

Real Estate / Gayrimenkul Hukuku
Compliance / Hukuka Uyumluluk



COVID-19: New Legislation on Public Rents and Occupancy Fees (Ecrimisil) to Mitigate the Economic Effects of the Pandemic

Recent Development

The Law No. 7244 on Mitigating the Effects of the Novel Coronavirus (COVID-19) Pandemic on Economic and Social Life and the Amendments to Certain Laws ("**Law**") was published in the Official Gazette No. 31102 on April 17, 2020.

What's New?

In order to reduce the negative economic effects of the COVID-19 pandemic, public receivables can be postponed and rents can be waived for properties that fall within the scope of the Law.

- Businesses that are tenants of municipalities, provincial special administrations, provincial special administrations' subsidiaries and local administrative associations, and whose activities are interrupted or that are unable to operate are exempt from paying their leases for the duration of their inability to operate. In addition, municipalities are able to postpone for three months the water bills of residences and of workplaces whose activities were interrupted or that are unable to operate. The city council can extend the postponement period for up to six months.
- Municipalities, provincial special administrations, provincial special administrations' subsidiaries and local administrative associations can postpone the collection of sale fees, occupancy fees and leases of their own immovable properties for their tenants and owners whose activities or operations were not interrupted. The institutions can postpone the fees occurred for three months starting from March 19, 2020. The Ministry of Environment and Urban Planning or the Ministry of Interior can extend this postponement period up to six months, and the receivables are collected at the end of the postponement period. The institutions collect the monthly payment incurred during the postponement period, but do not charge interest or delay interest.
- The Ministry of Environment and Urban Planning can postpone the contractual fees and occupancy fees for the treasury's immovable properties for April, May and June 2020. The Ministry of Environment and Urban Planning can extend the postponement period up to six months and the receivables are collected at the end of the postponement period. The institutions collect the monthly payment incurred during the postponement period, but do not charge interest or delay interest.
- The Law also includes measure for tourism. Travel agencies do not have to pay the 2020 subscription fee for the Travel Agencies Association. In addition, the Law allows travel agencies to transfer their operation licenses.

Conclusion

The amendments aim to prevent cash flow problems that may arise due to the COVID-19 pandemic by providing various lease and lease-related payment postponements and cancellations to businesses affected by the pandemic. The amendments are important for many sectors, especially for tourism facilities located in the southern Turkey.

Please stay up to date with further developments through **the Esin Attorney Partnership Coronavirus Helpdesk**.

COVID-19: Salgının Ekonomik Etkilerini Önlemek Adına Kamu Kiraları ve Ecrimisil Ödemelerinde Yeni Olanaklar

Yeni Gelişme

COVID-19 salgınının ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerini önlemeyi amaçlayan 7244 sayılı Yeni Koronavirüs (Covid-19) Salgınının Ekonomik ve Sosyal Hayata Etkilerinin Azaltılması Hakkında Kanun İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ("**Kanun**") 31102 sayılı Resmi Gazetede, 17 Nisan 2020'de yayınlanarak yürürlüğe girdi.

Kanun'da Hangi Değişiklikler Yer Alıyor?

Kanun ile birlikte kimi kamu alacaklarının ertelenmesinin yolu açılmış ve bazı kira bedellerinin tahsil edilmeyeceği düzenlenmiştir. Böylece COVID-19 salgınının ekonomik etkilerini azaltma yönünde atılan adımlar güçlendirilmiştir.

- Bu düzenlemelerden ilki belediyelerin, il özel idarelerinin ve bunlara bağlı kuruluşlar ile bunların üyesi olduğu mahalli idari birliklerin taşınmazlarında kiracı olan ve faaliyetleri durdurulan veya faaliyette bulunamayan işletmelere ilişkindir. Kapsam dâhilindeki kiracılardan faaliyette bulunamadıkları süre boyunca kira bedeli alınmayacaktır. Ek olarak belediyeler, faaliyetleri durdurulan veya faaliyette bulunamayan işyerleri ve konutlara ilişkin su tüketim bedellerini üç ay erteleyebileceklerdir. Bu üç aylık sürenin belediye meclislerince altı aya kadar uzatılması mümkündür.
- Yukarıda belirtilen kurumlar, işletmelerin faaliyetlerinin durdurulup, durdurulmadığına bakmaksızın, kendi taşınmazlarının satış, ecrimisil ve kiralama bedellerinin tahsilini erteleyebilecektir. Erteleme, 19 Mart 2020 tarihinden itibaren üç ay içerisinde yapılması gereken tahsilatlara ilişkindir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya İçişleri Bakanlığı'nın bu üç aylık süreyi altı aya kadar uzatması mümkündür. Bu alacaklar ertelemenin sonunda ertelenen süre kadar aylık eşit taksitlerle tahsil edilecektir. Ayrıca bu bedeller için gecikme zammı ve faiz işletilmeyecektir.
- İkinci düzenleme ise hazine taşınmazlarına ilişkindir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, hazine taşınmazlarına ilişkin sözleşmeler kapsamında bu yılın Nisan, Mayıs ve Haziran aylarında tahsil edilmesi gereken bedelleri ve ecrimisil ödemelerini üç ay erteleyebilecektir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından bu üç aylık sürenin altı aya kadar uzatılması mümkündür. Bu alacaklar ertelemenin sonunda ertelenen süre kadar aylık eşit taksitlerle tahsil edilecektir. Ayrıca bu bedeller için gecikme zammı ve faiz işletilmeyecektir.
- Kanun, turizm sektörüne ilişkin düzenlemeler de içermektedir. İlk olarak seyahat acentelerinin Seyahat Acenteleri Birliğine 2020 yılı için ödeyecekleri aidatlar tahsil edilmeyecektir. Buna ek olarak seyahat acentelerine verilen işletme belgesinin devrine izin verilmiştir.

Sonuç

Yapılan bu değişiklikler, COVID-19 salgınından etkilenen işletmelerin kira, satış ve ecrimisil ödemelerinde erteleme yapılmasına olanak sağlamış ve bazı kiraların tahsilatını durdurmuştur, böylece COVID-19 salgınına nedeniyle ortaya çıkabilecek nakit akışı problemlerinin önüne geçmeyi amaçlamıştır. Bu değişiklikler başta Türkiye'nin güneyinde faaliyet gösteren turizm işletmeleri olmak üzere birçok sektör için önemli imkânları beraberinde getirmiştir.

COVID-19 salgını ile ilgili hukuki düzenlemelerle ilgili bilgilere **Esin Avukatlık Ortaklığı Coronavirüs Masası**'ndan ulaşabilirsiniz.