

04.10.2022

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda değişiklik yapılmasına ilişkin Kanun Teklifim gerekçesiyle birlikte ekte sunulmuştur.

Gereğini saygılarımla arz ederim.



Uzm. Dr. Hüseyin Avni AKSOY

Karabük Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI		
Tali Komisyon	Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm	
Esas Komisyon	Adalet	
Tarih: 10 Ekim 2022		Esas No: 2/4630

T B M M KANUNLAR ve KARARLAR BSK. LIGI
0 5 Ekim 2022
Numara:

T B M M GENEL EVRAK
0 5 Ekim 2022
No : 1089138

GENEL GEREKÇE

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre apartman ve sitelerde bazı kararlar ‘oybirliği’ ile alınabilirken, bazı kararlarda ise ‘oyçokluğu’ gerekli olmaktadır. Oybirliği tüm kat maliklerinin onayını ifade ederken, oyçokluğu ise kat maliklerinin %51’ini oluşturmaları gerekmektedir.

237/06/1965 tarihinde kabul edilerek, 02/07/1965 tarihinde 12038 sayı ile Resmi Gazete ’de yayımlanan 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda, 18/04/2007 tarihinde 5627 sayılı kanun ile 16. Maddesinde yapılan değişiklik ile;

"Kat maliklerinden birinin isteği üzerine ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. Ancak toplam inşaat alanı ikibin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılır. Bu konuda yapılacak ortak işlerin giderleri arsa payı oranına göre ödenir. Merkezi ısıtma sistemlerinde ısınma giderlerinin paylaştırılmasına ilişkin usûl ve esaslar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yürürlüğe konulacak yönetmelikle düzenlenir." denilmiştir.

2007 yılından bu yana ısınma amaçlı kullanılan kömür, doğalgaz, petrol gibi yakıt türlerine son 2 yılda yaşanan ekonomik kriz, enflasyondaki artış ve bu yakıtlara gelen yüksek zamlar nedeniyle vatandaşımız olumsuz yönde etkilenmektedir. Enerji bağımlısı bir ülke olduğumuz için Döviz kurlarındaki artışlarda ısınma amaçlı kullanılan yakıt türlerini doğrudan etkilemektedir.

Ekonomik kriz ne yazık ki ülkemizde kronik bir sorun haline gelmiştir. Hal böyleyken vatandaşımız ekonomik krizle baş etmeye çalışırken, bütçesini de düşünmek zorunda olması sebebiyle, kendini korumak ve güvenceye almak için vereceği kararlarda büyük önem arz etmektedir.

Kanunlarda yapılması ön görülen ve talep edilen her türlü değişiklik, vatandaşımızın sağlık ve refah içinde mutlu bir birey olarak yaşaması içindir.

Talepte bulunduğum Kanun teklifimle, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanuna göre toplam inşaat alanı 2 bin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminin değiştirilerek, ferdi sisteme dönüştürülmesi veya ferdi ısıtma sisteminin, merkezi ısıtma sistemine dönüştürülmesi için;

Toplam inşaat alanına bakılmaksızın, Kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile ‘oybirliği’ hükmünün kaldırılarak ‘oyçokluğu’ ibaresi olarak değiştirilmesi amaçlanmaktadır.

**KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN
TEKLİFİ**

MADDE 1- 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 42 nci maddesinin dördüncü fıkrasının ikinci cümlesi yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 2- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3- Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.