



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



Sayı :30824082-610 - 7649814
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

12 Ekim 2023

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.


Mehmet ÖZHASEKİ
Bakan

EK:

-Dosya (1 Takım)

KOCAELİ MİLLETVEKİLİ
SAYIN ÖMER FARUK GERGERLİOĞLU'NUN
TBMM 7/2215 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLAR

SORULAR

Tarafıma iletilen bilgiye göre: "Son dönemde medyada özellikle yüksek aidat tutarları adı altında gündem olan lakin çok daha fazla konu başlığı ile ele alınması gereken bir husus konut siteleridir. Keyfi artışlar, akıl almaz oranlarda yapılan zamlar, aidat harici alınan seyyanen ödemeler bizi ciddi manada müşkül durumlara düşürmekte, çaresiz bırakmaktadır. Artık kira bedelleri ile yarışır seviyeleri zorlayan bazı bölgelerde ziyadesi ile kiralar üstü rakamlara ulaşan aidat ücretleri hakkında yasal düzenleme yapılması elzem olmuştur.

Kısaca örnek vermem gerekirse 500 dairelik bir sitede çoğunluğu sağlayabilmek ve kararları doğrudan alabilmek için mevcut yasal düzenlemeler kıstas alındığında elinde 20'ser adet vekalet bulunan (kanun toplam kat malik sayısını %5 i kadar izin vermekte) 15 kişi yeterlidir. Yani salonda 100 kişi olduğunu varsayarsak geri kalan 85 kişinin bu 15 kişi karşısında hiçbir söz hakkı kalmıyor. Yapılması planlanan tüm iş ve işlemler, gerekli gereksiz projeler, olağan dışı harcamalar ve aidat artışı miktarı gibi binlerce kişiyi ilgilendiren önemli kararlar sadece ve sadece 15 kişi ile kolaylıkla alınabiliyor. Site aidat artışları devletimizin belirlediği kriterler (yıllık TEFE-TÜFE - enflasyon artışına orantılanarak) uyarınca artırmalı, bu husustaki belirsizlik giderilmeli, başına buyruk keyfi uygulamaların önüne geçilmelidir.

Site genel kurul toplantılarında toplantı yeter çoğunluğunun (en az 3/4 yada 3/5 olabilir) kat maliklerinin bizzat iştirak etmelerini gerektirecek yasal düzenlemeler ile sağlanmalı, kesinlikle hali hazırda devam eden "bir malik toplam malik sayısının %5 ine kadar vekalet edebilir" maddesi değiştirilmeli vekalet ile katılımın; bir kat maliki her toplantıda kendisi dahil en çok iki kişilik oy kullanacak şekilde " sadece bir kat malikin vekaleti alınabilir" biçiminde düzenlenmelidir. Sitelerin yıllık harcamaları kendi iç mekanizması denetleme kurulu incelemelerinin yanı sıra yetkili devlet kurumlarınca da kontrol edilmeli, tüm harcama kalemleri incelenmelidir. Siteleri rutin harcamaları dışında yapılması istenen yüksek meblağlı harcamalar için malik sayısının 4/5 ünden katılım sağlayacağı olağanüstü toplantılar yapılmak sureti ile genel çoğunluğun alacağı kararlar uyarınca gerçekleştirilmeli oldu bittiye getirilmemelidir. Böylelikle toplantılarda adil kararlar alınması sağlanacak ortak fikrin tecelli etmesinin önündeki engeller kaldırılmış olacaktır. Kiracı ve ev sahibi arasındaki hukuku düzenleyen meclisimiz yüzlerce hatta binlerce ev sahibi ve site yönetimleri arasında yıllardır süregelen uyuşmazlıklara son noktayı koyabilir." ifadeleri yer almıştır.

Bu bağlamda;

- 1- Yukarıda bahsi geçen iddialar doğru mudur?
- 2- Konu ile ilgili Bakanlığınızın yapmış olduğu çalışmalar var mıdır? Varsa bunlar nelerdir?

CEVAPLAR

Profesyonel olarak apartman ve sitelere yöneticilik hizmeti veren firmaların çalışma şartlarının ve bu firmaların verdiği hizmetlerin düzenlenmesine ilişkin ilgili diğer Bakanlıklarla birlikte bu konuda hazırlanacak mevzuat çalışmalarına katkı sağlanması amacıyla Bakanlığımız, Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü bünyesinde "*Konut Politikaları ve Tesis Yönetim Hizmetleri*" adıyla bir şube müdürlüğü kurulmuştur.

Bakanlığımızın görev ve yetkileri 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97 ilâ 126'ınci maddelerinde düzenlenmiş olup, site / apartman aidatlarının belirlenmesi, düzenlenmesi ve denetlenmesine ilişkin yüklenmiş bir görev bulunmamakta; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun öngördüğü kurallar çerçevesinde, kat malikleri kurulu, aidat miktarı ve önergede yer verilen hususlara dair karar verme yetkisini haiz merci olup, ana gayrimenkulün yönetimine dair iş ve işlemlerin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre yürütülmesi gerekmektedir.

Ana gayrimenkulün kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetileceği, site yönetiminin aynı Kanun'un 41'inci maddesine uygun olarak kat malikleri kurulunca denetlenebileceği hususları da 634 sayılı Kanun'da düzenlenmiş olup; bu Kanunda değişiklik yapılmadığı sürece hâlihazırda ana gayrimenkulün yönetimine dair iş ve işlemlerin bu Kanun'a göre yürütülmesi, ayrıca anılan Kanun'un Ek-1 maddesindeki; "Bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümlenir." hükmü gereğince her türlü anlaşmazlığın, Sulh Hukuk Mahkemeleri'nde çözümlenmesi gerekmektedir.