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

TİCARİ GAYRİMENKUL VE AVM HUKUKU

Plaza ve Ofis Kiralarında Aidat ve Ortak Gider Sorumluluğu

MAKALE ÖZETİ

Plaza ve ofis kiracısı, kural olarak işyerinin kullanımından kaynaklanan elektrik, su, ısıtma ve benzeri giderleri karşılar. Ancak bina yönetiminin 'aidat' veya 'işletme gideri' adıyla tahakkuk ettirdiği her tutar otomatik olarak kiracının sözleşmesel borcu değildir. Binanın güçlendirilmesi, esaslı tesisat yenilemesi ve malike ait ortak gider borçları farklı hukuki esaslara tabidir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Plaza ve ofis kiracısı, kural olarak işyerinin kullanımından kaynaklanan elektrik, su, ısıtma ve benzeri giderleri karşılar. Ancak bina yönetiminin 'aidat' veya 'işletme gideri' adıyla tahakkuk ettirdiği her tutar otomatik olarak kiracının sözleşmesel borcu değildir. Binanın güçlendirilmesi, esaslı tesisat yenilemesi ve malike ait ortak gider borçları farklı hukuki esaslara tabidir.

Kat mülkiyetine tabi plazalarda özellikle iki ayrı ilişki incelenmelidir: Kat maliki ile yönetim arasındaki ortak gider borcu ve kiracı ile kiraya veren arasındaki kira sözleşmesi. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun (KMK) 22. maddesi, malikin bazı ortak gider borçları için kiracıyı da sorumlu tutar; fakat kiracının sorumluluğunu kira miktarıyla sınırlar ve bu kapsamda yapılan ödemenin kiradan düşülmesini öngörür.

Plaza aidatını kiracı mı, mal sahibi mi öder?

Kiracının sorumlu olduğu kullanma giderleri ile malikin kat mülkiyetinden doğan giderleri birbirinden ayrılmalıdır. Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 341 gereğince, aksine sözleşme veya yerel âdet yoksa ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderleri kiracıya aittir. Buna karşılık TBK m. 301 uyarınca kiraya veren, taşınmazı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli durumda bulundurmak zorundadır; bu borç çatılı işyeri kiralarında kiracı aleyhine değiştirilemez.

Örneğin plaza lobisinin temizliği ve olağan aydınlatma giderleri kullanımla bağlantılı olabilirken yapısal güçlendirme veya ana tesisatın bütünüyle yenilenmesi malikin ve kiraya verenin kanuni yükümlülükleri yönünden ayrı incelenir. Aidatın tek faturada gösterilmesi bu ayrımı ortadan kaldırmaz.

Kat mülkiyetine tabi plaza ile tek malikli ofis binası arasında ne fark var?

Bağımsız bölümlerde kat mülkiyeti kurulmuşsa maliklerin ortak gider ilişkisine KMK m. 20 ve varsa geçerli yönetim planı uygulanır. Kiracı açısından kira sözleşmesi yanında KMK m. 22'nin özel sorumluluk kuralı gündeme gelebilir.

Bütün ofis binası tek malikin mülkiyetindeyse veya özel bir yönetim organizasyonu söz konusuysa, kat mülkiyetine özgü eşit pay ve arsa payı hükümlerini doğrudan her kiracının aidatına uygulamak doğru değildir. Bu yapılarda kira sözleşmesinin gider paylaşım hükümleri, TBK'nın emredici sınırları ve yapılan hizmetin niteliği belirleyicidir. Önce tapu ve yönetim yapısı saptanmalıdır.

Plaza ortak giderleri nasıl hesaplanır?

KMK m. 20'ye göre, kat maliklerinin başka türlü anlaşması bulunmadıkça kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine eşit; ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderlerine, ana taşınmazın sigortasına, yönetici aylığına ve ortak tesislerin işletme giderlerine arsa payı oranında katılım esastır. Dolayısıyla 'bütün plaza aidatı metrekareye bölünür' şeklinde tek bir kanuni formül yoktur.

Örnek: Kat maliklerinin farklı bir paylaşım anlaşması bulunmadığı varsayımıyla, 20 bağımsız bölümlü plazada eşit dağıtılacak personel gideri toplamı 60.000 TL ise bölüm başına 3.000 TL düşer. Arsa payına göre dağıtılacak 300.000 TL tutarındaki giderde %4 arsa payına sahip bölümün payı 12.000 TL'dir. Bu malike toplam 15.000 TL tahakkuk etmesi, tamamının kira sözleşmesi kapsamında kiracıya yüklenebileceği anlamına gelmez.

Plaza kiracısından hangi ortak giderler istenebilir?

İşyerinin kullanılmasına ve binanın olağan işletilmesine bağlı elektrik, su, güvenlik, temizlik, ısıtma-soğutma, resepsiyon ve küçük bakım giderleri, sözleşmeye ve hukuki niteliklerine göre kiracıya yansıtılabilir. Burada yalnızca hizmetin verilmiş olması değil, bedelin dayanağı ve paylaşım hesabı da önemlidir.

AVM'ler için düzenlenen 'yalnızca alışveriş merkezinde fiilen çalışan bordrolu yönetim personeli' sınırı her plaza için otomatik uygulanmaz. Profesyonel yönetim şirketinin yönetim hizmet bedelinin kimden istenebileceği; KMK, yönetim planı, sözleşme ve bedelin niteliğine göre incelenmelidir. Bir plaza giderini sırf 'merkez ofis' bağlantısı bulunduğu için her durumda yasak saymak doğru olmaz.

Bina yenilemesi, güçlendirme ve yeni demirbaş giderleri kiracıya yüklenebilir mi?

Kiraya verenin TBK m. 301 kapsamındaki kullanıma elverişli durumda bulundurma yükümlülüğü ve TBK m. 346'daki ek ödeme sınırlaması, esaslı onarım ve yatırım giderlerinin kiracıya aktarılması bakımından önemlidir. Binanın taşıyıcı sisteminin güçlendirilmesi, ana mekanik tesisatın tümüyle değiştirilmesi veya yeni bir jeneratör alınması olağan tüketim giderinden farklıdır.

Bu tür giderler KMK kapsamında kat maliklerine paylaştırılabilir; ancak kat malikinin yönetim borcu ile kiracının sözleşmesel gider yükümlülüğü aynı değildir. Diğer taraftan kiracının sebep olduğu zarar veya onun talebiyle yapılan özel değişikliklerin sonuçları farklı olabilir. Giderin adı değil, neden yapıldığı ve hukuki dayanağı esas alınır.

Emlak vergisi, bina sigortası ve yönetim şirketi ücreti kiracıya ait midir?

TBK m. 302, kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerin, aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemişse kiraya verene ait olduğunu düzenler. Bu hüküm 'vergi ve sigortanın kiracıya yansıtılması her hâlde yasaktır' şeklinde okunamaz. Ancak sözleşmedeki bir yükleme, TBK m. 301 ve 346 gibi çatılı işyeri kiracısını koruyan hükümler bakımından ayrıca denetlenmelidir.

Yönetim şirketi ücreti için de otomatik cevap yoktur. KMK'nın yönetici aylığına ilişkin paylaşım sistemi, yönetim planı ve kira sözleşmesi farklı sonuçlar doğurabilir. Talep edilen bedel olağan yönetim hizmeti mi, malikin kendi kurumsal maliyeti mi, yoksa kiracıya ayrıca sunulmuş hizmet mi? Bu ayrım belgelerden tespit edilmelidir.

Boş ofislerin aidat payını kim karşılar?

Kat mülkiyetine tabi yapılarda bir bağımsız bölümün kiralanmamış olması, malikinin KMK m. 20 kapsamındaki ortak gider borcunu ortadan kaldırmaz. Yönetim, boş ofisin malik payını sırf kiracı bulunmadığı için diğer bağımsız bölüm maliklerine veya onların kiracılarına keyfî biçimde yükleyemez.

Ancak tek malikli ve kat mülkiyeti paylaşımı bulunmayan bir ticari binada boş alanların etkisi, uygulanabilir sözleşme hükümleri ve emredici hukuk kuralları yönünden ayrıca incelenir. AVM Yönetmeliği'nin boş mağaza kuralını her plaza için doğrudan uygulamak isabetli değildir.

Kiracı yönetimin ortak gider borcunu öderse kiradan düşebilir mi?

KMK m. 22 uyarınca bağımsız bölümden kira sözleşmesine dayanarak sürekli yararlanan kiracı, malikin m. 20 kapsamındaki gider, avans ve gecikme tazminatı borçlarından belirli koşullarda malik

ile müteselsilen sorumludur. Ancak sorumluluk, kiracının ödemekle yükümlü olduğu kira miktarıyla sınırlıdır ve bu kapsamdaki ödeme kira borcundan düşülür.

Örneğin aylık 50.000 TL kira ödenen bağımsız bölüm için yönetimin malik borcu kapsamında kiracıdan 12.000 TL tahsil etmesi hâlinde KMK m. 22 çerçevesinde kira mahsubu gündeme gelir. Buna karşılık kiracının sözleşmeyle kendi üstlendiği 12.000 TL'lik olağan kullanım giderini ödemesi her durumda ayrıca kiradan 12.000 TL düşebileceği anlamına gelmez. Tahsilatın hangi borç için yapıldığı, dekont ve yönetim bildirimiyle açıkça belirlenmelidir.

Plaza ortak gider hesabında sayaç ve merkezî ısıtma nasıl denetlenir?

İşyerinin kendisine ait elektrik ve su tüketimiyle bina ortak alanlarının tüketimi ayrı kayıtlar üzerinden incelenmelidir. Tek bir elektrik faturasının bulunması, farklı kullanımlara ilişkin bütün tutarların hiçbir teknik ayrım yapılmadan dağıtılmasını kendiliğinden haklı kılmaz. Buna karşılık bütün VRF, fancoil ve soğutma sistemleri için kanunen tek tip kalorimetre zorunluluğu bulunduğu da söylenemez.

Merkezî veya bölgesel ısıtma ve sıhhî sıcak su sistemleri bakımından özel bir Yönetmelik bulunmaktadır. Kapsamına giren merkezî ısıtma sistemlerinde toplam ısıtma giderinin %70'i ölçülen tüketime, %30'u ise ortak alan, sistem kaybı ve işletme giderlerini karşılamak üzere kapalı kullanım alanına göre paylaştırılır. Yönetmeliğin özel hâller ve ölçüm hükümleri saklıdır. Bu 70/30 dağıtımı, ofisin bütün elektrik veya soğutma giderlerine uygulanacak genel oran değildir.

Kiracı giderin hangi teknik sistemden kaynaklandığını, ilgili faturayı, sayaç veya pay ölçer verisini, bağımsız bölüm alanını ve kullanılan hesaplama yöntemini isteyerek denetimi somutlaştırabilir.

2026 yılında plaza işletme projesi ve aidat onayı nasıl değişti?

22 Mayıs 2026 tarihli ve 33261 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 7579 sayılı Kanun, KMK m. 37'yi değiştirdi. Güncel düzenlemeye göre işletme projesi kat malikleri genel kurulunda onaylanır. Kabul edilmiş proje yoksa yönetici gecikmeksizin geçici işletme projesi hazırlar; proje en geç üç ay içinde kurulda onay için görüşülür.

Proje, ana taşınmazın yıllık tahmini gelir-giderini ve her kat malikinin gider ve avans payını göstermelidir. Mevcut işletme projesi bulunması hâlinde geçici proje bedeline ilişkin, önceki yılın yeniden değerleme oranıyla bağlantılı sınır da getirilmiştir. Bu, bütün aidatlara süresiz ve mutlak bir yıllık artış tavanı getirildiği anlamına gelmez.

Eski metinlerdeki işletme projesinin bildirimi üzerine yedi günlük itiraz mekanizması, 2026 değişikliği sonrasındaki usul olarak aynen aktarılamaz. Kat malikleri kurulu kararlarına ve ortak gider uyuşmazlıklarına ilişkin başvuru hakları ayrıca değerlendirilir.

Plaza aidatı ödenmezse kiracı tahliye edilebilir mi?

KMK m. 20 kapsamındaki ortak gider borcu için yönetim, koşulları varsa dava veya icra takibi yoluna başvurabilir; kanun gecikme tazminatı da öngörür. Ancak KMK'ya dayanan aidat tahsiliyle, kiraya verenin TBK m. 315 kapsamında fesih ve tahliye istemesi aynı hukuki süreç değildir.

Geçerli ve muaccel kira veya yan gider borcu ödenmezse, TBK m. 315 uyarınca çatılı işyeri kiracısına en az otuz günlük ödeme süresi verilerek yazılı fesih ihtarında bulunulabilir. Kiraya verenin tahliye talepli icra takibinde ise ödeme emrine itiraz için kural olarak yedi günlük süre vardır. Her aidat talebinin kendiliğinden tahliye borcu sayılması doğru değildir; alacaklının sıfatı, sözleşme, giderin niteliği ve ödeme emrinin türü kontrol edilmelidir.

Hesaba itiraz etmek borcu otomatik olarak durdurmaz. Ödeme konusunda ihtirazi kayıt düşmek bir seçenek olabilir, fakat her dosyada zorunlu değildir ve tek başına tahliye güvencesi vermez. İcra ödeme emri tebliğ edilmişse yönetime gönderilen sıradan bir itiraz yazısı, icra müdürlüğüne yapılması gereken süreli itirazın yerine geçmez.

Aidat yanlış hesaplanmışsa kiracı hangi belgeleri istemeli?

Önce kira sözleşmesi ile varsa tapudaki kat mülkiyeti durumu ve yönetim planı incelenmelidir. Ardından işletme projesi, kat malikleri kurulu kararları, gider dökümü, faturalar, hizmet sözleşmeleri, arsa payı veya sözleşmesel dağıtım tablosu, sayaç kayıtları ve daha önceki ödemeler karşılaştırılmalıdır. KMK m. 36 yöneticinin gider belgelerini saklama yükümlülüğünü; TBK m. 341 ise giderlere katlanan tarafın ispatlayıcı belge örneklerini istem üzerine verme borcunu düzenler.

Başvuruda hangi dönemin hangi kaleminden ne kadar fark doğduğu somut olarak belirtilmelidir. Geçerli borcun ödenmemesi ayrıca değerlendirilmeli; icra takibi veya ihtar varsa tebliğ tarihi kaydedilmelidir. Uyuşmazlık kira ilişkisinden veya KMK'dan kaynaklanıyorsa 6325 sayılı Kanun m. 18/B kapsamında dava şartı arabuluculuk gündeme gelebilir; kiralanan taşınmazın ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin istisna saklıdır.

Sık sorulan sorular

Plaza aidatının tamamı kiracıya ait midir?

Hayır. Kullanım giderleri, malikin kat mülkiyetinden doğan borçları ve esaslı yatırım giderleri birbirinden ayrılmalıdır.

Yönetim kiracıya doğrudan icra takibi yapabilir mi?

Kat mülkiyetine tabi yapılarda KMK m. 22'nin şartları gerçekleşirse kiracıya karşı doğrudan ortak gider talebi ileri sürülebilir. Ancak kira miktarıyla sınırlı sorumluluk ve mahsubun dikkate alınması gerekir.

Bina güçlendirme gideri kiracıdan istenebilir mi?

Kat maliki bakımından KMK gereği gider borcu bulunması, aynı masrafın TBK kapsamındaki kira sözleşmesi borcu olduğu anlamına gelmez. Esaslı onarım ve güçlendirmede TBK m. 301 ve 346 önemlidir.

Her plaza aidatı metrekareye göre mi paylaştırılır?

Hayır. KMK m. 20'de eşit paylaşım ve arsa payı ayrımı vardır. Kat mülkiyeti bulunmayan yapılarda sözleşmesel düzen ayrı değerlendirilir.

Kiracı ödediği yönetim aidatını kiradan düşebilir mi?

KMK m. 22 kapsamında malikin borcunu ödüyorsa kanundaki şartlarla kira mahsubu söz konusu olur; kiracının kendi kullanım giderini ödemesi otomatik mahsup hakkı vermez.

İlgili yazılar

- Çatılı işyeri kiralarında yan giderler
- İşyeri kiracısından ek ödeme talepleri
- AVM ortak gider borcu ve tahliye

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20, 22, 28, 36 ve 37. maddeleri
2. 22 Mayıs 2026 tarihli ve 33261 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 7579 sayılı Kanun'un Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 37. maddesinde değişiklik yapan 4. maddesi
3. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 301-303, 314-315, 317, 339, 341 ve 346. maddeleri
4. 14 Nisan 2008 tarihli ve 26847 sayılı 1. Mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik'in 5-9. maddeleri
5. 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun 18/B maddesi ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 62 ve 269 ve devamı maddeleri

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