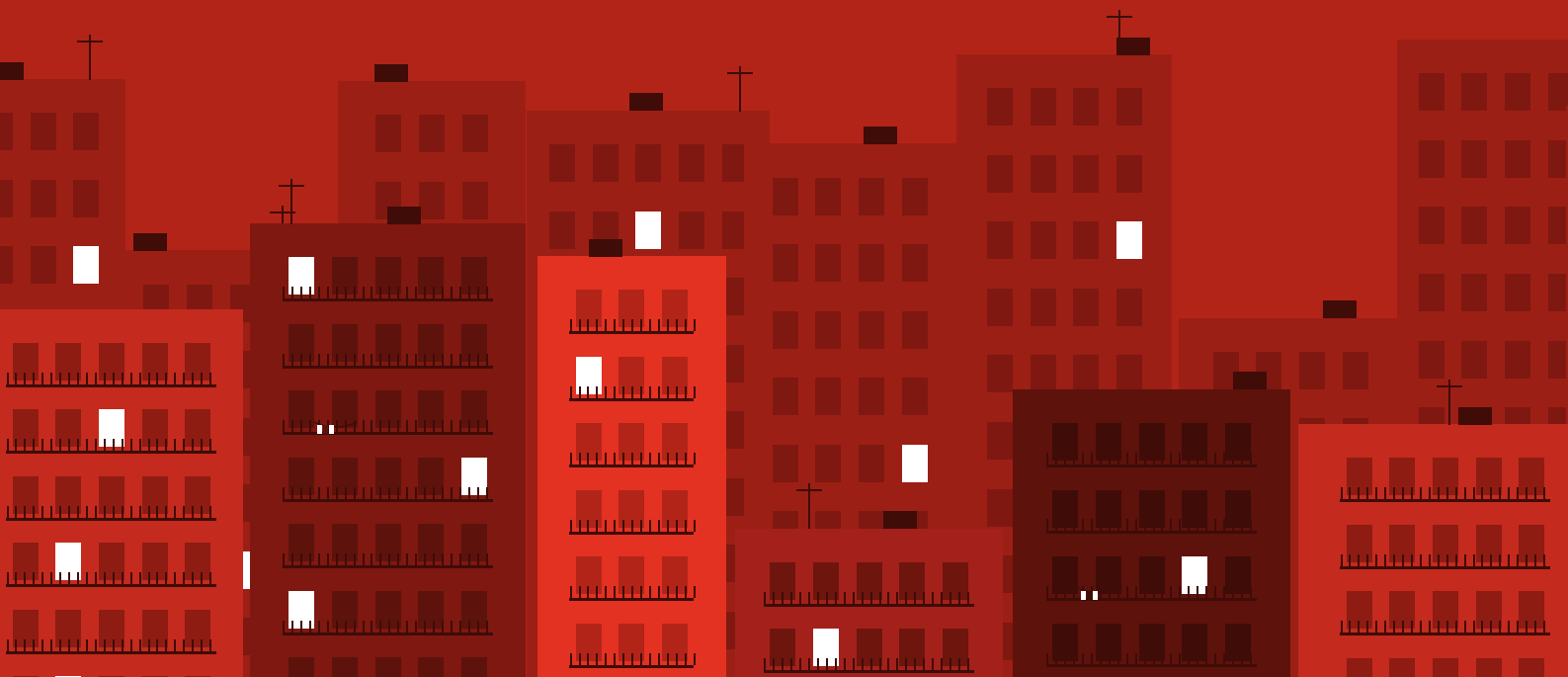
KİRACI-SEN
Kiracılar Sendikası

KİRACILAR SENDİKASI KURULUŞ MANİFESTOSU

SEMT BİZİM, EV KİRA!

Bir kişinin barınma sorunu kişisel değil, sistematik bir sorundur; çözümü de bireysel değil, ortak bir mücadeledir.



01

Biz Kimiz?

Bizler, ücretliler, emekliler, öğrenciler, işsizler ve güvencesiz çalışanlar, maaşımızın, emekli aylığımızın ya da bursumuzun yarısını, çoğu zaman daha fazlasını kiraya ayıran kiracılarız. Ev ararken depozito ve komisyonla, sözleşme imzalarken tarihsiz tahliye taahhüdüyle, evimizde yaşarken de zam ve haksız tahliye baskısıyla karşılaşıyoruz. Taşınmaya zorlandığımızda işimizden, okulumuzdan ve komşularımızdan uzaklaşıyoruz. Kazandığımız ücretin kiraya giden kısmı, nasıl besleneceğimizi, dinlenebileceğimizi ve çocuklarımızı hangi koşullarda büyüteceğimizi belirliyor. İşyerinde aldığımız zam artan barınma giderleriyle eriyor. Bu nedenle kiracı örgütlenmesini emekçilerin geçim ve yaşam mücadelesinin bir parçası olarak kuruyoruz. Kentleri emeğimizle üretiyoruz, evleri, yolları, okulları ve hastaneleri biz inşa ediyoruz, biz ayakta tutuyoruz. Buna karşılık nerede, hangi koşullarda ve ne kadar süre yaşayabileceğimiz üzerinde giderek daha az söz sahibi oluyoruz.

> **Bir kişinin barınma sorunu kişisel değil, sistematik bir sorundur; çözümü de bireysel değil, ortak bir mücadeledir.**

Bu nedenle kiracıların kendi sözünü söyleyeceği, kararlarını birlikte alacağı ve hakları için birlikte mücadele edeceği Kiracılar Sendikası'nı kuruyoruz. Adımızı, tek başına güçsüz olanların bir araya gelerek güç kazandığı işçi sınıfının örgütlenme geleneğinden, sendikal mücadeleden alıyoruz. Sendikamız, kiracı ile mülk sahibi arasındaki tek tek uyuşmazlıklarda kiracının yanında dururken, asıl olarak barınma krizine karşı kamusal konut politikaları üreten ve bu politikaların hayata geçirilmesini talep eden bir örgüt olacaktır.

02

Sorun konut kıtlığı değil, bölüşümdür.

Barınma krizinin yalnızca daha fazla konut üreterek çözüleceği vaadini reddediyoruz. Hangi konutun nerede, kimler için üretildiği, kimin mülkiyetinde olduğu ve hangi bedelle kullanıma açıldığı, üretim miktarı kadar belirleyicidir. Konutun yatırım aracına dönüştüğü,

imar kararları ve kentsel dönüşümle yaratılan arsa değerinin kişilere ve şirketlere aktarıldığı bir düzende, yeni konutlar herkes için erişilebilir barınmayı kendiliğinden sağlamaz.

Bu ülkede konut kıtlığı değil, karşılanabilir ve güvenceli konut kıtlığı var. Evsiz insanlar ve insansız evler aynı kentte yan yana duruyor. Bir yanda kirasını ödeyemediği için kentin çeperine itilen haneler, öte yanda ise yatırım amacıyla boş tutulan ve değer kazanması beklenen konutlar var.

Yasalar da bugün kiracıdan değil, mülk sahibinden yana. Haziran 2022'de getirilen %25'lik kira artış sınırının Temmuz 2023'te sona ermesiyle birlikte, milyonlarca kiracı karşılayamayacakları kira artışları ve tahliye davalarıyla karşı karşıya kaldı. Sözleşme başında imzalatılan tarihsiz tahliye taahhütnameleri, gerçeği yansıtmayan "ihtiyaç" gerekçeleri, on yıllık sürenin sonunda mülk sahibine tanınan gerekçesiz fesih imkânı ve depremlerin ardından hızlanan kentsel dönüşüm pratikleri, kiracıyı hukuken de güvencesiz bırakıyor.

Yıllardır bize barınma sorununun tek çözümünün ev sahibi olmak olduğu söyleniyor. Kiracılık, geçici bir durum, bir başarısızlık ya da krediyle bir an önce kurtulunması gereken bir ara evre gibi sunuluyor. Borçlanmayı ve konut fiyatlarını büyüten bir düzende, herkese vaat edilen sahiplik çoğumuz için ya ulaşılamaz bir hedef ya da ömür boyu sürecek bir borçtur. Güvenceli kiracılık ve kamusal kiralık sosyal konut, sahiplikten daha az değerli barınma biçimleri değildir. Hedefimiz, mülk sahibi olup olmamasından bağımsız olarak herkesin güvenli, sağlıklı ve karşılanabilir bir konutta uzun vadeli bir yaşam kurabilmesidir. Konutun bir yatırım aracı değil, Anayasa'nın 57. Maddesiyle de tanınan bir hak olduğunu savunuyoruz ve uzun vadede konutun meta olmaktan çıkarılması için mücadele ediyoruz.

03

Bir araya geliyoruz, birlikte karar alıyoruz.

Kira artışıyla, haksız tahliye tehdidiyle ya da mülk sahibinin baskısıyla tek başına yürütülen mücadeleyi ortak bir örgütlenmeye dönüştürüyoruz. Aynı binada, aynı mahallede, aynı kentte yaşayan kiracıların birbirini bulmasını sağlayarak onları kolektif kiracı grupları halinde bir araya getiriyoruz. Mülk sahibinin karşısında artık tek bir kiracı değil, örgütlü bir grup olması için mücadele ediyoruz.

Kiracı olan herkes sendikamıza üye olabilir ve kararlara katılabilir. Hukukçular, şehir plancılar, mimarlar, sosyologlar ve diğer dayanışmacılar çalışma gruplarında yer alırlar ve bilgilerini kiracıların kararlarını güçlendirmek için sunarlar. Üyelik katkı payı gönüllülük

esasına dayanır ve maddi güçlük katılımın önünde engel teşkil etmez. Gelirimizi esas olarak üye katkılarından sağlarız; gelirlerimizi, giderlerimizi ve kararlarımızı açıkça paylaşırız.

04

Nasıl mücadele ediyoruz?

Kiracıları komşularıyla iletişime geçmeye, sorunlarını paylaşmaya ve davalarını birlikte takip etmeye davet ediyoruz. Hak atölyeleri ve kiracı rehberleriyle haklarımızı öğreneceğiz, hukuki süreçleri birlikte yürüteceğiz. Mülk sahibi, karşısında savunmasız ve yalnız bir kiracı değil, örgütlü kiracıların bir sendikasını bulacak. Artık hiçbir kiracı tehditler karşısında kendisini yalnız hissetmeyecek.

Kira artışlarını, haksız tahliyeleri ve kayıt dışı ödemeleri, kiracıların rızasıyla ve kişisel verilerini koruyarak kayda geçireceğiz. Resmi istatistiklerin görmediği kira yükünü görünür kılacağız; müzakerelerimizi ve politika önerilerimizi bu bilgiye dayandıracağız. Cinsiyet eşitliğini ve ayrımcılıkla mücadeleyi örgütlenmemizin bütününde esas alacağız. Geliri, kökeni, kimliği veya yaşam biçimi nedeniyle barınmaya erişiminde engellenen kiracıların haklarını birlikte savunacağız.

Bu alanı ilk biz açmıyoruz. Kentsel dönüşüme karşı direnen mahallelerden, mahalle derneklerinden ve mevcut kiracı dayanışmalarından öğrenecek, onlarla birlikte hareket edeceğiz. Barınma hakkını savunan emek ve meslek örgütleriyle dayanışacağız. Mücadelemiz, geçimini kira geliriyle sağlayan küçük mülk sahiplerine değil, konutu spekülasyon ve birikim aracına çeviren büyük şirketlere ve bu düzeni sürdüren politikalara yönelik olacak.

05

Yapısal taleplerimiz

Barınma krizi, kiracı ile mülk sahibi arasındaki bireysel uyuşmazlıklara indirgenemez. Krizi yaratan, konutu yatırım aracına dönüştüren politikalardır; çözümü de kamusal politikalardadır. Bu nedenle taleplerimize merkezi yönetimden ve belediyelerden beklediğimiz yapısal dönüşümlerle başlıyoruz.

01

Kira artışları gelir artışını geçmesin.

Ana talebimiz, yıllık kira artışlarının çalışanların ve emeklilerin gelirlerindeki artışı aşmamasıdır. Bugün, yasal üst sınır olan 12 aylık tüketici fiyat endeksi ortalaması, ücretler ve emekli aylıklarının enflasyonun gerisinde kaldığında, kira yükünü her yıl biraz daha ağırlaştırıyor. Bu nedenle kira artışlarının, asgari ücret, memur maaşları ve emekli aylıklarındaki ortalama artışı yansıtan kamu tarafından ilan edilecek bir gelir endeksinden hangisi daha düşükse, onunla sınırlandırılmasını talep ediyoruz. Bu sınırın, beş yılın sonunda açılan kira tespit davalarında da gözetilmesini ve kiracı değiştiğinde kiranın serbestçe artırılmamasını istiyoruz. Hiçbir hanenin gelirinin üçte birinden fazlasını kiraya ayırmak zorunda kalmaması kamusal bir hedef olarak benimsenmelidir. Bu eşiği aşan hanelere kamusal kira desteği sağlanmasını temel hedef olarak talep ediyoruz.

02

Karşılanabilir kiralar ve etkili denetim.

Konutun konumuna ve niteliğine dayanan, kamuya açık bir referans kira endeksi istiyoruz. Kira baskısının yüksek olduğu bölgelerde, yeni sözleşmeler de dahil olmak üzere kiraların bu endeksin üzerine çıkmamasını ve endeksin çok üzerinde olan kiraların düşürülmesini talep ediyoruz. Kayıt dışı ödemeleri ve yasal sınırı aşan artışları önleyecek etkili denetim ve yaptırımlar istiyoruz.

03

Güvenceli kiracılık ve barınma sürekliliği.

On yıllık süre dolduğunda mülk sahibine tanınan gerekçesiz fesih imkânının kaldırılmasını ve belirsiz süreli kiracılığın güçlendirilmesini talep ediyoruz. Hiçbir hanenin tahliye nedeniyle evsiz kalmamasını, ihtiyaç hâlinde erişilebilir alternatif konutun kamusal sorumlulukla sağlanmasını talep ediyoruz.

04

Kalıcı bir kamusal kiralık konut sistemi.

Merkezi yönetimin ve belediyelerin kamu mülkiyetinde kalan, satılmayan ve hane gelirine göre belirlenen bedellerle kiralanan konutlar üretmesini istiyoruz. Kamu arazilerinin barınma ihtiyacı için kullanılmasını ve bu konutların tahsisinde tam şeffaflık talep ediyoruz.

05

Konut biriktirmeye ve boş tutmaya karşı önlem.

On ve daha fazla konuta sahip olanların büyük mülk sahipleri sayılmasını ve bu mülk sahiplerine ek yükümlülükler getirilmesini istiyoruz. Uzun süre boş tutulan konutlara artan oranlı vergi uygulanmasını ve mülkiyet ilişkilerinde şeffaflık talep ediyoruz.

06 **Turistik kiralamalar mahallelerin barınma ihtiyacına göre sınırlandırılsın.**

Kira baskısının yüksek olduğu bölgelerde konutların kısa süreli turistik kiralamaya çevrilmesine sınırlama getirilsin. İzinler ve denetimler, mahallede yaşayanların konuta erişimini koruyacak şekilde düzenlenmelidir.

07 **Depreme karşı güvenlik, kiracının yerinden edilmesiyle sağlanmamalıdır.**

Afet ve dönüşüm süreçlerinde kiracılara güvenli geçici konut, taşınma desteği ve karşılanabilir koşullarda geri dönüş hakkı tanınmalıdır. 6306 sayılı Kanun kapsamındaki uygulamalarda kiracıların karar süreçlerine katılımı ve yeniden yerleşme güvencesi açıkça düzenlensin. Konutların bakım ve onarım yükümlülükleri yerine getirilsin.

08 **Kolektif kiracı haklarının tanınması.**

Kiracı örgütlerinin, büyük mülk sahiplerinin, kurumsal kiralama şirketlerinin ve kamu kurumlarının toplu müzakere hakkını ve konut politikalarının hazırlanmasına katılımını savunuyoruz. Barınmaya erişimde ayrımcılığa karşı etkili başvuru ve denetim mekanizmaları istiyoruz.

06

Kiracı haklarına ilişkin acil taleplerimiz

Yapısal dönüşüm için mücadele ederken, kiracının gündelik hayatına hemen dokunacak ve bugünden itibaren kazanılacak hukuki güvenceleri de talep ediyoruz.

A **Tarihsiz tahliye taahhütnamelerine son.**

Sözleşme başında, kiracı konutu teslim almadan önce imzalatılan tarihsiz tahliye taahhütnamelerinin açıkça geçersiz sayılmasını ve bu yolla yapılan haksız tahliyelerin önlenmesini talep ediyoruz.

B **Gereksinim ve yeniden inşa gerekçesiyle tahliyede güvence sağlanmalıdır.**

Türk Borçlar Kanunu'nun 355. Maddesi, gereksinim ya da yeniden inşa gerekçesiyle boşaltılan konutun haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmeden başkasına kiralanmasını yasaklıyor ve aykırılık hâlinde eski kiracıya en az bir yıllık kira tutarında tazminat öngörüyor. Ancak uygulamada kiracılar bu tazminata nadiren ulaşabiliyor. Boşaltılan konutların gerçekten beyan edilen amaçla kullanılıp kullanılmadığının kamusal olarak denetlenmesini ve gerçeğe aykırı gerekçeyle evinden çıkarılan kiracıların tazminata etkili biçimde ulaşabilmesini talep ediyoruz.

C **Güvence bedellerinin korunması ve haksız bedellere son.**

Depozitoların yasanın öngördüğü biçimde banka hesabında tutulmasını ve zamanında iade edilmesini, emlakçı komisyonlarının ve kiracıya yüklenen haksız bedellerin önlenmesini talep ediyoruz.

D **Arabuluculukta ve yargıda kiracı yalnız kalmasın.**

Kira uyuşmazlıklarında Eylül 2023'ten beri dava şartı olan arabuluculuk süreçlerinde ve yargılamada kiracılara ücretsiz avukat desteği sağlanmasını, kiracının onayıyla sendika temsilcisinin sürece katılabilmesini talep ediyoruz.

07

Çağrımız

Bu talepler için mahallelerde örgütleneceğiz, ortak sorunlarımızı ortak müzakerelere ve kampanyalara taşıyacağız. Kiralık konut üretmeyi ve kamu arazilerini barınma alanlarına ayırmayı vaat eden belediyelerden bugünden somut adımlar bekliyoruz. Kira ve barınma mevzuatını değiştirme yetkisini elinde tutan merkezi yönetimi yasal düzenlemeler yapmaya, büyük mülk sahiplerini ve şirketleri de kiracılarla masaya oturmaya zorlayacağız.

Maaşımızın en az yarısı ev sahibine gitmesin diye, kiramız, sözleşmemiz ve mahallemizin geleceği hakkında söz sahibi olmak için tüm kiracıları sendikamızda bir araya gelmeye davet ediyoruz.

Evler yaşamak içindir. Birbirimize ve yaşadığımız mahallemize, semtimize, şehrimize sahip çıkıyoruz.

KİRACI-SEN

Kiracılar Sendikası · Hepimizin çatısı

EVLER YAŞAMAK İÇİNDİR.

Tek başına değil, birlikte.

Kiracı olan herkes üye olabilir ve kararlara katılabilir.
Katkı payı gönüllüdür. Sitemizdeki Bize Katıl sayfasından başvurabilirsin.