



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

Sayı :30824082-610 -12276614
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

16 Nisan 2025

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:
-Dosya (1 Takım)

7/24391
SK 117

**ANKARA MİLLETVEKİLİ
SAYIN ALİYE TİMİSİ ERSEVER'İN
TBMM 7/24391 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVABI**

SORULAR

Son yıllarda artan maliyetler, site aidatlarının yükselmesine ve site yönetimlerinin maliyetleri düşürmek amacıyla daha az sayıda görevli çalıştırmasına neden olmaktadır. Ayrıca apartman planlarında site görevlileri için ayrılan kapıcı dairelerinin kiraya verilmesi gibi uygulamalar da yaygınlaşmaktadır.

Bu durum, site görevlilerinin yasal ve insani koşullar dışında çalışmak zorunda kalmasına yol açmakta; aynı zamanda site sakinlerinin kaliteli hizmet almasını da engellemektedir. Konuya ilişkin mevcut mevzuatların yetersiz olduğu görülmekte ve hem angaryanın önlenmesi hem de kapıcı dairelerinin hukuka aykırı bir şekilde kiraya verilmesinin engellenmesi için gerekli düzenlemelerin yapılması elzem hale gelmektedir.

Bu kapsamda;

- 1) Ülkemizde Konut Kapıcıları Yönetmeliği kapsamında çalışan site görevlilerinin sayısı ve illere göre dağılımı nedir?
- 2) Mevzuata göre bir site görevlisinin bakabileceği maksimum daire sayısı nedir? Bu konuda bakanlığınız tarafından belirlenen herhangi bir standart veya düzenleme mevcut mudur? Yoksa bu konuda bir düzenleme yapılacak mıdır?
- 3) Mevzuata göre bir site görevlisinin bakabileceği maksimum daire sayısı fazla daireye bakmaya mecbur bırakılması durumunda site yönetimlerine ne tür yaptırımlar uygulanmaktadır? Bu konuda bir mevzuat boşluğu var ise nasıl bir düzenleme yapılacaktır?
- 4) Site görevlileri için ayrılan kapıcı dairelerinin kiraya verilmesi konusunda bakanlığınızın denetim ve düzenleme çalışmaları var mıdır? Hukuka aykırı kiralamaların önüne geçilmesi için herhangi bir yasal düzenleme planlanmakta mıdır?
- 5) Site görevlilerinin angarya çalıştırılmasının önüne geçilmesi ve insani çalışma koşullarının sağlanması için bakanlığınız tarafından yürütülen veya planlanan çalışmalar nelerdir?

CEVAP

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 2'nci maddesinde "Bu Kanuna göre:

- ...
- b) Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya

*faydalanmaya yarıyan yerlerine (Ortak yerler); kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı bulundukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına (Kullanma hakkı); ... denir."*4'üncü maddesinde "Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.

a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, kapıcı daire veya odaları, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar,

...

Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (Ortak yer) konusuna girer."

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 44'üncü maddesinde "(1) Kapıcı dairesi ve bekçi odası yapılacak binalar:

a) Konut kullanımlı bağımsız bölüm sayısı 40'tan fazla olan ve katı yakıt kullanan kaloriferli veya kalorifersiz binalar için bir adet kapıcı dairesi yapılması zorunludur. Birden fazla yapı bulunan ve toplam bağımsız bölüm sayısı 40'tan fazla olan parsellerde de bu hüküm uygulanır, ancak bağımsız bölüm sayısının 80'i aşması halinde ikinci bir kapıcı dairesi yapılır. Ayrıca, birden fazla yapının bulunduğu parsellerde 60'dan fazla bağımsız bölümü olan her bir bina için mutlaka ayrı bir kapıcı dairesi yapılır.

b) Katı yakıt haricindeki diğer ısıtma sistemleri kullanılan konut kullanımlı binalar için bağımsız bölüm sayısının 60'tan fazla olması halinde bir, 150'den fazla olması halinde 2 kapıcı dairesi yapılması zorunludur. İlave her 150 daire için ek bir kapıcı dairesi yapılır. ...",

52'nci maddesinin (2) nolu fıkrasının (d) bendinde "Kapıcı dairesi, garaj, odunluk, kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olup, maksadı dışında kullanılamaz." hükümlerine yer verilmektedir.

Anılan mevzuat hükümleri uyarınca, bağımsız bölüm olmayan ve kat mülkiyeti tesis edilmeyen ortak kullanıma mahsus yerler, mülkiyet hakkı hisseleri oranında kat maliklerine ait olduğundan, söz konusu bölümlerin malikler tarafından bireysel olarak veya yönetim tarafından kendiliğinden kiraya verilmesinin mümkün olmadığı,

Kullanılan yakıt türü ve bağımsız bölüm sayısına göre gerekli kapıcı daire sayısının anılan Yönetmeliğin 44'üncü maddesinde belirtilmiş olduğu, yapıların buna göre projelendirilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.