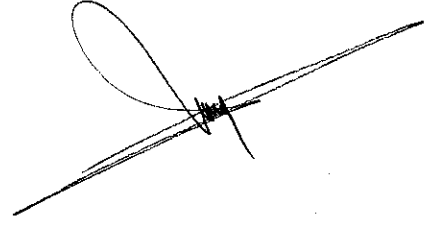


TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞI'NA

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 36. Maddesi ile 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Ek 2. Maddesinde Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun Teklifi ve gerekçesi ektedir.
Gereğini arz ederim.



Mehmet SEVİGEN
İstanbul Milletvekili

T.B.M.M. BAŞKANLIĞI				
Yakın Komisyon	Adet Kom. Sağlık, Aile, Çalışma ve Sosyal İşler			
Ekst. Komisyon	Beyin, İmar, Ulaştır.			
Tarih:		27.1.2010	F. No: 2/583	
Md.Y.	Müdür	D.Bşk.	G.Sek.Y.	G.Sek.
Başkan				



GENEL GEREKÇE

Kanun teklifi, konut işçisi olan kapıcıların durumlarının iyileştirilmesine dönük bazı düzenlemeler içermektedir.

Ülkemizde konut kapıcılığı işinde yaklaşık 300 bin kişi çalışmaktadır.

Konut işçileri çalıştığı apartman işyerinde, kapıcılık, kalorifercilik, bahçıvanlık, bekçilik vb. hizmetlerin tümünü yapmaktadır. Çoğu kapıcı dairesi tek odadan ibarettir. Kapıcı aileleri havasız, güneş göremeyen, rutubetli bodrum katlarında büyük sıkıntılar çekmektedir. Güneş görmeyen, hava almayan nem ve rutubetli bu konutlarda oturanlar da ciddi sağlık sorunlarıyla boğuşmaktadırlar.

Romatizmal hastalıkların yanı sıra hala kömür kaloriferi yakan konut işçisi ve aile bireylerin ikamet ettiği yere bitişik kalorifer dairesinden yayılan kömürün tozu, dumanı ve zehir, işçi ve aile bireylerinde başta akciğer hastalıkları olmak üzere birçok hastalıklara neden olmaktadır.

Kapıcı konutları, belediye imar yönetmeliklerine uygun yapılmadığından dolayı, oturdukları konutlar kanalizasyon boruları, kalorifer geçişleri, su tesisatı vb. boru, kablo gibi tehlike arz eden malzemelerle adeta dekor edilmiş durumdadır.

10 daireli apartmanda çalışan bir konut işçisi de, 90 daireli apartmanda çalışan konut işçisi de aynı ücret ve haklardan yararlanmaktadır. Söz konusu haklar ise asgari ücret ile sınırlıdır. Çalışma saatleri 8 saati aştığı halde, fazla mesai ücreti ödenmiyor, dini ve milli bayram günlerinde de çalıştırıldıkları halde karşılığında bir ücret alamamaktadırlar.

Hal böyleyken gerek yaşam standartlarının artırılması, gerekse ciddi sağlık problemlerinin önüne geçilmesi için bir yasal düzenlemeye ihtiyaç duyulmaktadır.

Kapıcılarla ilgili bir diğer önemli konuda konut işçisinin işine son verildiğinde, işçi işini kayıp etmekle birlikte, aile bireyleri ile oturduğu konuttan da çıkarılmaktadır.

Mesela fabrikada çalışan bir işçi sadece işten çıkartılarak mağdur edilirken yani sadece işini kaybederken, bir konut işçisi çalıştığı apartmanda oturması sebebiyle hem işinden hem de evinden olmaktadır. Bu ciddi bir haksızlık olmakla birlikte, işçinin tazminatı da verilmemişse, evde kiralayamıyor gidecek veya sığınacak yerde bulamıyor. Eğer bu işçinin çocukları varsa okula gidiyorsa eğitim hakları engelleniyor ve ailenin tüm bireyleri tamamen büyük bir mağduriyet yaşıyor.

Oturduğu konuttan işçinin tahliye edilmesi yetkisi de mülki amirlik de olduğu için kaymakam işçinin oturduğu yerin boşaltılması için makul bir süre vermiyor. Verilen yasal süre 15 gün dür. 15 gün içinde işçi oturduğu evi boşaltamamışsa polis zoruyla konut tahliye edilmektedir. Ancak bu uygulamadaki süre adil değildir. İş akdinin feshi halinde oturulan yerin boşaltma süresi de yeni bir ev arayıp bulma açısından ve okulu devam eden çocukların eğitimleri göz önüne alınarak yarı eğitim dönemi için makul bir süre olarak düşünülen üç ay olmalıdır.

Konut işçisinin aldığı ücret asgari ücrettir. Konut işçisinin çalışma koşullarını belirleyen tüzükte, işçinin oturmuş olduğu konutun kullandığı elektrik, su, ısı gibi faturaların işveren tarafından ödenme zorunluluğu olmadığı için, almış olduğu asgari ücret maaşının yarısına yakını elektrik, su, ısı faturalarına ödeniyor.

İşçinin arta kalan maaşı ise temel gıda, çocuklarının eğitim, sağlık, giyim gibi temel ihtiyaçlarını karşılamamaktadır. Bu nedenle de bir düzenlemeye ihtiyaç vardır.

Teklifte öngörülen düzenlemeler gerçekleştirildiği takdirde farklı ve güç koşullar altında çalışan konut kapıcılarının mağduriyetleri bir ölçüde giderilmiş olacaktır.



MADDE GEREKÇESİ

MADDE 1- Kapıcı konutları hakkında düzenleme 3194 sayılı İmar Kanununda yer almaktadır. İmar Kanunu'nun 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 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 36.maddesindeki "brüt 40 metrekareyi geçmemek" ibaresi, " en az brüt 60 metrekare ve yerden en az 50 santimetre yüksekte olmak" şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 2- 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na 1983'de ilave edilen ek madde 2'de kapıcı konutlarının tahliyesi düzenlenmektedir. Değişiklik ile iş akdi herhangi bir şekilde sona eren kapıcıların oturdukları yeri boşaltmaları için tanınan süre üç ay'a çıkartılarak, okulları devam eden çocukların mağdur olmaları önlenmiş, ekonomik güçlük içinde olan kapıcılara ev bulma ve taşınma açısından biraz daha zaman tanınması amaçlanmıştır.

MADDE 3- Yürürlük maddesidir.

MADDE 4- Yürütme maddesidir.



**3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 36.MADDESİ İLE 634 SAYILI KAT
MÜLKİYETİ KANUNU'NUN EK 2. MADDESİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI
HAKKINDAKİ KANUN TEKLİFİ**

MADDE -1 : 3194 sayılı İmar Kanununun 36.maddesindeki “brüt 40 metrekareyi geçmemek” ibaresi, “ en az brüt 60 metrekare ve yerden en az 50 santimetre yüksekte olmak” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE-2 : 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2. Ek Maddesinin 1. fıkrası , “Kat malikleri kurulunun salt çoğunluğunun kararı ile sözleşmeleri herhangi bir nedenle feshedilen yada sona eren kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçiler ile dışarıdan atanan yöneticiler kendilerine bu görevleri dolayısıyla bir yer tahsis edilmiş ise, bu yerleri üç ay içerisinde boşaltırlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerler yöneticinin veya kat maliklerinden herhangi birinin başvurusu üzerine başkaca tebligata lüzum kalmadan mahalli mülki amirlerin kararı ile iki hafta içinde zabıtaca boşalttırılır” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE- 3 Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE- 4 Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu Yürütür.

ASLI GİBİDİR

Dr. İsmet YILMAZ
Kanunlar Kurulu Başkanı

