

THE

Gökçe

Fine PRINT

Haziran 2022

103

KONUT KİRA ARTIŞ ORANI SABİTLENDİ

Coğrafi Bilgi Sistemlerinde
Önemli Gelişmeler!

Çevrimiçi İlanlara İlişkin
Bildirim Yükümlülüğü

Güncel Hukuki Gelişmeler

Piyango ve Çekilişlerde Yeni
Düzenleme: Danışmanlık
Hizmeti Veren Aracı Firmalara
Ruhsat Zorunluluğu

Sadakat Programlarına İlişkin
Rehber Taslağı Kamuoyu
Görüşüne Açıldı

Soru & Cevap: Konut Kira Artış Oranı Sabitlendi

7409 sayılı Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (**Kanun**) 11 Haziran 2022 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Kanun, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na (**TBK**) eklediği geçici madde ile konut kiralari bakımından önemli bir değişiklik getirdi: Buna göre, 11 Haziran 2022 tarihi ile 1 Temmuz 2023 tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar için artış oranı, bir önceki kira yılı bedelinin %25'ini geçemeyecek.

Değişiklikten önce kira artışı oranı nasıl hesaplanıyordu?

Değişiklik öncesinde taraflar, yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedelini, bir önceki kira yılındaki tüketici fiyat endeksindeki (**TÜFE**) on iki aylık ortalamasını geçmemek kaydıyla belirleyebilmekteydi. Kanun'la birlikte, TÜFE'deki on iki aylık ortalamalara göre belirlenen değişim oranı uyarınca artış yapılmayacak, bunun yerine bir önceki yıla ait kira bedelinin %25'i oranında artış yapılarak yeni döneme ilişkin kira bedeli belirlenecektir.

TÜFE %25'in altında kalırsa üst sınır kaç olacak?

Bir önceki kira yılının TÜFE'deki on iki aylık ortalamalarına göre değişim oranının %25'in altında kalması halinde üst sınır olarak TÜFE değişim oranı uygulanacak. Örneğin, Aralık 2022 TÜFE değişim oranı %20 olursa, kira bedelinin artırılabilmesi için üst sınır %20 olacak ve %25 sınırı uygulanmayacak.

Üst sınır hangi tip kiralamar için geçerli?

Üst sınır yalnızca bir yıldan uzun süreli konut kiralari bakımından geçerli olacak. Dolayısıyla, çatılı iş yeri kiralari bakımından TBK uygulama bulmaya devam edecek.

Üst sınırın üzerinde artış uygulamaları ne olacak?

Kanun'a göre üst sınırı geçecek şekilde yapılacak anlaşmalar, aşan miktar yönünden geçersiz olacak. Başka deyişle, üst sınırın üzerinde bir artışa karar verilse dahi; hukuken sadece üst sınıra kadar yapılan artış geçerli olacak.

Üst sınır hangi tarihler arasında geçerli?

Kanun, 11 Haziran 2022 tarihi ile 1 Temmuz 2023 tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerine ilişkin üst sınır öngörüyor. 11 Haziran 2022 tarihinden önce yenilenen kira dönemlerine ilişkin herhangi bir düzenleme yok. Aynı şekilde, yeni bir düzenlemeyle tarihin uzatılmaması halinde, 1 Temmuz 2023 sonrasında yenilenecek olan kira dönemlerinde de TÜFE'deki on iki aylık değişim oranı uygulama alanı bulacak.

5 yılın sonunda yenilenen kira sözleşmeleri nasıl etkilenecektir?

TBK kapsamında 5 yıldan uzun süreli veya 5 yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde kira bedeline ilişkin tespit davası açılabilir. Kanun, bu maddeye ilişkin bir değişiklik öngörmedi. Dolayısıyla, kiralayan 5 yıldan uzun süreli veya 5 yıldan sonra yenilenen kira sözleşmesinde kira bedelinin tespiti davası açabilecek. Kira bedeline ilişkin tespit davasında da TÜFE'deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde yeni kira bedeli belirlenebilecek.

Kanun'un tam metnine [buradan](#) ulaşabilirsiniz.

Coğrafi Bilgi Sistemlerinde Önemli Gelişmeler!

Coğrafi verilerin toplanması, üretilmesi, paylaşılması ve satılmasına ilişkin izin ve lisans yükümlülüğü getiren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (**Kanun**), bir süredir farklı sektörlerden pek çok aktörün gündemini meşgul ediyor. 15 Haziran 2022 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 7410 sayılı Kanun'la, Kanun'da coğrafi veri izni ve lisansına ilişkin birtakım önemli değişiklikler yapıldı. Başlıca değişiklikleri aşağıda özetliyoruz:

- İzin bedeli 1/1000'lik pafta başına, 2022 itibariyle, yabancı gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri için 74,31 TL, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşları ve Türkiye Cumhuriyeti kanunları bünyesinde kurulmuş özel hukuk tüzel kişileri için 37,16 TL olarak belirlenmişti. Değişiklikle birlikte, coğrafi veri izni bedelinin üst sınırı; hesaplanacak pafta başına izin bedelinin 100.000 katını geçemeyecek.
- Değişiklik uyarınca coğrafi veri izninin alınmaması durumunda; başvuru için Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı (**Bakanlık**) tarafından yükümlüye tebliği tarihinden itibaren en az 10 gün süre verilecek, bu süre içinde başvuru yapılmaması halinde yükümlünün faaliyetleri durdurulacak ve izin bedelinin 5 katı tutarında idari para cezası uygulanacak.
- Coğrafi Bilgi Sistemi kapsamındaki yazılımlar, Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi standartları ile uygunluğu sağlanmak amacıyla Bakanlıkça sertifikalandırılacak. Coğrafi veri toplayan sensör ve donanımlar da ilgililerince Bakanlıkça oluşturulacak elektronik ortama kaydedilecek ve buna ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenecek. Savunma, güvenlik ve istihbarat alanında faaliyet gösteren yazılımlar ise bu yükümlülükten muaf tutuluyor.
- Coğrafi Bilgi Sistemi kapsamındaki yazılımlar için sertifika almayanlara 100.000 TL idari para cezası yaptırımı uygulanacak. Cezanın uygulandığı tarihten itibaren 3 ay içinde sertifika alınmaması halinde sertifikasız kullanımın her tespitinde aynı miktarda idari para cezası uygulanacak.
- Bakanlık ile yapacakları iş birlikleri kapsamında gerçek kişilere ve özel hukuk tüzel kişilerine; Ulusal Coğrafi Veri Sorumluluk Matrisi kapsamındaki coğrafi verileri toplaması, üretmesi, paylaşması veya satması, veri madenciliği yapması ve yeni veri üretmesi konularında lisans verileceği düzenlendi.

Kanun'daki değişikliklere [buradan](#) ulaşabilirsiniz.

Daha fazla bilgi için, info@gokce.av.tr adresinden iletişime geçebilirsiniz.

Çevrimiçi İlanlara İlişkin Bildirim Yükümlülüğü

538 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (**Tebliğ**) 31 Mayıs 2022 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Tebliğ, internet ortamında yayımlanan ilanlara yönelik bazı bilgilerin alınmasına ilişkin yeni usul ve esaslar öngörüyor.

Tebliğ uyarınca taşınır ve taşınmazlar ile mal ve hizmetlerin alınması, satılması veya kiralanmasının temin edilmesine yönelik olarak verilen ilanların yayımlanmasına aracılık eden **aracı hizmet sağlayıcıları, sosyal ağ sağlayıcıları ile yer sağlayıcılar** her ay gerçekleştirdikleri işlemlere ilişkin olarak Gelir İdaresi Başkanlığı’na (**GİB**) aşağıdaki bilgileri bildirmesi gerekiyor:

- Hizmetin sağlandığı internet adresi,
- Hizmet verilen kişilerin ad soyad/unvanı ve TCKN/YKN/VKN bilgileri, işyeri adres bilgileri,
- Hizmet verilenler adına gerçekleştirilen taşınır, taşınmaz, mal ve hizmet satış/kiralama işlemlerine ilişkin her bir tahsilat veya satış işlemi tutarı ve tarihi, ve
- Tahsil edilen tutarların aracılık hizmeti verilenlere ödenmesine ilişkin banka hesap bilgileri.

Bilgi verme yükümlülüğü getirilenlerin bildireceği bilgilere ilişkin veri format ve standardı GİB tarafından Bilgi Transfer Sistemi (**BTRANS**) aracılığıyla duyurulacak. Bilgiler de BTRANS üzerinden GİB’e bildirilecek.

Tebliğ’deki kritik bir düzenleme ise bildirim yapanların bildirilen bilgilerin doğruluğundan da sorumlu tutulmuş olması. İlk bildirim 2022 Haziran dönemine ilişkin olarak 1 Ağustos 2022’ye kadar yapılması gerekiyor. Tebliğ’e aykırılık durumunda ise 213 sayılı Vergi Usul Kanunu’nun ceza hükümleri devreye girecek.

Temel amacı kayıt dışı ekonomi ile mücadele olan Tebliğ’in nasıl uygulanacağını BTRANS üzerinden yapılan duyurularla netleşmesi bekleniyor.

Tebliğ’in tam metnine [buradan](#) ulaşabilirsiniz.

Piyangolara İlişkin Yeni Düzenleme: Danışmanlık Hizmeti Veren Aracı Firmalara Ruhsat Zorunluluğu

Milli Piyango İdaresi Genel Müdürlüğü Karşılığı Nakit Olmayan Piyangolar ve Çekilişler Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yönetmelik (**Yönetmelik**) 16 Haziran 2022 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Yönetmelik ile aracılık faaliyetine ilişkin önemli değişiklikler yapıldı.

Bilindiği üzere, karşılığı nakit olmayan piyango ve çekiliş düzenlemek isteyenlerin elektronik ortam üzerinden Milli Piyango İdaresi’ne (**İdare**) hukuka uygun şekilde başvuruda bulunması gerekli. Yönetmelik uyarınca, başvuruyu idareye ileten ve sahiplerine danışmanlık hizmeti veren aracı firmaların, aracılık faaliyetlerini yürütmesi için İdare’den ruhsat almış olması aranacak.

Daha fazla bilgi için, info@gokce.av.tr adresinden iletişime geçebilirsiniz.

Yönetmelik, aracılık ruhsatı alınmasına ilişkin usul ve esasları detaylı olarak düzenliyor. Bu kapsamda, aracılık ruhsatı verilecek tüzel kişinin sahip olması gereken sermaye miktarından; yöneticileri ve ortaklarında aranan özelliklere kadar Yönetmelik'te düzenlenen bir dizi şartı yerine getirmiş olması gerekiyor.

Aracılık faaliyetinde bulunması uygun görülen tüzel kişilere verilen ruhsatın geçerlilik süresi ise on yıl. Ayrıca, bu durumda tüzel kişi ile İdare arasında aracılık sözleşmesi düzenlenmesi öngörüldü. Ancak, aracı firmanın, bir takvim yılı içinde devamlı veya aralıklı olarak 60 günden fazla süreyle çekilişlerle ilgili elektronik sistemi işler halde bulundurmaması veya firmanın iflas etmesi gibi hallerde ruhsatın İdarece tek taraflı olarak iptal edilmesi söz konusu oluyor.

Yönetmelik'in tam metnine [buradan](#) ulaşabilirsiniz.

Sadakat Programlarına İlişkin Rehber Taslağı Kamuoyu Görüşüne Açıldı

Kişisel Verileri Koruma Kurumu (**Kurum**) "Sadakat Programlarının Kişisel Verilerin Korunması Mevzuatı Kapsamında İncelenmesine İlişkin Rehber Taslağı"nı (**Taslak**) 16 Haziran 2022'de kamuoyunun görüşüne açtı.

Müşterilere belirli promosyonların sunulması amacıyla geliştirilen sadakat programlarının günümüzde pek çok sektör tarafından yaygın olarak kullanılmasından ve bu programlar kapsamında çokça kişisel veri işlenmesinden hareketle Taslak hazırlandı. Taslak, sadakat programlarını kullanan kişi ve kuruluşlar ile sadakat programı aracılığıyla verisi işlenen müşteriler bakımından kişisel verilere dair önemli düzenlemeler içeriyor.

Düzenlenen başlıca hususları aşağıda derledik:

- Öncelikle Rehber kapsamında sadakat programları, "müşterinin işletme açısından belirli ya da belirlenebilir olmasını sağlayacak kişisel verilerinin işlenmesi suretiyle alışveriş karşılığında çeşitli kriterler çerçevesinde müşteriye puan/hediye/avantaj sağlanması, müşterinin alışveriş alışkanlıklarının takip edilmesi, işlenen kişisel verilerin analiz edilmesi suretiyle kişiselleştirilmiş ürün/hizmet teklifleri sunulması gibi stratejilerin tamamının veya bazılarının firmalarca tek taraflı veya bir program ortaklığı kapsamında uygulanması yoluyla müşteriye menfaat sağlarken aynı zamanda uygulayıcı firmanın satış ve karlılığını artırmayı hedefleyen programlar" olarak tanımlandı.
- Firmaların sadakat programları kapsamında işlenen kişisel verilerin analiz edilmesi suretiyle elde edilen verilerden önemli ekonomik menfaat elde ettiği ve rekabet gücünün arttığı belirtildi.
- Sadakat programları kapsamında işlenen kişisel verilerin işlenmesi amacına yönelik hukuki sebebin değişebileceği, bunun her veri işleme amacı bakımından net belirlenmesi gerektiği belirtildi. Sadakat programının amacını gerçekleştirmek kapsamında kişisel veri işleniyorsa bunun sebebinin sözleşmenin ifası olabileceği belirtilmiş olup; işlenen bu verilerin müşteri profillemesi gibi farklı amaçlarla kullanılması durumunda buna ilişkin hukuki sebebin belirlenerek, gerektiği durumda açık rıza alınması gerektiğinin altı çizildi.

Daha fazla bilgi için, info@gokce.av.tr adresinden iletişime geçebilirsiniz.

- Müşterilerin sadakat programlarına üye olmak için açık rıza vermeleri hizmetin açık rıza şartına bağlanması olarak değerlendirilmedi. Kurum, sadakat programları kapsamında açık rıza verilmemesi halinde ürün veya hizmetin sunulmadığını değil, ek menfaat olmaksızın sunulmasının söz konusu olduğunu belirterek hizmetin açık rıza şartına bağlanmadığını vurguladı. Ancak, bu sonuca varabilmek için yapılan indirim/sağlanan avantaj oranının müşteriler bakımından önemli bir dezavantaja sebebiyet vermemesi gerektiğinin de altı çizildi.
- Aydınlatma yükümlülüğünün yerine getirilmesi için önerilerde bulunuldu. Sadakat programı üyesi müşterilerin verileri bakımından; müşterilerin işlenen bütün verilerinin yer aldığı aydınlatma metinlerinin içinde aydınlatma yapmaktansa, bu veri işleme faaliyetine yönelik ayrı bir metinde özel aydınlatma yapılmasının daha uygun olacağı belirtildi.
- Kural olarak müşterilere ticari elektronik ileti gönderilmesi için ilgililerin onayının alınması zorunlu olduğunu hatırlatıldı. Sadakat programı kapsamında müşterinin tanınması için kişisel verilerinin işlenmesi ile ticari elektronik ileti gönderebilmek için müşterinin kişisel verilerinin işlenmesinde “işleme amacı”nın birbirinden farklı olduğu vurgulandı. Bu nedenle sadakat programı üyesinin iletişim bilgilerinin kendisine ticari elektronik ileti göndermek amacıyla kullanılıp kullanılmayacağına ayrıca ve dikkatle değerlendirilmesi gerektiğinin altı çizildi.

Kamuoyu görüşleri alındıktan sonra Kurum’un son halini vereceği bu rehber, sadakat programı yürütenler bakımından oldukça önem arz edecek.

Taslak’ın tam metnine [buradan](#) ulaşabilirsiniz.

Teori değil. Cevap.

Gökçe Avukatlık Ortaklığı

Editörler:



Prof. Dr. Ali Paslı
ali.pasli@gokce.av.tr



Dr. Mehmet Bedii Kaya
bedii.kaya@gokce.av.tr



Elif Aksöz
elif.aksoz@gokce.av.tr



Yağmur Yollu
yagmur.yollu@gokce.av.tr

Hakkımızda

Gökçe Avukatlık Ortaklığı birleşme ve devralma, iş ortaklığı, özel sermaye ve ortak girişim işlemleri, bankacılık ve finans, sermaye piyasaları, sigortacılık, teknoloji, medya, telekom ve internet, e-ticaret, veri koruma, fikri mülkiyet, regülasyon, ticari alacak takipleri, gayrimenkul ve ticari dava alanlarını içeren geniş bir yelpazede hukuki hizmetler sunan İstanbul'da bulunan bir hukuk bürosudur. Hukuki personel ve uzmanlığımız hakkında daha fazla bilgi için www.gokce.av.tr adresinden web sitemizi ziyaret edebilirsiniz.

Lütfen bizimle iletişime geçin

info@gokce.av.tr

0 212 352 88 33

The Fine Print yalnızca genel bilgilendirme amacıyla hazırlanıp yayınlanmakta olup hukuki tavsiye içermemekte ya da avukat-müvekkil ilişkisi oluşturmamaktadır. Daha fazla bilgi almak istiyorsanız lütfen Gökçe Avukatlık Ortaklığı ile irtibata geçiniz. The Fine Print'de yer alan hiçbir içerik Gökçe Avukatlık Ortaklığı'nın yazılı izni olmaksızın çoğaltılamaz ya da uygun bir şekilde kaynak olarak gösterilmeksizin yayınlanamaz. İçeriğin doğruluğunu sağlamak için gereken tüm çaba gösterilmiş olmasına rağmen, Gökçe Avukatlık Ortaklığı içeriğin doğruluğunu garanti etmemektedir ve burada yer alan bilgilerdeki herhangi bir hata veya söz konusu bilgilere güvenilmiş olması dolayısıyla sorumlu tutulamaz. The Fine Print Gökçe Avukatlık Ortaklığı müvekkileri için hazırlanmıştır ve büronun müvekkileri dışındaki dolaşım olasılığı reklam olarak yorumlanamaz.