



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

7/3022 GK 5
7/34359 GK 2
7/35933 } GK 37
7/35934 }
7/35935 }
7/36226 GK 43
7/36312 } GK 45
7/36314 }

25 Mart 2026

Sayı :30824082-610 - 15244347
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

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)

DİYARBAKIR MİLLETVEKİLİ
SAYIN SERHAT EREN'İN
TBMM 7/35934 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI

SORULAR

Diyarbakır'ın Kayapınar ilçesinde yer alan 333 TOKİ Konutları'nda yaşayan yurttaşlar, her ay ortalama 1 milyon TL aidat ödenmesine rağmen hiçbir hizmet alamadıklarını belirterek ciddi mağduriyet yaşadıklarını dile getirmektedir. Site sakinlerinin aktardığına göre, temizlik, güvenlik, bakım ve onarım gibi temel hizmetler düzenli olarak sağlanmamakta; buna rağmen yüksek aidatlar, sıcak su, ısıtma, ortak alan, enerji ve bakım adı altında ayda 6 ayrı fatura kesilmektedir.

Bazı yurttaşlara 5 aya kadar geriye dönük sıcak su faturaları çıkarılmış, kimi hanelere 3 ila 5 bin TL arasında değişen meblağlar yansıtılmıştır. Sitede asansörlerin bozuk olduğu, çöplerin zamanında alınmadığı, çevre düzenlemesinin yapılmadığı ve güvenlik kamerası eksikliği nedeniyle hırsızlık olaylarının yaşandığı belirtilmektedir.

Vatandaşlar, yönetimin topladığı yüksek aidatlara karşın herhangi bir hizmet üretmemesini, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerine aykırı bir durum olarak değerlendirmektedir. TOKİ ve ilgili bakanlık birimlerinin gerekli denetimleri yapmaması hem kamu güvenini hem de sosyal konut politikalarının itibarını zedelemektedir.

Bu bağlamda;

1. Kayapınar 333 TOKİ Konutları'ndaki site yönetimi, hangi mevzuata göre ve kimler tarafından oluşturulmuştur? Yönetim organlarının seçimi ve denetimi ne şekilde yapılmaktadır?
2. Söz konusu site yönetimi, aylık yaklaşık 1 milyon TL aidat ve çeşitli fatura kalemlerinden elde edilen gelirleri hangi hizmet kalemlerine harcamaktadır? Bu gelir ve giderlerin denetimi en son ne zaman yapılmıştır?
3. Site yönetiminin, kapıcı dairelerinin usulsüz biçimde yönetim tarafından kullanıldığı iddiaları hakkında Bakanlığınızca bir inceleme başlatılmış mıdır?
4. 5 aya kadar geriye dönük sıcak su faturaları kesilmesi, ilgili yasal düzenlemelere ve yönetim planına uygun mudur? Bu konuda herhangi bir denetim veya yaptırım uygulanmış mıdır?
5. TOKİ, Kayapınar'daki 333 Konutları'nda yaşanan temizlik, güvenlik, bakım ve enerji hizmeti eksiklikleri hakkında bilgi sahibi midir? Bu konularda son 3 yılda kaç defa denetim yapılmıştır?

6. Vatandaşlardan toplanan aidatların kullanımına dair şeffaflık ve hesap verebilirlik sağlamak amacıyla TOKİ konutlarında bağımsız bir denetim mekanizması oluşturmayı planlıyor musunuz?
7. TOKİ projelerinde site yönetimlerinin keyfi uygulamaları ve denetimsizliği sonucunda yurttaşların mağduriyet yaşadığı başka örnekler tespit edilmiş midir? Bu mağduriyetlerin giderilmesi için hangi yapısal önlemler alınacaktır?

CEVAPLAR

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34. maddesi gereğince, ana gayrimenkulün bütün bölümleri bir kişinin mülkiyetinde ise malik yönetici durumundadır. Aynı Kanun'un 73. maddesi gereğince ise malik sıfatını taşıyan kurum veya kuruluş tarafından yönetim kurulu atanabilmektedir.

Site yönetiminin aylık gelirleri, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 37. maddesinde belirtildiği üzere yıllık işletme bütçesi kapsamında planlanmaktadır. Sitenin aylık aidat geliri 339.000 TL olup, M² paylı giderler ve eşit paylı giderlere harcanmaktadır.

M² paylı giderler; ortak alan elektrik tüketim giderleri, temizlik malzemesi tüketim giderleri, peyzaj bakım, malzeme ve ilaçlama giderleri, peyzaj alanları sulama ve blok temizlik su tüketim giderleri, yönetim hizmet giderleri, site yönetimi ofis/büro giderleri, ulaşım giderleri, elektrik, sıhhi tesisat ve mekanik bakım-onarım ve sarf giderleri, asansör periyodik bakım-onarım ve sarf giderleri, asansör fenni muayene giderleri, tebligat ve sigorta giderleri ile diğer çeşitli ve öngörülemeyen giderlerden oluşmaktadır.

Eşit paylı giderler ise personel maaş ücretleri ile kıdem ve iş elbisesi giderlerinden oluşmaktadır. Belirtilen giderlerin tamamı işletme bütçesinden karşılanmakta olup, sitelerin Site içerisinde bulunan kapıcı daireleri, mevzuatta da belirtildiği üzere site yönetimi bünyesinde çalışan idari personel (site müdürü, muhasebe personeli, halkla ilişkiler personeli ve teknik personel) ile blok görevlileri dışında kullanılmamaktadır. Görevli dairelerine gelen elektrik, su, ocak gazı ve ısınma bedelleri, görevli dairesinde ikamet eden personellere tahakkuk ettirilmekte ve ilgili personelden tahsil edilmektedir.mali ve idari denetimleri periyodik olarak yapılmaktadır.

Sitede su aboneliklerinin ilgili kurum tarafından gecikmesi sebebiyle, kat maliklerinin kullanmış oldukları su bedelleri herhangi bir fark yansıtılmaksızın tüketim esasına göre kat maliklerine paylaştırılmış ve toplanan bedeller ilgili kurumlara ödenmiştir. Site yönetimleri, resmî kurumlarca kesilen faturalar dışında maliklere herhangi bir bedel yansıtamaz.

Gider paylaşımları ile ilgili mevzuat yönetim planında bulunmamakla birlikte, 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu kapsamında ısı sayaçları okuma ve paylaşırma işlemleri mevzuata uygun şekilde yapılmaktadır. Siteye ait ortak giderlere ilişkin kurumlar tarafından kesilmiş olan tüm faturalar, paylaşım tabloları ile blok girişlerinde kat maliklerine ilan edilmektedir.

Site yönetimi, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35. maddesinde belirtilen yönetimin görevleri çerçevesinde gerekli iş ve işlemleri yürütmekte olup; sitenin temizlik, bakım-onarım, kurum faturalarının takibi ve ödenmesi, yıllık defterlerin tutulması, işletme bütçesinin yapılması ve benzeri tüm görevleri yerine getirmektedir.

Site işletme bütçesinde güvenlik hizmeti için herhangi bir gider toplanmaması sebebiyle güvenlik hizmeti verilmemektedir. Kat maliklerine daire teslimatı 01/04/2025 tarihinde başlamış olup, site yönetimi hizmete başlama tarihi de 01/04/2025'tir. Sitelerin mali ve idari denetimleri periyodik olarak yapılmaktadır.

Site yönetimlerinde yürütülen tüm iş ve işlemler, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtildiği üzere oluşturulmuş organlar tarafından denetlenmektedir. Mevzuatta bağımsız denetimci atanmasına ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır.

Sitede toplanan tüm aidatlar, toplu yapı adına kayıtlı banka hesapları üzerinden havale/EFT yöntemiyle toplanmakta olup, sitenin temel giderleri dışında herhangi bir harcama yapılmamaktadır. Aylık gelir-gider ve harcama tabloları blok girişlerinde kat maliklerine ilan edilmektedir.

Belirtildiği üzere, TOKİ projelerinde site yönetimleri uygulamalarını tamamen kanun ve mevzuatlar çerçevesinde sürdürmekte olup, kamu kurum ve kuruluşlarının gözetiminde kat maliklerinin herhangi bir hak kaybına uğramasına müsaade edilmemektedir. Bu kapsamda, site yönetimlerinin bilinçsiz kişiler eline geçmemesi ve maddi kayıpların yaşanmaması amacıyla gerekli tüm iş ve işlemler kurum gözetimi altında usulüne uygun şekilde yürütülmektedir.