



Şenol SUNAT

Manisa Milletvekili

Millî Eğitim, Kültür, Gençlik ve Spor Komisyonu Üyesi

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Aşağıdaki sorularımın Anayasası'nın 98. maddesi ve Türkiye Büyük Millet Meclisi İçtüzüğü'nün 96. maddesi gereğince **Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Sn. Murat KURUM** tarafından yazılı olarak yanıtlanmasını arz ederim. 31.10.2025



Şenol SUNAT
Manisa Milletvekili

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 tarifesi 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 tarifesi 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?