gider yükümlülüğü ile kiracının kira sözleşmesinden ve AVM mevzuatından kaynaklanan borçları aynı şey değildir. Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 20 ve 22. maddeleri ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun kira hükümleri, uyuşmazlığın niteliğine göre birlikte dikkate alınmalıdır.

AVM ortak giderleri hakkında sık sorulan sorular

AVM yönetimi kiracıya güvenlik ve temizlik gideri yansıtabilir mi?

Ortak kullanım alanlarına ilişkin gerçek, belgelendirilmiş ve usulüne uygun paylaştırılmış güvenlik ve temizlik giderleri kiracının ortak gider payına girebilir. Mağazaya özgü bir hizmetin niteliği ise ayrıca incelenir.

Boş mağazaların aidatını diğer kiracılar mı öder?

Hayır. Yönetmelik, kiraya verilmemiş işyerlerine ait ortak gider payını ilgili işyerinin malikine yükler.

AVM yönetimi bağımsız denetim ücretini kiracılardan isteyebilir mi?

Hayır. Yönetmelik’in 11. maddesinde bağımsız denetim giderinin AVM’deki perakende işletmelerden tahsil edilemeyeceği açıkça düzenlenmiştir.

Kiracı eski yıllara ait ortak giderlere itiraz edebilir mi?

Somut talebin zamanaşımı, ödeme, kabul, ispat ve sözleşme koşulları ayrı ayrı incelenmelidir. Geçmişte ödeme yapılmış olması her durumda talebin hukuka uygun olduğunu göstermediği gibi, her ödemenin kendiliğinden geri alınabileceği anlamına da gelmez.

İlgili AVM hukuku makaleleri

- AVM Ortak Giderlerine Nasıl İtiraz Edilir?
- AVM Yönetimi Kiracıdan Reklam ve Tanıtım Bedeli İsteyebilir mi?
- AVM Ortak Gider Borcu Ödenmezse Ne Olur?

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2016 tarihli XX. cilt, 1. sayısında (s. 65-100) yayımlanan “Türk Hukukunda Alışveriş Merkezi Kiracılarının Ortak Giderlerden Sorumluluğu” başlıklı makale
2. Çukurova Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi'nin 2022 tarihli 2. sayısında (s. 1-20) yayımlanan “Alışveriş Merkezleri Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Uygulanacak Hükümler” başlıklı makale

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