



SAYI :

BAŞVURU NO :

KARAR TARİHİ : 22/08/2017

TAVSİYE KARARI

BAŞVURAN : ...

BAŞVURAN VEKİLİ / TEMSİLCİSİ : "-"

BAŞVURUYA KONU İDARE : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

BAŞVURUNUN KONUSU : TOKİ aidatları hakkındır.

BAŞVURU TARİHİ : 8.3.2017

I. BAŞVURANIN İDDİA VE TALEPLERİ

1. Başvuran, Bahçecik Basın ... TOKİ konutlarında ikamet ettiğini, 2016 yılında 79,00 TL olan aidatların 2017 yılında 121,00 TL yapıldığını, bu artışın çok yüksek olduğunu ve mağduriyet oluşturduğunu belirterek, aidatların makul seviyeye çekilmesini Kurumumuzdan talep etmektedir.

II. İDARENİN BAŞVURUYA İLİŞKİN AÇIKLAMALARI

2. Toplu Konut İdaresi Başkanlığının (TOKİ) başvuruya ilişkin 05/05/2017 tarih ve 12402 sayılı yazısı ve eklerinde özetle;

2.1. TOKİ tarafından teslimleri gerçekleştirilen bağımsız bölümlerin satışının "Gayrimenkul Satış Sözleşmesi" ile yapıldığı, bu süreçte tapu devri yapılamadığından bağımsız bölümlerin mülkiyetinin TOKİ üzerinde bulunduğu, TOKİ ile konut alıcıları arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesi, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Site Yönetim Planının ilgili hükümleri gereğince başvuranın ikamet ettiği Trabzon Zağnos (1., 2., 3. Etap) Toplu Konutlarında 17/11/2014 tarihi itibari ile site yönetiminin oluşturulduğu, site yönetim faaliyetlerinin yürütülmesi iş ve işlemleri için, "Hizmet Alım Sözleşmesi" doğrultusunda Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. firmasının yetkilendirildiği, söz konusu yönetim firmasının, verilen yetkiler doğrultusunda site yönetimi adına aidat toplama ve takip işlemlerini, muhtelif mal ve hizmet alımlarını, personelin sevk ve idaresi ile ilgili resmi ve özel kurumlar nezdinde tüm işlemlerini ve bunun gibi site yönetim faaliyetlerini TOKİ tarafından onaylanarak yürürlüğe konulan işletme projeleri çerçevesinde gerçekleştirdiği,

2.2. Ortak giderlerin 634 sayılı Kanunun “Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma” başlıklı 20’nci maddesi hükmü kapsamında işletme projeleriyle oluşturulduğu ve TOKİ tarafından onaylanarak yürürlüğe konulduğu, işletme projelerinde dönem sonu itibari ile yapılan ortak gider aidat artışlarının, geçmiş dönem gider gerçekleştirmeleri, satıcı ve kurumlar nezdinde yapılan artışlar, asgari ücret artışları, enflasyon oranları gibi durumlar gözetilerek belirlendiği, başvuru konusu toplu konutlara ilişkin hazırlanmış olan 2016-2017 yılı hizmet dönemlerine dair işletme projelerinin TOKİ tarafından alınan Makam Olurları ile onaylanarak yürürlüğe konulduğu,

2.3. 2016 yılı işletme projesinin hazırlanması sürecinde eşit paylı gider kalemlerinde asgari ücrete her altı ayda bir %5 oranında artış olacağı öngörülerek hesaplama yapıldığı, ancak 01/01/2016 tarihinden geçerli olmak üzere asgari ücrette meydana gelen %30 oranındaki yasal artış nedeniyle hazırlanmış olan işletme projesinin yetersiz kaldığı, ek bütçe yapılamadığı ve tasarruf sağlanması kaydı ile ek maliyetlerin karşılanması yoluna gidildiği,

2.4. 31/10/2016 tarihli mali raporlar doğrultusunda 2017 yılı işletme projesinin hazırlanması sürecinde, asgari ücrette meydana gelen farkların bütçeye yansıtılması, mevcut bütçe tasarruflarının dönem içerisinde kullanılmış olması, öngörülen ve gerçekleşen bütçe harcamaları da göz önünde bulundurulmak suretiyle yapılan incelemelerde m² paylı gider kalemlerinde ortalama %21’lik, eşit paylı gider kalemlerinde ise %41’lik bütçe aşımının görüldüğü, ayrıca üç aylık dönemlerde gerçekleştirilen denetimler neticesinde bakım onarım maliyetlerinde de bütçe aşımının olduğunun görüldüğü, bütün bu veriler neticesinde 2017 yılı hizmet dönemine ait işletme projesinde, geçmiş dönemde kullanılmış tasarruflar, gerçekleşen maliyetler ve site ihtiyaçları gözetilmek sureti ile aidat bedellerine yansıtılarak işlem yapıldığı, dolayısıyla aidat artışlarının gider kalemlerindeki reel maliyet artışlarının bir sonucu olduğu, açıklamalarına yer verilmiştir.

3. TOKİ tarafından ayrıca, ... (1., 2., 3. Etap) Toplu Konutlarına ait 01/01/2016-31/12/2016 ve 01/01/2017-31/12/2017 dönemleri için hazırlanmış olan “Ortak Gider Aidat İşletme Projelerinin” birer örneği, yine aynı şekilde söz konusu işletme projeleri kapsamında hazırlanmış olan 2016 yılı için 01/01/2016-31/12/2016 tarihlerini kapsayan, 2017 yılı için ise üç aylık 01/01/2017-31/03/2017 tarihlerini kapsayan mali raporlar ve 2017 yılında yapılan bir takım harcamalara ilişkin faturalar Kurumumuza gönderilmiştir.

III. İLGİLİ MEVZUAT

4. 18/10/1982 tarihli ve 2709 sayılı T.C Anayasasının “Dilekçe, bilgi edinme ve kamu denetçisine başvurma hakkı” başlıklı 74’üncü maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkralarında: *“Herkes, bilgi edinme ve kamu denetçisine başvurma hakkına sahiptir. Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına bağlı olarak kurulan Kamu Denetçiliği Kurumu idarenin işleyişiyle ilgili şikayetleri inceler.”*

5. 6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun "Kurumun Görevi" başlıklı 5’inci maddesinin birinci fıkrasında: *“Kurum, idarenin işleyişiyle ilgili şikayet üzerine, idarenin her türlü eylem ve işlemleri ile tutum ve davranışlarını; insan haklarına dayalı adalet anlayışı içinde, hukuka ve hakkaniyete uygunluk yönlerinden incelemek, araştırmak ve idareye önerilerde bulunmakla görevlidir.”*

6. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun,

6.1. “Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma” başlıklı 20’nci maddesinde: “Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça:

- a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;
- b) Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında;

Katılmakla yükümlüdür...”

6.2. “İşletme projesinin yapılması” başlıklı 37’nci maddesinde: “Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, yönetici gecikmeksizin bir işletme projesi yapar.

Bu projede özellikle:

- a) Anagayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları;
- b) Tüm giderlerden her kat malikine, bu Kanununun 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...”

IV. KAMU DENETÇİSİ YAHYA AKMAN’IN KAMU BAŞDENETÇİSİ’NE ÖNERİSİ

7. Kamu Denetçisi tarafından yapılan inceleme ve araştırma neticesinde; Trabzon Zağnos (1. Etap) Toplu Konutları 2017 yılı Ortak Gider Aidat İşletme Projesi kapsamında öngörülen aidat artışının idare tarafından makul bir gerekçeye dayandırılmadığı değerlendirilmiş olup Ortak Gider Aidat İşletme Projesinin yeniden incelenmesi ve bu doğrultuda aidatların makul seviyeye çekilmesi hususunda Toplu Konut İdaresi Başkanlığına tavsiyede bulunulması gerektiği yönündeki öneri Kamu Başdenetçisi’ne sunulmuştur.

V. DEĞERLENDİRME VE GEREKÇE A. Hukuka ve Hakkaniyete Uygunluk Yönünden Değerlendirme

8. Başvuran, 1 numaralı paragrafta açıklandığı üzere ikamet ettiği TOKİ konutlarındaki aidatların makul bir seviyeye çekilmesini talep etmektedir. Başvuru dosyasının incelenmesinden başvuranın ... (1., 2., 3. Etap) Toplu Konutlarının 1. Etabında ikamet ettiği tespit edilmiştir. Bu sebeple başvuru, TOKİ tarafından ... (1., 2., 3. Etap) Toplu Konutlarının 1. Etabına ilişkin olarak gönderilmiş olan bilgi ve belgeler çerçevesinde incelenmiştir.

9. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun, “Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma” başlıklı 20’nci maddesinde, kat maliklerinin, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak; anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin

işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında; katılmakla yükümlü oldukları, “İşletme projesinin yapılması” başlıklı 37’nci maddesinde ise, işletme projesinde, anagayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarlarının; tüm giderlerden her kat malikine, bu Kanunun 20’nci maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktarın; tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin 20’nci maddedeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarının; gösterileceği düzenlenmiştir. Yine aynı maddede işletme projesinin, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara, imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirileceği ve bu bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durumun kat malikleri kurulunda inceleneceği ve proje hakkında karar verileceği, gerekirse yeni bir projenin hazırlanacağı hükmü öngörülmüştür.

10. Aidatlar, 634 sayılı Kanunun 37’nci maddesi uyarınca yine aynı Kanunun 20’nci maddesine uygun olarak hazırlanmış olan işletme projeleri kapsamında toplanmaktadır. İşletme projelerinde m² paylı ve eşit paylı birden çok gider kalemi bulunmakta ve proje hazırlanırken bu gider kalemlerinde yapılması düşünülen harcamalar tahmini olarak öngörülmektedir. Tahmini olarak öngörülen harcamalara göre de konut başına düşen aidat miktarı belirlenmektedir. Başvuranın ikamet ettiği ... (1., 2., 3. Etap) Toplu Konutlarına ait 01/01/2017-31/12/2017 Ortak Gider Aidat İşletme Projesi; 27/12/2016 tarihinde Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. Genel Müdürlüğü tarafından ... 1-2-3 Toplu Konutları Site Yönetim Kurulu Başkanlığına, Site Yönetim Kurulu Başkanlığı tarafından ise 29/12/2016 tarihinde Başkanlık Olur’unun alınması hususunda TOKİ Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı Site Yönetimleri Müdürlüğüne, ilgili Müdürlük tarafından da Başkanlık Makamına sunulmuş ve 30/12/2016 tarih ve 6126 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlık Makamı Oluru ile yürürlüğe girmiştir.

11. Bahse konu Ortak Gider Aidat İşletme Projesinde 2016 yılında 79,00 TL olan aidat bedelinin 2017 yılında 121,00 TL olarak belirlendiği, dolayısıyla 2017 yılında aidat bedeline bir önceki yıla göre $[(121-79)/79*100]=\%53$ oranında artış yapıldığı görülmektedir. 2 numaralı paragrafta ayrıntısıyla yer verildiği üzere idare tarafından aidat bedelinde yapılan artışın gerekçesi olarak 2016 yılında %5 oranında artış öngörülmesine rağmen asgari ücrete %30 oranında artış yapılması, bu sebeple bütçedeki mevcut tasarrufların kullanılması ileri sürülmüştür.

12. 2015 yılında işçinin bir günlük normal çalışma karşılığı asgari ücreti 42,45 TL iken Asgari Ücret Tespit Komisyonunun 30/12/2015 tarih ve 2015/1 sayılı kararı ile 2016 yılı için 54,90 TL olarak belirlenmiştir. Dolayısıyla 2016 yılında asgari ücrete bir önceki yıla göre $[(54,90 - 42,45) / 42,45*100]=\%30$ oranında zam yapılmıştır. Asgari Ücret Tespit Komisyonunun 29/12/2016 tarih ve 2016/1 sayılı Kararı ile 2017 yılı için işçinin bir günlük normal çalışma karşılığı asgari ücreti 59,25 TL olarak belirlenmiştir. Dolayısıyla 2017 yılında asgari ücrete bir önceki yıla göre $[(59,25 - 54,90) / 54,90*100]=\%8$ oranında zam yapılmıştır. 2015 yılı enflasyon oranı %8,81 (TÜİK Haber Bülteni, Sayı:21684, Tarih:04/01/2016) 2016 yılı enflasyon oranı ise %8,53 olarak gerçekleşmiştir. (TÜİK Haber Bülteni, Sayı:24780, Tarih:03/01/2017)

13. Ortak Gider Aidat İşletme Projesinde yer alan gider kalemlerinin hepsinde reel maliyet artışının asgari ücrete endeksli olduğu ve bu giderlerde asgari ücret oranında artış olduğu düşünülse bile 2017 yılında aidat bedeline yapılan %53 oranındaki artışın çok yüksek olduğu göze çarpmaktadır. Ancak, İşletme Projelerinde; personel maliyetleri eşit paylı giderler, elektrik, su, ulaşım, bakım, onarım gibi diğer gider kalemleri ise m² paylı giderler kapsamında yer almaktadır. Dolayısıyla eşit paylı giderlerin

asgari ücrete yapılan zam oranında, m² paylı giderlerin ise ortalama olarak enflasyon oranında artış göstereceğini değerlendirmek daha doğru olacaktır. Nitekim tüketime konu olan mal ve hizmet fiyatlarındaki ortalama değişim enflasyon oranını ortaya çıkarmakta, asgari ücretteki artışlar ise personel maliyetlerini etkilemektedir. Bunlarla beraber işletme projelerinde gelir ve giderlerin tahmini olarak öngörüldüğü hususunu da göz önünde bulundurmak gerekir. Bu sebeple başvuruya konu aidat artışının makul seviyede olup olmadığının tespiti bakımından, 2016 yılının gelir gider gerçekleştirmelerine, 2017 yılı işletme projesinde öngörülen tahmini harcamalara, bir önceki yıla göre bu harcamalardaki artış oranına ve bu harcamaların fiili olarak gerçekleşme oranlarına bakmak gerekmektedir. Bu bağlamda 2016 ve 2017 yıllarındaki aidat gelirlerinin, bu yıllara ait işletme projelerinin ve bu projelerin uygulanması sonucunda oluşan mali tabloların karşılaştırmalı olarak incelenmesi yerinde olacaktır.

14. 2016-2017 Yıllarına Ait İşletme Projelerinde Öngörülen Tahmini Harcamalar ve Bu Harcamaların 2016 Yılı İçin 01/01/2016-31/12/2016, 2017 Yılı İçin İse Üç Aylık 01/01/2017-31/03/2017 Tarihleri Arasında Fiili Olarak Gerçekleşme Miktarlarına İlişkin Tablo

M2 Paylı Giderler	01/01/2016-31/12/2016		01/01/2017-31/12/2017		
	Tahmini 12 Aylık	Fiili 12 Aylık	Tahmini 12 Aylık	Tahmini (3 Aylık)	Fiili (3 Aylık)
Kapıcı Dairesi Tüketim Giderleri	1.404,00	630,00	1.920,00	480,00	203,00
Blok/Peyzaj Alanlar İlaçlama, Çim Biçme, Makine Yakıt	621,36	1.687,82	1.377,36	344,34	0,00
Bahçe Sulama ve Blok Temizlik Su Giderleri	1.767,24	982,00	1.001,46	250,37	66,00
Site Yönetim Ofis/Büro, Ulaşım ve Yakıt Giderleri	1.080,00	2.633,00	1.320,00	330,00	491,92
Yönetim Hizmet Giderleri	5.947,20	5.947,20	7.136,64	1.784,16	1.784,16
Tebliğat ve Sigorta Giderleri	368,04	348,59	368,00	92,00	180,26
Diğer Çeşitli Giderler	1.260,00	1930,16	756,00	189,00	1.543,68
Ortak Alan Elektrik Tüketim Giderleri	7.858,68	11.273,86	12.141,36	3.054,34	3.862,88
Temizlik Malzemesi Tüketim Sarf Giderleri	1.320,00	1.660,00	1.560,00	390,00	400,00
Elektrik, Sıhhi Tesisat Mekanik Bakım/Onarım Giderleri	4.464,00	9.512,83	11.760,00	2.940,00	5.766,06
Asansör Bakım-Onarım-Sarf Giderleri	4.560,00	4.859,24	5.280,00	1.320,00	1.199,91
Asansör Fenni Muayene Giderleri	288,00	(-)	480,00	120,00	1.040,00
Şehir İçi Ulaşım ve Nakliye Giderleri	300,00	(-)	120,00	30,00	0,00

Jeneratör Bakım/Onarım ve Yakıt Alımı Giderleri	480,00	(-)	144,00	36,00	0,00
TOPLAM	31.718,40	42.461,56	45.364,82	11.341,21	16.537,87
Eşit Paylı Giderler					
Brüt İşçilik	50.260,80	48.663,23	72.533,42	18.133,36	15.995,36
Personel İş Elbisesi Giderleri	625,08	500,58	1.300,00	325,00	0,00
Personel Kıdem Tazminatı Hakları	3.200,23	(-)	4.325,47	1.081,37	0,00
TOPLAM	54.086,20	49.163,81	78.158,89	19.539,72	15.995,36
GENEL TOPLAM	85.804,60	91.625,37	123.523,71	30.880,93	32.533,23

Tablonun ayrıntılı olarak incelenmesinden;

14.1. 2016 yılında; m² paylı giderler için 31.718,40 TL tahmini harcama öngörüldüğü, ancak fiili olarak toplamda 42.663,23 TL harcamanın gerçekleştiği, dolayısıyla bu gider kaleminde $[(42.663,23 - 31.718,40)/31.718,40*100]=\%34$ oranında bütçe aşımının olduğu, eşit paylı giderler için ise 54.086,20 TL tahmini harcama öngörüldüğü, ancak fiili olarak toplamda 49.163,81 TL harcamanın gerçekleştiği, dolayısıyla bu gider kaleminde bütçenin $[(49.163,81 / 54.086,20)*100]=\%90,9$ oranında gerçekleştiği yani %9 oranında fazla verdiği, hem m² paylı hem de eşit paylı giderlerin genel toplamında ise 85.804,60 TL tahmini harcama öngörüldüğü, ancak toplamda 91.625,37 TL harcamanın fiili olarak gerçekleştiği, dolayısıyla genel toplamda $[(91.625,37 - 85.804,60)/85.804,60*100]=\%6,7$ oranında bütçe aşımının olduğu,

14.2. 2017 yılında; m² paylı giderler için 45.364,82 TL tahmini harcama öngörüldüğü, dolayısıyla bir önceki yıl fiili olarak gerçekleşen harcamaya göre $[(45.364,82 - 42.663,23) / 42.663,23*100]=\%6,3$ oranında artışa tekabül ettiği, eşit paylı giderler için ise 78.158,89 TL tahmini harcama öngörüldüğü, dolayısıyla bir önceki yıl fiili olarak gerçekleşen harcamaya göre $[(78.158,89 - 49.163,81) / 49.163,81*100]=\%58,9$ oranında artışa tekabül ettiği, hem m² paylı hem de eşit paylı giderler için ise toplamda 123.523,17 TL harcamanın öngörüldüğü, dolayısıyla toplamda bir önceki yıl fiili olarak gerçekleşen harcamaya göre $[(123.523,17 - 91.625,37) / 91.625,37*100]=\%34,8$ oranında artışa tekabül ettiği,

14.3. 2017 yılının ilk üç aylık döneminde (01/01/2017-31/03/2017 tarihleri arasında); m² paylı giderler için tahmini 11.341,21 TL harcama öngörüldüğü, ancak fiili olarak toplamda 16.537,87 TL harcamanın gerçekleştiği, dolayısıyla bu gider kaleminde $[(16.537,87 - 11.341,21)/11.341,21*100]=\%45$ oranında bütçe aşımının olduğu, eşit paylı giderler için ise tahmini 19.539,72 TL harcama öngörüldüğü, ancak fiili olarak toplamda 15.995,36 TL harcamanın gerçekleştiği, dolayısıyla bu gider kaleminde bütçenin $[(15.995,36 / 19.539,72)*100]=\%81,8$ oranında gerçekleştiği yani %18 oranında fazla verdiği, hem m² paylı hem de eşit paylı giderlerin genel toplamında ise 30.880,93 TL tahmini harcama öngörüldüğü, ancak toplamda 32.533,23 TL harcamanın fiili olarak gerçekleştiği, dolayısıyla genel toplamda 2017 yılının ilk üç ayında $[(32.533,23 - 30.880,93)/30.880,93*100]=\%5$ oranında bütçe aşımının olduğu, görülmektedir.

15. 2017 Yılı İşletme Projesinde Öngörülen Aylık Tahmini Harcamalar ve Bu Harcamaların 2017 Yılı'nın İlk Üç Ayda (Ocak-Şubat-Mart) 01/01/2017-31/03/2017 Tarihleri Arasında Fiili Olarak Gerçekleşme Miktarlarına İlişkin Tablo

	01/01/2017 - 31/03/2017			
M2 Paylı Giderler	Aylık Tahmini	Ocak Fiili	Şubat Fiili	Mart Fiili
Kapıcı Dairesi Tüketim Giderleri	160,00	69,00	68,50	65,50
Blok/Peyzaj Alanlar İlaçlama, Çim Biçme, Makine Yakıt	114,78	0,00	0,00	0,00
Bahçe Sulama ve Blok Temizlik Su Giderleri	83,46	13,50	14,00	38,50
Site Yönetim Ofis/Büro, Ulaşım ve Yakıt Giderleri	110,00	211,33	214,25	66,34
Yönetim Hizmet Giderleri	594,72	594,72	594,72	594,72
Tebliğat ve Sigorta Giderleri	30,67	0,00	0,00	180,26
Diğer Çeşitli Giderler	63,00	1207,70	60,68	275,30
Ortak Alan Elektrik Tüketim Giderleri	1.011,78	1.525,38	1.256,85	1.080,65
Temizlik Malzemesi Tüketim Sarf Giderleri	130,00	400,00	0,00	0,00
Elektrik, Sıhhi Tesisat Mekanik Bakım/Onarım Giderleri	980,00	4.791,06	345,00	630,00
Asansör Bakım-Onarım-Giderleri Sarf	440,00	399,97	399,97	399,97
Asansör Fenni Muayene Giderleri	40,00	0,00	1.040,00	0,00
Şehir İçi Ulaşım ve Nakliye Giderleri	10,00	0,00	0,00	0,00
Jeneratör Bakım/Onarım ve Yakıt Alımı Giderleri	12,00	0,00	0,00	0,00
TOPLAM	3.780,40	9.212,66	3.993,97	3.331,24
Eşit Paylı Giderler				
Brüt İşçilik	6.044,45	5.331,79	5.331,79	5.331,79
Personel İş Elbisesi Giderleri	108,33	0,00	0,00	0,00
Personel Kıdem Tazminatı Hakları	360,46	0,00	0,00	0,00
TOPLAM	6.513,24	5.331,79	5.331,79	5.331,79
GENEL TOPLAM	10.293,24	14.544,45	9.325,76	8.663,03

Tablonun ayrıntılı olarak incelenmesinden;

15.1. m² paylı giderler için; aylık 3.780,40 TL tahmini harcama öngörüldüğü, ancak fiili olarak;

Ocak ayında 9.212,66 TL harcamanın gerçekleştiği, dolayısıyla $[(9.212,66 - 3.780,40)/3.780,40 * 100] = \%43$ oranında bütçe aşımının olduğu, Şubat ayında 3.993,97 TL harcamanın gerçekleştiği, dolayısıyla $[(3.993,97 - 3.780,40)/3.780,40 * 100] = \%5$ oranında bütçe aşımının olduğu, Mart ayında ise 3.331,24 TL harcamanın gerçekleştiği, dolayısıyla bütçenin $[(3.331,24 / 3.780,40) * 100] = \%88$ oranında gerçekleştiği ve %12 oranında fazla verdiği,

15.2. Eşit paylı giderler için; aylık 6.513,24 TL tahmini harcama öngörüldüğü, ancak fiili olarak; Ocak, Şubat ve Mart aylarında her ay için 5.331,79 TL harcamanın gerçekleştiği, dolayısıyla aylık bütçenin $[(5.331,79 / 6.513,24) * 100] = \%81$ oranında gerçekleştiği ve %19 oranında fazla verdiği,

15.3. Hem m² paylı hem de eşit paylı giderlerin genel toplamında ise, aylık 10.293,24 TL tahmini harcama öngörüldüğü, ancak fiili olarak; Ocak ayında 14.544,45 TL harcamanın gerçekleştiği, dolayısıyla $[(14.544,45 - 10.293,24)/10.293,24 * 100] = \%41$ oranında bütçe aşımının olduğu, Şubat ayında 9.325,76 TL harcamanın gerçekleştiği, dolayısıyla bütçenin $[(9.325,76 / 10.293,24) * 100] = \%90$ oranında gerçekleştiği ve %10 fazla verdiği, Mart ayında ise 8.663,03 TL harcamanın gerçekleştiği, dolayısıyla bütçenin $[(8.663,03 / 10.293,24) * 100] = \%84$ oranında gerçekleştiği ve %16 fazla verdiği, görülmektedir.

16. İdare tarafından 2016 yılı işletme projesinin hazırlanması sürecinde asgari ücrete gelen artışın öngörülemediği, 31/10/2016 tarihli mali tablolar göz önünde bulundurulduğunda m² paylı gider kaleminde %21, eşit paylı gider kaleminde ise %41 oranında bütçe aşımının olduğu belirtilmiştir. Ancak, 2016 yılında; m² paylı giderlerde toplamda %34 oranında bütçe aşımının olduğu görülmekle birlikte, personel maliyetlerinin bu gider kapsamında olmasına ve asgari ücrete yapılan %30 oranındaki artış öngörülememiş olmasına rağmen eşit paylı giderlerde bütçenin %9 oranında fazla verdiği, dolayısıyla idare tarafından bu hususta öne sürülen oran ile mali tablodaki verilerin birbiriyle uyuşmadığı, yine aynı şekilde asgari ücrete gelen %30 oranındaki artış öngörülememiş olmasına rağmen hem m² paylı hem de eşit paylı giderlerin genel toplamında ise sadece %6,7 oranında bütçe aşımının olduğu görülmektedir.

17. İşletme projesindeki giderlerde 2017 yılında bir önceki yılın harcamalarına bakılacak olursa; m² paylı giderler için bir önceki yılda fiili olarak gerçekleşen harcamaya göre %6,3 oranında artış yapıldığı, dolayısıyla 2016 yılında enflasyon oranının %8,53 olduğu göz önünde bulundurulduğunda bu gider kalemi için yapılan artışın makul seviyede olduğu, eşit paylı giderler için ise bir önceki yıl fiili olarak gerçekleşen harcamaya göre %58,9 oranında artış yapıldığı, dolayısıyla asgari ücrete 2016 yılında yapılan %30, 2017 yılında ise yapılan %8 oranındaki artış dikkate alındığında, bu gider kalemi için yapılan artışın bu oranların çok daha üstünde olduğu görülmektedir.

18. 2017 yılının ilk üç aylık döneminde yapılan harcamalara bakılacak olursa; m² paylı gider kaleminde %45 oranında bütçe aşımının olduğu, eşit paylı gider kaleminde bütçenin %18 oranında fazla verdiği, hem m² paylı hem de eşit paylı giderlerin genel toplamında ise %5 oranında bütçe aşımının olduğu, aylar bazında inceleme yapıldığında, m² paylı giderler için; Ocak ayında %43 oranında bütçe aşımının olduğu, Şubat ayında %5 oranında bütçe aşımının olduğu, Mart ayında ise bütçenin %12 oranında fazla verdiği, Ocak ayında 4.791,06 TL elektrik, sıhhi tesisat mekanik

bakım/onarım gideri, Şubat ayında ise 1.040,00 TL asansör fenni muayene gideri yapıldığı, bu aylarda m² paylı gider kaleminde söz konusu olan bütçe aşımının bundan kaynaklandığı, bakım onarımların periyodik olarak yapıldığı göz önünde bulundurulduğunda, sonraki aylarda da bütçe aşımı olacağı düşünülmemeyeceği, nitekim Mart ayında m² paylı gider kaleminde bütçenin fazla verdiği, eşit paylı giderler için ise; Ocak, Şubat ve Mart aylarında her ay için aylık bütçenin %19 oranında fazla verdiği, brüt işçilik gideri için aylık 6.044,45 TL harcama öngörülmesine rağmen, Ocak, Şubat ve Mart aylarında her ay 5.331,79 TL harcama yapıldığı dolayısıyla bu harcamanın yılsonuna kadar her ay için bu şekilde devam edeceği ve fazla vereceği, hem m² paylı hem de eşit paylı giderlerin genel toplamında ise, Ocak ayında %41 oranında bütçe aşımının olduğu, Şubat ayında bütçenin %10 fazla verdiği, Mart ayında ise bütçenin %16 fazla verdiği görülmektedir.

19. Kurumumuzca yapılan değerlendirme neticesinde; ... (1. Etap) Toplu Konutları 2017 yılı Ortak Gider Aidat İşletme Projesi kapsamında öngörülen aidat artışının temel gerekçesi olarak asgari ücrete yapılan yüksek oranlı artış ileri sürülmesine ve asgari ücretin artışının personel maliyetlerini doğrudan etkilemesine rağmen eşit paylı giderlerde gerek 2016 yılında gerekse de 2017 yılının ilk üç ayında bütçenin fazla verdiği, m² paylı giderlerin ise asgari ücrete gelen zam oranında artacağı düşünülmemeyeceği, m² paylı giderlerde enflasyon oranının dikkate alınması gerektiği, bu oranının da gerek 2016 gerekse de 2017 yılında %8'lerde olduğu, yine aynı şekilde toplam giderlerde Ocak ayında bakım onarım giderinden kaynaklanan bütçe aşımı dışında Şubat ve Mart aylarında bütçenin fazla verdiği, dolayısıyla idare tarafından aidat artışının makul bir gerekçeye dayandırılmadığı değerlendirilmiş olup Ortak Gider Aidat İşletme Projesinin yeniden incelenmesi ve bu doğrultuda aidatların makul seviyeye çekilmesi gerektiği kanaat ve sonucuna varılmıştır.

B. İyi Yönetim İlkeleri Yönünden Değerlendirme

20. İyi yönetim ilkelerine 28/03/2013 tarihli ve 28601 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin "İyi yönetim ilkeleri" başlıklı 6'ncı maddesinde yer verilmiş olup; söz konusu ilkeler yönünden yapılan değerlendirme neticesinde; Kurumumuzca istenilen bilgi ve belgelerin idare tarafından süresi içerisinde, tam ve gerekçeli olarak Kurumumuza gönderildiği, ayrıca Kurumumuz tarafından verilmiş olan Gönderme Kararı üzerine başvurana süresi içinde ve gerekçeli olarak cevap verildiği bu suretle idarenin "*kanunlara uygunluk*", "*makul sürede karar verme*", "*hesap verilebilirlik*", "*kararların gerekçeli olması*" ve "*kararın geciktirilmeksizin bildirilmesi*" ilkelerine uygun davrandığı tespit edilmiştir. Ancak başvurana iletilmiş olan yazıda idarenin bu karara karşı hangi sürelerde hangi mercilere başvurulabileceğinin gösterilmediği anlaşıldığından, "*karara karşı başvuru yollarının gösterilmesi*" ilkesine uygun davranmadığı tespit edilmiş olup idarenin bundan böyle bu ilkelere de uyması beklenmektedir.

VI. HAK ARAMA ÖZGÜRLÜĞÜNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

21. 6328 sayılı Kanunun 21'inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, bu Tavsiye Kararının idareye tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde idare tarafından herhangi bir eylem ya da işlem tesis edilmezse dava açma süresinden (varsa) arta kalan süre kaldığı yerden işlemeye devam edecek olup Trabzon Sulh Hukuk Mahkemelerinde yargı yolu açıktır.

VII. KARAR

Açıklanan gerekçelerle **BAŞVURUNUN KABULÜNE;**

Trabzon Zağnos (1. Etap) Toplu Konutlarına ait 2017 yılı Ortak Gider Aidat İşletme Projesinin incelenmesi ve bu doğrultuda aidat bedellerinin makul seviyeye çekilmesi hususunda TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA TAVSİYEDE BULUNULMASINA, 6328 sayılı Kanununun 20'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca bu karar üzerine tesis edilecek işlemin otuz gün içinde Kurumumuza bildirilmesinin zorunlu olduğuna, Kararın BAŞVURANA ve TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA tebliğine,

Türkiye Cumhuriyeti Kamu Başdenetçisi'nce karar verildi.

e-imzalıdır

Şeref MALKOÇ
Kamu Başdenetçisi