



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

Sayı :30824082-610-15231969
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

24 Mart 2026

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekilllerimiz tarafından Bakanlığımıza 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 KUBUR
Bakan

EK:

-Dosya (1 Takım)

MANİSA MİLLETVEKİLİ
SAYIN ŞENOL SUNAT'IN
TBMM 7/36018 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI

7/36018
GK 41

SORULAR

Türkiye genelinde apartman ve site aidatları, hane halkı bütçelerinde kira giderleriyle aynı düzeye ulaşmış, toplu yaşam alanlarının maliyetleri vatandaşlar için ağır bir ekonomik yük haline gelmiştir. Özellikle büyükşehirlerde ortalama aidat tutarları asgari ücretli ya da sabit gelirli vatandaşlar için barınma hakkını tehdit edecek bir boyuta ulaşmıştır.

Aidat artışlarının arkasında; enerji, su ve doğalgaz giderlerindeki fahiş fiyat artışları, personel maliyetlerinde yaşanan artışlar, profesyonel yönetim şirketlerinin şeffaflık eksikliği, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun güncel ihtiyaçlara cevap verememesi, elektrik ve su tüketiminde konut tarifi dışında uygulanan yüksek fiyatlandırma, zorunlu bakım ve fenni muayene giderlerinin artması gibi çok boyutlu nedenler bulunmaktadır.

Bu artışlar yalnızca ekonomik bir yansıma değil, aynı zamanda kent yaşamında sosyoekonomik eşitsizliği derinleştiren yapısal bir sorun haline gelmiştir. Özellikle büyükşehirlerde orta gelirli vatandaşların yüksek aidatlar nedeniyle evlerini terk etmek zorunda kalması, kent merkezlerinden alt gelir gruplarının dışlanmasına yol açmakta; toplu yaşam alanlarının sürdürülebilirliğini ve sosyal uyumu tehdit etmektedir.

Aidatlar artık yalnızca "yönetim gideri" değil, konut maliyetinin ikinci bir kira kalemi haline gelmiştir. Bu durum, Türkiye'de yaşam maliyetinin yapısal bileşenlerinden biri olarak incelenmeyi gerektirmektedir. Vatandaşlardan gelen yoğun şikâyetler, site yönetimlerinin büyük kısmının mali denetime tabi olmadan faaliyet gösterdiğini; şeffaf olmayan harcama kalemlerinin ve profesyonel yönetim şirketlerinin keyfi uygulamalarının aidatları hızla yükselttiğini göstermektedir.

Aidat artışlarının dolaylı etkileri konut piyasasına da yansımakta, yüksek aidatlar kira ve satış fiyatlarını yukarı çekerek gayrimenkul piyasasında yapay bir fiyat baskısı oluşturmaktadır. Enerji verimliliği eksikliği, su kaynaklarının verimsiz kullanımı ve yönetimlerin teknolojik dönüşümden uzak kalması da aidat yükünü kalıcı hale getirmektedir.

Bu bağlamda, aşağıdaki soruların yanıtlanması kamuoyunun bilgi alma hakkı açısından önem arz etmektedir;

1-Bakanlığınızın, son beş yılda apartman ve site aidatlarındaki artış oranlarını izlemeye veya denetlemeye yönelik yürüttüğü herhangi bir çalışma var mıdır?

2-Aidat artışlarının en önemli nedenlerinden biri olan enerji, su ve bakım giderlerindeki maliyet artışları konusunda site yönetimlerine veya kat maliklerine yönelik herhangi bir destek, teşvik ya da indirim programı uygulanmakta mıdır?

3-Ortak alanlarda kullanılan elektrik ve suyun konut tarifi dışında fiyatlandırılması, aidatların hızla artmasına neden olmaktadır. Bu uygulamanın yeniden gözden geçirilmesine yönelik bir çalışma var mıdır?

4-Bakanlığınızın koordinasyonunda, site yönetimlerinin mali şeffaflığını artırmak amacıyla bir "dijital yönetim platformu" veya zorunlu e-denetim sistemi kurulması düşünülmekte midir?

5-Ülke genelinde faaliyet gösteren profesyonel yönetim şirketlerinin lisanslı hale getirilmesi ve yetkinliklerinin denetlenmesi amacıyla bir sertifikasyon veya kayıt sistemi oluşturulması yönünde bakanlığınızın çalışması var mıdır?

6-Kat Mülkiyeti Kanunu'nun güncellenmesi ve günümüzün dijital, profesyonel yönetim ihtiyaçlarına uygun hale getirilmesi konusunda bakanlığınızın yürüttüğü bir çalışma var mıdır?

7-Özellikle büyükşehirlerde aidatların emekli maaşlarını aşması, orta gelirli aileleri taşınmaya zorlamakta ve kentlerde sosyoekonomik ayrışmayı derinleştirmektedir. Bakanlığınız, bu durumu önlemeye yönelik sosyal konut veya "Sosyal Site" destek modeli üzerinde bir çalışma yürütmekte midir?

8-"Yeşil Site" veya enerji verimliliği uygulamalarını teşvik ederek, ortak giderlerin azaltılmasına yönelik belediyelerle koordineli bir ulusal program geliştirmeyi planlıyor musunuz?

9-Site ve apartman yönetimlerinin fahiş fiyatlı bakım ve teknik hizmet tedarikçilerine bağımlılığını azaltmak amacıyla, bakanlığınızın standart maliyet rehberi ya da rehber tarifesi oluşturma planı var mıdır?

10-Vatandaşların en çok şikâyet ettiği alanlardan biri olan aidat tahsilatlarının şeffaflığı ve yönetimlerin hesap verme sorumluluğu konusunda Bakanlığınızın denetim yetkisini artıracak çalışmaları var mıdır?

CEVAP

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 36 uncu maddesinde; "*Yönetici, kat malikleri kurulunun kararlarını protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini ve bütün giderleri, 32'nci maddede sözü geçen deftere tarih sırasıyla yazmaya ve bu defteri ve giderlerin belgeleriyle diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur. Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından notere kapatılması mecburidir. Bu maddede yazılı görevleri yerine getirmeyen yöneticiye 33'üncü maddenin son fıkrasında yazılı cezalar uygulanır.*" hükmü,

37'nci maddesinde; "*Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, yönetici gecikmeksizin bir işletme projesi yapar. Bu projede özellikle:*

a) *Ana gayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları;*

b) *Tüm giderlerden her kat malikine, bu Kanunun 20'nci maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar;*

c) *Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin 20'nci maddedeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı; gösterilir.*

Bu proje, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara, imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum kat malikleri kurulunda incelenir ve proje hakkında, karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır. Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır." hükmü,

39 uncu maddesinde, "*Yönetici, yönetim planında yazılı zamanlarda eğer böyle bir zaman*

yazılmamışsa her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna, ana gayrimenkul dolayısıyla o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür.

Kat maliklerinin yarısı isterse, bunların arsa payları ne olursa, olsun yönetim planında yazılı zamanlar dışında da hesabın gösterilmesi yöneticiden istenebilir." hükmü,

41 inci maddesinde, "Kat malikleri kurulu, yöneticinin bu görevdeki tutumunu devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin çıkması halinde onu her zaman değiştirebilir.

Hesapların denetlenmesi için yönetim planında, belli bir zaman konulmamışsa; bu denetim her üç ayda bir yapılır; bununla beraber haklı bir sebep çıkarsa, hesap denetlenmesi her zaman yapılabilir.

Kat malikleri kurulu denetim işini, kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebilir; bu halde denetçi veya denetim kurulu yönetim planında yazılı zamanlarda, eğer zaman yazılmamışsa, her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna verecekleri bir raporla denetimin sonucunu ve ana gayrimenkulün yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini bildirir; bu rapor çoğaltılarak birer örneği taahhütlü mektupla kat maliklerine gönderilir." hükmü,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 57/A maddesinde "(1) Merkezi sıhhi sıcak su sistemlerinin, sıcak suyun hazır bulunması ve su verimliliğinin sağlanması amacıyla sıcak su sirkülasyon (bypass) tesisatı içerecek şekilde projelendirilmesi ve uygulanması esastır.

(2) Su tasarrufunun sağlanması amacıyla lavabo ve eviyelerde 6 lt/dk'yı, duşlarda ise 8 lt/dk'yı geçmeyecek şekilde musluk veya batarya kullanılması, bunların sıhhi tesisat projesi ve mahal listesinde gösterilmesi esastır.

(3) Parsel bahçelerinde sulama sistemi planlanması halinde, sistemin damlama sulamaya uygun olarak tasarlanması, yöresel şartlara ve iklim koşullarına göre az su isteyen ve damlama sulama sistemine uygun bitkilerin seçilmesi, varsa öncelikle yağmur suyu depolama sisteminde bulunan suyun kullanılması esastır. 57'nci maddenin ikinci fıkrasının (b) bendi kapsamında idarelerce istenen peyzaj projelerinde de bu hususlar dikkate alınır.

(4) Yeni yapı ruhsatı aşamasında, sıfır atık sistemini kurmak üzere 12/7/2019 tarihli ve 30829 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sıfır Atık Yönetmeliği kapsamındaki biriktirme ekipmanlarının yerleri ile sıfır atık belgesi alınması zorunluluğu olan yapılarda geçici atık depolama alanlarının yerleri, kat planlarında ve/veya vaziyet planında olacak şekilde mimari projede gösterilir. En az ikili biriktirme sistemine uygun atık ayrıştırma bacası projelendirilmesi halinde ayrıca biriktirme ekipmanı için yer ayrılma mecburiyeti aranmaz. Yapılaşmış parsellerde uygun yer bulunamaması halinde; sökülür takılır hafif malzemeden tesis edilmek kaydıyla asgari ölçülerdeki geçici atık depolama alanları ile atık biriktirme ekipmanlarının, parsel ön ve yan çekme mesafeleri dâhilinde konumu tayin edilerek ruhsat gerektirmeksizin tesis edilmesine ilgili idarece müsaade edilir.

(5) (Ek: RG-11/3/2025-32838) Binalarda su verimliliğinin artırılması amacıyla 57'nci maddenin yedinci fıkrasının (a) bendindeki esaslara uyulmak suretiyle;

a) Yağmur suyu toplama sistemlerinin;

1) Depo hacmi ihtiyacı 7 m³'ün üzerinde olması kaydıyla; parsel alanı 2.000 m²'den büyük alanlardaki yapılarda veya parseldeki toplam çatı izdüşüm alanı 1000 m²'den büyük yapılarda,

2) Depo hacmi ihtiyacı 7 m3'ü geçen kamu yapılarında, tesis edilmesi zorunludur." Hükümü,

59 uncu maddesinde "(2) Taşıyıcı sistemi etkilememek ve 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınmak kaydıyla; binalarda enerji kimlik belgesi sınıfı en az "C" olacak şekilde mesleki yeterlilik sertifikalı uygulayıcılar tarafından yapılacak ısı yalıtımı uygulamaları (Ek ibare:RG-18/8/2022-31927) ilgili dağıtım şirketinden gerekli izinler alınmak şartıyla katı ve sıvı yakıtlı sistemlerden doğalgaz yakıtlı sistemlere dönüşüm uygulamaları ve bağımsız bölümlere tesis edilecek doğalgaz tesisatı ile binanın kendi ihtiyacı için yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri (Ek ibare:RG-11/3/2025-32838), site ve apartmanların ortak otopark alanlarında elektrikli araç şarj ünitelerinin kurulumu için yapılması zaruri olan elektrik tesisatı ruhsata tabi değildir. Bunlara ait uygulama projelerinin hazırlanması ve fenni mesuliyetin üstlenildiğine dair taahhütname ile birlikte ilgili idareye sunulması, binanın projesindeki mimari görünümlere bağlı kalınması ve idaresinden izin alınması zorunludur.

(Ek cümle: RG-31/12/2022-32060) Yapı kayıt belgesi bulunan binaların ihtiyacı için yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri de bu fıkra kapsamında değerlendirilir." hükmü yer almaktadır.

Öncelikle anılan yönetmelik maddeleri ile bina ve sitelerde tasarruf tedbirleri ve iklim değişikliğine dair önlemler alınmış,

Yine anılan Kanunun 36 ncı maddesinde defterlerinin tutulması ve belgelerin saklanması, 37 nci maddesinde işletme projesinin yapılması, 39 uncu maddesinde yöneticilerin hesap vermesine ilişkin hususlar hüküm altına alınmış, 41 inci maddesinde ise kat malikleri kurulunun, yöneticinin bu görevdeki tutumunu devamlı olarak denetleyeceği ve haklı bir sebebin çıkması halinde onu her zaman değiştirebileceği, hesapların denetlenmesi için yönetim planında, belli bir zaman konulmamışsa; bu denetimin her üç ayda bir yapılacağı; bununla beraber haklı bir sebep çıkarsa, hesap denetlenmesinin her zaman yapılabileceği, kat malikleri kurulunun, denetim işini; kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebileceği belirtilmiştir.

Site yönetiminin anılan Kanunun 41 inci maddesine uygun olarak kat malikleri kurulunca denetlenebileceği ayrıca anılan Kanun kapsamında kalan her türlü anlaşmazlığın, Kanunun Ek 1 inci maddesindeki "Bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözülür." hükmü uyarınca Sulh Mahkemelerinde çözülmesi mümkündür.

Bakanlığımızca, konut ve karma kullanımlı yapıların yönetiminin daha profesyonelce yapılması amacıyla tesis yönetim şirketlerinin yetkilendirilmesi ile denetlenmesine yönelik mevzuat çalışmaları sürdürülmektedir.