

Ortak Giderlerde Kriz! Giriş Kat, Asansörü; Ara Kat, Çatıyı Neden Ödüyor?

Kanunun varsayılan ortak gider sistemi başka, yönetim planında kurulabilecek daha adil paylaşım modelleri başka. Asansör elektriği ile çatı giderini aynı mantıkla bölmek zorunda değiliz.

Önce en önemli ayrım: Kanun ne diyor, biz ne öneriyoruz?

Kat Mülkiyeti Kanunu m.20'nin bir **varsayılan gider paylaşım sistemi** var. Yönetim planında veya maliklerin geçerli anlaşmasında başka bir düzen yoksa bu sistem uygulanır.

Bu nedenle mevcut bir apartmanda yalnızca "Ben giriş kattayım, asansörü kullanmıyorum" diyerek asansör giderini tek tarafı olarak sıfırlayamazsınız. Aynı şekilde "Ben ara kattayım, çatı beni ilgilendirmez" diyerek çatı giderinden de kendiliğinizden çıkamazsınız.

Bu yazıda bundan sonra anlatacağımız katsayılar ise **kanunda yazılı oranlar değildir**.

Bunlar, yeni bir yönetim planı hazırlanırken değerlendirilmesini önerdiğimiz hakkaniyet modelleridir. Geçerli biçimde kararlaştırılmadan mevcut gider hesabının yerine kendiliğinden geçmez.

Bu ayrımı baştan koymak önemli. Çünkü "Kanun bugün ne emrediyor?" ile "Yeni yönetim planını hazırlarken daha adil bir sistem nasıl kurulabilir?" aynı soru değildir.

Eşitlik ile adalet aynı şey değildir. Herkese aynı faturayı çıkarmak eşit olabilir; fakat giderin nasıl doğduğunu ve kimin ne ölçüde yararlandığını hiç hesaba katmıyorsa her zaman adil olmayabilir.

Kanunun varsayılan sistemi ne?

KMK m.20'ye göre, kat malikleri arasında başka türlü bir düzenleme yoksa genel olarak:

Gider	Kanundaki başlangıç noktası
Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderleri	Eşit paylaşım
Ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarımı	Arsa payı
Ortak tesislerin işletme giderleri	Arsa payı
Bir malikin kusuruyla doğan zarar	Şartları varsa sorumlu kişiye dönülmesi gündeme gelir

Kanun ayrıca "Ben kullanmıyorum" denilerek ortak giderden kaçınılmasını da kural olarak kabul etmez.

Fakat m.20'deki "**aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça**" ifadesi önemlidir. Gider paylaşımının geçerli biçimde farklı düzenlenebilmesi mümkündür. Kentsel dönüşümde yönetim planı hazırlanırken asıl fırsat da burada ortaya çıkar.

Asansör: Giriş kat neden 6. katla aynı elektrik parasını ödesin?

Asansörde iki ayrı şeyi birbirine karıştırmamak gerekir.

Birincisi kullanım gideridir: elektrik gibi, asansör çalıştıkça artan masraf.

İkincisi ise asansörün binada bulunmasının ve çalışır halde tutulmasının maliyetidir: motor değişimi, büyük yenileme, ana ekipman değişimi gibi giderler.

Biz özellikle **kullanıma bağlı asansör giderlerinde** kat yükseldikçe katsayının artmasını daha adil buluyoruz.

Örneğin yönetim planı hazırlanırken şu başlangıç modeli kullanılabilir:

Bulunduğu kat	Önerilen kullanım katsayısı
Giriş kat	0
1. kat	1
2. kat	2
3. kat	3
4. kat	4
5. kat	5
6. kat	6

Mantık basit: kişi evine ulaşmak için asansörle ne kadar yukarı çıkıyorsa kullanım payı da o ölçüde artar.

2.100 TL'lik asansör elektriği örneği

Her katta bir daire olduğunu ve asansör elektriğinin o ay **2.100 TL** geldiğini düşünelim.

Katsayıların toplamı 21'dir. Buna göre her bir katsayı 100 TL'ye karşılık gelir:

Kat	Katsayı	Önerilen elektrik payı
Giriş	0	0 TL
1. kat	1	100 TL
2. kat	2	200 TL
3. kat	3	300 TL
4. kat	4	400 TL
5. kat	5	500 TL
6. kat	6	600 TL
Toplam	21	2.100 TL

Bu tablo **kanunun emrettiği hesap değildir**. Yönetim planı hazırlanırken kullanım giderleri için önerdiğimiz örnek bir katsayı modelidir.

Binanın bodrum otoparkı varsa, giriş kattaki daire de asansörü düzenli kullanıyorsa veya bazı bağımsız bölümlerin ayrı girişi bulunuyorsa katsayıların buna göre değiştirilmesi gerekir.

Kendi binanız için asansör hesabını deneyin

Peki asansörün motoru değişirse?

Burada aynı hesabı otomatik olarak kullanmam.

Asansör elektriği, kullanım arttıkça artar. Fakat motorun veya ana sistemin yenilenmesi yalnız "kaç kat çıktınız?" sorusuyla açıklanamaz. Bu, binanın ortak tesisinin büyük gideridir.

Bu nedenle yönetim planında **asansörün kullanım gideri ile büyük bakım ve yenileme giderini ayrı başlıklarda düzenlemek** daha sağlıklı olur.

Çatı: Ara kat neden ödüyor, en üst kat neden biraz daha fazla ödeyebilir?

Çatı yalnız en üst kattaki dairenin tavanı değildir.

Çatı binanın tamamını yağmurdan, sudan ve dış etkilere korur. Bu yüzden ara kattaki malik için “Ben çatıyı kullanmıyorum, hiç ödemem” yaklaşımını doğru bulmuyoruz.

Ama işin diğer tarafını da görmezden gelmemek gerekir:

En üst kattaki daire çatıdan diğer dairelere göre daha doğrudan yararlanır. Çatı akarsa ilk zarar gören, ısı ve su yalıtımından en doğrudan etkilenen bağımsız bölüm genellikle odur.

Bu nedenle yönetim planı hazırlanırken çatı giderinin tamamını yalnız üst kata yüklemek yerine, üst kata **sınırlı bir ilave pay** verilmesini daha dengeli buluyoruz.

Önerdiğimiz başlangıç modeli: %80 + %20

Önerdiğimiz başlangıç modeli şu:

- **Çatı giderinin %80'i:** binanın tamamını koruduğu için bütün maliklere, tercihen arsa payları dikkate alınarak dağıtılır.
- **Çatı giderinin %20'si:** çatının hemen altındaki bağımsız bölümlere ilave pay olarak ayrılır.

%20 kanunda yazılı bir oran değildir. Yönetim planı hazırlanırken değerlendirilmesini önerdiğimiz varsayılan başlangıç oranıdır. Bina yapısına, teras kullanımına ve bağımsız bölümlerin durumuna göre değiştirilebilir.

Örneğin çatı yenilemesi **300.000 TL** ise:

Pay	Tutar	Nasıl dağıtılır?
Genel bina payı — %80	240.000 TL	Bütün maliklere
Çatı altı ilave pay — %20	60.000 TL	Çatının hemen altındaki bağımsız bölümlere
Toplam	300.000 TL	

Çatı giderini deneyin

Terası yalnız son kat kullanıyorsa ne değişir?

Özel teras kullanımı ile çatının binayı koruyan kısmını ayırmak gerekir.

Terası yalnız bir dairenin kullanması, çatının taşıyıcı sisteminin veya ana su yalıtımının bir anda yalnız o dairenin gideri haline gelmesi anlamına gelmez.

Buna karşılık yalnız özel kullanımdan doğan bazı giderlerin ayrıca o kullanıcıya bırakılması düşünülebilir.

Gider	Yönetim planında nasıl ele alınabilir?
Çatının taşıyıcı sistemi	Ortak bina gideri
Ana su yalıtımı	Ortak bina gideri
Ana yağmur suyu sistemi	Ortak bina gideri
Özel terasın günlük/yüzeysel bakımı	Özel kullanıcıya bırakılabilir
Kullanıcının verdiği zarar	Sorumlu kişiden istenebilir
Kullanıcının eklediği özel/dekoratif unsur	Özel kullanıcı gideri olarak düzenlenebilir

Yönetim planında neyi açık açık yazmak gerekir?

Ortak gider maddesi "herkes eşit öder" veya "arsa payına göre ödenir" deyip geçmemeli.

En azından şu ayrımlar açık olmalı:

1. Asansör elektriği nasıl paylaşılacak?
2. Asansörün büyük bakım ve yenilemesi nasıl paylaşılacak?
3. Giriş kat, dükkân veya ayrı girişli bölüm için özel kural var mı?
4. Çatı giderinin ne kadarı genel, ne kadarı çatı altı ilave payı?
5. Özel terasın bakım gideri kime ait?
6. Bir kişinin verdiği zararın bedeli nasıl geri alınacak?
7. Katsayılar değiştirilecekse hangi usul izlenecek?

Katsayı kullanılacaksa rakamları yöneticiye sonradan bırakmak yerine **yönetim planında veya ekindeki cetvelde baştan göstermek** daha güvenlidir.

"Sonra değiştiririz" demek neden riskli?

KMK m.28 yönetim planının değiştirilmesi için genel olarak kat maliklerinin **beşte dördünün oyunu** arar. Ortak gider paylaşımının değiştirilmesinde ise m.20'deki "aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça" ifadesi nedeniyle öğretide ve uygulamada ayrıca tartışmalar vardır.

Vatandaş açısından önemli sonuç şu:

Yeni binanın gider sistemini "nasıl olsa sonra düzeltiriz" diye bırakmak gereksiz bir risk yaratır.

Kentsel dönüşüm sözleşmesi hazırlanırken yeni yönetim planının ne zaman görüleceği, ortak giderlerin hangi temel kurallara göre paylaşılacağı ve asansör/çatı/teraz gibi kalemlerin nasıl ele

alınacağı da konuşulmalıdır.

Kısacası önerdiğimiz model ne?

Konu	Önerdiğimiz başlangıç modeli
Asansör elektriği ve kullanıma bağlı gider	Giriş 0; 1. kat 1; 2. kat 2; devamında kat numarası kadar katsayı
Asansörün büyük yenilemesi	Kullanım giderinden ayrı değerlendirme
Çatı gideri	%80 genel bina payı + %20 çatı altı ilave payı
Özel teras gideri	Ortak yapı gideri ile özel kullanım giderini ayırma
Bir kişinin verdiği zarar	Mümkünse sorumlu kişiye yükleme

Bunların hiçbiri **“Kanunda bu oran yazıyor”** anlamına gelmez.

Bizim yaklaşımımız şu: Yönetim planı hazırlanırken herkesin yıllarca ödeyeceği giderleri tek cümleyle geçmek yerine, **masrafın gerçekten nereden çıktığına ve kimin ne ölçüde yararlandığına bakmak** gerekir.

Sık sorulan sorular

Giriş kattaki malik asansör gideri ödemek zorunda mı?

Mevcut yönetim planında farklı ve geçerli bir düzenleme yoksa yalnız “kullanmıyorum” denilerek ortak giderden kendiliğinden çıkılamaz. Bu yazıdaki sıfır katsayısı, yeni yönetim planı hazırlanırken kullanıma bağlı giderler için önerdiğimiz örnek modeldir.

5. kattaki malik 1. kattakinin beş katı asansör parası mı ödemek zorunda?

Kanunen böyle hazır bir oran yoktur. Buradaki 1–2–3–4–5 sistemi, özellikle elektrik gibi kullanıma bağlı giderler için önerilen bir yönetim planı modelidir.

Çatı masrafını yalnız son kat mı öder?

Kural olarak hayır. Çatı binanın tamamını koruyan ortak yapı unsurudur. Bu yazıdaki %20 ilave pay da kanuni oran değil, yeni yönetim planı hazırlanırken değerlendirilebilecek bir hakkaniyet önerisidir.

Çatıdaki %20 neden %20?

Bu oran kanundan veya zorunlu bir mühendislik hesabından gelmiyor. Amaç çatının esas olarak bütün binayı koruduğunu kabul ederken, çatı altındaki bağımsız bölümün daha doğrudan yararını da tamamen yok saymamaktır. Somut binada %10, %15, %25 veya başka bir oran daha uygun olabilir.

Yönetim planındaki gider sistemi sonradan değiştirilebilir mi?

Değişiklik mümkündür; ancak gerekli çoğunluk ve ortak gider paylaşımının değiştirilmesine ilişkin hukuki şartlar somut düzenlemeye göre ayrıca değerlendirilmelidir. Bu nedenle en güvenli yol gider sistemini yeni yönetim planı hazırlanırken açık kurmaktır.

Sonuç

Ortak giderlerde tek bir formül her problemi çözmiyor.

Asansör elektriğinde kullanım, çatıda bütün binanın korunması, özel terasta kişisel kullanım, zararda ise zarara kimin sebep olduğu farklı sorular.

Kentsel dönüşümde yönetim planı hazırlanırken bu ayrımlar baştan kurulursa, yeni bina teslim edildikten sonra çıkacak aidat tartışmalarının önemli bir bölümü daha başlamadan önlenabilir.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu; özellikle m.20 ve m.28.
- Ahmet Ayar, "Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Paylaşılması Sorunu", Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 18/2 (2021), s.861-873.
- Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2011/4849, K.2011/8903, 19.09.2011.
- Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2019/4681, K.2020/37, 13.01.2020.
- Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2014/8293, K.2014/10378, 12.06.2014.