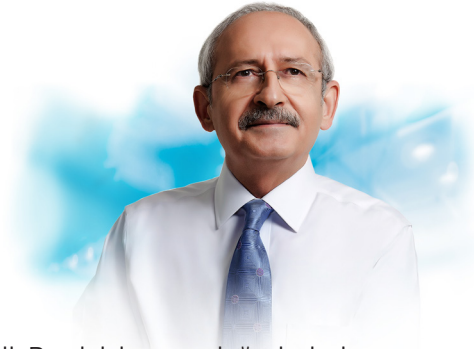


# BİNA GÖREVLİLERİ EL KİTABI





**BİNA GÖREVLİLERİ  
EL KİTABI**



Cumhuriyet Halk Partisi, kurucu değerlerinde ve programında da açıkça belirtildiği üzere örgütlü toplumun demokratik toplum olduğu inancıyla çalışanların evrensel ve anayasal hakları olan çalışma, örgütlenme ve toplu pazarlık haklarına sonuna kadar değer veren, destekleyen ve çalışanların hak ve özgürlüklerinin geliştirilmesi için mücadele etmiş ve bundan sonra da edecek bir partidir.

Cumhuriyet Halk Partisi, sosyal demokrasinin bir gereği olarak emeğin korunmasını, çalışanların hak ve özgürlüklerinin geliştirilmesini partimizin en temel amaçlarından biri olarak görmektedir. Bu doğrultuda emeğin ve en korumasız kesimlerin temsilcisi olma, onların hak ve özgürlüklerini koruma da Partimizin en öncelikli ilke ve politikasını oluşturmaktadır. Bina görevlileri veya diğer adıyla konut kapıcıları da bu kesimlerden birisidir.

Bina görevlileri günlük hayatımıza o kadar çok girmişlerdir ki neredeyse bütün apartmanların ve sitelerin birer bina görevlisi bulunmaktadır. Öyle ki bu meslek grubu televizyon dizilerine, filmlerine bile konu olmuştur. Öyle ki aranızda usta oyuncu Kemal Sunal'ın "Kapıcılar Kralı" filmi izlemeyen yoktur. Ancak sabahları, daha biz uyanmadan ekmeğimizi, gazetemizi bize getiren, apartmanımızı temizleyen, bahçemizi sulayan, çöplerimizi toplayan, gece gündüz bizlere hizmet veren bina görevlilerimiz, diğer adlarıyla kapıcılarımızın ne yazık ki hak ve sorumlulukları çoğunlukla bilinmemektedir.

Elinizdeki bu broşür kısaca bina görevlilerimizin, kapıcılarımızın iş ve sosyal güvenlik haklarını özetleyen bir broşürdür. Bu yayınımda bina görevlilerimizin çalışma yaşamı, sosyal güvenlik hakları ile uygulamada karşılaşılabileceği sorunlara ilişkin yararlı bilgiler verilmesi amaçlanmıştır.

**Kemal KILIÇDAROĞLU** CHP Genel Başkanı



## BİNA GÖREVLİSİ KİMDİR?

Ana taşınmazın bakımı, korunması, küçük çaptaki onarımları, ortak yerlerinin ve döşemelerinin bakımı, temizliği, bağımsız bölümlerde oturmakta olanların çarşı işlerinin görülmesi, güvenliğinin sağlanması, kaloriferlerinin yakılması ve bahçenin düzenlenmesi ile bakımı ve benzer hizmetleri yürüten kişidir.

Bina görevlisi olarak istihdam edilen kişiler işçi sıfatında olup, 4857 sayılı İş Kanunu ile 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası hükümleri kapsamındadır.

Bina görevlisinin çalıştığı konut ile bağımsız bölüm, ortak yerler, eklenti ve tesislerin tümüne de iş yeri olarak ifade edilir. Konutun maliki veya ortakları işverendir. Yönetici işveren vekili olarak hareket eden kişidir. Konut yöneticisi İş Kanunu uygulamasında ve yargı uyuşmazlıklarında işveren temsilcisidir.



## **BİNA GÖREVLİLERİNİN İŞ KANUNUNDAN DOĞAN HAKLARI**

İş Sözleşmesi Mutlaka Yazılı Olarak Yapılmak Zorundadır.

Bina görevlilerinin iş sözleşmeleri, iş kanunumuzun 8. maddesine göre mutlaka yazılı olarak yapılması gerekir. Bir nüshası bina görevlisine imzalanarak verilmek zorundadır.

### **Bina Görevlileri ile Yönetici Arasında Düzenlenecek İş Sözleşmesinde Neler Olmalı?**

Bina görevlisi ile yönetici arasında yapılacak iş sözleşmesinde;

İş sözleşmesinin türü ve çalışma biçimi ile işveren ve işyeri adı ve adresi,

Bina görevlisinin kimliği,

İşe başlama tarihi, yapacağı işler,

Temel ücreti ve varsa ücret ekleri, ücret ödeme şekli ve zamanı,

Çalışma süresi ve ara dinlenmesi varsa özel hükümler,

Konut tahsis edilecekse buna ilişkin düzenleme,

Düzenleme tarihi ve tarafların imzası hususlarının bulunması gerekir.



## **Bina Görevlisinin Yapmakla Yükümlü Olduğu Görevleri Nelerdir?**

Kapıcıların görevleri, Konut Kapıcıları Yönetmeliği'nin 4. maddesinde şu şekilde belirtilmiştir:

- Yöneticinin talimatı doğrultusunda konutun kaloriferini zamanında yakmak ısıyı ayarlamak ve söndürmek,
- Hidrofor ve benzeri araçları çalıştırmak,
- Ana taşınmazın ortak yerlerini ve tesislerini temiz bulundurmak, demirbaşlarını, araç ve gereçlerini, düzenli, bakımlı ve işler şekilde tutmak,
- Kendisine ayrılan konutu başka amaçlarla kullanmamak, konutu korumak, kendisi veya ailesinden birisinin konuta vereceği zarar ve hasarları karşılamak,
- Yöneticinin talimatı çerçevesinde konutun güvenliğini sağlayıcı önlemleri almak,
- Belirlenen saatlerde servis hizmetlerini görmek, çöpleri toplamak, bahçe düzenlemesi ve bakımını yapmak,
- Verilen eğitime uygun davranmak ve koruyucu malzemeyi kullanmak,
- İş veya toplu iş sözleşmesinde belirlenen diğer görevleri yerine getirmek.

## Bina Görevlilerinin Ücretleri Nasıl Belirlenir?

Bina görevlisine İş Kanunu hükümlerine göre ücret ödenir. Asgari Ücret Tarifesi 2017 yılının birinci dönemi için bina görevlisine ödenecek en az ücret tarifesi bir örnek ile aşağıdaki şekilde olacaktır.

ASGARİ ÜCRET	2.558,40
SGK PRİMİ% 14	358,18
İŞSİZLİK SİG. PRİMİ % 1	25,58
KESİNTİLER TOPLAMI	383,76
<b>NET ASGARİ ÜCRET</b>	<b>2.174,64</b>

Bina görevlilerinin ücretlerinden Gelir Vergisi ve Damga Vergisi Kesintisi yapılmaz.

Bina görevlisinin ücreti apartman/bina genel giderlerinden karşılanır. Bina aidatlarının yeterli miktarda toplanıp toplanmamasına bakılmaksızın ödenmesi zorunludur. Bina görevlisinin ücretinin tam olarak ödendiğinin ispatı apartman/bina yöneticisine aittir. Ücret ödeme konusunda herhangi bir aksama yaşanmamalıdır ve genellikle apartman/bina yönetimi ile kapıcı arasında yapılan görüşmelerde bu süre aylık olarak belirlenir ve her ay kapıcıya maaş pusulası da sunularak gerekli ücret ödenir. Gecikme yaşanması durumunda kapıcı hak talebinde bulunabilir.

## **Yönetici Bina Görevlisinin Ücretini Zamanında Ödemediği Takdirde Ne Olur?**

4857 sayılı İş Kanunu'nun 34.maddesi uyarınca; ücreti ödeme gününden itibaren yirmi gün içinde zorunlu bir neden dışında ödenmeyen işçi, iş görme borcunu yerine getirmekten kaçınabilir. Yönetici idari para cezasına çarptırılır. Bu nedenle iş akdini fesheden işçi kıdem tazminatı alabilir.

## **Ücret Alacaklarına İlişkin Davalar Ne Zaman Açılır?**

Alacağın tahakkukundan 5 yıl içinde açılmak zorundadır.

## **Bina Yöneticisi Bina Görevlisine Hesap Pusulası Vermek Zorundadır.**

Ücret öderken sadece bordro imzalanması yeterli değildir. İş Kanunu'nun 37. maddesine göre apartman/bina yöneticisi (işveren) her ödemede, işyerinde veya bankaya yaptığı ödemelerde işçiye ücret hesabını gösterir imzalı veya işyerinin özel işaretini taşıyan bir pusula vermek zorundadır.

Bu pusulada

- Ödemenin günü ve ilişkin olduğu dönem,
- Aylık Ücreti Brüt Ücreti

- Hafta tatili, bayram ve genel tatil ücretleri
- Fazla Çalışma Ücreti,
- Sözleşmeden veya toplu iş sözleşmesinden doğan Aynı veya nakdi yardımlar.
- Binaya verdiği zararlar [örneğin; çocuğunun sokak kapı camını kırması veya oturduğu daireye verdiği zararlar]
- Yönetici tarafından verilen cezalar
- Brüt Ücretinden yasal kesintiler [Sigorta Primleri]
- Avans mahsubu, nafaka ve icra gibi her çeşit kesintiler

### **Ücretten Zarar Karşılığı Kesinti Yapılabilir mi?**

Yapılabilir bu kapıcının 10 günlük ücretinden fazla olamaz ve 10 haftada eşit taksitler halinde kesilir.

### **Kira Karşılığı Kapıcılık Yaptırılabilir mi?**

Apartman/bina yönetimi tarafından sağlanan konuta ilişkin kira bedeli öngörülebilir, ancak kira bedelinin ücrete sayılması mümkün değildir. Bu anlamda kapıcının kira ödemeksizin oturması ve karşılığında kapıcılık hizmetlerini görmesi şeklinde bir iş sözleşmesi yapıldığında, işverenin ücret ödeme yükümlülüğü ortadan kalkmış sayılamaz. Kapıcı ile kira kontratı yapılmış olmasa da bu sonucu değiştirmez.

## ÇALIŞMA SÜRELERİ

### **Bina Görevlilerinin Çalışma Süresi Nedir?**

Bina görevlilerinin haftalık çalışma süresi, haftada en çok 45 saattir. Bu süre haftada 6 iş günü çalışılan işlerde günde 7,5 saati geçmemek üzere ve cumartesi günleri kısmen veya tamamen tatil eden işyerlerinde haftanın çalışılan günlerine eşit ölçüde bölünerek uygulanır. Bu süreyi aşan çalışmalar, kural olarak "fazla çalışma ücreti»ni gerektirir ve ödenmesi gerekir.

### **Fazla Çalışma Ücreti Nedir?**

İş Kanununun 41. Maddesine göre haftalık çalışma süresi olan 45 saatlik normal çalışma süresinin üzerinde yapılan her çalışma fazla çalışma olarak tanımlanır. Günlük çalışma süresinin dışında fazla çalışma yapılabilir, ancak; Konut kapıcılarına 1 yılda 270 saatten fazla çalışma yaptırılmaz. Eğer kanuna aykırı olarak bu sürenin üstünde fazla çalışma yaptırılmışsa konut kapıcısına bu fazla çalışma ücreti de ödenir ve Apartman/bina yöneticisine ayrıca idari para cezası verilir.

Her 1 saat fazla çalışma için verilecek ücret, normal çalışma ücretinin saat başına düşen miktarının en az yüzde elli yükseltilmesi suretiyle ödenir. Bu fazla çalışma ücreti toplu iş sözleşmesi ile arttırılabilir.

Fazla saatlerde çalıştırmak için bina görevlisinin muvafakatinin yazılı olarak alınması şarttır. Taraflar anlaşırsa yüzde 50'nin üzerinde fazla mesai ödenebilir ama taraflar yüzde 50'nin altında anlaşamaz.

### **Kapıcıların Ara Dinlenmesi Süresi Ne Kadardır?**

4 saatten daha kısa süreli işlerde 15 dakika,

4 saatten fazla 7.5 saatten az işlerde 30 dakika

7.5 saatten fazla işlerde 1 saattir.

Ara dinlenmeler zorunlu olup dinlenmeler çalışma süresinden sayılmaz.

## **İZİNLER**

### **Bina Görevlilerinin Hafta Tatili İzni Ne Kadardır?**

Hafta tatili izini, 4857 sayılı İş Kanunu'nun 46. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre; önceki 6 iş günü boyunca çalışan ya da çalışmış kabul edilen bir bina görevlisi, yedinci gün kesintisiz 24 saat dinlenecektir. Hafta tatilinin hangi gün olarak kullanılacağını belirleme yetkisi apartman/bina yöneticisinde olup önemli olan bina görevlisine kesintisiz 24 saat hafta tatili kullandırılmasıdır.

## **Bina Görevlilerinin Ulusal Bayram ve Resmî Tatil Günlerinde İzni Var mı?**

Ulusal bayram ve genel tatil günlerinde çalışacağına dair bina görevlilerinin onayı ayrıca alınmışsa ya da iş sözleşmesinde buna ilişkin bir hüküm varsa bina görevlileri bayramlarda çalışmak durumundadır. Aksi takdirde, çalışmaya zorlanamaz. Bayram günlerinde çalışan bina görevlisine, normal bir günlük ücreti dışında ayrıca fazladan en az bir yevmiye daha ödenmesi gerekir.

## **Ulusal Bayram ve Tatil Günleri Nelerdir?**

Ulusal Bayram ve Genel Tatil Günü ücretini alabilmek için öncelikle bu günlerde çalışmış olmak lazımdır. Ulusal Bayram ve Genel Tatil Günleri, 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da gösterilmiştir.

Kanun'a göre Ulusal Bayram ve Genel Tatil Günleri;

- 1923 yılında Cumhuriyetin ilan edildiği 29 Ekim günü Ulusal Bayramdır. Bayram 28 Ekim günü saat 13.00'ten itibaren başlar ve 29 Ekim günü devam eder.
- Resmi bayram günleri: 23 Nisan günü Ulusal Egemenlik ve Çocuk Bayramı, 19 Mayıs günü Atatürk'ü Anma ve Gençlik ve Spor Bayramı günü, 30 Ağustos günü Zafer Bayramıdır.

- Dini bayramlar: Ramazan Bayramı; Arife günü saat 13.00'ten itibaren 3,5 gündür. Kurban Bayramı; Arife günü saat 13.00'ten itibaren 4,5 gündür.
- Tatiller: 1 Ocak günü yılbaşı tatili, 1 Mayıs günü Emek ve Dayanışma Günü ve 15 Temmuz günü Demokrasi ve Milli Birlik Günü tatilidir.

### **Bina Görevlilerinin Yıllık İzin Süresi Ne Kadardır?**

Binalarda çalışan bina görevlilerine de İş Kanunu kapsamına giren işyerlerinde çalışan işçiler gibi "yıllık ücretli izin hakkı" tanınmıştır. Bina görevlilerinin yıllık izin hakkı İş Kanununun 53. Maddesinde tanımlanmıştır.

Yıllık ücretli izin hakkını kazanabilmek için, o işyerinde, deneme süresi de içinde olmak üzere en az 1 yıl çalışmış olmak gerekir. Yıllık ücretli izin hakkı, vazgeçilemez bir haktır.

Hizmet süresine göre işçilerin yıllık izin hakları aşağıdaki gibidir:

1 yıldan 5 yıla kadar olanlara yılda 14 gün.

5 yıldan fazla ve 15 yıldan az olanlara yılda 20 gün.

15 yıl ve daha fazla olanlara yılda 26 gün yıllık ücretli izin verilir.

18 ve daha küçük yaştaki işçilerle 50 ve daha yukarı yaştaki işçilere verilecek yıllık ücretli izin süresi yirmi günden az olamaz.



Bu süreler sözleşme ile de artırılabilir.

Yıllık ücretli izin günlerinin hesabında; izin süresine rastlayan ulusal bayram, hafta tatili ve genel tatil günleri izin süresinden sayılmaz.

Yöneticiler, bina görevlileri ile yapacakları iş sözleşmelerine “yıllık ücretli izin haklarından vazgeçtiklerine” dair bir hüküm koyamazlar.

Yıllık izin yönetici tarafından bölünemez. Ancak taraflar anlaşırsa yıllık izin bir bölümü 10 günden az olmamak üzere bölünebilir. İşveren tarafından yıl içinde verilmiş bulunan diğer ücretli ve ücretsiz izinler veya dinlenme ve hastalık izinleri yıllık izne mahsup edilemez.

### **Bina Görevlileri Ne zaman Yıllık İzine Çıkabilir?**

Bina görevlileri diğer çalışanlar gibi bir yıllık çalışma süresini doldurduğu tarihten itibaren yıllık izine çıkabilir. Bina görevlisi yıllık izine ne zaman çıkacağını yöneticiye bildirir, Yönetici haklı bir neden varsa yıl içerisinde başka bir tarihte yıllık izinin kullanılmasını talep edebilir.

### **Bina Görevlisine Yıllık İzine Çıkmadan Ücret Ödenir mi?**

Bina görevlisine yıllık izin döneminde ücret ödenir. İzin ücreti, bina görevlisinin izne başlamasından önce peşin veya avans olarak ödenir.

## **Bina Görevlisi Yıllık Ücretli İznini Kullanırken Başka Yerde Çalışabilir mi?**

Bina görevlisi yıllık ücretli iznini kullanırken başka yerde çalışamaz. Ücret karşılığı bir işte çalıştığı anlaşılırsa, bu izin süresi için kendisine ödenen ücret apartman/bina yönetimi tarafından geri alınabilir veya sözleşmesi feshedilebilir.

## **Bina Görevlisinin Yıllık Ücretli İznini Kullanırken, Yerine Bakacak Birini Bulma Zorunluluğu Var mıdır?**

Bu konuda iş sözleşmesine bakılır. Sözleşmede yerine birini bulacağına dair bir hüküm yoksa yerine bakacak birini bulmak zorunda değildir. İzinde olan bina görevlisinin yerine bir başka kişi geçici olarak bakıyorsa bu kişinin ücreti ayrıca apartman/bina yönetimi tarafından ödenir.

## **Bina Görevlisinin Yıllık İzin Süresini Başka Bir Yerde Geçirmesi Halinde Ücretsiz İzin Hakkı Var mıdır?**

Yıllık ücretli izinleri işyerinin kurulu bulunduğu yerden başka bir yerde geçirecek olanlara istemde bulunmaları ve bu hususu belgelemeleri koşulu ile gidiş ve dönüşlerinde yolda geçecek süreleri karşılamak üzere işveren toplam dört güne kadar ücretsiz izin vermek zorundadır [İş K. Md.56]

## **Bina Görevlisi İş Sözleşmesini Hangi Hallerde Fesih Edebilir?**

Bina görevlisi, iş sözleşmesini aşağıda belirtilen sebeplerin varlığı halinde haklı nedenle sonlandırabilir. Bu sebeplerden bazıları;

- Apartman/bina yönetiminin gerçeğe aykırı bilgiler vererek kapıcıyı yanıltarak işe alması
- Kat malikleri ya da yöneticinin cinsel tacizde bulunması
- Apartman/bina yönetimi tarafından kapıcının ücreti kanun hükümleri veya sözleşme şartlarına uygun olarak hesap edilmez veya ödenmezse,
- İş sözleşmesi ile belirtilen çalışma koşulları uygulanmazsa

Bina görevlisi belirtilen sebeplerle iş sözleşmesini sonlandırırsa kıdem tazminatı alır. Bina görevlisi iş sözleşmesini haklı sebeple 6 iş günü içerisinde sonlandırabilir.



## KIDEM TAZMİNATI

### **Bina Görevlilerinin Kıdem Tazminatı Hakkı**

Bina görevlileri de tıpkı işçiler gibi 1475 sayılı İş Kanunu'nun 14. Maddesine göre kıdem tazminatına hak kazanırlar.

### **Bina Görevlilerinin Kıdem Tazminatı Nasıl Hesaplanır?**

Kıdem tazminatı, kıdem tazminatı tavanını [01.01.2019 tarihi itibarıyla 6.379,86 TL] aşmamak üzere para ve para ile ölçülebilir her türlü hak ve menfaatlerin birer aylık toplamıdır.

Bina görevlisi görev yaptığı işyerine ait kapıcı dairesinde oturur, elektrik, su ve yakıt gideri işveren tarafından karşılanır ise bu masraflar da kıdem tazminat hesabına dahil edilir. Kıdem tazminatına eklenecek kira bedeli; bina görevlisinin oturduğu kapıcı dairesinin emsal kira bedeli, Kıdem tazminatına eklenecek elektrik, su ve yakıt gideri ise ortalama birer aylık elektrik, su ve yakıt gideridir. Ancak bina görevlisi, kapıcı dairesinde oturmuyor ise kıdem tazminatı hesabına kira bedeli eklenmez. Bina görevlisinin su, elektrik, ısınma ve sıcak su giderlerine kısmen ya da tamamen katılıp katılmayacağına sözleşme ile belirlenmesi gerekir. Yani elektrik, su ve yakıt bedellerini sözleşmeyle bina görevlisinin ödeyeceği bağlanmış ve bina görevlisi ödemişse o zaman bunlar da eklenmez. Sözleşme imzalanmamışsa bu giderler bina görevlisi tara-

findan ödeniyorsa yine eklenmez. Bu giderler kat malikleri tarafından karşılanmışsa yine eklenmesi gerekir. Bu tür giderlerde son faturalara bakılmaz, son bir yılın faturalarının ortalaması kıdem tazminatına eklenir.

### **Kıdem Tazminatına Dahil Olmayan Ödemeler Hangileridir?**

Fazla çalışma ücreti, Hastalık yardımı, İş sağlığı ve güvenliği amacıyla verilen iş elbisesi ve koruyucu malzeme bedelleri, Hafta tatili, ulusal bayram ve genel tatil (dini bayram, yılbaşı) günleri için ödenen ücretler, İzin harçlığı, Evlenme yardımı, Doğum yardımı, Ölüm yardımı, Teşvik ikramiyesi ve primleri, Bir defaya mahsus ödenen ikramiyeler, Yeni iş arama yardımı, Bayram harçlığı, Vardiya ücreti, İşle ilgili malzeme bedelleri, Süreklilik arz etmeyen, bir defaya mahsus ödemeler kıdem tazminatına esas olacak ücretin hesaplanmasında dikkate alınmaz.

### **Kıdem Tazminatı Kim Tarafından Ödenir ve Kim Sorumludur?**

Kıdem tazminatında normalde sorumlu kat malikleridir. Kıdem tazminatından, kıdem tazminatına hak kazanılan tarihteki yani iş akdinin feshedildiği veya emekli olma tarihindeki malik sorumludur.

Kıdem tazminatında bir yıldan az süreler de hesaplamada oransal olarak dikkate alınır. Bina görevlisinin kıdem tazminatından 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 23. maddesi gereğince Gelir Vergisi, 488 sayılı

Damga Vergisi Kanununun [2] Sayılı Tablonun IV. Bölümünün [34] numaralı fıkrası gereğince Damga Vergisi kesilmez.

### **Kıdem Tazminatını Hak Etme Koşulları Nelerdir?**

Bina görevlileri aşağıdaki hallerde işten ayrıldıklarında kıdem tazminatına hak kazanırlar.

- Hizmet akdinin işçi tarafından; İşçinin bağlı bulunduğu kanunla kurulu kurum veya sandıklardan yaşlılık, emeklilik veya mahlullük aylığı ya da toptan ödeme almak amacıyla hizmet akdini sona erdirmesi halinde, kıdem tazminatına hak kazanılır. Bina görevlisinin bu şekilde kıdem tazminatı hakkında faydalana bilmesi için aylık veya toptan ödemeye hak kazanmış bulunduğunu ve kendisine aylık bağlanması veya toptan ödeme yapılması için yaşlılık sigortası bakımından bağlı bulunduğu kuruma veya sandığa müracaat etmiş olduğunu belgelemesi şarttır. SGK'dan alacağı belgeyi işverene sunarak bina görevlisi kendisinin öngördüğü tarihte işten ayrılabilir. İşçinin ölümü halinde bu şart aranmaz.
- 4857 sayılı İş Kanunu'nun 24. maddesinde belirtilen ve işçiye hizmet akdini derhal fesih hakkı veren haklı durumların ortaya çıkması halinde,

- Muvazzaf askerlik hizmetinden dolayı. Askerlik Şubesinde alınacak belge ile yöneticiye başvurularak askere gitmeden önce işten ayrılır ve işten ayrılma tarihinde bina görevlisine kıdem tazminatı ödenir.
- Kadın bina görevlisinin evlenmesi halinde evlendiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde kendi arzusu ile işten ayrılması halinde.
- Hizmet akdinin işveren tarafından 4857 sayılı İş Kanunu'nun 25 inci maddesinde belirtilen ve işverene hizmet akdini derhal feshetme hakkı veren ve II numaralı bentte belirtilen ahlak ve iyi niyet kurallarına uymayan haller ve benzerleri dışındaki sebeplerden [Sağlık, hastalık gibi nedenler] dolayı feshedilmiş olması.
- Hizmet akdinin işçinin ölümü sebebiyle son bulması. [Bu durumda kıdem tazminatı işçinin kanuni mirasçularına ödenir.]

### **15 Yıllık Çalışma Süresini Doldurmuş Olanlar İçin Kıdem Tazminatı**

1475 sayılı İş Kanunu'nun 14. maddesine göre 15 yıl çalışma süresini dolduranlara ilişkin kıdem tazminatı alabileceklerine ilişkin özel bir hüküm yer almamaktadır.

Ancak, 08.09.1999 tarihinden önce sigortalı olmuş olanlar için özel bir düzenleme bulunmaktadır. Buna göre, ilk sigortalı olduğu yani sigor-

talı olarak ilk işe başladığı tarihten itibaren 15 yıl çalışma (sigortalılık) süresini, 3600 prim ödeme gün sayısını dolduran, ancak gerekli yaşı doldurmadığı için emekli olamayan, dolayısıyla da yaşının dolmasını beklemek zorunda kalan kişi, prim ödeme gün sayısı dolduğu için artık çalışmak istemez ve aylık almadan emekli olmak isterse, 1475 sayılı İş Kanunu'nun 14. maddesine 4447 sayılı Kanunla eklenen hüküm uyarınca kıdem tazminatı alabilir.

Bu 15 yıllık ve 3600 günlük sürenin işçinin son çalıştığı işyerinde tamamlanmış olması şart olmayıp, daha önce çalışmış olduğu işyerlerindeki süreler de dahil edilir ancak son işyerindeki çalışma süresi ne kadarsa son işyerinden kıdem tazminatını o süre üzerinden alır. Bu haktan yararlanabilmek için Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğünden veya Sosyal Güvenlik Merkezinden sigortalının bu 15 yıllık sigortalılık ve en az 3600 gün prim ödeme şartını tamamladığına ve kıdem tazminatı alabileceğine ilişkin yazı alması gerekir.

### **Kıdem Tazminatında Zaman Aşımı Süresi Nedir?**

Kıdem tazminatının zaman aşımı süresi hususunda 25 Ekim 2017 tarihine göre zaman aşımı süresi işlemektedir. 25.10.2017 tarihinden önce iş sözleşmesi sona erenler için 10 yıllık zamanaşımı süresi uygulanacaktır. 10 yıllık süre, sözleşmenin sona erdiği tarihten itibaren işlemeye başlayacaktır. 25.10.2017 tarihinden sonra ise kıdem tazminatı için



zamanaşımı süresi 5 yıl olmuştur. Buna göre, 25.10.2017 tarihinden sonra iş sözleşmesi sona erenlerin tazminat alacakları için zamanaşımı süresi 5 yıldır ve bu süre yine iş sözleşmesinin sona erdiği tarihten itibaren işlemeye başlayacaktır.

## **BİNA GÖREVLİLERİNİN SOSYAL GÜVENLİK KANUNLARINA GÖRE HAKLARI**

### **Bina Görevlilerinin SGK'ya Bildirimi Zorunludur**

Binalarda filen çalıştırılan bina görevlileri SGK'ya bildirilmesi zorunludur. Yöneticiler, bina görevlileri, filen işbaşı yapmadan bir gün öncesinde sigorta bildirimini yapmak zorundadır. Bu bildirim yapılmamışsa kapıcılar işbaşı yaptıktan sonra 30 gün içerisinde SGK'ya kendileri de re'sen başvurarak bu durumu bildirebilirler. Bu durumda SGK denetimi gerçekleştirilir. Bina da filen çalıştığı tespit edilen bina görevlisi sigortalı olarak tescil edilir ve idari para cezası kesilir.

### **Bina Görevlisi Olan Kocaya Yardım Eden Karısının da Sigortası Olur mu?**

Uygulamada kocanın kapıcı olarak Kuruma bildirilip, eşin kapıcılık işinde filen çalıştığı, kocanın ise kapıcılık işi yapmayıp başka iş yerinde sigortasız olarak çalıştırıldığına rastlanmaktadır. Söz konusu durum Kuru-

ma sahte evrak vermek, hem de sigortasız işçi çalıştırmak anlamına gelmekte ve Türk Ceza Kanunu'na göre suç sayılmaktadır. Bu durumda işveren ve sahte olarak bildirilen sigortalı hakkında Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulmaktadır. Ayrıca işverenin sahte sigortalı için ödediği primler geri verilmemekte ve Kuruma gelir kaydedilmektedir. Daha da ötesi Kurum sahte olarak bildirilen sigortalı için yersiz yere yaptığı tüm masrafları (bağladığı gelir ve aylıkları, sağlık masraflarını vb.) işverenden talep etmektedir. Ayrıca SGK işveren kayıtlarının geçersizliği nedeni ile bina yönetimine 6 asgari ücrete kayıt geçersizliği cezası ile cezalandırır.

Bina yönetimi tarafından bina görevlisi olarak çalıştırılmayan ancak, her gün çöpleri toplayan haftada bir apartman/bina ı temizleyen kişi de bina görevlisi olarak tanımlanmaktadır ve bina yönetimi tarafından kısmi süreli sigortalı olarak Kuruma bildirilmek zorundadır.

### **Yarı Zamanlı Çalışan Bina Görevlisinin Sigorta Primi Nasıl Belirlenir?**

Bina görevlisi kısmi süreli iş sözleşmesine göre çalışıyorsa, her 7,5 saat bir gün kabul edilerek sigorta primi Sosyal Güvenlik Kurumuna yatırılır.

## **Emekli Olan Bina Görevlileri de Kuruma Bildirilmek zorundadır**

Kapıcı olarak çalışan kişi emekli olabilir. Kapıcınızın emekli olması durumunda bu kişiler de SGK'ya bildirilmek ve bunlar için de bina yönetimi Sosyal Güvenlik Destek Primi ödemek zorundadır.

## **SGK tarafından Denetim Yoluyla da Bina Görevlisi Çalıştırıldığı Re'sen Tespit Edilebilir.**

Kapıcılık işyerlerine yönelik bir denetim türü de asgari işçiliktir. Asgari işçilik tespiti, yapılan işin niteliği, kapsam ve kapasitesine göre işin yürütümü için gerekli olan sigortalı sayısının, çalışma süresinin veya prime esas kazanç tutarının işverenin bildirimde bulunduğu tutar ile kıyaslanmasıyla Kurumun denetim ve kontrolünde görevlendirilmiş memurlar tarafından yapılır. Örneğin, 10 bloktan [100 daireden] oluşan siteden hiç bildirim yapılmamış olması hayatın olağan akışına terstir. Kurum yapılmayan bildirim için emsal iş yerlerini esas alıp geriye dönük cezalı olarak prim tarhiyatı yapabilir.

## **Kadın Bina Görevlisinin Hamilelik Durumunda Hakları Nelerdir?**

İş Kanunu 74. maddesine göre hamile olan kadın bina görevlilerinin doğumdan önce 8 sonra 8 olmak üzere 16 haftalık sürede çalıştırılmaları yasaktır. Bu hak, kadın bina görevlisi için de aynıdır. Ayrıca kadın işçiler isterse 6 aya kadar ücretsiz izin verilir ve bu süre ücretli izin hesabında dikkate alınmaz.

## **Bina Görevlisinin Hastalanması Halinde Viziteye Çıkması Engellenebilir mi?**

Apartman/bina yöneticisi, bina görevlisinin hastalanması halinde sağlık kuruluşlarına başvurmasına engel olamaz. Hastaneye başvurusu için her türlü belgeyi işçiye verir.

## **İş Kazası ve Meslek Hastalığı Durumunda Bina Görevlilerinin Hakları Nelerdir?**

Bina görevlisinin, işyerinde bulunduğu sırada, işverenin emir ve talimatı altında bulunduğu sürece, hizmet akdine göre görevini yerine getirirken geçirdiği kaza; iş kazasıdır.

Meslek hastalığı; sigortalının çalıştırıldığı işin niteliğine göre [5510 sayılı Yasa 14.m] tekrarlanan bir sebeple veya işin yürütülme şartlarından dolayı uğradığı geçici, sürekli hastalık veya ruh arıza halidir.

## **Bina görevlisinin İş Kazası Geçirmesi Durumunda Yöneticinin Sorumlulukları Nelerdir?**

Apartman/bina yöneticisi, iş kazasına uğrayan bina görevlisine SGK el koyuncaya kadar gerekli bütün sağlık yardımlarını yapmakla yükümlüdür. Yol paraları dahil belgelendiği takdirde yaptığı harcamaları SGK'dan geri alabilir. SGK'ya kazadan itibaren 2 gün içinde "Haber verme kağıdı" ile bildirmeyen apartman/bina yöneticisi yapmış olduğu harcamalarını alamaz ve bu konudan ayrıca sorumlu tutulur.

## **Bina Görevlilerinin İş Kazası veya Meslek Hastalığı Durumunda Tazminat Alma Hakkı Var mıdır?**

Bina görevlisi iş kazası ve meslek hastalıkları nedeni ile maddi ve manevi tazminat isteme hakkına sahiptir.

## **Bina Görevlisi Ne Zaman Emekli Olur?**

Bina görevlisi olarak çalışanlar sigortalılıklarının ilk defa başladığı tarihe göre 3 farklı şarta tabi olarak emekli olabilirler.

- İlk sigortalı oldukları tarih 1.10.2008 ve sonrasında ise 5510 sayılı SSGSS Kanunu'nun 28. Maddesinde belirlenen yaş şartı olan Erkekler için 60 yaş ve kadınlar için 58'i doldurmaları (Bu yaş şartı aşağıdaki tabloda da görüldüğü üzere 2036'dan sonra farklıdır), 7200 gün prim ödeme şartını yerine getirmiş olması halinde.



**01.05.2008 tarihinden sonra işe giren ve 7.200 gün pirim ödeme şartını 31 Aralık 2035 tarihinden sonra sağlayınların emeklilik şartları:**

	Kadın	Erkek
01.01.2036 31.12.2037	59	61
01.01.2038 31.12.2039	60	62
01.01.2040 31.12.2041	61	63
01.01.2042 31.12.2043	62	64
01.01.2044 31.12.2045	63	65
01.01.2046 31.12.2047	64	65
01.01.2048 tarihinden itibaren	65	65

- İlk defa sigortalı oldukları tarih 09.09.1999 ile 30.09.2008 tarihleri arasında ise, Bina görevlisi kadın ise 58, erkek ise 60 yaşını doldurduğu gün ve 7000 gün prim ödeme şartını yerine getirmesi şartıyla emekli olabilir. Ayrıca, kadınlar 25 yıl sigorta, 4500 gün primle 58 yaşında emekli olabilirler. Erkekler ise 25 yıl sigorta, 4500 gün primle 60 yaşında emeklilik hakkını kazanabilir.
- 08.09.1999 tarihinden önce ilk defa sigortalı olmuşlar için 25 yıl sigortalılık süresini doldurmuş olma ve aşağıdaki tabloda belirtilen yaş ve prim ödeme gün sayılarını doldurmuş olmaları şartlarını yerine getirmeleri halinde emekli olabilirler.

BİNA GÖREVLİLERİ EL KİTABI

SSK'LI ERKEK SİGORTALILAR		
Sigortalılık Başlangıcı	Yaş	Prim Gün Sayısı
08.09.1976'dan önce	İstediği zaman	-
09.09.1976 23.05.1979	44	5.000
24.05.1979 23.11.1980	45	5.000
24.11.1980 23.05.1982	46	5.075
24.05.1982 23.11.1983	47	5.150
24.11.1983 23.05.1985	48	5.225
24.05.1985 23.11.1986	49	5.300
24.11.1986 23.05.1988	50	5.375
24.05.1988 23.11.1989	51	5.450
24.11.1989 23.05.1991	52	5.525
24.05.1991 23.11.1992	53	5.600
24.11.1992 23.05.1994	54	5.675
24.05.1994 23.11.1995	55	5.750
24.11.1995 23.05.1997	56	5.825
24.05.1997 23.11.1998	57	5.900
24.11.1998 08.09.1999	58	5.975
09.09.1999 30.04.2008	60	7.000

BİNA GÖREVLİLERİ EL KİTABI

SSK'LI KADIN SİGORTALILAR		
Sigortalılık Başlangıcı	Yaş	Prim Gün Sayısı
08.09.1991'den önce	İstediği zaman	-
09.09.1981 23.05.1984	40	5.000
24.05.1984 23.05.1985	41	5.000
24.05.1985 23.05.1986	42	5.075
24.05.1986 23.05.1987	43	5.150
24.05.1987 23.05.1988	44	5.225
24.05.1988 23.05.1989	45	5.300
24.05.1989 23.05.1990	46	5.375
24.05.1990 23.05.1991	47	5.450
24.05.1991 23.05.1992	48	5.525
24.05.1992 23.05.1993	49	5.600
24.05.1993 23.05.1994	50	5.675
24.05.1994 23.05.1995	51	5.750
24.05.1995 23.05.1996	52	5.825
24.05.1996 23.05.1997	53	5.900
24.05.1997 23.05.1998	54	5.975
24.05.1998 23.05.1999	55	5.975
24.05.1999 08.09.1999	56	5.975
09.09.1999 30.04.2008	58	7.000



## **BİNA GÖREVLİLERİNİN DİĞER KANUNLARDAN GELEN HAKLARI**

### **Bina Görevlilerine Konut Tahsisi Zorunlu mudur?**

Gerek İş Kanunu'nda ve gerekse Konut Kapıcıları Yönetmeliğinde işverenin kapıcıya konut sağlama yükümlülüğüyle ilgili herhangi bir düzenleme getirilmemiştir. Buna karşın Konut Kapıcıları Yönetmeliği'nin 12. maddesinde, kapıcı konutunun 3194 sayılı İmar Kanunu ve Belediye İmar Yönetmelikleri ile öngörülen asgari koşullara uygun olması gerektiği belirlenmiştir.

Kanuni bir yükümlülük olmasa da kapıcılara bir konutun tahsis edilmesi genellikle bu sözleşmenin niteliğinden kaynaklanmaktadır. Zira, kapıcı konutun ısınma ve temizlik işini üstlendiği gibi, onun üçüncü kişilerden korunması ve güvenliğinin sağlanması açısından da sorumlu tutulmuştur. Bunun içindir ki, kapıcıların görevlerini yerine getirdikleri binalarda oturmalarında kat maliklerinin de yararı vardır.

3.5.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu m.36'ya göre, "Kapıcı dairesi ve sığınak ayrılması mecburiyeti olan binalarda, bu dairelerin yönetmelikte belirtilen şart ve ölçüleri havi bulunması lazımdır. Kapıcı daireleri anabina içinde olabileceği gibi, nizamlara, fen ve sağlık şartlarına aykırı yapılmamak, brüt 40 metrekaresi geçmemek şartı ile bahçenin her-

hangi bir yerinde veya müştemilat binaları içerisinde de tertiplenebilir. Bekçi, bahçevan, kaloriferci gibi müstahdemin ikametine yer ayrılması halinde bu yerlerde de aynı şartlar aranır. 29 ve 30 uncu maddelerdeki hükümler bu maddede sözü geçen daireler hakkında da uygulanır. Nereelerde ve hangi binalarda kapıcı dairesi ve sığınak ayrılması gerektiği imar yönetmeliklerinde gösterilir.”

Bu çerçevede 2017 tarihli Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 44. Maddesinde hangi binalarda kapıcı konutunun yapılmasının zorunlu olduğu ve bunun nitelik ve özellikleri de tespit edilmiştir.

Buna göre;

- Konut kullanımlı bağımsız bölüm sayısı 40'tan fazla olan ve katı yakıt kullanan kaloriferli veya kalorifersiz binalar için bir adet kapıcı dairesi yapılması zorunludur. Birden fazla yapı bulunan ve toplam bağımsız bölüm sayısı 40'tan fazla olan parsellerde de bu hüküm uygulanır, ancak bağımsız bölüm sayısının 80'i aşması halinde ikinci bir kapıcı dairesi yapılır. Ayrıca, birden fazla yapının bulunduğu parsellerde 60'dan fazla bağımsız bölümü olan her bir bina için mutlaka ayrı bir kapıcı dairesi yapılır.
- Katı yakıt haricindeki diğer ısıtma sistemleri kullanılan konut kullanımlı binalar için bağımsız bölüm sayısının 60'tan fazla olması halinde bir, 150'den fazla olması halinde 2 kapıcı dairesi

yapılması zorunludur. İlave her 150 daire için ek bir kapıcı dairesi yapılır.

- Sıra evler düzeninde, ayırık, ikiz nizamda tek bağımsız bölüm- lü 1'den fazla müstakil konut binası bulunan parsellerde kapıcı dairesi yapılması mecburiyeti aranmaz.

### **Kapıcı dairelerinin ve bekçi odalarının ölçü ve nitelikleri:**

- Kapıcı daireleri, doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir.
- Taşkın riski taşıyan alanlarda kalan binalarda düzenlenecek kapıcı dairelerinin kapı ve pencere boşluklarının alt seviyesi su taşkın seviyesinin en az 1.50 metre üzerinde olmak zorundadır.
- Kapıcı dairelerinin toprağa dayalı ve iskân edilebilen bodrum katlarda yapılması halinde, oturma odası ve bir yatak odasının dış mekâna açılması bu mekânların taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması, kapı ve pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırmasının sağlanması sel, taşkın ve su basmasına karşı önlem alınmış olması zorunludur. Kapıcı dairelerinin toprağa gömülü duvarlarında kuranglez yapmak suretiyle kapı ve pencere açılmayacağı gibi, bu duvarlarda pencere açılabilmesi

için pencere denizliğinin tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden en az 0,90 metre yukarıda konumlanması gerekir.

- Bina içinde düzenlenen kapıcı daireleri, en az brüt 50 m<sup>2</sup>'dir. Kapıcı dairelerinde, her birisi en az 9 m<sup>2</sup> ve dar kenarı en az 2,50 metre olmak üzere 2 yatak odası ve 12 m<sup>2</sup>'den az olmamak üzere 1 oturma odası, en az 3,3 m<sup>2</sup> mutfak ve banyo veya duş yeri ve tuvalet bulunur.
- Bina dışında tertiplenen kapıcı daireleri en fazla brüt 40 m<sup>2</sup> olmak zorundadır. Bu fıkranın [ç] bendinde yer alan ölçüleri sağlayacak şekilde 1 yatak odası, 1 oturma odası, mutfak ve banyo veya duş yeri ve tuvalet bulundurulur.

### **Bina Görevlisinin Kendisine Tahsis Edilmiş Yeri Ne Zaman ve Hangi Koşullarda Tahliye Etmesi Gerekir?**

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Ek 2. maddesine göre: Kat malikleri kurulunca veya bu kurulca yetki verilen yönetici tarafından sözleşmeleri herhangi bir nedenle feshedilen veya sona eren Bina görevlisi, kaloriferci, bahçıvan ve bekçiler ile dışarıdan atanan yöneticiler kendilerine bu görevleri dolayısıyla bir yer tahsis edilmiş ise, bu yerleri on beş gün içerisinde boşaltmak zorundadırlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerler

yöneticinin veya kat maliklerinden herhangi birinin başvurusu üzerine başkaca tebligata lüzum kalmadan mahalli mülki amirlerin kararı ile bir hafta içinde zabıtaca boşalttırılır. İdare ve yargı organlarına yapılacak başvuru, bu kararların yerine getirilmesini durdurmaz. İlgililerin kanun ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır.

### **Bina Görevlisinin Sendikalı Olması Engellenebilir mi?**

Bina görevlisi sendikaya üye olma hakkına sahiptir. Kimse bina görevlisini sendika üyeliğine ve sendikaya üye olmamaya zorlayamaz.

### **Bina görevlisi İşe Başladığı Tarihte Karakola Bildirilmek Zorundadır**

Kimlik Bildirme Kanununa göre yöneticiler, bina görevlisinin işe girişini kimlik belgesi formunu doldurarak 3 gün içinde bağlı buldukları en yakın kolluk örgütüne bildirmelidir.







**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ**  
**CUMHURİYET HALK PARTİSİ**

Grup Başkanlığı

**CHP**  
**HALKLA İLİŞKİLER**