

Real Estate / Gayrimenkul Hukuku



COVID-19: Shopping Malls Reopen with Suggested Operating Restrictions

Recent Development

In line with the Ministry of Health's normalization plan announced last week, shopping malls will reopen on May 11, 2020. The Ministry of Health issued measures that shopping malls must undertake for their reopening and operation, but these measures have not been published in the Official Gazette. At this moment, we consider the announced measures as suggestions.

Shopping malls and their tenants must meet these suggestions for the good of regulatory compliance and public health.

No regulation had passed regarding the closure of shopping malls because of the COVID-19 pandemic, except several units in the shopping malls (i.e., restaurants, theatres, and playgrounds). Shopping mall operators/investors and retailers decided to suspend their activities at their own initiative for the sake of public health and due to some retailers' tendency for the closure of their stores. Tenants were divided in their opinions; some wanted to open their shops and operate despite the pandemic, while others wanted to exercise caution and close their shops until the situation stabilized.

Shopping malls are important to Turkey's economy, greatly impacting employment, supply chain and consumption in Turkey. Consequently, shopping malls were prioritized in the normalization plan. It is vital for malls and retailers to follow the ministerial suggestions to ensure public health, but these suggestions will also have an effect on the contracts between malls and retailers. Malls and retailers must continue to fulfill their obligations of "keeping the leased property available for use" or "keep the store open during working hours". Failure or deficiency in taking the necessary precautions may further lead to loss of reputation.

Compliance with the suggestions comes with a price for the mall operators/investors. One of the legal and economic considerations that must be addressed in the upcoming days is to determine what portion of these costs malls can request from their tenants. The retailer associations' requests a grace period for lease and common area expenses create additional costs for malls. A full account of the associated costs could help parties review their expenses and settle these matters.

Some tenants may also ask changes to their lease contracts, considering certain measures like the limited number of customers in stores, hygiene measures related to the clothing and cosmetics shops, and the prohibition of tables and chairs in food courts.

Although malls and retailers have a symbiotic relationship and are therefore usually capable of finding solutions to their problems, when things go south, litigation might be inevitable. Litigation could potentially harm the relationship between the parties and often take years. A cost and time effective alternative to litigation is

arbitration. Malls and retailers can consider the inclusion of arbitration clauses in their agreements to resolve disputes with the Istanbul Arbitration Center (ISTAC).

In addition to the relationship between malls and shops, contracts related to third party services such as security, cleaning and maintenance should be evaluated in light of the new measures.

What are the suggested measures?

1. Measures for Shopping Malls

(a) Measures related to entrances

- Placing informative signs in shopping malls about COVID-19, as well as video and audio announcements about the rules in place;
- Placing hand sanitizers at entrances and common areas;
- Turning off air curtains at entrances;
- Organizing entrances and exits so that customers do not physically come into contact with one another;
- Placing one-way signs on the floors indicating the entrances and exits;
- In areas where customers might have difficulty distancing, such as checkout lines, tape signs on the floor every one meter to indicate how far customers should stand from one another;
- Increasing the number of entrances;
- Controlling entrances to shopping malls by allowing in only the same number of people exiting;
- Taking temperatures at entrances and turning away customers with temperatures over 38°C, and directing these customers to health services;
- Making sure that guests enter the mall in order; and
- Issuing announcements or video broadcasts informing customers to not shop in groups or to stay in the malls for more than three hours.

(b) Measures related to common spaces

- Prohibiting the use of the tables located in food courts;
- Prohibiting collective activities and promotion; the use of rest areas, playgrounds, cinemas, mosques, car wash stations, and valet services; eating in common areas; the use of wheelchairs; the use of smoking areas; and the use of baby high chairs;
- Reducing the elevator capacity by 1/3; and
- Limiting the number of people in the shopping malls to one person per 10 square meters.

(c) Hygiene Measures in Shopping Malls

- Disinfecting the stairs, common area door handles, handrails and elevator buttons at least three times a day;
- Avoiding disinfection tunnel applications;
- Placing informative signs about washing hands and mask use in the restrooms;
- Providing single use towels and liquid soap in the restrooms;
- Providing restroom faucets and soap dispensers with sensors, if possible;
- Prohibiting opening and closing of doors manually; and
- Using 1/10 Sodium Hypochlorite Cas No. 7681-52-9 in the cleaning waters when cleaning and disinfecting the restrooms.

(d) Measures Related to Air Conditioning and Ventilation

- Providing effective ventilation (the suggestions do not provide a definition of "effective ventilation", but there may be an argument that this criterion is met if the following points are met);
- Regular filtering and testing of the ventilation system;
- Ensuring the personnel performing filter replacements use N95 or FFP2 masks, gloves and face shield;
- Disposing of removed filters in double bags one within the other;

- Increasing the frequency of cleaning air handling units;
- Prohibiting the use of air conditioning systems other than central ventilation;
- Providing ventilation 24/7;
- Preventing individuals from walking or passing in areas where dirty air is exhausted; and
- Ensuring personnel disinfect themselves after cleaning frequently used areas with soap and water.

2. Measures for Retailers

- Hanging posters related to COVID-19 measures in workplaces;
- Providing hand disinfectant in the workplace, checkouts and exits;
- Ensuring their staff utilize masks;
- Installing preventative measures, such as red tape, plastic cone, in front of the store entrances to prevent crowds in the workplace;
- Ensure the presence of maximum one person per 8 square meters, including personnel (e.g. if there are two employees in a 32 square meter store, only two customers can be inside the store at the same time);
- Taking social distance measures inside and outside of the workplace (store entrance) and placing signs on the floors with at least one meter distance;
- Ensuring the customers use the changing rooms as quickly as possible;
- Guiding customers that they do not use changing rooms more than 10 minutes each and they do not remove their masks in the changing rooms; and ensuring that changing rooms are ventilated after each customer;
- Ventilating the changing rooms by leaving the doors open when not in use;
- In stores with more than two changing rooms, ensuring that customers alternate the changing room use (having customers use changing rooms numbers 1,3,5, then the next round of customers use changing rooms numbers 2,4,6);
- Refrain from applying ultraviolet rays that are harmful to human health to products;
- Prohibiting the trial of cosmetic products and perfumes;
- Encouraging contactless payment methods and avoiding cash;
- Cleaning the workplace daily;
- Disinfecting frequently used areas after cleaning them with soap and water; and
- Disinfecting cash register and table with disinfectants containing at least 70% alcohol.

3. Measures for Shopping Malls and Retailer Employees

- Providing hand sanitizer in the incoming goods area;
- Reducing the number of employees in the goods acceptance department;
- Prohibiting the spraying of disinfectants;
- Complying with the measures for barbershops, hairdressers and beauty salons;
- Refraining from employing personnel with COVID-19 symptoms, diagnosis or contact for at least 14 days after diagnosis;
- Isolating infected staff and directing them to health services;
- Minimizing the number of staff members working at the same time;
- Providing personnel masks and mask replacements when these become damp or dirty;
- Disinfecting hands while wearing new masks;
- Mall management must provide meals to employees;
- Prohibit eating in groups;
- Establishing a glass wall for security personnel, and if this is not possible, ensure security personnel comply with social distance requirements;
- Ensuring security personnel use personal protective equipment if in close contact (such as conducting body searches);
- Not requiring employees use gloves if there is no possibility of contamination with body fluids;
- Providing trainings on the use of personal protective equipment and ensuring the uninterrupted use of these equipment;
- Ensuring employees throw gloves and masks in double bags one within the other while disposing of them, and disinfect their face shields and goggles with at least 70% alcohol; and

- Ensuring that the cleaning staff use medical masks and gloves.

We compiled a table with common legal questions regarding the measures and divided them into their related practice areas.

<p>Matters that must be assessed based on the dynamics of each lease contract</p> <ul style="list-style-type: none"> • Which measures-related costs should the landlord pay? How should the common area expenses be calculated and managed? • For shops already facing difficulties in paying rent, how should they terminate their contracts? • How can a retailer terminate its store lease contract in the cheapest and easiest way? • What measures-related costs might be categorized as common area costs that retailers must pay? • Should the fidelity principle be reassessed for café, restaurant, playground and fitness centers lease contracts, considering the announced measures? • What are the contractual clauses or legal instruments applicable for shopping malls or retailers refusing to reopen? • What claims can be directed to shopping malls or retailers who fail to take the measures? How can the parties conduct an analysis or take actions on failing to take measures? • In terms of project financing, how will loan contracts of shopping malls affect negotiations with tenants? Are there any clauses that may affect such evaluation in the financing contracts? • Considering the measures, should the contractor system be re-evaluated or the contract modified? Is termination of the contract an alternative? 	<p>Lease Law</p>
<p>Questions related to labor law:</p> <ul style="list-style-type: none"> • What is the effect of the new shifts and employee number restrictions on the employment relationship? • What are the steps that may be taken regarding personnel that do not comply with the measures? • Is it possible to change employees' workplaces due to the restriction on personnel number? 	<p>Labor Law</p>
<p>Questions related to data privacy law:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Is it possible to measure the temperatures of visitors at the entrances of the mall or individual stores? Can the temperature data records be retained? Should explicit consents be collected? • Can malls conduct ID checks at the entrance, considering the nationwide stay-at-home curfews for individuals under 25 and above 65 years of age? Can the copies of the ID check records be obtained? • Considering directing the potentially infected persons to the health organizations, should the health data be recorded and 	<p>Data Protection Law</p>

<p>processed? Is there any restriction regarding the cross-border transfer of this personal data?</p> <ul style="list-style-type: none"> • How should customers be informed about their rights under the data protection law in relation to what type and how their data is collected when entering malls? • Which methods are available to obtain explicit consent from customers? 	
<p>Questions related to dispute resolution:</p> <ul style="list-style-type: none"> • What can retailers do to prepare for potential litigation concerning the adoption of the measures? What claims can shopping malls use in litigation? What is the role of parties' failure to comply with the measures in such processes? • What are the advantages of arbitration since courts proceedings are suspended? 	<p>Dispute Resolution</p>

Conclusion

The public plays the most important role in compliance with the foregoing measures. Both shopping malls and retailers stated that these measures will only work if the public complies with them.

Since the suggested measures were only published by the press and there is no official governmental publication, parties who fail to comply with the measures are not subject to an enforcement action. However, we believe that all parties will follow the measures in order to protect public health.

The authorities tend to take swift actions for matters related to public safety and exercise their discretion power beyond their authorities; thus shopping malls, retailers and individuals may be subject to administrative fines if they fail to comply. Further, if these measures are published in the official city health councils' orders or the Ministries of Interior or Health's circulars, and thus becoming legislation, those that fail to comply with the measures might be subject to administrative fines, license cancellations and similar actions.

For instance, the General Directorate of the Izmir Municipal Police sent letters to malls with the subject matter "Rules that reopened malls must follow" dated May 8, 2020. The letter includes measures similar to those indicated by the Ministry of Health. The letter states that malls that fail to follow the rules and comply with the measures may receive administrative fines pursuant to Article 282 of the Public Health Law No. 1593 for between TRY 289 and 3,180 (approx. USD 40 - USD 450), and Article 32 of the Misdemeanor Law No. 5326 for TRY 392 (approx. USD 30). In addition to the foregoing, the letter states that regarding acts constituting crimes under the Municipality Law No. 5393, the individuals involved may be subject to the criminal charges set forth under Article 195 of the Criminal Law resulting in imprisonment from two months to two years for individuals. Whether the respective administrative bodies have authority to impose the foregoing measures stated in the municipality's letter is an ongoing contentious issue.

Please stay up to date with further developments through [the Esin Attorney Partnership Coronavirus Helpdesk](#).

COVID-19: Alışveriş Merkezlerinde Alınması Gereken Tedbirlerle İlgili Açıklamalar

Yeni Gelişme

Sağlık Bakanlığı ("**Bakanlık**") tarafından geçtiğimiz hafta açıklanan normalleşme planı kapsamında 11 Mayıs'tan itibaren tekrar açılması gündeme gelen alışveriş merkezleri ("**AVM**") ve AVM'de bulunan mağazalarda alınması gereken tedbirler açıklandı. Açıklamada belirtilen önlemlere ilişkin henüz Resmi Gazete'de yayımlanan bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu açıdan belirtilen önlemleri şimdilik rehber ("**Rehber**") olarak adlandırmayı tercih ediyoruz.

Hâlihazırda ve sadece eczane ve hipermarketler gibi mağazaların açık olduğu az sayıdaki AVM'nin ve kiracılarının da en kısa sürede Rehber'de yer alan önlemlere uyarak faaliyetlerine devam etmesi mevzuata uyum ve toplum sağlığı açısından önemlidir.

Bilindiği üzere AVM'lerin belirli üniteleri (örn. restoran, sinema, tiyatro oyun alanları gibi) haricinde AVM'lerin kapatılmasına ilişkin bir yasal düzenleme bulunmamaktaydı. COVID-19 salgınıyla mücadele kapsamında hem AVM yatırımcıları hem de perakendeciler toplum sağlığını dikkate alarak ortak bir paydada buluşmuşlar, özellikle perakendecilerin mağazalarını kapatma yönündeki eğilimleri, AVM yatırımcılarının kendi inisiyatifleriyle AVM'lerini kapatma kararı almasına yardımcı olmuştu. Geçen "yeni anormal" dönem içinde, özellikle fazla sayıda mağazası olan ve anchor kiracı (AVM'ye ziyaretçi çeken önemli marka ve mağaza) sayılan bazı yerli perakendeciler AVM'lerdeki mağazalarını açma yönündeki taleplerini belirtti. Bunun yanı sıra, bazı anchor kiracılar ve mağazalarsa daha temkinli davranmak istediğini dile getirdi.

Üretim, tedarik zinciri, tüketim ve istihdam gibi birçok alanı etkileyen ve ekonomik hareketliliğin Türkiye'de yoğun bir şekilde yaşandığı AVM'ler normalleşme planında önceliklendirildi. Tekrar faaliyete geçmeye hazırlanan AVM ve perakendecilerin Rehber'deki tedbirlere eksiksiz uymaları, kendi aralarındaki "kiralanan yeri elverişli durumda bulundurma" veya "mesai saatlerinde mağazayı açık bulundurma" gibi sözleşmesel yükümlülüklerinin yanı sıra, COVID-19 ile mücadele açısından toplum sağlığına karşı sorumluluklarının yerine getirilmesi için de önem kazandı. Zira tedbirlerin uygulanmasında yaşanacak eksiklik veya hatalar, ileride AVM ve perakendecilerin itibarlarını çeşitli şekillerde olumsuz yönde etkileyebilir.

Bu tedbirlerin alınması, AVM yatırımcıları için ek masraflara sebebiyet verecektir. Bu ek masrafların ne oranda ortak gider olarak kiracılara yansıtılacağına tespit edilmesi önümüzdeki günlerde hukuki ve ekonomik açıdan değerlendirilmesi gereken konularından biri olacaktır. Bu eksende perakende birliklerinin kira ve ortak alan bedeline ilişkin ödemesiz dönem gibi talepleri AVM'ler tarafında ek maliyetler doğurmaktadır. En azından maliyetlerin bilinir olması sayesinde, taraflar arasında daha gerçekçi bir platformda tartışılabileceğini ümit ediyoruz.

Ziyaretçi sayısına ve mağaza içerisinde bulunabilecek müşteri sayısına ilişkin, giyim ve kozmetik sektöründe faaliyet gösteren perakendecilere ilişkin ve yeme-içme (fast food, yerinde tüketim) alanlarında faaliyet gösteren kiracılara ilişkin masa ve sandalyelerin kullanımının yasaklanması gibi tedbirler AVM'de yer alan kiracıların kira uyarlaması talebinde bulunma ihtimalini de gündeme getirmektedir.

Her ne kadar artık perakende ve AVM'ler iç içe geçmiş olsa ve bu anlamda dostane çözümlere öncelik vermeyi tercih etseler bile tarafların uyuşmazlık sebebiyle mahkemelerde yasal yollara başvurulması halinde dava sürecinin çok uzun süreceği ve taraflar arasındaki dostane ticari ve sözleşmesel ilişkiye zarar vereceği dikkate alınmalıdır. Bu noktada, söz konusu süreçlerin mümkün olan en kısa sürede tamamlanabilmesi için, İstanbul Tahkim Merkezi (ISTAC) gibi alternatif uyuşmazlık çözümü yöntemleri hakkında yapılacak yeni protokollerle önceden anlaşmaya varılmasını, olası ihtilafları hızlı ve daha az masraflı sonlandırmak adına tavsiye ediyoruz.

AVM ve mağazalar arasındaki ilişkiye ek olarak, güvenlik, temizlik ve bakım gibi hizmetlere yönelik ek tedbirler kapsamında altyüklenicilerden alınan hizmetlere ilişkin sözleşmelerin de tekrar gözden geçirilmesi gerekecektir.

Rehber, AVM ve perakendeciler için hangi tedbirlerin alınmasını öngörüyor?

Rehber'de alışveriş merkezlerinin ve perakendecilerin alması gereken önlemler ve yeni "anormal" dönemde alışveriş merkezleri içinde uyulması gereken kurallar aşağıdaki şekilde belirlendi:

1. Alışveriş Merkezlerinin Alacağı Tedbirler:

(a) Alışveriş Merkezi Giriş-Çıkışlarına İlişkin Önlemler

- AVM içerisine COVID-19 önlemleriyle ilgili bilgilendirme afişler asılması ve uyulması gereken kurallar video veya anons ile duyurulması;
- AVM içerisindeki uygun yerlerde ve girişlerde el dezenfektanı bulundurulması;
- AVM girişinde bulunan hava perdelerinin kapatılması (mevcutsa);

- Giriş ve çıkışların, ziyaretçilerin birbirleriyle temas etmeyeceği şekilde düzenlenmesi;
- Giriş ve çıkışlar için zemine tek yönlü gidiş-geliş işaretleri konulması;
- Kişilerin birbirlerine yakın olabileceği yerlerde sosyal mesafenin korunabilmesi için en az bir metre mesafe ile zemine işaretleme yapılması;
- Giriş kapılarının sayılarının artırılması;
- AVM'den çıkış yapan kişi sayısı kadar kişiye giriş izni verilmesi;
- AVM içerisinde tıbbi maske takılmasının zorunlu tutulması ve tıbbi maskesi olmayan ziyaretçilerin AVM'ye alınmaması;
- AVM girişinde ateş ölçümü yapılması, 38 dereceden fazla ateşi olan ziyaretçilerin içeri alınmaması ve sağlık birimlerine yönlendirilmesi;
- Ziyaretçilerin sıra ile içeri alınması;
- Ziyaretçilerin AVM içerisinde grup halinde dolaşmaması ve 3 saatten fazla bulunulmamasına ilişkin anons veya video yayını yapılması;

(b) Ortak Alanlara İlişkin Önlemler

- Yemek katında bulunan masa ve sandalyelerin kullanımının engellenmesi;
- Toplu etkinlikler, promosyon uygulamaları, broşür dağıtımı, dinlenme alanlarının kullanımı, çocuk oyun alanları ve sinemalar, mescitler, oto yıkama, vale hizmetleri, genel alanlarda yemek ve gıda tüketimi, tekerlekli sandalye kullanılması, sigara içme alanlarının kullanılması, mama sandalyesi kullanımı ve bebek arabası kiralanması gibi durumlara izin verilmemesi;
- Asansör kapasitesi 1/3 oranında azaltılması ve bu sayının asansör kapısında belirtilmesi;
- AVM içerisinde bulunan kişi sayısının her 10 metrekare için 1 kişiyi geçmeyecek şekilde sınırlandırılması;

(c) Alışveriş Merkezlerinde Alınacak Hijyen Önlemleri

- Yürüyen merdiven bantları, ortak alan kapı kolları, tırabzanlar ve asansör düğmeleri gibi alanların günde en az 3 kez dezenfekte edilmesi;
- Dezenfektan püskürtme tüneli uygulamalarından kaçınılması;
- Tuvaletlere el yıkama ve maske kullanımı ile ilgili afişler asılması;
- Tuvaletlerde tek kullanımlık kâğıt havlu sistemine geçilmesi;
- Tuvaletlerde sıvı sabun bulundurulması ve devamlılığı sağlanması;
- Tuvalette kullanılan musluk ve sabunun mümkünse fotoselli olması;
- Tuvalet kapılarının elle açılmasının engellenmesi, kapı yerine mahremiyeti sağlayacak çözümler bulunması;
- Tuvalet temizliği için 1/10 sulandırılmış Sodyum Hipoklorit Cas No: 7681-52-9 kullanılması.

(d) Havalandırmaya İlişkin Tedbirler

- Etkin havalandırma sağlanması (Buna ilişkin bir tanım bulunmamaktadır ancak aşağıdaki hususların gerçekleştirilmesi halinde bu kriterin sağlandığına ilişkin argüman olabilir.);
- Havalandırma sisteminin filtre değişimleri ve kontrollerinin düzenli yapılması;
- Filtre değişimi yapan personelin N95 veya FFFP2 maske, eldiven ve yüz siperliği kullanması;
- Çıkarılan filtrelerin iki kez poşetlenerek atılması;
- Klima santrallerinin normal temizlik periyotlarının kısaltılması;
- Merkezi havalandırma dışında klima sistemlerinin kullanılmaması;
- Havalandırmanın 7/24 çalışmaya devam etmesi;
- Kirli hava çıkışının yapıldığı alanlardan insan geçişinin engellenmesi;
- Sık kullanılan alanların su ve sabunla temizliğinden sonra dezenfekte işlemi yapılması.

2. Perakendecilerin Alacakları Tedbirler,

- İşyerleri içerisine COVID-19 tedbirleri ile ilgili afişler asılması;
- İşyeri içerisinde, kasalarda ve giriş çıkışlarda, el dezenfektanı bulundurulması;
- Personelin maske kullanması;

- İşyeri içinde kalabalığın önlenmesi için kapı önüne basit önleyici/engelleyici konulması (kırmızı bir bant, plastik duba gibi);
- İşyerine, çalışanlar dahil 8 metrekareye 1 kişi düşecek şekilde ziyaretçi alınması (ör. 32 metrekarelik bir mağazada 2 çalışan varsa içeri ancak 2 müşteri aynı anda alınabilir);
- Sosyal mesafe tedbirlerinin işyeri içinde ve dışında (örn. mağaza girişi) da alınması ve zemine en az bir metre mesafe ile işaretler konulması;
- Deneme kabinlerinin mümkün olduğunca az kullanılması;
- Deneme kabini kullanım süresinin 10 dakikayı geçmemesi, maskelerin çıkartılmaması yönünde uyarılar yapılması ve her bir müşteriden sonra havalandırılması ve sık kullanılan yüzeylerin dezenfekte edilmesi;
- Kullanılmadığı zamanlarda kabinlerin kapılarının açık bırakılarak havalandırılması;
- İki deneme kabini bulunan işletmelerde, kabinlerin birer atlanarak dönüşümlü kullanılması (ilk seferde 1,3,5 numaralı kabinler sonraki seferde 2,4,6 numaralı kabinler gibi);
- Denenen ürünlerin insan sağlığına zararlı ultraviyole ışınları uygulaması yapılmaması;
- Kozmetik ürünlerin ve parfümlerin denetlenmemesi;
- Temassız ödeme yöntemlerinin teşvik edilmesi, nakit kullanımından kaçınılması;
- İşyeri temizliğinin günlük olarak yapılması;
- Sık kullanılan alanların su ve sabunla temizliğinden sonra dezenfekte işlemi yapılması;
- Çalışma tezgahlarının en az %70 alkol barındıran dezenfektanlarla dezenfekte edilmesi.

3. Hem AVM'nin Hem Perakendecilerin Personellerine İlişkin Tedbirler

- Mal kabul bölümünde el dezenfektanı bulundurulması;
- Mal kabul bölümünde çalışan sayısının azaltılması;
- Dezenfektan püskürtme işlemi yapılmaması;
- Berber, kuaför ve güzellik salonlarında alınması gereken tedbirlere, bu işletmelerin de uyması;
- COVID-19 belirtisi gösteren, tanısı olan veya temaslı olan personelin en az 14 gün çalıştırılmaması;
- Belirti gösteren personelin izole edilmesi ve sağlık birimlerine yönlendirilmesi;
- Vardiyalı çalışma ile aynı anda bulunacak personel sayısının en aza indirilmesi;
- Personelin maske takması ve nemlendiğinde veya kirlendiğinde değiştirilmesi sağlanması;
- Yeni maske takılırken ellerin dezenfekte edilmesi;
- AVM ve iş yerlerinde yemeklerin çalışanlara kumanya şeklinde verilmesi ve bunun organizasyonunun AVM yönetimi tarafından yapılması;
- Toplu halde yemek yenmemesi;
- Güvenlik personeli için camlı kabin kurulması, böyle bir imkân yoksa sosyal mesafeye uyulması;
- Güvenlik personelinin, yakın temasta bulunulacaksa (üst araması gibi), kişisel koruyucu ekipman kullanması;
- Vücut salgılarıyla gözle görülür bir kirlenme olasılığı yoksa eldiven kullanılmaması;
- Kişisel koruyucu ekipman kullanımı konusunda eğitim verilmesi, bu ekipmanların görev süresince kesintisiz kullanılması;
- Eldiven ve maskelerin atılırken iki kat poşetlenmesi, yüz koruyucu ve gözlüğün ise en az 70 derece alkolle dezenfekte edilmesi;
- Temizlik personelinin tıbbi maske ve eldiven kullanması.

Getirilen tedbirler ile alakalı farklı hukuk dallarını ilgilendiren ve tedbirlerden etkilenen her bir taraf açısından değerlendirmesi gereken soruları aşağıda sıralıyoruz:

<p>Her kira sözleşmesinin kendi dinamikleri içinde değerlendirilmesi gereken konular:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kiraya verenin önlemlere ilişkin katlanmak zorunda olduğu masraflar nelerdir? Ortak giderler nasıl paylaşılmalı ve düzenlenmelidir? • Önceden de ödeme güçlüğü çeken mağazalar için fesih prosedürü şimdiden nasıl tasarlanmalıdır? 	<p>Kira Hukuku</p>
--	--------------------

<ul style="list-style-type: none"> • Perakendeci olarak artık ihtiyaç duymadığım bir AVM mağazasının sözleşmesini en az masrafla ve en doğru yöntemle nasıl feshedebilirim? • Hangi ek önlemlerin masrafları ortak alan masrafı olarak perakendecilere yansıtılabilir? • Açıklanan önlemler çerçevesinde kafe, restoran, oyun alanları ve spor salonları açısından akde vefa süresi yeniden değerlendirilmeli midir? • Açılan AVM'lerde mağaza açmayan perakendeciler veya AVM'ler açısından başvurulabilecek sözleşme hükümleri ve tamamlayıcı hukuk kuralları nelerdir? • Alınan tedbirleri yerine getirmeyen AVM veya perakendeciler birbirlerine karşı hangi taleplerde bulunabilir? Bu konuda nasıl bir analiz yapılabilir ve gerektiğinde hızlı müdahale mümkün mü? • Proje finansmanı çerçevesinde açılan AVM'lerin banka kredi sözleşmeleri kiracılarla olan pazarlıkları nasıl etkileyecek? Finansman sözleşmelerinde bu değerlendirmeyi etkileyebilecek hükümler yer alıyor mu? • Rehber'de yer alan önlemler çerçevesinde altyüklenici sisteminin yeniden gözden geçirilmesi sözleşmenin tadilini gerektirir mi? Fesih bir alternatif mi? 	
<p>İş hukuku anlamında sorulabilecek sorular:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Çalışan sayısında ve vardiyalarda düzenleme yapılmasının iş hukukuna etkileri nelerdir? • Alınan tedbirlere uymayan personele ilişkin uygulanabilecek müeyyideler neler olabilir? • Vardiyalı çalışma ile aynı anda bulunacak personel sayısının en aza indirilmesi konusunda işçilerin faaliyet alanlarının değiştirilmesi mümkün mü? 	İş hukuku
<p>Kişisel verilerin korunması hukuku açısından sorulabilecek sorular:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ziyaretçilerin AVM veya mağaza girişlerinde ateş ölçümü yapılması mümkün mü? Ateş ölçümlerine ilişkin kayıt tutulabilir mi? Bunun için açık rıza almak gerekir mi? • 20 yaş altı ve 65 yaş üstü sokağa çıkma yasağı olduğu dikkate alındığında girişlerde kimlik kontrolü yapılması mümkün müdür? Bunların kopyalarının alınması kişisel verilerin korunması hukuku açısından sorun yaratacak mıdır? • Sağlık birimlerine yönlendirme konusu dikkate alındığında söz konusu sağlık verisinin de aktarılması ve dolayısıyla işlenmesi gerekmekte midir? Bu verilerin yurt dışına aktarımı konusunda herhangi bir sınırlama bulunmakta mıdır? • AVM girişlerinde yer alacak bilgilendirme yazısında kişisel verilerin korunması hukuku açısından hangi hususlara yer verilmelidir? • Açık rıza alınması gerektiği hallerde bu açık hangi yöntemlerle alınabilir? 	Kişisel Verilerin Korunması Hukuku
<p>Uyuşmazlık Çözümleri hakkında olası sorular:</p>	Uyuşmazlık Çözümü

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Perakendeciler, uyarılma davalarına ilişkin şimdiden ne gibi hazırlıklar yapabilir? AVM'ler uyarılma davalarıyla karşılaştıklarında ne gibi argümanlar ileri sürebilirler? Bu argümanlar içinde Rehber'de yer alan önlemlerin yerine getirilmesi ya da getirilmemesi nasıl bir rol oynar?• Mahkemelerin yükü ve uzunca bir süredir tam kapasite ile çalışmadıkları dikkate alındığında, tahkim yargılamasının taraflar için avantajları nelerdir? | |
|--|--|

Sonuç

Yukarıda yer verdiğimiz Rehber'de yer alan önlemlerin uygulanmasında en önemli rollerden biri halkımıza düşmektedir. Halkımız bu önlemlere üstlerine düşen kadar uyarsa alınacak tüm bu masraflı önlemlerin bir anlam ifade edeceği gerek AVM'ler gerekse perakendeciler tarafından dile getirilmektedir.

Rehber'in hali hazırda aslında basında yer alan haberlerde açıklandığı ve henüz yayınlanan resmi bir açıklama bulunmadığı dikkate alındığında, şu an için önlemlere uymayan AVM ve perakendecilerin bir yaptırım ile karşılaşmasının mümkün olmadığı kanısındayız. Bu nedenle resmi kanallardan yapılması beklenen açıklamaların önemle takip edilmesi gerekmektedir. Öte yandan toplum sağlığı ve itibar açısından, bu önlemlere uyma iradesinin en üst seviyede olduğuna inanıyor ve görüyoruz.

Öte yandan, konu kamu sağlığı olduğunda, kamu kurumlarının bazı kanun ve yönetmeliklerdeki takdir ve yorum yetkisini geniş kullanarak idari para cezalarının AVM'ler, perakendeciler ve vatandaşlar bakımından söz konusu olabileceğinin atlanmaması gereken bir husus olduğunu düşünüyoruz. Ayrıca bu önlemlerin İç İşleri Bakanlığı veya Sağlık Bakanlığı'nın genelgelerinde yer alması durumunda, genel kolluk ve belediye zabıtalılarının denetimlerinde aykırılık tespit edilirse, İl Hıfzıssıhha Kurulu kararları doğrultusunda idari para cezası uygulanabilecek ve ayrıca kararlara uymayan işletmeler hakkında kapatma/ruhsat iptali ve sair mevzuatta belirtilen sair cezaların uygulanmasının söz konusu olabileceğinin altını çiziyoruz.

Örneğin, İzmir Büyükşehir Belediyesi Zabıta Dairesi Başkanlığı tarafından AVM'lere gönderilen "Hizmete açılacak olan AVM'erin uyması gereken kurallar" konulu 08.05.2020 tarihli yazıda Rehber'de yer alan önlemlere paralel önlemlere yer verilmiş, kurallara aykırılık halinde 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu'nun 282. Maddesi (*Ceza Hükümleri – İdari Para Cezası - 289 TL ile 3180 TL arası*) ve 5326 sayılı Kabahatler Kanunu'nun 32. Maddesi (*Genel sağlığın korunması amacıyla hukuka uygun olarak verilen emre aykırı hareket etme - 392 TL*) uyarınca idari para cezası uygulanacağı, ayrıca 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda suç teşkil eden fiiller için de 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 195. Maddesi (*Bulaşıcı hastalıklara ilişkin tedbirlere aykırı davranma - iki aydan bir yıla kadar hapis cezası*) gereğince işlem tesis edileceği vurgulanmıştır. Bununla birlikte idarenin, yukarıda yer verilen ve belediyeler tarafından AVM'lere iletilen yazıda yer alan yaptırımlara ilişkin yetkisi konusunda uygulamada çeşitli tartışmalar süregelmektedir.

COVID-19 salgını ile ilgili hukuki düzenlemelerle ilgili bilgilere [Esin Avukatlık Ortaklığı Coronavirüs Masası](#)'ndan ulaşabilirsiniz.