



 **BERKER** BERKER

NEWSLETTER

2020

Hakkımızda

BERKER BERKER

İstanbul iş hayatının merkezi Levent'te faaliyet gösteren Berker Berker Hukuk Bürosu, gerek Türkiye'de gerekse yurt dışında ikamet eden yerli ve yabancı müvekkillerine geniş yelpazede hukuk hizmetleri sunmaktadır.

Kurucularımızın uzun yıllara dayanan ve farklı alanları kapsayan mesleki deneyimleri sayesinde Hukuk Büromuzda ticari ve kurumsal hayatın ihtiyaçları çok iyi bilinmektedir. Bunun sonucu olarak, hizmet ve danışmanlık aşamasında yalnızca teoriye bağlı kalınmamakta; ticari ve kurumsal hayatın gerçekleri, şirketlerin ihtiyaçları dikkate alınmaktadır. Ayrıca, müvekkillerin doğru ve güncel bilgiye kısa sürede ulaşımı sağlanmakta, çözüm ve sonuç odaklı danışmanlık hizmeti sunulmaktadır.

Her zaman için ilk hedefimiz, hizmet verilen konuda ihtilaf çıkmasını önlemektir. Ancak ihtilafın kaçınılmaz olduğu hallerde de Hukuk Büromuz, dava ve tahkim alanındaki tecrübesiyle müvekkillerinin hak ve menfaatlerini hızlı ve faydacı yaklaşımla korumaktadır.

ÇALIŞMA

ALANLARIMIZ



BANKA VE FINANS HUKUKU



ŞİRKETLER HUKUKU



GAYRİMENKUL VE İNŞAAT HUKUKU



SÖZLEŞMELER HUKUKU



İHTİLAF ÇÖZÜMÜ



ENERJİ VE DOĞAL KAYNAKLAR HUKUKU



İŞ HUKUKU



DENİZ TİCARETİ VE SİGORTA HUKUKU



KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI HUKUKU



TELEKOMÜNİKASYON HUKUKU

BU SAYIMIZDA

I. İşyeri Kira Sözleşmelerindeki Değişiklikler

sf 4-6

II. İnternet Ortamında Yapılan Yayınların Düzenlenmesi ve Bu Yayınlar Yoluyla İşlenen Suçlarla Mücadele Edilmesi Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun

sf 7-10

III. 7247 s. Bazı Kanun ve Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hk. Torba Kanun

sf 11-13

IV. Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik

sf 14-16



İşyeri Kira Sözleşmelerindeki Değişiklikler

Resmî Gazete’de 01.07.2012 yılında yayınlanarak yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, mevcut kira sözleşmelerinde bir ayırma gitmiş ve Geçici 2. madde uyarınca, bir tarafı tacir olarak sayılan kişiler ile tüzel kişilerin taraf olduğu işyeri kira ilişkilerinde, Borçlar Kanunu’nun konut ve çatılı işyeri kiralarına dair bazı hükümlerinin yürürlüğü 8 yıl süre ile ertelenmiştir.

Bu süre boyunca, ertelenen maddelerde düzenlenen konulara ilişkin olarak tarafların kararlaştırdığı sözleşme hükümleri; sözleşmede bu konuda bir hüküm olmaması halinde ise mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümleri uygulanmıştır.

Borçlar Kanunu’nun yürürlüğü ertelenen maddeleri için verilen süre 1 Temmuz 2020 tarihinde dolmaktadır. Bu sürenin dolmasıyla birlikte işyeri kiralarına dair Borçlar Kanunu’nun ertelenen hükümleri uygulama alanı bulacaktır.

Özellikle Corona Virüs salgınından kaynaklı olarak iş hacmindeki daralmalardan sonra, yürürlükteki kira sözleşmeleri mutlaka gözden geçirilmelidir. Ayrıca yeni kira dönemine girerken ya da yeni kira ilişkilerini düzenlerken kanunun yürürlüğe giren maddelerini gündeme alarak bu maddeler uyarınca sözleşmeler düzenlenmelidir. Zira 1 Temmuz 2020 itibariyle işyeri kiraları için yürürlüğe girecek maddeler, kira ilişkisinin devri, kira sözleşmesinin kiracı tarafından kira süresi bitiminden önce haksız olarak feshedilmesi, sözleşmenin olağanüstü feshi, kira sözleşmesiyle bağlantılı sözleşme yapılması, kiracının depozito vermesi, kira bedelinin belirlenmesi, sözleşmede kiracı aleyhine düzenleme yapılmasının yasaklanması ve dava sebeplerinin sınırlandırılmasına dair düzenlemeler içermektedir.

Peki yürürlüğe girecek düzenlemelerin, uygulamada işyeri kiracılarının lehine ne gibi etkileri olacaktır?



Yeni düzenlemelerin en önemli etkisi şüphesiz, kira bedelinin belirlenmesine dair düzenlemelerdir. Tarafların kira dönemlerinde uygulanacak kira bedellerine ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında TÜFE'nin on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmeyecektir. Taraflar arasında yeni dönemde kira bedelinin artışına dair bir anlaşma olmaması halinde dahi yapılacak artış miktarı kanuni düzenleme uyarınca TÜFE'nin on iki aylık değişim oranını geçmeyecektir. Dolayısıyla 1 Temmuz 2020'den sonra yenilenecek kira sözleşmelerinde artış oranının buna göre belirlenmesi gereklidir. Ancak bu tarihten önce, örneğin Haziran 2020'de yeni kira dönemine girildi ise sözleşme, 1 Temmuz 2020'den sonraki ilk yenileme dönemi olan Haziran 2021'de yeni düzenlemelere uyarlanmalıdır.

Kira bedelinin belirlenmesi ile ilgili diğer bir önemli husus ise, yabancı para ile yapılan kira sözleşmelerinde ilk beş yıl içinde artış yapılmayacağı, bu beş yıl içinde dövizin aşırı yükselmesi durumunda mahkemeden kira bedelinin uyarlanması talep edilebileceğine dair hükmüdür. Ancak şu anda Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile, konut ve çatılı işyeri kiralalarının döviz ile kararlaştırılması yasaklandığından, bu yasak kalkana kadar bu hüküm pratikte uygulanamayacaktır. Yasak kalktıktan sonra ise, beş yılın sonunda yapılacak kira artışı TÜFE'nin on iki aylık değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedellerine uygun şekilde belirlenecektir.

Kira ilişkisinin devri halinde ise kiracı, kiralayanın yazılı rızasını almadıkça kira ilişkisini devredemeyecektir. Ancak burada önemli nokta, kiralayanın haklı bir sebep olmadıkça bu rızayı vermesinden kaçınmamasıdır. Gerçekten haklı bir sebep olmadıkça, mal sahibi, kiralananın devredilmesine rıza göstermek zorundadır. Kira sözleşmesini devreden kiracının, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralan kiracıyla birlikte sorumlu olacağını belirtmek gerekir.

Kira sözleşmesinin, süresi bitmeden evvel haksız sebeple kiracı tarafından feshedilmesi halinde kiraya veren, kiralanan yerin yeniden kiraya verilebileceği süreyi göz önüne alarak, kiracıdan belli bir tazminat talep edebilecektir. Madde yeni yürürlüğe girecek olsa da mevcut uygulamada zaten bu şekilde ilerlenmekte olduğundan (genellikle üç aylık bir tazminata hükmedilmektedir), maddenin yürürlüğe girmesi uygulamada bir değişikliğe yol açmayacaktır.

Yürürlüğe girecek diğer bir düzenleme ise olağanüstü feshe ilişkindir. Taraflar açısından kira sözleşmesinin devamını çekilmez hale getiren haklı nedenlerin varlığı halinde taraflar sözleşmeyi yasal bildirim sürelerine uyararak feshedebileceklerdir. Fesih nedeniyle kiralayana ödenecek tazminat ise hakim tarafından belirlenecektir. Eski Borçlar Kanunu'nun uygulanması ve içtihatlar göz önüne alındığında hakimin hükmedeceği tazminatın altı aylık kira bedelinden az olamayacağı söylenebilir. Ancak pek tabii ki hakim tazminatı takdir etmekte serbesttir.



Bir önemli değişiklik ise, kira sözleşmelerinde yer alan ve kiracının yararı olmaksızın kiralanan yerin kullanımıyla doğrudan bağlantısı olmayan bir sözleşme yapma yükümlülüğünü kiracıya yükleyen hükümlerdir. Kiracının, kiralananın güvenlik hizmetini kiralayandan almasını zorlayan hükümler bu tür hükümlere bir örnektir. Bu kapsamdaki hükümler, 01 Temmuz 2020 tarihi sonrasında yapılan sözleşmelere eklenemeyecek, eklense dahi geçersiz olacaktır. 01 Temmuz 2020 tarihinden önce kurulmuş sözleşmelerde ise bu hükümlerin, sözleşme boyunca yürürlükte kalacağını ve yenileme döneminden itibaren geçersiz olacağını söyleyebiliriz.

Yapılan değişiklik ile, işyeri kira sözleşmelerinde alınacak güvence bedeline de (depozito) sınırlama getirilmiştir. Güvence bedeli 1 Temmuz 2020' dan sonra kurulacak sözleşmeler için üç aylık kira bedelini aşamayacaktır. Bu tarihten önce belirlenmiş alınmış depozito bedelleri ise geçerliliğini sürdürecektir.

Dikkat edilmesi gereken bir diğer düzenleme ise, kiracı aleyhine düzenleme yasağına ilişkindir. 01. Temmuz 2020 tarihinden itibaren işyeri kiracısına kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyecektir, sözleşmede bu yönde bir hüküm varsa geçersiz hale gelecektir. Örnek vermek gerekirse, kira ödemedeki gecikilmesi halinde ceza ödeneceğine ya da bütün kiralara talep edilebilir hale geleceğine dair sözleşme hükümleri sözleşmelere eklenemeyecektir. Ayrıca mevcut kira sözleşmesinde kira bedelinin belirlenmesi dışında kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacaktır.

Son olarak, kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesine dair düzenlemeler, kiracı aleyhine değiştirilemeyecektir. Bir başka deyişle, kanunda yer almayan, keyfi nedenlerle dava açarak kiralananın tahliyesi isteyemeyecektir.

Her ne kadar Corona Virüs salgını şiddetini hafiflettiyse de etkileri uzunca bir süre daha devam edecektir. İki buçuk ay boyunca AVM'lerin ve pek çok işyerinin zorunlu olarak kapatılmasının ve bu süreçte insanların özellikle online alışverişlere yönelmelerinin, işyeri kira ilişkilerine etkisi olacağı şüphesizdir. Normalleşme sürecine girdiğimiz şu günlerde, mevcut kira ilişkilerinin devamı veya sona ermesi ya da yeni kurulacak kira ilişkileri için Borçlar Kanunu'nun işyeri kiralara dair ertelenen hükümlerinin değerlendirilerek sözleşmelerin düzenlenmesi, değiştirilmesi, sonlandırılması veya 1 Temmuz 2020 tarihi itibarıyla başlayacak yeni kira dönemi için kira sözleşmelerinin kanuni düzenlemelere uygun olmasına dikkat edilmelidir.

Saygılarımla,

Av. Ayça Berker

BERKER BERKER HUKUK BÜROSU

İnternet Ortamında Yapılan Yayınların Düzenlenmesi ve Bu Yayınlar Yoluyla İşlenen Suçlarla Mücadele Edilmesi Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun

31/07/2020 tarihli 31202 sayılı Resmî Gazete’de İnternet Ortamında Yapılan Yayınların Düzenlenmesi ve Bu Yayınlar Yoluyla İşlenen Suçlarla Mücadele Edilmesi Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (**Değişiklik**) yayımlanmıştır. Yapılan Değişiklik ile birlikte 04/05/2007 tarihli ve 5651 sayılı İnternet Ortamında Yapılan Yayınların Düzenlenmesi ve Bu Yayınlar Yoluyla İşlenen Suçlarla Mücadele Edilmesi Hakkında Kanun’da (**Kanun**) önemli değişiklikler yapılmıştır.

Yapılan değişiklikler aşağıdaki gibidir;

- Kanun’un 3. Maddesine, “*Bu Kanun kapsamında verilen idari para cezaları, muhatabın yurt dışında bulunması hâlinde Kurum tarafından doğrudan muhataba üçüncü fıkradaki usulle de bildirilebilir. Bu bildirim 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu’na göre yapılan tebligat hükmündedir. Bu bildirim yapıldığı tarihi izleyen beşinci günün sonunda tebligat yapılmış sayılır.*” Bendi eklenmiştir.
- Kanun’un 5. Maddesinde yer alan, Yer sağlayıcılık bildiriminde bulunmayan veya bu Kanundaki yükümlülüklerini yerine getirmeyen yer sağlayıcı hakkında verilecek **idari para cezası 100 bin Türk lirasından 1 milyon Türk lirasına kadar** olacak şekilde değiştirilmiştir.
- Kanun’un İçeriğin çıkarılması ve erişimin engellenmesi kararları ile yerine getirilmesine ilişkin 8. Maddesinde yer alan erişimin engellenmesi ibareleri ‘**İçeriğin çıkarılması ve/veya erişimin engellenmesi**’ şeklinde değiştirilmiştir.
- Kanun’un 9. Maddesinde içeriğin engellenmesi ibaresi ‘**İçeriğin çıkarılmasına ve/veya erişimin engellenmesine**’ şeklinde değiştirilmiştir. Maddenin 8. Fıkrasında yapılan değişiklik ile birlikte, Birlik tarafından ilgili içerik ve yer sağlayıcılar ile erişim sağlayıcıya gönderilen içeriğin çıkarılması ve /veya erişimin engellenmesi kararının gereği derhal, en geç dört saat içinde ilgili içerik ve yer sağlayıcılar ile erişim sağlayıcı tarafından yerine getirilecektir.



- Maddenin 10. Fıkrasında yapılan değişiklik uyarınca İnternet ortamında yapılan yayın içeriği nedeniyle kişilik hakları ihlal edilenlerin talep etmesi durumunda hâkim tarafından, başvuranın adının madde kapsamındaki karara konu internet adresleri ile ilişkilendirilmemesine karar verilebilecektir. Kararda, Birlik tarafından hangi arama motorlarına bildirim yapılacağı gösterilecektir.

Kanuna 01/10/2020 tarihinde yürürlüğe girmek üzere **Ek Madde 4** eklenmiştir.

(1) Türkiye'den günlük erişimi bir milyondan fazla olan yurt dışı kaynaklı sosyal ağ sağlayıcı; Kurum, Birlik, adli veya idari makamlarca gönderilecek tebliğat, bildirim veya taleplerin gereğinin yerine getirilmesi ve kişiler tarafından bu Kanun kapsamında yapılacak başvuruların cevaplandırılması ve bu Kanun kapsamındaki diğer yükümlülüklerin yerine getirilmesini temin için **yetkili en az bir kişiyi Türkiye'de temsilci olarak belirler** ve bu kişinin iletişim bilgilerine kolayca görülebilecek ve doğrudan erişilebilecek şekilde internet sitesinde yer verir. Sosyal ağ sağlayıcı bu kişinin kimlik ve iletişim bilgilerini Kuruma bildirmekle yükümlüdür. Temsilcinin gerçek kişi olması hâlinde Türk vatandaşı olması zorunludur.

(2) Birinci fıkrada düzenlenen **temsilci belirleme ve bildirme yükümlülüğünü yerine getirmeyen sosyal ağ sağlayıcıya**, Kurum tarafından bildirimde bulunulur. Bildirimden itibaren otuz gün içinde bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi hâlinde sosyal ağ sağlayıcıya **Başkan tarafından on milyon Türk lirası idari para cezası** verilir. Verilen idari para cezasının tebliğinden itibaren otuz gün içinde bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi hâlinde **otuz milyon Türk lirası daha idari para cezası** verilir. İkinci kez verilen idari para cezasının tebliğinden itibaren **otuz gün içinde** bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi hâlinde Başkan tarafından Türkiye'de mukim vergi mükellefi olan gerçek ve tüzel kişilerin ilgili sosyal ağ sağlayıcısına **yeni reklam vermesi yasaklanır**, bu kapsamda yeni sözleşme kurulamaz ve buna ilişkin para transferi yapılamaz. Reklam yasağı kararının verildiği tarihten itibaren **üç ay içinde** bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi hâlinde Başkan, sosyal ağ sağlayıcının internet trafiği bant genişliğinin **yüzde elli oranında daraltılması** için sulh ceza hâkimliğine başvurabilir. **Başvurunun kabulüne ilişkin hâkim kararının uygulanmasından itibaren otuz gün içinde** söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmemesi hâlinde Başkan, **sosyal ağ sağlayıcının internet trafiği bant genişliğinin yüzde doksan oranına kadar daraltılması** için sulh ceza hâkimliğine baş vurabilir. Hâkim ikinci başvuru üzerine vereceği kararında, yüzde elliden düşük olmamak kaydıyla, sunulan hizmetin niteliğini de dikkate alarak daha düşük bir oran belirleyebilir. Bu kararlara karşı Başkan tarafından 5271 sayılı Kanun hükümlerine göre itiraz yoluna gidilebilir. Hâkim tarafından verilen kararlar erişim sağlayıcılara bildirilmek üzere Kuruma gönderilir. Kararların gereği, bildirimden itibaren derhâl ve **en geç dört saat içinde** erişim sağlayıcıları tarafından yerine getirilir.



Temsilci belirleme ve bildirme yükümlülüğünün yerine getirilmesi hâlinde; verilen idari para cezalarının dörtte biri tahsil edilir, reklam yasağı kaldırılır ve hâkim kararları kendiliğinden hükümsüz kalır. İnternet trafiği bant genişliğine yapılan müdahalenin sona erdirilmesi için erişim sağlayıcılara Kurum tarafından bildirim yapılır.

(3) Türkiye'den günlük erişimi bir milyondan fazla olan yurt içi veya yurt dışı kaynaklı sosyal ağ sağlayıcı, 9 uncu ve 9/A maddeleri kapsamındaki içeriklere yönelik olarak kişiler tarafından yapılacak başvurulara, başvurudan itibaren en geç kırk sekiz saat içinde olumlu ya da olumsuz cevap vermekle yükümlüdür. Olumsuz cevaplar gerekçeli olarak verilir.

(4) Türkiye'den günlük erişimi bir milyondan fazla olan yurt içi veya yurt dışı kaynaklı sosyal ağ sağlayıcı, kendisine bildirilen içeriğin çıkarılması ve/veya erişimin engellenmesi kararlarının uygulanmasına ve üçüncü fıkra kapsamındaki başvurulara ilişkin istatistiksel ve kategorik bilgileri içeren Türkçe hazırlanmış raporları altı aylık dönemlerle Kuruma bildirir. Üçüncü fıkra kapsamındaki başvurulara ilişkin rapor, kişisel verilerden arındırılmak suretiyle sosyal ağ sağlayıcının kendi internet sitesinde de yayınlanır.

(5) Türkiye'den günlük erişimi bir milyondan fazla olan yurt içi veya yurt dışı kaynaklı sosyal ağ sağlayıcı, Türkiye'deki kullanıcıların verilerini Türkiye'de barındırma yönünde gerekli tedbirleri alır.

(6) Üçüncü fıkradaki yükümlülüğü yerine getirmeyen sosyal ağ sağlayıcıya **beş milyon Türk lirası**, dördüncü fıkradaki yükümlülüğü yerine getirmeyen sosyal ağ sağlayıcıya ise **on milyon Türk lirası idari para cezası** Başkan tarafından verilir.

(7) Türkiye'den günlük erişimi bir milyondan fazla olan yurt dışı kaynaklı sosyal ağ sağlayıcılar hakkında 8 inci ve 8/A maddeleri kapsamında verilecek olan idari para cezaları bir milyon Türk lirası olarak, 8 inci ve 9 uncu maddeleri kapsamında verilecek olan adli para cezaları ise elli bin gün olarak verilir. Söz konusu **idari para cezasını gerektiren ihlallerin bir yıl içinde her bir tekrarında cezalar bir kat artırılarak uygulanır.**

(8) Hukuka aykırılığı hâkim veya mahkeme kararı ile tespit edilen içeriğin sosyal ağ sağlayıcıya bildirilmesi durumunda, bildirime rağmen yirmi dört saat içinde içeriği çıkarmayan veya erişimi engellemeyen sosyal ağ sağlayıcı, doğan zararların tazmin edilmesinden sorumludur. Bu hukuki sorumluluğun işletilmesi için içerik sağlayıcının sorumluluğuna gidilmesi veya içerik sağlayıcıya dava açılması şartı aranmaz.

(9) Bu maddenin uygulanmasında sosyal ağ sağlayıcının yükümlülükleri, içerik veya yer sağlayıcısı olmasından doğan sorumluluk ve yükümlülüklerini ortadan kaldırmaz.



(10) Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurum tarafından belirlenir.”

- Kanun'a 01/10/2020 tarihinde yürürlüğe girmek üzere eklenen Geçici Madde 5 uyarınca, sosyal ağ sağlayıcılar, Ek 4. Maddenin 3. fıkrası kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmek üzere bu maddenin yürürlük tarihinden itibaren 3 hafta içinde gerekli çalışmaları tamamlayacaktır.4. fıkrası kapsamındaki yükümlülükleri uyarınca hazırlayacakları ilk raporlarını, 2021 yılı Haziran ayında Kuruma bildirecek ve internet sitesinde yayınlayacaktır.

7247 S. Bazı Kanun ve Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hk. Torba Yasa

26/06/2020 tarihli 31167 sayılı Resmî Gazete’de 7247 sayılı ‘Bazı Kanun ve Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’ (**Kanun**) yayımlanarak yayımı tarihi itibariyle yürürlüğe girmiştir.

Kanun ile birlikte yapılan önemli değişiklikler aşığıdaki gibidir;

- 6219 sayılı Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı Kanunu’nun 18. Maddesinin 1. Fıkrasına eklemeye yapılarak Bankanın 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’na göre faaliyette bulunan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu’na tabi olmayacağı hüküm altına alınmıştır.
- 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun’a Geçici Madde 32 eklenmiştir. Eklenen geçici madde uyarınca 7197 sayılı 2020 Yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu’nun 12. Maddesinin 2. Fıkrası uyarınca belirlenen malî yıl içerisinde ihraç edilecek özel tertip Devlet iç borçlanma senetlerinin limiti, 2020 yılı için 7197 sayılı Bütçe Kanunu’nun 1. Maddesinin 1. Fıkrasının (a) bendi ile belirlenen başlangıç ödeneklerinin %5’ine kadar uygulanacaktır.
- 5411 sayılı Bankacılık Kanunu’nun 76. Maddesinin 2. Fıkrası değiştirilmiştir. Yapılan değişiklik ile birlikte Bankacılık Kanunu’nun 4. Maddesinde yer alan faaliyet konularına ilişkin **bankalar ve müşteriler arasındaki ilişkiler, yazılı şekilde veya uzaktan iletişim araçlarının kullanılması suretiyle mesafeli olarak ya da mesafeli olsun olmasın Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun yazılı şeklin yerine geçebileceğini belirlediği ve bir bilişim veya elektronik haberleşme cihazı üzerinden gerçekleştirilecek ve müşteri kimliğinin doğrulanmasına imkan verecek yöntemler yoluyla kurulacak sözleşmeler ile düzenlenecektir ve buna ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından belirlenecektir.** 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak kaydıyla, bankalar ile bireysel müşterileri arasında akdedilecek sözleşmelerin içeriğinde yer alması gereken asgari hususlar ile tip sözleşmelerin uygulanacağı işlemler, Kurulun uygun görüşü alınarak kurulu birlikleri tarafından belirlenecektir.



- 5464 sayılı Banka Kartları ve Kredi Kartları Kanunu'nun 24. Maddesinin 1. Fıkrasının 1. Cümlesi değiştirilmiştir. **Kart çıkaran kuruluşlar ile kart hamilleri arasındaki ilişkiler, bu Kanun ve ilgili mevzuat çerçevesinde en az on iki punto ve koyu siyah harflerle hazırlanacak yazılı şekilde veya uzaktan iletişim araçlarının kullanılması suretiyle mesafeli olarak ya da mesafeli olsun olmasın Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun yazılı şeklin yerine geçebileceğini belirlediği bir bilişim veya elektronik haberleşme cihazı üzerinden gerçekleştirilecek ve müşteri kimliğinin doğrulanmasına imkan verecek yöntemler yoluyla kurulacak sözleşmeler ile düzenlenecektir ve buna ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından belirlenecektir.**
- 636 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nun 22. Maddesi, 38. Ve 39. Maddesi değiştirilmiştir. Değişiklik ile birlikte, **Finansal Kiralama Sözleşmesi, Faktoring Sözleşmesi ve Finansman Sözleşmeleri yazılı veya uzaktan iletişim araçlarının kullanılması suretiyle mesafeli olarak ya da mesafeli olsun olmasın Kurulun yazılı şeklin yerine geçebileceğini belirlediği ve bir bilişim veya elektronik haberleşme cihazı üzerinden gerçekleştirilecek ve müşteri kimliğinin doğrulanmasına imkan verecek yöntemler yoluyla kurulacak şekilde düzenlenecektir ve buna ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından belirlenecektir.**
- 5941 sayılı Çek Kanunu'nun Geçici 5. Maddesinin 1. Fıkrasında yer alan **'üç ay' ibareleri 'bir yıl' şeklinde değiştirilmiştir.** Böylelikle hükümlü tahliye tarihinden itibaren en geç **bir yıl** içinde çek bedelinin ödenmeyen kısmının onda birini alacaklıya ödemek zorunda olacaktır. Kalan kısmını **bir yıllık** sürenin bitiminden itibaren ikişer ay arayla on beş eşit taksitle ödemesi durumunda mahkemece, ceza mahkumiyetinin bütün sonuçlarıyla ortadan kaldırılmasına karar verilecektir.
- 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 42. Maddesine, Kanunda yer alan faaliyet konularına ilişkin yatırım kuruluşları ve portföy yönetim şirketleri ile müşterileri arasındaki ilişkiler, yazılı şekilde veya uzaktan iletişim araçlarının kullanılması suretiyle mesafeli olarak ya da mesafeli olsun olmasın Kurulun yazılı şeklin yerine geçebileceğini belirlediği ve bir bilişim veya elektronik haberleşme cihazı üzerinden gerçekleştirilecek ve müşteri kimliğinin doğrulanmasına imkân verecek yöntemler yoluyla kurulacak sözleşmeler ile düzenleneceğine ve buna ilişkin usul ve esasların Kurul tarafından belirleneceğine dair hüküm eklenmiştir.

CASES

LAW
CASESLAW
CASES

- 6493 sayılı Ödeme ve Menkul Kıymet Mutabakat Sistemleri, Ödeme Hizmetleri ve Elektronik Para Kuruluşları Hakkında Kanunu'nun 12. Maddesinin 3. Fıkrasına yeni bir cümle eklenerek, çerçeve sözleşmenin yazılı şekilde veya uzaktan iletişim araçlarının kullanılması suretiyle mesafeli olarak ya da mesafeli olsun olmasın Bankanın yazılı şeklin yerine geçebileceği belirlediği ve bir bilişim veya elektronik haberleşme cihazı üzerinde gerçekleştirilecek ve müşteri kimliğinin doğrulanmasına imkan verecek yöntemler yoluyla kurulacak şekilde düzenleneceği hüküm altına alınmıştır.

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik

03/07/2020 tarihli 31174 sayılı Resmî Gazete'de Organize Sanayi Bölgeleri (OSB) Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik yayımlanarak yayımı tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

Yapılan önemli değişiklikler aşağıdaki gibidir;

- Yönetmeliğin 12. Maddesinde düzenlenen **olağan genel kurul toplantılarının** yapılışı her yılın ilk altı ayı şeklinde düzenlenmişken yapılan değişiklik ile birlikte kredi alacaklısı kuruluşun mülkiyetine geçen taşınmazlara ilişkin hüküm saklı kalmak kaydıyla **yıl içinde** yapılacaktır şeklinde değiştirilmiştir.

23. Maddede yapılan değişiklik ile birlikte,

- OSB'nin **yatırım programlarının ve bütçesinin onaylanması** ve OSB için yapılacak tüm **ihaleler** konusunda alacağı kararlarla **işlemlerin yürütülmesi** ve **ihalenin sonuçlandırılması için usul ve esaslarının tespiti müteşebbis heyet ve genel kurulun görevlerinden kaldırılmıştır.**

Anılan maddeye eklenen bentler ile birlikte aşağıdaki hükümlerde müteşebbis heyet ve genel kurulun görevlerine eklenmiştir;

- “h) OSB'nin ihtiyacı olan elektrik, su, kanalizasyon, doğal gaz, arıtma tesisi, yol, haberleşme, spor tesisleri gibi altyapı ve genel hizmet tesislerinin, üretim tesislerinin, ortak sağlık ve güvenlik birimlerinin kurulması ve benzeri konularda karar almak, bu konuları da içeren OSB'nin yatırım programlarını, yeni yatırımları ve bütçesini onaylamak ve bu yatırımların gerçekleşmesi için gerekli ihale ve satın alma usul ve esaslarını belirlemek.”
- “j) Yatırımlarla ilgili kredi almak ve ihtiyaç duyulması halinde bankalar ve finans kurumlarından teminat mektubu almak.”
- “çç) (h) bendi kapsamında yatırımlara ilişkin ihale ve satın alma işlemlerini yürütmek ve OSB'nin ihtiyacı olan elektrik, su ve doğal gazı kamu ve özel kuruluşlardan satın alarak dağıtım ve satışını yapmak.”



Yönetmeliğin Kredi faiz/kar payı desteği başlıklı 52. Maddesinde yapılan değişiklik ile birlikte;

- OSB'ler yatırım projeleri için Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'ndan (Bakanlık) kredi faiz/kar payı desteği talebinde bulunabilecektir. Bakanlıkça belirlenen şartları taşıyanlardan uygun görülen OSB yatırım projeleri için bankalardan Türk Lirası cinsinden kullanılan kredilerde faiz/kar payı desteği, bütçe imkânları doğrultusunda bütçe kaynaklarından karşılanabilecektir.
- Azami faiz destek oranı her yıl Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından müştereken belirlenecektir.
- Banka kaynaklarından OSB'lere kullanılacak kredi şartlarına ilişkin hususlar Bakanlık tarafından belirlenecektir.
- Kredi faiz/kar payı desteği; diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca kullanılan veya kamu kaynaklarından sübvansede edilen krediler, kullanılmış makine ve teçhizat, Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan *Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar* kapsamındaki faiz desteğinden yararlanan yatırım harcamaları, OSB tarafından kurulmuş ya da kurulacak gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yatırım harcamaları için uygulanmayacaktır.
- **Faiz/kar payı desteğinden yararlanan yatırım harcamaları, diğer kamu kurum ve kuruluşlarının faiz desteklerinden yararlanamayacaktır.**
- Kullanılan kredilerin faizinin/kar payının ve anaparalarının OSB tarafından itfa planlarında belirtilen sürelerde geri ödenmemesi halinde, **yapılmayan ilk ödeme**, ilgili bankalar tarafından en kısa sürede **Bakanlığa bildirilecektir** ve Bakanlıkça faiz/kar payı desteği ödemeleri durdurulacaktır. OSB'nin kredi geri ödeme yükümlülüklerini yerine getirdiğinin daha sonra ilgili bankalar tarafından Bakanlığa bildirilmesi halinde, faiz/kar payı desteği ödemeleri başlangıçta öngörülen ödeme tarihlerinde herhangi bir uzatmaya gidilmeksizin tekrar başlatılacaktır. Kredi geri ödemesindeki gecikmeye ait her türlü giderler kredi faiz/kar payı desteği kapsamı dışında tutulmuştur. Kredi faizinin/kar payının ve/veya anaparalarının geri ödemesine ait yükümlülüklerin kredi dönemi boyunca art arda iki taksit aksatılması halinde faiz/kar payı desteği ödemesine son verilecektir.
- Kredinin amacı dışında kullanıldığının tespiti halinde faiz/kar payı desteği durdurulacaktır. Bu durumda OSB tarafından Bakanlıkça ödenen tutara, ilgili bankanın bu kapsamdaki krediye uyguladığı faiz veya kâr payı oranı uygulanması suretiyle tespit edilecek meblağ, bütçeye gelir kaydedilmek üzere **5 işgünü** içerisinde Bakanlık Merkez Muhasebe Birimi hesabına yatırılacaktır.
- Bakanlık, azami oranı aşmamak üzere kredi faiz/kar payı desteği puanını, ödeme şekil ve şartlarını, kanun, yönetmelik ve protokol hükümleri çerçevesinde tekrar gözden geçirmeye, gerekli hallerde değişiklik yapmaya ve ek şart koymaya yetkili kılınmıştır.



Yönetmeliğin 60. Maddesinde yapılan değişik ile birlikte;

- Tahsis edilen arsa ile ilgili olarak, Tahsis tarihinden itibaren **1 yıl içerisinde** gerçekleştireceği yapıya ait projeleri OSB'ye tasdik ettirerek yapı ruhsatını almayanlara ilişkin makul sebeplerin varlığı halinde **1 yıllık süre 1 yıl daha** yönetim kurulu tarafından uzatılabilecektir.
- Yapı ruhsatı aldığı tarihten itibaren **2 yıl** içinde iş yeri açma ve çalışma ruhsatını almayanlara ilişkin süre **2 yıl** daha uzatılabilecektir.
- Belirtilen sürede de inşaatla başlanmış ve yapı kullanma izni alamamış katılımcılar için ise bu süre toplamda **2 yılı geçmemek üzere** Bakanlık tarafından uzatılabilecektir.

Yönetmeliğin 65. Maddesinin 2. Fıkrasının sonuna aşağıdaki bent eklenmiştir.

- *Ayrıca, OSB'lerin Bakanlığın iznini alarak kurdukları anonim şirketler, yatırımcının yazılı talebine istinaden OSB mülkiyetindeki parseller de dâhil olmak üzere OSB içinde yer alan sanayi parselleri ve hizmet destek alanında bulunan parsellerin üst yapılı veya üst yapısız alışına, satışına, kiralanmasına ve üst hakkı kurulmasına ilişkin işlem tesis edebilirler. OSB'lerin kuracağı şirketler, katılımcı hak ve yükümlülüklerine sahiptir. Bu şirketlerin ana sözleşmesinde, hisselerin tamamının OSB'lerde kalacağı ve bu hükmün değiştirilemeyeceği hususuna yer verilir. Bakanlık, OSB'lerin kuracağı anonim şirketin ana sözleşmesi, ortaklık yapısı, işleyişi, faaliyetleri ve diğer hususları hazırlayacağı usul ve esaslar ile belirlemeye yetkilidir.*

Yönetmeliğin 83. Maddesinde yapılan değişiklik ile birlikte;

- Olağan genel kurul, her yıl mali, dört yılda bir seçimli olmak üzere yıl içinde yapılacaktır.

Bize ulaşın



Büyükdere Cad.
No:185 Kanyon Güney
Lobi C Blok
K:8 34394 Şişli,
İstanbul



berkerberker.com



[berker-law](https://www.linkedin.com/company/berker-law)