



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı :30824082-610-4880358
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

27 Ekim 2022

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz tarafından şahsıma yöneltilen ve ilişik listede; TBMM Esas numaraları ve konuları belirtilen yazılı soru önergeleri incelenmiş olup, söz konusu önergelerde yer alan hususlara ilişkin cevaplarımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Murat KURUM
Bakan

EK:

- Liste (6 Adet, 6 Sayfa)
- Cevap Yazısı (100 Adet, 156 Sayfa)

AFYONKARAHİSAR MİLLETVEKİLİ
SAYIN BURCU KÖKSAL'IN
TBMM 7/69805 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLARI

SORULAR:

1-Afyonkarahisar Zafer TOKİ konutlarında aidat 2018 yılında 128 liradan 133 liraya 2020 yılı temmuz ayında 147 liraya 2022 yılı ocak ayında 162 liraya yükseltildi. 2022 yılı mart ayında 178 lira olan aidatlar 2022 yılı temmuz ayında 270 liraya çıkarıldı. Yani %67 zam yapıldı. Bu kadar yüksek oranda zam yapılması karşısında o konutlarda yaşayan dar gelirli vatandaşlar mağdur oldu. Bu fahiş zam yapılırken neye göre yapıldı? Hangi kıstaslar esas alındı? Geçim sıkıntısının çekildiği şu dönemde vatandaşa destek olunması gerekirken bu şekilde vatandaşın daha da sıkıntıya sokulması hakkaniyete uygun mudur?

CEVAPLAR:

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından Afyonkarahisar Merkez Zafer Toplu Konutları Projesi kapsamında Gayrimenkul Satış Sözleşmesi ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri çerçevesinde TOKİ Başkanlığı bünyesinde Yönetim ve Denetim Kurulu oluşturulmuş, yönetim hizmet ve faaliyetlerinin yürütülebilmesi iş ve işlemleri için aralarında (Site Yönetimi ve Yönetim Firması) düzenlenen "Hizmet Alım Sözleşmesi" doğrultusunda "Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş." firması yetkilendirilmiştir. Söz konusu projede konut teslimleri ile birlikte yürürlüğe konulan İşletme Projesi çerçevesinde "Site Yönetimi" adına ortak alan abonelik- sözleşme işlemlerinin yapılması, ortak alanlarda bulunan makine ve donatıların bakım- onarımı ile devreye alınması, aidat toplama ve takiplerinin sağlanması, muhtelif mal ve hizmet alımlarının yapılması, hizmetlerin yürütülebilmesine yönelik personel işe alımı, sevk ve/veya idaresi gibi tüm yönetsel faaliyetler Yönetim Firması yetki ve sorumluluğunda gerçekleştirilmektedir.

Yönetim hizmet ve/veya faaliyetlerine ilişkin yürürlüğe konulan İşletme Projeleri ilk yılında tahmini gider kalemlerine göre, dönem sonu itibari ile yapılan ortak gider aidat artışları ise geçmiş dönem gider gerçekleştirmeleri, satıcı ve/veya kurumlar nezdinde yapılan artışlar, asgari ücret artışları vs. durumları dikkate alınarak 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine uygun şekilde idarece alınan onay ile birlikte uygulamaya konulmaktadır.

Söz konusu İşletme Projeleri kapsamında belirlenen ortak giderler "Site Yönetimi" adına kayıtlı banka hesaplarında toplanmakta, oluşan giderlere karşılık kullanılmaktadır. Bahsi geçen projede 01.07.2018 tarihi itibari ile yönetim hizmetlerinin verilmeye başlandığı, 01.07.2022 tarihi itibari ile 5. (Beşinci) hizmet dönemine yönelik İşletme Projesinin uygulanmak üzere yürürlüğe konulduğu, yapılan incelemelerde 01.07.2022 - 30.06.2023 dönemine yönelik ortak giderlerde %50-52 oranlarında artış yapılmış olduğu tespit edilmektedir. Ortak giderler ile ilgili yönetim hizmet ve faaliyet konularına yönelik işlemlerde aksama yaşanmayacak şekilde oluşan tüm talepler Site Yönetimi uhdesinde rutin olarak değerlendirilmektedir.

Önergeyle ilgili yönetim firmasından edinilen bilgide;

'Emlak Yönetim Hizmetleri olarak ortak mahallerden sorumlu olduğu, ortak alan hizmetlerinin aksamadan yürütülmesi adına site yönetimi faaliyeti sürecinde verilen hizmetlere ilişkin gider

kalemlerindeki (ortak alan elektrikleri, hidrofor, kazan, asansör bakımları, personel maaşları, hizmet alımları vb.) ücret artışları ve bir önceki dönem bütçe aşımaları yeni dönem bütçesine yansıtıldığı, site yönetimi faaliyetlerinin sürdürebilmesi, satın alma ve hizmetlerin devamlılığı için aidat artışları kaçınılmaz bir durumda olduğu ve bu minvalde oluşturulan yeni bütçeyle hizmetlerin aksamaması adına piyasadaki fiyat artışları göz önünde bulundurularak asgari düzeyde hazırlanıp TOKİ'den onay alınarak yürürlüğe konulduğu belirtilmiştir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "Ana gayrimenkulün genel giderlerine katılma" başlıklı 20. maddesine göre;

"Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça:

a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;

b) Ana gayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme arsa payı yükümlüdür.

c) Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.

İşbu düzenleme çerçevesinde; yürütülmekte olan site yönetimi faaliyeti kapsamındaki giderler site sakinlerine işletme bütçesi çerçevesinde ve herhangi bir şekilde ayırım yapılmaksızın bağımsız bölüm metrekareleri göz önünde bulundurularak ilgili site yönetimleri tarafından tahakkuk ettirilmekte olduğu (zira ortak gider tahakkuklarının ilgili düzenlemelere uygun bir şekilde yapılması site yönetiminin yükümlülükleri arasındadır) belirtilmektedir.