



TBMM
HALKLARIN EŞİTLİK VE DEMOKRASİ PARTİSİ
GRUP BAŞKANLIĞI

Sayı : 18787
Tarih : 01.07.2026

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Toplu Konut Kanunu ile Türk Borçlar Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifim gerekçesi ile birlikte ekte sunulmuştur.

Gereğini saygılarımla arz ederim.

Ayten Kordu

Tunceli Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	Adalet , Sağlık, Aile, Çalışma ve Sosyal İşler
Esas Komisyon	Plan ve Bütçe
Tarih: 2-7-2026	Esas No: 2/3763

T B M M KANUNLAR ve KARARLAR BSK LIGI
01 Temmuz 2026
Numara:

T B M M GENEL MÜDÜRLÜK
01 Temmuz 2026
No: 1888208

GENEL GEREKÇE

Barınma hakkı, insan onuruna yaraşır yaşamın temel unsurlarından biridir. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 57'nci maddesi, devlete konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alma yükümlülüğü vermektedir. Buna rağmen son yıllarda yaşanan ekonomik kriz, yüksek enflasyon, gelir dağılımındaki bozulma ve konut politikalarındaki yetersizlikler nedeniyle milyonlarca yurttaş için barınma hakkı erişilemez hale gelmiştir.

Türkiye'de uzun yıllardır uygulanan piyasa merkezli kentleşme politikaları, konutu temel bir insan hakkı olmaktan çıkarıp yatırım ve rant aracına dönüştürmüştür. Sosyal konut üretiminin yetersiz kalması, kamusal planlamanın geri çekilmesi, konut stokunun toplumun ihtiyaçlarına göre değil piyasanın beklentilerine göre şekillenmesi ve kentsel dönüşüm uygulamalarının çoğu zaman dar gelirli kesimleri yerinden eden bir anlayışla yürütülmesi mevcut krizin başlıca nedenleri arasındadır.

Ülke genelinde kira bedelleri, hanelerin aylık gelirlerinin çok üzerine çıkmış durumdadır. 2026 Ocak ayı itibarıyla net asgari ücret 28 bin 75 TL olarak kalmıştır. Kiracılar, gelirlerinin neredeyse tamamını barınma masrafına ayırmak zorunda bırakılmıştır. 1 Temmuz 2024 sonrası kiralarda yeniden tüketici enflasyonunun (TÜFE) belirleyici olacağı açıklanmış, o günden bugüne kira artış oranları yüzde 50 bandının altına hiç düşmemiştir. Öte yandan asgari ücrete artış artık senede bir yapılmakla sınırlı kalıp açlık sınırının çok altında rakamlardadır. Emekliler açısından da durum çok daha vahimdir. Verilen zamlar kira artışlarını bile karşılamaktan çok uzaktır. OECD verilerine göre Türkiye, 2015-2025 döneminde konut fiyatlarının en çok arttığı ülke olmuş, diğer ülkeler neredeyse yatay seyrederken Türkiye'nin konut fiyat endeksi 1250'nin üstüne çıkmıştır dolayısıyla sosyal konut ihtiyacı daha da derinleşmiştir. Bu durum sadece ekonomik bir sorun değil; aynı zamanda eğitim, sağlık, çalışma yaşamı ve aile bütünlüğünü etkileyen ciddi bir toplumsal adalet sorunudur.

Nüfus büyüklüğü görece düşük olan kentlerde de benzer sorunlar giderek ağırlaşmaktadır. Bunun en somut örneklerinden biri Dersim'dir. Yerleşim alanlarının sınırlı olduğu, konut stokunun yetersiz kaldığı ve öğrenci, memur ile dönemsel nüfus hareketliliğinin yoğun yaşandığı Dersim'de kira bedelleri son yıllarda olağanüstü düzeyde artmıştır. Kentte birçok konutun kira bedeli asgari ücret seviyesine yaklaşmış, hatta bazı bölgelerde asgari ücreti aşmıştır. Bu durum gençlerin, emekçilerin, öğrencilerin ve dar gelirli ailelerin kentte yaşamalarını her geçen gün daha da zorlaştırmakta ve kentten göçü artırmaktadır.

Mevcut durumda konut piyasası büyük ölçüde piyasa koşullarına terk edilmiş durumdadır. Kiracıların korunmasına yönelik geçici düzenlemeler ise kalıcı çözüm üretilmemiştir. Kira artışlarının denetlenememesi, konutun yatırım aracına dönüşmesi ve yeterli sosyal konut üretilmemesi nedeniyle barınma sorunu giderek derinleşmektedir.

Bu Kanun Teklifi ile;

- Düşük gelirli yurttaşların barınma hakkının güvence altına alınması,
- Sosyal konut üretiminin kamusal bir görev olarak yeniden tanımlanması,
- TOKİ'nin sosyal konut üretme yükümlülüğünün güçlendirilmesi,
- Dar gelirli yurttaşların gelir düzeylerine uygun bedellerle güvenli konutlara erişiminin sağlanması,
- Konutun rant ve spekülasyon aracı haline gelmesinin önlenmesi,
- Bölgesel gelir düzeyleri ve yaşam maliyetleri dikkate alınarak kira piyasasında aşırı fiyat artışlarının sınırlandırılması,
- Kiracıların barınma hakkının korunması,
- Toplumsal eşitsizliklerin azaltılması amaçlanmaktadır.

Teklif ile ayrıca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Hazine ve Maliye Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu, sendikalar, meslek odaları ve yerel yönetim temsilcilerinden oluşacak bir Kira Düzenleme Kurulu tarafından il ve bölge bazında azami kira bedellerinin belirlenmesi öngörülmektedir. Böylece hem mülkiyet hakkı hem de barınma hakkı arasında adil bir denge kurulması hedeflenmektedir.

MADDE GEREKÇELERİ

Madde 1- Toplu Konut İdaresi Başkanlığına sosyal konut üretme yükümlülüğü getirilmekte ve sosyal konutlardan yararlanma şartları düzenlenmektedir.

Madde 2- Sosyal konutlardan alınacak kullanım bedelinin üst sınırı belirlenmekte ve bu konutların ticari amaçlarla kullanılmasının önüne geçilmektedir.

Madde 3- Kira piyasasında oluşan aşırı fiyat artışlarının önüne geçmek amacıyla il ve bölgesel düzeyde azami kira bedellerinin belirlenmesine ilişkin usul ve esaslar düzenlenmektedir.

Madde 4- Yürürlük maddesidir.

Madde 5- Yürütme maddesidir.

TOPLU KONUT KANUNU İLE TÜRK BORÇLAR KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN KANUN TEKLİFİ

MADDE 1- 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

"EK MADDE 17- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, düşük gelir gruplarına dahil olan vatandaşların barınma ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla sosyal konutlar inşa eder ve işletir.

Bu projelerin finansmanı merkezi yönetim bütçesinden karşılanır.

Bu madde kapsamında yapılacak sosyal konutlardan; hane içinde kişi başına düşen ortalama aylık geliri net asgari ücret tutarının altında olanlar, engelliler, emekliler, öğrenciler, kadınlar ve konut sahibi olmayan yurttaşlar öncelikli olarak yararlandırılır.

Bu kapsamda hak sahiplerinin gelir durumları iki yılda bir yeniden değerlendirilir.

Bu madde kapsamında inşa edilen konutların mülkiyeti devredilemez, amacı dışında kullanılamaz ve üçüncü kişilere kiralanamaz."

MADDE 2- 2985 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

"EK MADDE 18- Bu Kanun kapsamında sosyal konutlarda ikamet edenlerden alınacak aylık kullanım bedeli net asgari ücretin dörtte birini geçemez."

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

"EK MADDE 2- Barınma hakkının korunması amacıyla il ve bölge bazında uygulanacak azami kira bedelleri Kira Düzenleme Kurulu tarafından belirlenir.

Kurul; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Hazine ve Maliye Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu, ilgili yerel yönetimler, kiracı örgütleri, sendikalar ve meslek odalarının temsilcilerinden oluşur.

Azami kira bedelleri belirlenirken bölgenin gelir düzeyi, yaşam maliyeti, konut arzı, nüfus yoğunluğu ve sosyoekonomik koşulları dikkate alınır.

Belirlenen azami kira bedellerinin üzerinde kira sözleşmesi yapılamaz. Bu sınırı aşan sözleşme hükümleri geçersiz olup fazla tahsil edilen tutarlar yasal faiziyle birlikte kiracıya iade edilir.

Kurulun çalışma usul ve esasları yönetmelikle düzenlenir."

MADDE 4- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 5- Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.