

Not: İş yerlerinin kullanımında kira sözleşmesinde yer alan şartların bağlayıcılığı hk.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : E-14399437-045.02-14663879
Konu : Görüş (Kira sözleşmesindeki şartlar hk.)

03/02/2026

... GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : ... tarihli ve ... sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ile; ... Valiliği Çevre, şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün ... tarihli ve ... sayılı yazısında, ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... Caddesi, No: ... adresinde yer alan müzik yayın izin belgesi bulunan kafeteryanın kira kontratında mülk sahibi tarafından müzik yayını yapılmayacak şartının bulunması sebebi ile bahse konu belgenin iptal edilmesinin talep edildiği, Müzik Yayın İznine İlişkin Usul ve Esaslar çerçevesinde de kira kontratı ile ilgili bir kriter bulunmamasından dolayı belge düzenlenmesi aşamasında bu şartın sorgulanmadığı, Çevresel Gürültü Kontrol Yönetmeliği kapsamında yayınlanmış olan Müzik Yayın İznine İlişkin Usul ve Esaslar kapsamında müzik yayın izin belgesi düzenlenmesi aşamasında işyeri açma ve çalışma ruhsatının esas olduğu, kira sözleşmesine ilişkin bir hüküm bulunmadığı belirtilmiş olup kira kontratını ilgilendiren hususların işyeri açma ve çalışma ruhsatı açısından değerlendirilerek konuya ilişkin Genel Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazınız ve ekleri incelenmiş olup konuya ilişkin; 08.12.2021 tarihli ve 2376736 sayılı yazımızda da belirtildiği üzere; İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri çerçevesinde taşınmazın kiralama yapılmak suretiyle faaliyet gösterileceği durumlarda, kira kontratında yazan kullanım amacı ile ruhsat düzenlenecek faaliyet konusunun aynı olması gerektiği değerlendirilmektedir.

Öte yandan, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 27 nci maddesi “Anagayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır.” hükmünü,

28 inci maddesi “Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.

Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, anagayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır.

(Değişik: 13/4/1983 - 2814/11 md.) Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin 33 üncü maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.

Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleri ile onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar.

Yönetim planının ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır.” hükmünü içermektedir.

Diğer taraftan, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 299 uncu maddesinde "Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir." hükmü,

"Özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu" başlıklı 316 ncı maddesinin birinci fıkrasında "Kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür.

Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur. ..." hükmü yer almaktadır.

Buna göre, 634 sayılı Kanun kapsamında ihdas edilmiş yönetim planı ile 6098 sayılı Kanun kapsamında ihdas edilmiş kira sözleşmelerinde ruhsat düzenlenecek yerde maliki veya kiracıyı bağlayan ve faaliyetin icrasıyla doğrudan ilgili hükümlerin yer alması halinde bu hükümlerin ruhsat düzenlenmesine ilişkin esas alınması gerekmektedir.

Yukarıda açıklanan durumlarda, müzik yayın izin belgesi düzenlenmesi aşamasında kira sözleşmesinin dikkate alınıp alınmayacağı hususunun Genel Müdürlüğünüzce ele alınmasının daha uygun olacağı mütalaa edilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı