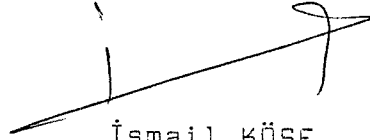


2/205-1065/3051

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Kapıcıların Durumlarının İyileştirilmesi Hakkında Kanun Teklifim.
gerekçesi ile birlikte ilişikte sunulmuştur.

Gereğini saygılarımla arz ederim. 20.7.1999



İsmail KÖSE

Erzurum Milletvekili

MHP GRUP BAŞKANVEKİLİ

1000

GENEL GEREKÇE

Ülkemizde kapitalizmin gelişmesine paralel olarak, tarım sektöründe istihdam imkanı bulamayan insanlar kentlere göç etmeye başlamış, sanayimizde yeterli büyüme olmaması nedeniyle de kırsal göç olgusunu yaşayan bu insanlar, hizmet sektörünün çoğunlukla ekonomi dışı sayılan kimi faaliyet alanlarında geçimlerini sağlamaya çalışmışlardır. Kapıcılık da bu işler arasındadır.

Ülkemizde konut kapıcılığı işinde yaklaşık ikiyüzellibin kişi çalışmaktadır. Aileler dikkate alındığında yarım milyonu aşkın sayıda insanımızın kapıcılıkla ilgili olduğunu söyleyebiliriz. Asgari ücretle çalışan kapıcılar, apartmanların temizlik ve bakımından, ısıtılmasından güvenliğine kadar, binalara ait hemen her türlü hizmeti gerçekleştirmektedirler.

Meskeni aynı zamanda işyeri olan kapıcıların oturdukları yerler sağlıklı bir yaşama ortamı olmaktan çok uzaktır. Çoğu kapıcı dairesi tek odadan ibarettir. Kapıcı aileleri eşyaları üstüste bir şekilde daracık odalarında, havasız, güneş görmeyen, rutubetli bodrum katlarında çile çekmektedirler. Emegini, ömrünü ailesiyle birlikte bir binaya hasretmiş bu insanlarımıza, insan onuruna yakışan bir yaşama ortamı sağlanması gerekmektedir.

Ayrıca son yıllarda doğalgazın konut ısıtılmasında kullanımının yaygınlaşması ile kapıcıların işine son verme olaylarının sıklığı görülmektedir. Boşaltılan kapıcı daireleri de apartmana gelir etme amacıyla kiraya verilmekte ya da kapıcı dairesinde oturan kişiye bunun karşılığı olarak apartman işleri ücretsiz yaptırılmaktadır. Kapıcı dairelerinin amaç dışı kullanımını önlemek ve bu durumu caydırıcı bir yaptırıma bağlamak gerekmektedir.

Kapıcılarla ilgili bir diğer sorun da kapıcılarla yöneticilerin ilişkileri konusundadır. Kapıcı ve kalorifereçilerin iş güvencesi yöneticilerin insafına terkedilmiştir. Yönetici ileri süreceği herhangi bir sebeple kapıcının işine son verebilmekte, işine son verilen kapıcı da oturduğu yeri iki hafta içerisinde boşaltmak zorunda kalmaktadır. İki hafta gibi kısa bir süre içinde yeni bir ev bulup taşınmazsa, polis zoruyla ailesiyle, eşyalarıyla sokağa atılmaktadır. Apartman yöneticileri kapıcının işine son verme, oturduğu evden de atma yetkisini elinde bulundurunca kötü niyetli davranarak kapıcılar üzerinde baskı, zulüm uygulayabilmekte, angarya yaptırabilmektedir. Yöneticiyle ters düşme halinde işten çıkarılma ve evinden olma korkusuyla yaşayan kapıcılar yöneticilerin keyfi, haksız, küçük düşürücü davranışlarıyla sıkça karşılaşmaktadırlar. Yönetici her ne kadar işveren vekili sayılmakta ise de, kapıcının görevine şahsi kararıyla son verme yetkisine sahip olmaması gerekmektedir. Apartman sakinlerinin çoğunluğunun görevde kalmasını istediği halde, yöneticinin şahsi tutumu nedeniyle işe son verme olayları olmaktadır. Bu nedenle kapıcıların işten çıkarılmalarının apartman sakinlerinin çoğunluğunun kararı ile gerçekleşmesi uygun olacaktır. Ayrıca iş aktinin feshi halinde oturulan yerin boşaltma süresi de yeni bir ev arayıp bulma açısından makul bir süre olarak düşünülen bir ay olmalıdır.

Kapıcıların çalışma şartlarını düzenleyen ve sözü edilen olumsuzlukları doğuran hükümler İş Kanunu, İmar Kanunu ve Kat Mülkiyeti Kanununda yer almaktadır. 1994 Yılında çıkarılan Konut Kapıcıları Tüzüğü de kapıcıların sıkıntılarını gidermemiştir.

Teklifte öngörülen düzenlemeler gerçekleştirildiği takdirde farklı ve güç koşullar altında çalışan bu insanlarımız, mağduriyetleri bir ölçüde giderilmiş ve insan onuruna yakışan bir çalışma ortamına kavuşturulmuş olacaktır.

MADDE GEREKÇELERİ

Madde 1 - Kapıcı konutları ile ilgili düzenleme 3. 5. 1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda yer almaktadır. İmar Kanununun 36 ncı maddesi hangi binalarda kapıcı dairesi ayrılması gerektiğini İmar Yönetmeliğine bırakmış, kapıcı dairelerinin fen ve sağlık şartlarına aykırı olamayacağını belirtmekle yetinmiştir. Bu ifade yetersiz kaldığı için, bu madde ile kapıcı konutlarının sağlık açısından olumsuz özellikler taşımayacak şekilde düzenlenmesini gerçekleştirmek amaçlanmıştır. Bunun için, bu dairelerin güneş göreceği ve havadar olmaları, asgari elli metrekare olması, kalorifer dairesi ve otopark gibi bölümlerin ve bunların girişlerinin kapıcı dairelerinden bağımsız düzenlenmesi öngörülmüş, bu hususlara uyulmadığı takdirde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izninin verilmemesi müeyyidesi getirilmiştir.

Madde 2 - İmar Kanununun 36 ncı maddesine aykırı hareketin cezası, milyarlarca lira değerinde bir yapı sözkonusu olduğu için miktar olarak anlamlı hale getirilmiştir.

Madde 3 - 28. 8. 1971 tarih ve 1475 sayılı İş Kanununun kapıcıları ilgilendiren Ek Madde 1 e göre yönetici işveren vekili sıfatını taşımaktadır. Yönetici her ne kadar işveren vekili olsa da, kapıcının işine son verme yetkisinin şahsına bağlı olması, uygulamada görülen keyfi ve haksız davranışlara yol açmakta, bina sakinlerinin çoğunun görevde kalmasını istediği halde yönetici kararıyla kapıcının işine son verilebilmektedir. Kapıcılık hizmetinin farklılık arzeden özelliğinden dolayı, işveren vekili unvanından hareketle yöneticinin kapıcıların iş akdinin feshinde işveren vekili sayılan yöneticinin tek başına karar vermesi yerine, o binada oturanların karar vermesi öngörülmüştür.

Yine Ek Madde 1 de, 3 üncü fıkrada yer alan "Kapıcı konutları için kira istenemez." hükmü kapıcı konutlarının amaç dışı kullanımını önleyememektedir. İş akdi yapılan kapıcılardan kapıcı konutu için kira istenmese de, kapıcı konutları apartmana gelir elde etmek amacıyla kiraya verilebilmekte, ya da ikamet karşılığında kapıcılık hizmeti yaptırılmaktadır. Bu durumların yaptırma bağlanabilmesi için kapıcılardan oturdukları yerler için kira istenmemesi yanında, kapıcı konutunda oturma karşılığında kapıcılık yaptırılmaması, kapıcı konutlarının kiraya verilememesi de hükme bağlanmıştır.

Madde 4 - Kapıcı konutlarının amaç dışı kullanımı İş Kanununda yaptırma bağlanmamış olduğu için, 100 üncü maddeye yapılan ilave ile bu eksiklik giderilmektedir.

Madde 5 - 23. 6. 1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa 1983' de ilave edilen Ek Madde 2 de kapıcı konutlarının tahliyesi düzenlenmektedir. Teklifin 2 ncı maddesindeki düzenlemeye paralel olarak bina sakinlerinin salt çoğunluğunun kararı ile görevine son verilen ya da iş akdi herhangi bir şekilde sona eren kapıcıların oturdukları yeri boşaltmaları için tanınan süre, iki haftadan bir aya çıkartılarak, zaten ekonomik güçlük içinde bulunan kapıcılara ev bulma ve taşınma gibi konularda biraz daha zaman tanımak amaçlanmıştır.

Madde 6 - Yürürlük maddesidir.

Madde 7 - Yürütme maddesidir.

KAPICILARIN DURUMLARININ İYİLEŞTİRİLMESİ HAKKINDA KANUN TEKLİFİ

MADDE 1- 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 36 ncı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Madde 36 - Kapıcı dairesi ayrılan binalarda, bu dairelerin güneş görecek, havadar bir konumda olması, fen ve sağlık şartlarına aykırılık taşıması şarttır.

Kapıcı dairelerinin alanı hiçbir şekilde net 55 metrekareden az olamaz.

Kalorifer dairesi, depo, çamaşırhane, otopark gibi bölümler ve bunların girişleri kapıcı dairelerinden bağımsız olarak düzenlenir.

Kapıcı daireleri ana bina içinde olabileceği gibi, nizamlara ve yukarıdaki şartlara aykırı olmamak, brüt 80 metrekareyi geçmemek şartıyla bahçenin herhangi bir yerinde ya da eklenti binaları içerisinde de tertiplenebilir.

Bekçi, bahçıvan, kaloriferci gibi müstahdemİN ikametİne yer ayrılması halinde, bu yerlerde de kapıcı daireleri için geçerli olan şartlar aranır. 29 ve 30 uncu maddelerdeki hükümler bu maddede sözü geçen daireler hakkında da uygulanır.

Nerelerde ve hangi binalarda kapıcı dairesi ve sığınak ayrılması gerektiği, yukarıda belirtilen ölçü ve özelliklere göre kapıcı dairelerine ilişkin diğer hususlar yönetmelikle düzenlenir. Bu hükümlere aykırılık taşıyan yapı ruhsatıyİ, yapı kullanma izni verilemez.”

MADDE 2 - İmar Kanununun 42 ncı maddesinin birinci fıkrasında yer alan “ 500.000. TL’ndan 25.000.000.” ibaresi “50.000.000.TL’ndan 1.000.000.000.”; ikinci fıkrasında yer alan “500.000.TL’ndan 10.000.000. ibaresi “50.000.000.TL’dan 750.000.000.” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 3 - 28. 8. 1971 tarihli ve 1475 sayılı İş Kanununun Ek Madde 1 in ikinci ve üçüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“ Konut yöneticisi işveren vekili olup, mali sorumluluklar işverene ait olmak üzere, yargı uyumsuzluklarında ve bu Kanunun uygulanması bakımından işverenin temsilcisidir. Ancak kapıcıların iş akitlerinin feshi, adına kira sözleşmesi olan, kiracılık söz konusu değil ise kat maliki olan, bina sakinlerinin salt çoğunluğunun kararı ile olur.

Kapıcı konutları için kira istenemez ve kapıcı konutları hiçbir şekilde kiraya verilemez; ikamet karşılığında çalıştırma yapılamaz.”

MADDE 4 - İş Kanununun 100 üncü maddesine, “ 72 ncı maddede belirtilen tüzük hükümlerine uymayan, ” ibaresinden hemen sonra gelen ve “ lira para cezası verilir. ” ibaresinden önce yer alan ibare kaldırılarak yerine aşağıdaki ibare eklenmiştir.

“ Ek Madde 1 deki kapıcı konutları hakkındaki düzenlemeye ve aynı maddede öngörülen tüzük hükümlerine uymayan işveren veya işveren vekiline ellibeş milyon”

MADDE 5 - 23. 6. 1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Ek Madde 2 nin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Adına kira sözleşmesi olan, kiracılık sözkonusu değil ise kat maliki olan bina sakinlerinin salt çoğunluğunun kararı ile sözleşmeleri herhangi bir nedenle feshedilen ya da sona eren kapıcı, kaloriferci bahçıvan ve bekçiler ile dışarıdan atanan yöneticiler kendilerine bu görevleri dolayısı ile bir yer tahsis edilmiş ise yerleri bir ay içerisinde boşaltırlar. Süresi içinde boşaltılmayan yerler yöneticinin ya da kat maliklerinden birisinin başvurusu üzerine başkaca tebligata gerek kalmadan mahalli mülki amirlerin kararı ile iki hafta içerisinde zabıtaca boşalttırılır.”

MADDE 6 - Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 7 - Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.


İbrahim ARAC
Kanunlar ve Kararlar Müdürü V.