



T.B.M.M.
HALKLARIN DEMOKRATİK PARTİSİ
Grup Başkanlığı
Sayı : 15193
Tarih : 08.11.2021

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Toplu Konut Kanunu, Sosyal Sigortalar Ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu İle Türk Borçlar Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifimiz, gerekçesiyle birlikte ekte sunulmuştur. Gereğinin yapılmasını saygıyla arz ederiz. 08.11.2021

Meral DANIŞ BEŞTAŞ
HDP Grup Başkanvekili
Siiirt Milletvekili

Hakkı Saruhan OLUÇ
HDP Grup Başkanvekili
İstanbul Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	-Adalet -Sağlık, Aile, Çalışma ve Sosyal İşler
Esas Komisyon	Plan ve Bütçe
Tarih: 9 Kasım 2021	Esas No: 2/3929

TBMM	
KANUNLAR ve KARARLAR BŞK. LİGİ	
08	Kasım 2021
Numara:	

TBMM	
GENEL EVRAK	
08 Kasım 2021	
No.	908789
EBYS'ye AKTARILMIŞTIR	

GENEL GEREKÇE

Bilindiği üzere barınma hakkı en temel insan haklarından biridir. Anayasa ve uluslararası sözleşmelerle de güvence altında alınan bu hak, son yıllarda artan ekonomik kriz ve ortaya çıkan başkaca etmenlerle toplumun dar gelirli kesimleri arasında kullanılmasında büyük sorunları yaşadığı bir hale gelmiştir. Pandemi sonrası normalleşme adımlarının atılmasını müteakip okulların açılmasıyla ilkin öğrencilerin yurt sorunları baş göstermiş ve barınma hakkı kamuoyunda tartışılmaya başlanmıştır. Akabinde henüz öğrencilerin barınma sorunu çözülememişken, yurttaşların da artan kira bedelleri ile karşı karşıya kaldığı başka bir sorunsal ortaya çıkmıştır. Artan konut ve kira fiyatları çoğu kez asgari ücretin çok üzerinde seyretmektedir. Çoğu yurttaş yaşamını insanca ve elverişli idame ettirebilecek bir konut bulamamaktadır.

Devletlerin herkes için elverişli konut hakkının yerine getirilmesine yönelik tedbir alma yükümlülüğü, yasal bağlayıcı niteliğe sahip bazı uluslararası insan hakları belgelerinde belirlenmiştir. Bunlar arasında, İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi (Madde 25.1); Sosyal ve Kültürel Haklara İlişkin Uluslararası Sözleşme (Madde 11.1); Çocuk Hakları Sözleşmesi (Madde 27.3); ve Kadınlara Karşı Her Türlü Ayrımcılığın Önlenmesi Sözleşmesi'nin 14.2 (h) Maddesinde yer alan ayırım yapmama hükümleri ile Her Türlü Irk Ayrımcılığının Önlenmesine Dair Uluslararası Sözleşme'nin 5 (e) Maddesi yer almaktadır. Elverişli konut hakkı ayrıca Medeni ve Siyasi Haklara İlişkin Uluslararası Sözleşme'nin 17. Maddesi; Tüm Göçmen İşçilerin ve Aile Fertlerinin Haklarının Korunmasına Dair Uluslararası Sözleşme'nin 43.1. Maddesi (1990); Mültecilerin Statüsüne İlişkin Sözleşme'nin 21. Maddesi (1951); ve Engellilerin Haklarına İlişkin Sözleşme'nin 28. Maddesi (2007) ile garanti altına alınmıştır. Çocuk Hakları Bildirgesi (1959), Uluslararası Çalışma Örgütü'nün (ILO) İşçi Konutları hakkındaki 115 sayılı Tavsiye Kararı (1961), Sosyal İlerleme ve Gelişme Bildirgesi (1969), Vancouver İnsan Yerleşimleri Bildirgesi (1976), Kalkınma Hakkı Bildirgesi (1986), İstanbul İnsan Yerleşimleri Bildirgesi (1996) ve BM Yerli Halklar Hakları Bildirgesi (2007) elverişli konut hakkını koruyan hükümler içermektedir. Birçok bölgesel belge de insanın elverişli konut hakkının geliştirilerek yerine getirilmesinin hukuki temelini sağlamaktadır. Konut ve barınma hakkını güvence altına alan belgelere rağmen Türkiye'de bilhassa son bir yıldır bu hakkın çeşitli vesilelerle kullanılamaz hale getirildiğine tanıklık etmekteyiz. Kuşkusuz ekonomik kriz ve paranın değer kaybının da etkisi ile çoğu kez ev sahiplerinin, evlerini fahiş fiyatlardan kiraya vermek adına haksız ve hukuka aykırı yöntemlerle kiracılarını çıkarma yolunu tercih ettikleri örnekler giderek artmaktadır. Bilhassa büyük kentlerde ciddi bir sorunun başlangıcı olan bu yaklaşım, anayasal güvence altında olan barınma hakkının ihlali sonucunu doğurmaktadır.

Elbette uzun yıllardır uygulanan yanlış kent politikaları ve konut planlamaları ucuz ve güvenilir konutu dar gelirli yurttaşlar için ulaşılamaz kılmıştır. Ekonomik ve sosyal krizin etkisiyle gittikçe yoksullaşan Türkiye, Avrupa İstatistik Ofisi'nin (Eurostat) son verilerine göre konut fiyatlarının en fazla arttığı ülke olmuştur. TÜİK verilerine göre ülkede sadece % 57'lik bir kesim kendi konutunda otururken, yurttaşların neredeyse yarısı kiracı konumundadır. Yine TÜİK'in açıkladığı verilere göre, yıllardır hane halkının gelirinden en fazla payı konut ve kira almaktadır. Meslek odaları, emlak şirketleri ve birçok araştırma kuruluşunun ellerindeki verilere dayalı yaptıkları araştırmalar sonucu, Türkiye'de özellikle son iki yılda başta büyükşehirler olmak üzere konutta kira artışları bazı merkezlerde % 200'e varmıştır. Şüphesiz bu veriler birer veri olmanın ötesinde ülkede yurttaşların yaşadığı ve insan onuru ile bağdaşmayan durumlara ayna tutan araçlardır. Çok sayıda insanın sağlıklı, elverişli

koşullarda yaşayamıyor oluşu, sosyal devlet ilkesi ile örtüşmemektedir. Devlet, sorumluluğu gereği yurttaşların barınma hakkını sağlayıcı yol ve yöntemleri üretmek ve yaşama geçirmekte mükelleftir. Bu bağlamda sunmuş olduğumuz kanun teklifi ile amaçlanan, kişilerin faiz ödemeksizin ev sahibi olmalarının yolunun açılması, yüksek kira fiyatlarının önlenmesi için tavan fiyat belirlemesinin esas olması ve yine düşük gelirli yurttaşlar için kira desteğinin Hazinece karşılanmasıdır.

MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- Toplu Konut Kanununa eklenen bir hüküm ile aylık net kazancı asgari ücreti geçmeyen kişiler ile asgari ücretli olan kişiler için konut inşası ve bunların mülkiyeti için faizsiz kredi yönteminin uygulanması suretiyle uygun koşullarda konut edinme hakkının sağlanması amaçlanmıştır.

MADDE 2- Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa eklenen bir madde aylık net kazancı asgari ücreti geçmeyen kişiler ile asgari ücretli olan kişilere asgari ücretin üçte ikisi oranında aylık kira yardımı yapılması hükmüne bağlanmıştır.

Nitekim ev kiralari son güncel verilere göre İstanbul için %63 oranında artarken, Ankara'da bu oran %35 olmuştur. Bu oranlar nazara alındığında, İstanbul'da yaşayan bir asgari ücretlinin kira miktarını denkleştirebilmek için üzerine 924 TL eklemesi gerekmektedir. Ankara'da ise ev kirasını ödeyen bir asgari ücretli ayın geri kalanını 832TL ile tamamlamak zorunda kalmaktadır. Kişinin aldığı ücret ile barınma için ödemek durumunda kaldığı rakam arasındaki dengesizliğin yarattığı mağduriyetin giderilmesi için 2/3 oranında devlet desteği elzemdir.

MADDE 3- Türk Borçlar Kanununa eklenen hüküm ile ev sahiplerinin fahiş kira bedeli talep etmesi ve yüksek artışlar gerçekleştirmesi engellenerek, belirlenecek olan tavan fiyat uygulamasıyla barınma hakkının önünde engel teşkil eden pratiklerden birisi önlenmek istenmiştir.

MADDE 4- Yürürlük maddesidir.

MADDE 5- Yürütme maddesidir.

**TOPLU KONUT KANUNU, SOSYAL YARDIMLAŞMA VE DAYANIŞMAYI
TEŞVİK KANUNU İLE TÜRK BORÇLAR KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK
YAPILMASI HAKKINDA KANUN TEKLİFİ**

MADDE 1- 21/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 17- Toplu Konut İdaresi aylık net kazancı asgari ücreti geçmeyen kişiler ile asgari ücretli olan kişiler için konut ve sosyal donatıları, alt yapıları ile birlikte inşa eder. Bu kişilere bir konut için faizsiz kredi verilir. Krediyeye ilişkin tavan tutarın belirlenmesi, başvuru, kullandırma, geri ödeme süre ve yöntemlerine ilişkin usul ve esaslar Hazine ve Maliye Bakanlığı, Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı ile Sosyal Güvenlik Kurumunun görüşü alınarak Toplu Konut İdaresince çıkarılan yönetmelik ile belirlenir.”

MADDE 2- 29/5/1986 tarihli ve 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 6- Aylık net kazancı asgari ücreti geçmeyen kişiler ile asgari ücretli olan kişilere asgari ücretin üçte ikisi oranında aylık kira yardımı yapılır. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı ile Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından ortaklaşa belirlenir.”

MADDE 3- 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 1- Kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda ya da bir konutun ilk defa kiraya verilmesi halinde kiraya veren kira bedelini; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca kurulan Haksız Fiyat Değerlendirme Kurulunca aynı muhitte yer alan ve konum, yerleşim yeri ile konutta bulunan demirbaşların özellikleri yönlerinden denk nitelikteki dairelerin hesaplanan ortalama cari kira bedellerini aşmayacak şekilde belirler. Haksız Fiyat Değerlendirme Kurulunun kurulmasına ilişkin usul ve esaslar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca bu maddenin yayımı tarihinden itibaren üç ay içerisinde çıkarılacak yönetmelik ile belirlenir.”

MADDE 4- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 5- Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.