

Gönderilen Kurumlar:

T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanı

**27.04.2010
D75/2010**

Konu: Alışveriş Merkezleri, Büyük Mağazalar ve Zincir Mağazalar Kanunu Tasarı Taslağı Hakkında Derneğimiz Görüşlerinin Sunulması.

Uzun zamandır gündemde olan son aylarda gerek basın gerekse Bakanlığınız tarafından çeşitli platformlarda gündeme getirilen, Derneğimiz üyesi çok sayıda yatırımcıyı yakından ilgilendiren Taslak hakkında gerek basının gerekse bu konunun kendisini yakından ilgilendiren yatırımcıların ve sivil toplum kuruluşlarının, Taslağın son hali kamuoyu ile paylaşılmadığından olsa gerek net bir bilgiye sahip olamadıkları gözlenmektedir.

TBMM web sayfasından ulaşabildiğimiz tekliflerden ve ekte bir örneğini sunduğumuz ve güncel olduğunu düşündüğümüz Taslaktan hareketle görüşlerimiz oluşturulmuştur.

Bugün ülkemizde özellikle nüfusu yoğun olan illerimizde yaşayan insanlar için alışveriş merkezleri ve büyük mağazalar hayatın bir parçası haline gelmiştir. Sayıları 200'e yaklaşan alışveriş merkezleri ile bunlara ilaveten çok sayıda büyük ve zincir mağazaların günden güne sayılarında talebe ve ihtiyaca bağlı olarak hızlı bir artış olduğu gözlenmektedir. Bu hızlı artışın gerçekleşmesinde büyük mağazaların ve alışveriş merkezlerinin tüketiciye sunduğu kalite, güvence, fiyat istikrarı, ambalajlama, hijyen yönünden sağlık kurallarına uyum, servis kolaylığı, müşteri memnuniyeti gibi kazanımların olduğu yadsınamaz bir gerçektir. Bunun yanında bireylerin, özellikle büyük şehirlerde yoğun yaşam temposu içerisinde gezmeye, eğlenmeye, alışveriş yapmaya zaman ayırması pek mümkün olamamaktadır. Giysiden mobilyaya, elektronik cihazlardan gıda malzemelerine, sinemasından eğlence salonlarına, restoranından kafesine kadar aranan her şeyin bir arada bulunduğu bir yerin olması İstanbul başta olmak üzere büyük kentlerde yaşayan insanlar için büyük kolaylıktır.

Alışveriş merkezlerinin ve büyük mağazaların kayıt dışılığın önüne geçilmesi, vergi kayıplarının önlenmesi, kayıtlı istihdam ile işçi sağlığı ve güvenliğinin temin edilmesi gibi kamusal hizmetlere yaptığı katkı gibi ekonomiye de fayda sağladığı bir gerçektir.

Ülkemizin sahip olduğu genç nüfus ve potansiyel tüketim gücü ile alışveriş merkezi sayısının azlığı yerli - yabancı girişimcinin alışveriş merkezi kurma kararında önemli rol oynamaktadır. Özellikle büyük şehirlerde plansız yapılaşma nedeniyle gelişmiş ülkelerde sıkça rastlanan kent meydanları maalesef memleketimizde yok denecek kadar azdır. Alışveriş merkezleri toplumda bu kent meydanlarının boşluğunu doldurma görevini üstlenmiş görünmektedir. İnsanlar için sosyalleşme alanlarının başında gelmektedir. Tabii ki, toplum yaşantısında önemli kolaylıklar sağlayan bu kuruluşların hukuki bir zemine oturtulması gerekliliği ortadadır ve bu yönde yapılan çalışmalar memnuniyetle karşılanmaktadır.

Nitekim geçtiğimiz günlerde Sayın Bakanımız tarafından bu düzenlemenin “*bütçe görüşmeleri sonunda meclise taşınacağı*” ifade edilmesi ile Alışveriş Merkezleri ve büyük mağazalar konusundaki yasal boşluğun giderileceği anlaşılmaktadır.

Ne var ki çalışmaya ilişkin yapılan açıklamalarda, düzenlemenin küçük ve orta boy işletmelerin korunmasına yönelikmiş gibi lanse edilmesi kaygı vericidir. Hâlbuki devlet için asıl olan büyük - küçük bütün mağaza ve işletmelerin korunması ve hiçbirine ayrıcalık tanınmadan eşit mesafede yaklaşılmasıdır. Nitekim Anayasa’nın 173. maddesinde “*Devlet esnaf ve sanatkârı koruyucu ve destekleyici tedbirleri alır.*” hükmü bu şekilde yorumlanmalıdır.

Taslak metni incelediğimizde yatırımcılar açısından en kaygı verici maddenin geçici maddede yer alan “büyük mağaza, alışveriş merkezi ve zincir mağaza olarak faaliyette bulunmak üzere yapı inşaat ruhsatı almış olmakla birlikte inşaatla başlamamış veya inşaat halinde olan yahut inşaatı bitmiş olmasına rağmen muhtelif nedenlerle ticari faaliyete geçmemiş Büyük Mağaza, Alışveriş Merkezi ve Zincir Mağazaların Kanunu’nun yürürlüğe girdiği tarihten önce diğer mevzuat uyarınca almış oldukları yapı inşaat ruhsatı ve/veya yapı kullanım izin belgesini ekleyerek Kanun’un yürürlük tarihinden itibaren 60 gün içinde bir dilekçe ile yetkili makama müracaat ederek kuruluş izni verilmesi talebinde bulunmaları ve **bu dilekçede en geç iki yıl içinde faaliyete geçeceklerini taahhüt etmeleri halinde ilgili madde uyarınca kuruluş izni verileceği**” düzenlemesidir.

Bu madde hukukun temel ilkelerine aykırıdır. İmar Kanun’unda ruhsatın geçerlilik süresi ve yenileme şartları açıkça düzenlenmiştir. Bu madde ile yatırımcı faaliyete geçmeye zorlanmaktadır. İdareye güvenerek bu arsayı satın almış ya da arsasında böyle bir faaliyeti planlamış ancak gerek ekonomik gerekse başkaca bir nedenle yatırımını ertelemek zorunda kalan yatırımcı bu düzenleme ile cezalandırılmaktadır. Yatırımcıyı faaliyete geçmek için zorlayan 2 yıl gibi kısa bir sürenin taslaktan çıkarılması, bir hukuk genel prensibi olan kazanılmış hakların korunmasını sağlayarak hakkaniyetli ve adil bir çözüm olacaktır.

Yine genel olarak taslak metinde imar plan yapım tekniğine ve planlama mevzuatı hükümlerine aykırı olarak, belediyelerin kendi yetki alanlarında kalan yerlerde plan yapma yetkilerinin sınırlandığı bu yetkinin valiliklere devredildiği görülmektedir. İmar planlama mevzuatı gereği belediyenin yetkisinde kalan alanlarda bu yönde yapılacak bir yetki devrinin var olan planlama karmaşasını daha da arttıracığı muhakkaktır.

Taslağın diğer maddelerine ilişkin görüşlerimiz ise aşağıda sunulmaktadır.

1. Taslak ile satış alanı 5000 m2 altında olan alışveriş merkezlerinin kuruluşuna belediye veya büyükşehir belediyelerinin, 5000 m2’nin üstünde olanların kuruluşuna ise Valiliklerin karar vereceği ancak imar planlarında ticaret alanları, kentsel ve bölgesel iş merkezleri ya da tali iş merkezleri belirlenmemişse Değerlendirme Komisyonu tarafından hazırlanan rapora göre yukarıda bahsedilen makamlar tarafından kuruluş izni verileceği düzenlemesi getirilmiştir. Bu düzenleme imar planlama mevzuatına ve tekniğine aykırı bir düzenlemedir. Belediyelerin yetki alanında kalan sınırlar içinde planda değişiklik yapma hakkı Değerleme Komisyonu raporuna bağlı olarak Valiliklere verilmekte ve valiliğin planlama yetki alanı genişletilmektedir. Kaldı ki Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’nca üzerinde çalışılan İmar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı Taslağında “*Yoğunluk artıran veya fonksiyon değiştiren imar planı değişikliği onaylarında idarenin meclis üye tam sayısının üçte iki çoğunluk kararı şartı aranır*” düzenlemesi ve yeni bir plan tanımı olan “mekânsal strateji planı” oluşturulmaya çalışırken bu düzenleme

ile bir başka İdarenin hazırladığı taslak ile çelişki oluşturulmakta ve plan yapma yetkisi ve usulünde karmaşa arttırılmaktadır.

2. İmar planlama tekniği ve plan hiyerarşisi kapsamında kamu yararı gözetilerek tüm şartlar(nüfus ve trafik yoğunluğu, ulaşım vb) göz önünde bulundurularak planlama yapılmakta ve yoğunluk başta olmak üzere diğer şartlarda dikkate alınarak otopark dâhil planlanmaktadır. Yine her kentin imar yönetmeliğinde otopark sayıları gösterilmektedir. Bu kanun ile otopark alanının/sayısının düzenlenmesine müdahale edilmesi kanun yapma tekniği açısından uygun düşmemektedir.
3. Alışveriş merkezleri ve büyük mağazaların çalışma saatlerinin belirlenmesinde tek yetkilinin belediye ve getirilen kriterlerin subjektif olması karşısında bu konuda daha esnek davranılıp çalışma saatlerinin ayarlanmasının alışveriş merkezlerine ve büyük mağazalara bırakılması yerinde olacaktır.
4. Büyük mağazaların ve zincir mağazaların tedarikçi ve üreticilerle satın alma ve ödeme şartlarını belgeye bağlamalarını zorunlu kılmak ve belgeye bağlanmamışsa satın alınan ürünlerin bedelini en geç 60 gün içinde ödeme zorunluluğu getirmek Borçlar Kanunu'nun sözleşme serbestisi ilkesine ve serbest piyasa ekonomisine aykırılık teşkil etmektedir.
5. Büyük mağazalar ve zincir mağazaların kendi markaları ile ürettikleri ürünlerin satışını sınırlamak, kota koymak sektördeki rekabet avantajlarının kaybolmasına ve nihai tüketicinin ürünleri daha pahalıya almasına neden olabilecektir.

Her ne kadar Alışveriş Merkezi kavramı tanımlansa da; kanunun hazırlanma amacı dikkate alındığında sadece Büyük Mağazalar ve Zincir Mağazalar açısından düzenleme getiriyor olması gerektiği anlaşılmaktadır. AVM yatırımının ve hitap ettiği müşteri kitlesinin kanunun amacı bağlamında ayrı tutulması muhakkaktır.

Tasarıda Alışveriş Merkezi'nin tanımını yapılmaktadır. Tanımın ikinci bölümünde "içerisinde büyük mağaza bulunan iş ve/veya ticaret merkezi"nin de alışveriş merkezi olduğu belirtilmektedir. Bu tanım tek parselde birden çok fonksiyonu içeren karma projeler açısından tereddüt yaratacaktır. Birbirinin içine geçmiş bir komplekste sırf içinde büyük mağazaya ayrılmış yer bulunması dolayısıyla tüm projenin bu kanundaki izin prosedürüne tabii kılınması beklenmemelidir. Her ne kadar birincil önerimiz alışveriş merkezlerinin bu kanun kapsamından tamamen çıkartılması ise de bunun sağlanamaması halinde; kargaşayı ortadan kaldırmak adına, tanımın düzeltilmesi yerinde olacaktır. Planlama süreci ile ilgili olarak yukarıda belirtilenlere ek olarak, bir imar planı yapımı sürecinde bu planın nasıl kesinleşeceğinin de belirtilmesi gerekmektedir.

Tasarı Madde.5.d. fıkrasında bahsi geçen 'yapı standardı' nın ne olduğu açıklanmamıştır.

Tasarı Madde 13 ve 14; yönetmeliğe bırakılmaması gereken konuların yönetmelikle düzenlenmesi sonucu kanundan daha geniş bir yönetmelikle karşı karşıya kalınacaktır.

Esasen taslakta 4. ve 5. madde de saydığımız yasakların getirilmesi ile ülke ekonomisine canlılık kazandıran bu kuruluşların teşvik edilerek istihdam alanı yaratılması beklenirken, küçük ölçekteki işletmeler korunmasına yönelik aşırı çaba taslağı adil olmaktan uzaklaştırmaktadır.

Sonuç olarak, insan yaşayışını kolaylaştırarak topluma; yatırım, istihdam ve tüketime döngüsünde ülke ekonomisine; vergi ve sosyal güvenlik alanlarında hem ülkeye hem de bireylere katkısı olan bu kuruluşların artmasının desteklenmesi gerektiği düşüncesiyle Derneđimizin görüşlerini çalışmalarınıza katkı sağlaması amacıyla görüş ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Turgay TANES

GYODER
Yönetim Kurulu Başkanı