



T.B.M.M.
CUMHURİYET HALK PARTİSİ
Grup Başkanlığı
Tarih : 05 Nisan 2022
Sayı : 2198

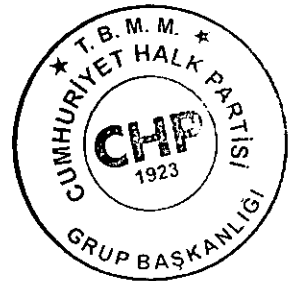
TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Konut Görevlileri Kanun Teklifim ve gerekçesi ekte sunulmuştur.

Gereğini arz ederim.

Levent GÖK
Ankara Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI		
Tali Komisyon		
Esas Komisyon	Sağlık, Aile, Çalışma ve Sosyal İşler	
Tarih: 7 Nisan 2022		Esas No: 2/4366



T B M M KANUNLAR ve KARARLAR BSK.LİĞİ
0 5 Nisan 2022
Numara:

TEMM GENEL EVRAK
0 5 Nisan 2022
No. 995774
EBYS'ye AKTARILMIŞTIR

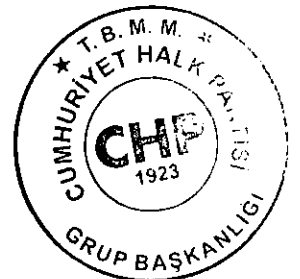
GENEL GEREKÇE

Türkiye’de konut görevlisi olarak çalışan yaklaşık 1 milyon yurttaşımız çalışma alanlarının çerçevesini belirleyen, özlük haklarını güvence altına alan bir kanunun yürürlükte olmaması sebebiyle mağduriyet yaşamaktadırlar. Aileleri ile birlikte milyonlarca insanın hayatına doğrudan etki eden özlük hakları ve çalışma şartları 4857 Sayılı İş Kanunun 110’ncu maddesinde belirtildiği üzere Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığınca yayınlanmış olan Konut Kapıcıları Yönetmeliği ile düzenlenmiştir. 4857 sayılı İş Kanunu’nun 110’ncu maddesinde belirtilen yönetmeliğe göre konut görevlisi olarak çalışan yurttaşlarımızın hizmetlerinin kapsam ve niteliği, çalışma süreleri, hafta tatili, ulusal bayram ve genel tatil günleri, yıllık ücretli izin hakları ve konut görevlilerinin ikamet edecekleri konutlara ilişkin hususların kanunla düzenlenmesi gerekmektedir.

Özlük haklarının ve çalışma sürelerinin yönetmelikle belirlenmesi bu alanlarda muğlaklık yaratmakta, konut görevlilerine karşı idarelerin keyfi uygulamalarına bir son verilmesi gerekmektedir. Söz konusu muğlak alanların suiistimal edilmesi sebebiyle çok sayıda mağduriyet yaşayan konut görevlileri, diğer meslek gruplarında çalışan yurttaşlarımızla eşit bir hukuki statüde konumlanmamaktadırlar.

4857 Sayılı İş Kanunu’nun 110’ncu maddesinde konut görevlilerinin konut kapıcıları olarak nitelendirilmesi yurttaşlarımızın çalışma alanlarının meslek olarak tanımlanmasını zorlaştırırken, kapıcı ifadesi emekçilerimizin ve ailelerinin onurunu zedelemektedir. Bütün hukuki ve etik boşlukların ortadan kaldırılması amacıyla Konut Görevlileri Kanunu’nun hazırlanarak yürürlüğe konulması zorunlu hale gelmiştir.

Konut görevlilerinin iş tanımlarının Kanun ile belirlenmesi, özlük haklarının güvence altına alınması, iş hayatında ve sosyal hayatta yaşadıkları ayrımcılığın sona erdirilmesi, can güvenliklerinin sağlanması ve insanca yaşam koşullarına kavuşturulmaları amaçlanmıştır.



MADDE GEREKÇELERİ

Madde 1- Madde ile Kanunun amaç ve kapsamı belirlenmiştir.

Madde 2- Madde ile Kanun'un konusunu oluşturan gerçek ve tüzel kişilerin tanımları ile işyeri kavramı tarif edilmiştir.

Madde 3- Madde ile konut görevlilerinin işverenlerinin yetkilerini profesyonel yönetimlere devretmeleri halinde Kanunun işveren konumuna geçen her çeşit hukuki yönetim yapılarını kapsamı sağlanmıştır.

Madde 4- Madde ile konut görevlilerinin ve işverenlerin arasında imzalanacak olan iş sözleşmelerinin çerçevesi tanımlanmıştır.

Madde 5- Madde ile konut görevlileri ve işveren arasında imzalanacak iş sözleşmelerinde bulunması şart olan hususlar tarif edilmiştir.

Madde 6- Madde ile konut görevlilerinin tabi tutulacağı deneme sürelerinin uzunluğu ve sürecin işleyiş şartları tanımlanmıştır.

Madde 7- Madde ile konut görevlilerinin çalışma süreleri ve ara dinlenme süreleri belirlenmiştir.

Madde 8 - Madde ile konut görevlilerinin alacakları ücretlerin belirlenmesine ilişkin esaslar tarif edilmiştir.

Madde 9- Madde ile konut görevlilerinin hafta tatillerinde yaptıkları çalışmaları için İş Kanunu ve sözleşme koşulları çerçevesinde ücret ödenmesi düzenlenmiştir.

Madde 10- Madde ile konut görevlilerinin Ulusal Bayram ve Genel Tatillerdeki çalışma şart ve koşulları ile bu günlerdeki çalışma karşılığı ödenecek ücretler belirlenmiştir.

Madde 11- Madde ile konut görevlilerinin yıllık ücretli izin hakları düzenlenmiştir.

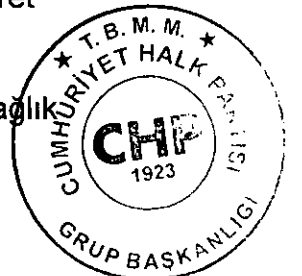
Madde 12- Madde ile konut görevlilerinin yıllık ücretli izin veya hastalık izninde oldukları dönemde yerlerine geçici işçi çalıştırılabileceği belirlenmiş, geçici işçinin ücret koşulları düzenlenmiştir.

Madde 13- Madde ile konut görevlilerinin kıdem tazminatı hakları güvence altına alınmış, söz konusu ödemenin yapılma şekli tarif edilmiştir.

Madde 14- Madde ile konut görevlilerine konut tahsis edilmesi zorunluluğu getirilmiş, tahsis edilecek konutun özellikleri tarif edilmiştir.

Madde 15- Madde ile konut yöneticilerinin konut görevlilerinin özlük ve ücret haklarının sağlanması ile mesul olduğu belirlenmiştir.

Madde 16- Madde ile konut yöneticilerinin konut görevlilerinin periyodik sağlık kontrollerinin sağlanması ile yükümlü olduğu belirlenmiştir.



Madde 17- Madde ile konut yöneticilerinin konut görevlilerinin ihtiyaç duyduğu koruyucu giysi, ekipman ve benzeri teçhizatı sağlamak ile yükümlü olduğu belirlenmiştir.

Madde 18- Bu kanunda yer alamayan hükümler için İş Kanunu hükümlerinin uygulanacağı belirlenmiştir.

Madde 19- Madde ile konut görevlilerine ilişkin özel çalışma koşullarının Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle düzenleneceğini öngören İş Kanununun 110'uncu maddesi yürürlükten kaldırılmaktadır.

Madde 20- Yürürlük maddesidir.

Madde 21- Yürürlük maddesidir.



KONUT GÖREVLİLERİ KANUN TEKLİFİ

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam ve Tanımlar

Amaç ve kapsamı

Madde 1 – Bu Kanunun amacı, konut görevlilerinin hizmetlerinin kapsam ve niteliği ile çalışma süresi, hafta tatili, ulusal bayram ve genel tatil günleri, yıllık ücretli izin hakları, yapılacak işler ve bakılacak bağımsız bölümlere ilişkin iş ve işlemler ile usul ve esasları düzenlemektir.

Bu kanun sitelerde, apartmanlarda, kat mülkiyetine geçmemiş yapılarda, kooperatiflerde çalışan konut görevlileri ve bunların işverenleri hakkında uygulanır.

Bu kanunun uygulanmasında; apartman, ortak alanlar, eklentiler, bahçe, spor alanları vb. ortak kullanım alanları işyeri sayılır.

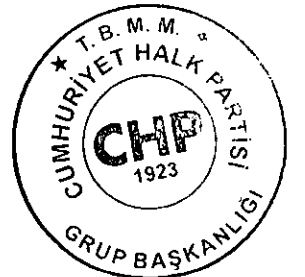
Tanımlar:

Madde 2 – Bu kanunun uygulanmasında,

- A) Konut görevlisi: Ana taşınmazın ve ortak alanların temizliği, bağımsız bölümlerde oturanların ekmek, gazete ve süt alışverişlerinin görülmesi, kaloriferin yakılması ve bahçenin temizlenmesi ile bakımı hizmetlerini gören kişiyi,
- B) İşveren: Apartmanlarda, kat mülkiyetine geçmemiş yapılarda, kooperatiflerde bulunan konutların maliklerini
- C) Yönetici: İşveren vekili olarak hareket eden kişiyi,
- D) İşyeri: Konut görevlisinin çalıştığı konut ile bağımsız bölüm, apartman, ortak alanlar, eklentiler, bahçe, spor alanları vb. ortak kullanım alanların tümünü ifade eder.

Yöneticiliğin Devri:

Madde 3 – Bu kanun hükümleri, konut görevlilerinin işverenlerinin yönetim yetkisini kat maliki olmayan bir kişiye ya da tüzel kişiliğe devretmesi halinde işveren vekili yöneticiye yüklenen bütün sorumluluklardan mesuldür.



İKİNCİ BÖLÜM

İş Sözleşmesi ve Çalışma Koşulları

Yazılı sözleşme:

Madde 4 – İş Sözleşmesi yönetici veya yetkili yönetici vekiliyle konut görevlisi arasında yazılı olarak iki nüsha yapılır ve taraflardan her birine birer nüsha verilir.

İşinden ayrılan konut görevlisine işveren veya işveren vekili tarafından işinin çeşidinin ne olduğunu ve süresini gösteren bir belge verilir. Konut görevlisinin çalışmasına ilişkin olarak ilgili Kanunlar gereği katılım belgesi ve uzmanlaşmayı gösterir belgelerin çalışma belgesine eklenmesi mecburidir.

Yazılı sözleşmenin şekli:

Madde 5 – Bu kanuna göre yapılacak yazılı sözleşmelerde aşağıdaki hususların bulunması gerekir:

1. İşverenin/yönetici vekilinin ya da temsilcinin adı ve soyadı ile ikametgâh adresi,
2. Konut görevlisinin adı, soyadı, doğum tarihi ve yeri, Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Numarası ve ikametgâh adresi,
3. Konut görevlisinin çalışacağı işyerinin ismi,
4. Sözleşmenin yapıldığı yer ve tarih,
5. Konut görevlisinin iş tanımı, yapmakla sorumlu olduğu iş listesi, bakmakla sorumlu olduğu daire sayısı ve ortak alanlar ile bahçe bakımı yapılacak ise büyüklüğü,
6. Konut görevlisinin hizmete başlayacağı tarih ve yer,
7. Kararlaştırılan ücret esası ile miktarı, sağlanacak ek menfaatler,
8. Ücretin ödeme zamanı ve yeri ile konut görevlisinin ücret, elektrik-su-ısıtma giderleri, ikramiye ve bu nitelikteki her çeşit istihkakının ödeneceği banka özel hesap numarası,
9. Avans şartları,
10. Diğer iş şartları,
11. Kaloriferciler için ateşleme usul ve esasları, çalışma saatleri, iş sağlığı ve güvenliğine ilişkin aydınlatıcı metin ve eğitim belgeleri.



Deneme süresi:

Madde 6 – Konut görevlileri ile yapılan iş sözleşmelerinde deneme süresi en çok iki aydır.

Bu süre içinde taraflar iş sözleşmesini bildirimsiz ve tazminatsız bozabilirler. Ancak konut görevlisinin çalıştığı günler için ücret hakkı saklıdır.

Çalışma Süresi ve Ara Dinlenmesi

Madde 7 — Çalışma süresi genel olarak haftalık 45 saattir. Bu süre çalışma biçimine göre sözleşme ile azaltılabilir.

Konut görevlisinin bakmakla sorumlu olduğu bağımsız bölüm sayısı 45'i, bahçe bakımı ise 2 dönümü geçemez.

Çalışma süresi, konut görevlisinin işverenin talimatı altında geçirdiği zamandır.

Konut görevlisine konut tahsis edilmiş işyerinde çalışma biçimine göre günlük çalışma süresi en çok dörde bölünebilir. Ara dinlenmesi çalışma süresinden sayılmaz.

Çalışma saatleri, yaz ve kış saat uygulamaları ve iklim şartları dikkate alınarak düzenlenebilir.

Ücret Ödemesi

Madde 8 —Konut görevlisine İş Kanunu hükümlerine göre ücret ödenir.

Hafta Tatili

Madde 9 — İş Kanunu uyarınca çalışma yapılan hafta tatillerine ücret ödenir.

Ulusal Bayram ve Genel Tatil Ücreti

Madde 10 — 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanunda yer alan tatil günlerinde, konut görevlisinin çalıştırılıp çalıştırılmayacağı iş sözleşmelerinde belirlenir.

Bu günlere ilişkin ücretler, İş Kanununun 47 nci maddesine uygun olarak ödenir.

Yıllık Ücretli İzin

Madde 11— Konut görevlisine İş Kanunu hükümlerine göre yıllık ücretli izin kullandırılır.

Geçici Konut Görevlisi

Madde 12 — Konut görevlisi yıllık ücretli izin, hastalık izni veya tatil günlerinde görevinden ayrıldığında yerine geçici konut görevlisi çalıştırılabilir. Geçici konut görevlisine asgari ücretin altında ücret ödenemez.



Kıdem Tazminatı

Madde 13 – Yönetici tarafından konut görevlilerine ait ayrı bir banka hesabı açılarak kıdem tazminatı fonu oluşturulur. İş Kanunu uyarınca kıdem tazminatı almaya hak kazanan konut görevlilerine bu fondan ödeme yapılır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Konut Görevlisi Konutu

Konut Görevlisi Konutu ve Tahliyesi

Madde 14 — Konut görevlisine görevi nedeniyle konut verilmesi zorunludur.

Konut görevlisine görevi nedeniyle verilen konutun 3194 sayılı İmar Kanunu ve Belediye İmar Yönetmelikleri ile öngörülen asgari koşullara uygun olması, gün ışığını gören pencerelerinin bulunması, kazan dairesi karşısında bulunmaması, asgari sağlık ve iş güvenliği koşullarını sağlaması ve 60 m2 net büyüklüğün altında olmaması gerekir.

Konut görevlisine, görevi nedeniyle verilmiş olan konut için iş sözleşmesinin devamı süresince kira istenemez. Konut görevlisine görevi nedeni ile konut tahsis edilemediği durumlarda işveren tarafından emsal kira bedeli ek menfaat olarak aylık ücrete yansıtılır. Emsal kiranın taraflarca kararlaştırılmadığı hallerde emsal kira bedeli görevliye verilen brüt ücretin üçte biri oranı olarak kabul edilir.

Konut görevlisinin su, elektrik, ısınma ve sıcak su giderlerine kısmen ya da tamamen katılıp katılmayacağı sözleşme ile belirlenir.

Konut görevlisinin konutunun boşaltılmasında, kat malikleri kurulunca veya bu kurulca yetki verilen yönetici tarafından sözleşmeleri herhangi bir nedenle feshedilen veya sona eren, Konut görevlisi, bu görevi dolayısıyla tahsis edilen yerleri 1 ay içerisinde boşaltmak zorundadırlar. Bu süre içerisinde konut görevlisinden kira alınmaz. 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 zabıta boşalttırılır. İdare ve yargı organlarına yapılacak başvuru, bu kararların yerine getirilmesini durdurmaz. İlgililerin kanun ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Yöneticinin Konut Görevlilerine Karşı Yükümlülükleri

Madde 15 – Yönetici İş Kanunu ve Konut Görevlileri Kanunu ile ilgili mevzuata uygun olarak Konut Görevlilerinin hak ve ödemelerinin zamanında ve eksiksiz olarak yapılmasını sağlar.



Madde 16 – Yönetici ilgili İş Sağlığı Güvenliği Kanunu uyarınca konut görevlilerinin periyodik sağlık muayenelerinin yapılmasını sağlar.

Madde 17 - Konut görevlilerinin yükümlü olduğu işleri yapabilmesi için ihtiyaç duyduğu koruyucu giysi, ekipman ve benzeri teçhizatı temin ederek konut görevlisine teslim etmekle ve söz konusu teçhizatın periyodik bakım ve yenilenmesini sağlamak zorundadır.

Madde 18 - Bu kanunda yer almayan hükümler için İş Kanunu hükümleri uygulanır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Değiştirilen ve Yürürlükten Kaldırılan Hükümler

Madde 19- 22/05/2003 tarih ve 4857 sayılı İş Kanunu'nun 110'ncu maddesi yürürlükten kaldırılmıştır.

Yürürlük

Madde 20— Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 21 – Bu kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.

