



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

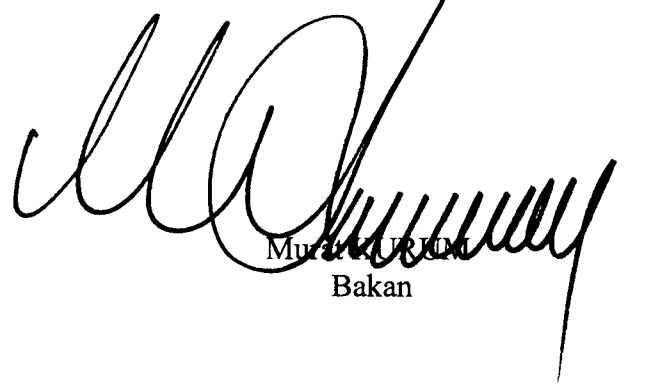
Sayı :30824082-610-15923351
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

16 Haziran 2026

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz 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 KURUM
Bakan

EK:
-Dosya (1 Takım)

MERSİN MİLLETVEKİLİ
SAYIN MEHMET EMİN EKMEKÇİ
TBMM 7/41336 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLAR

SORULAR

Mersin ili başta olmak üzere ülke genelinde site ve apartman aidatlarında yaşanan fahiş artışlar, barınma hakkını ve hane halkı ekonomisini ciddi bir çıkmaza sürüklemiştir. Türkiye Kentsel Tesis Yönetim Derneği (TRKTYD) Mersin Temsilciliği tarafından 23 Şubat 2026 tarihinde yapılan açıklamalar ve basına yansıyan saha verileri, site yönetimlerinin bir kısmının şeffaflıktan uzak, denetimsiz olduğunu ortaya koymaktadır.

Mevcut Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki boşluklar, site yönetim şirketlerinin herhangi bir lisans veya mesleki yeterlilik şartı aranmaksızın faaliyet göstermesine imkân tanımaktadır. Bu durum, keyfi bütçe kalemleri oluşturulmasına, asansör bakımı, güvenlik ve temizlik gibi hizmet kalemlerinde fahiş faturalandırmalar yapılmasına ve kat maliklerinin mülkiyet haklarının ihlal edilmesine zemin hazırlamaktadır. Aidat bedellerinin birçok bölgede kira artış oranlarını dahi geride bırakması, barınma krizini derinleştiren bir "ikincil kira" sorununa dönüşmüştür. Kamu vicdanını yaralayan bu "denetimsiz yönetim sistemi"ne karşı acil yasal düzenleme yapılması zorunluluktur.

Bu bağlamda;

- 1- Mersin özelinde son bir yıl içerisinde site ve apartman yönetimlerine yönelik Bakanlığınıza veya ilgili birimlere ulaşan şikâyet sayısı kaçtır? Bu şikâyetlerin kaç "fahiş aidat artışı" ve "yönetimde şeffaflık eksikliği" başlıklarında toplanmaktadır?
- 2- Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yapılması planlanan ve site yönetim firmalarına "Lisans Yetki Belgesi" zorunluluğu getiren düzenlemenin yasalaşma takvimi nedir? Bu lisanslama sürecinde firmaların mali geçmişi ve adli sicil kayıtları için hangi kriterler belirlenecektir?
- 3- Site yönetimleri tarafından toplanan aidatların ve yapılan harcamaların, tüm kat malikleri tarafından anlık olarak izlenebileceği dijital bir "Şeffaf Denetim Platformu" kurulması yönünde bir çalışmanız var mıdır?
- 4- Aidat artış oranlarının, kira artışlarında olduğu gibi yıllık TÜFE veya belirli bir tavan oran ile sınırlandırılmasına yönelik bir mevzuat değişikliği gündeminizde midir?
- 5- Bakanlık müfettişlerinin, fahiş artış yapan veya şikâyet konusu olan site yönetimlerine yönelik "resen" denetim yapabilme yetkisi genişletilecek midir? Son bir yılda bu kapsamda denetlenen site yönetimi sayısı kaçtır?
- 6- Site yönetimlerinin banka hesaplarındaki nakit akışının ve toplanan "demirbaş fonlarının" amacı dışında kullanılmasını önlemek adına, bu fonların bloke hesaplar veya devlet güvencesindeki fonlarda tutulmasına yönelik bir zorunluluk getirilecek midir?
- 7- Tesis yönetim sektöründe çalışan personelin (güvenlik, temizlik, teknik) haklarının

korunması ve bu hizmetlerin taşeron firmalar üzerinden fahiş kar marjlarıyla site sakinlerine yansıtılmasının önüne geçilmesi için bir maliyet tavanı belirlenmesi düşünülmekte midir?

CEVAPLAR

Fahiş site aidatlarına yönelik düzenlemeleri de içeren 14 farklı Kanunda ve 1 Kanun Hükmünde Kararnamede düzenleme içeren kanun teklifi TBMM’de kabul edilmesinin ardından 22.05.2026 tarih ve 33261 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Kanun değişikliği ile apartman ve sitelerde aidat belirleme süreçlerinde önemli düzenlemeler hayata geçirilmiştir. Yeni düzenleme ile fahiş site aidatlarına karşı site yönetiminin fiyat belirleme yetkisi kat maliki olan vatandaşlara aktarılmıştır.

Yönetim planı değişikliği için 3’te 2 çoğunluk zorunluluğu getirilmiştir. Böylelikle site yönetimlerinin başta aidat tutarı olmak üzere keyfi kararlar almasının önüne geçilmesi hedeflenmektedir.