

**DiSK/Genel-iř**



# Konut İşçileri **El Kitabı**

# DİSK/**Genel-İş**

## Konut İşçileri El Kitabı Sorular ve Yanıtlar

Mart, 2017

**DISK/GENEL-İŞ**

Çankırı Cad. No: 28 Kat: 4-9 06030 Ulus/Ankara

e-posta: bilgi@genel-is.org.tr

www.genel-is.org.tr

Tel: 0.312 309 15 47

Fax: 0.312 309 10 46

**Konut İşçileri El Kitabı**

**Sahibi:** GENEL-İŞ Sendikası adına  
Genel Başkan Remzi ÇALIŞKAN

**Yazı İşleri Müdürü:** Cafer KONCA

**Yayına Hazırlık:** Hukuk İşleri Müdürlüğü

**Tasarım:** Basın Bürosu

**Basım Yeri:** BERK Grup Matbaacılık Tanıtım Hizmetleri

**Adres:** Adres: Zübeyde Hanım Mah. Kazımkarabekir Cad.  
No:31/104 Altındağ /ANKARA Tel:(0312) 342 19 13 Fax:  
(0312) 342 19 14

**Baskı Tarihi:** Mart, 2017

Parayla Satılmaz.

# İÇİNDEKİLER

- ◆ Konut işçisi kimdir? ..... 9
- ◆ Konut işçisinin görevleri nelerdir? ..... 10
- ◆ Konut işçisine konut verilmeli mi? ..... 12
- ◆ Yarı zamanlı çalışan görevlinin sigorta primi nasıl belirlenir? ..... 13
- ◆ Konut işçisinin çalışma süresi nedir? ..... 13
- ◆ Konut işçisinin hafta tatili izini ne kadardır? ..... 14
- ◆ Konut işçisinin bayram izini var mı? ..... 15
- ◆ Konut işçisinin yıllık izin süresi ne kadardır? ..... 16
- ◆ Konut işçisi yıllık ücretli iznini kullanırken başka yerde çalışabilir mi? ..... 18
- ◆ Konut işçisi yıllık ücretli iznini kullanırken, yerine bakacak birini bulma zorunluluğu var mıdır? ..... 18
- ◆ Konut işçisinin yıllık izin süresini başka bir yerde geçirmesi halinde ücretsiz izin hakkı var mıdır? ..... 19
- ◆ Kira karşılığı konut işçiliği yaptırılabilir mi? ..... 20
- ◆ Konut işçisi sendikalı olabilir mi? ..... 20

- ◆ Kadın konut işçisinin hamilelik durumunda hakları nelerdir?..... 21
- ◆ Konut işçisinin alacakları nelerdir?..... 21
- ◆ Konut işçisi hastalanması halinde viziteye çıkması engellenebilir mi? ..... 22
- ◆ Konut işçisinin iş kazası geçirmesi durumunda yöneticinin sorumlulukları nelerdir?..... 22
- ◆ İş kazası ve meslek hastalığı durumunda konut işçilerin hakları nelerdir? ..... 23
- ◆ Konut işçilerinin iş kazası veya meslek hastalığı durumunda tazminat alma hakkı var mıdır?..... 23
- ◆ Konut işçilerin ücreti nasıl belirlenir?..... 24
- ◆ Ücretin zamanında ödenmemesi durumunda ne yapılabilir?..... 25
- ◆ Ücret alacaklarına ilişkin davalarda zamanaşımı ne kadardır?..... 25
- ◆ Fazla çalışma ücreti nedir?..... 26
- ◆ Dini bayramlar kaç gündür?..... 27
- ◆ Ara dinlenmesi süresi ne kadardır?..... 27
- ◆ Hesap pusulası nedir? ..... 28

- ◆ Konut işçisi kendisine tahsis edilmiş yeri ne zaman ve hangi koşullarda tahliye etmelidir? ..... 29
  - ◆ Yöneticinin yetki görev ve sorumlulukları nelerdir? ..... 30
  - ◆ Konut işçisi ile düzenlenecek iş sözleşmesinde neler olmalı? ..... 32
  - ◆ Konut işçilerinin kıdem tazminatı nasıl hesaplanır? ..... 33
  - ◆ Kıdem tazminatına dahil olmayan ödemeler hangileridir? ..... 35
  - ◆ Kıdem tazminatı ödenmesinde muhatap kimdir? ..... 36
  - ◆ Kıdem tazminatını hak etme koşulları nelerdir? ..... 37
  - ◆ 15 yıllık çalışma süresini doldurmuş olanlar için kıdem tazminatı hakkı ..... 39
  - ◆ Kıdem Tazminatında zaman aşımı süresi nedir? ..... 41
  - ◆ Sitelerde çalışma biçimleri nasıldır? ..... 42
-



## SUNUŞ

Sendikamız, üyeleri ve hatta bütün işçiler için çalışma hayatını kolaylaştıracak, haklarını bilmeleri ve anlamalarını sağlayacak faaliyetlerde bulunmaya çalışmaktadır.

Bu kez de konut işçileri hedeflenerek değişik çalışma ilişkileri ve koşulları ile çalışan bu işçiler için sunulan kitapçık yayına hazırlanmıştır. Sendikamız, zor koşullarda çalışan bu işçilere de özel bir ilgi göstermiş, bazı şubelerini konut işçilerini örgütlemek ve sahip çıkmak için görevlendirmiştir. İşkolumuzda sendikamızdan başka konut işçileri için yayınlarında özel yer veren, internet sitesinde ayrı bölüm açan başka bir sendika olmadığını üzülerken izlemekteyiz. Yayınlarımızın ve internet sitemizdeki bölümünüzün sizlere daha yararlı olabilmesi için görüş ve önerilerinize her zaman ihtiyaç duyacağız.

Bu yayınımda siz konut işçilerinin uygulamada karşılaşılabileceği tüm sorunlara elden geldiğince değinilmiş, yanıtlar verilmeye çalışılmıştır. Yararlı olmasını diliyoruz.

Saygılarımızla,

**DİSK/GENEL-İŞ GENEL YÖNETİM KURULU**





DİSK/Genel-İş Kapı Kalöriferciler Anadolu Yakası Şubesi, İstanbul

## ◆ KONUT İŞÇİSİ 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.

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

Konut işçisinin 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 uyumsuzluklarında işveren temsilcisidir.

## ◆ KONUT İŞÇİSİNİN GÖREVLERİ NELERDİR?

Konut işçisinin 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 eğitimlere uygun davranmak ve koruyucu malzemeyi kullanmak,
  - ▶ İş veya toplu iş sözleşmesinde belirlenen diğer görevleri yerine getirmek.
-

### ◆ KONUT İŞÇİSİNE KONUT VERİLMELİ Mİ?

Konut işçisinin çalıştığı apartmanda bağımsız bölüm sayısı 30'dan fazla ise bir adet kapıcı dairesi bulunması zorunludur. Birden fazla yapı bulunan ve toplam bağımsız bölüm sayısı 30'dan fazla olan parsellerde de bu hüküm uygulanır, ancak bağımsız bölüm sayısının 75'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. Ayrıca konut işçisi dairesinin maksadı dışında kullanılamaz.



## ◆ YARI ZAMANLI ÇALIŞAN KONUT İŞÇİSİNİN SİGORTA PRİMİ NASIL BELİRLENİR?

Konut işçisi kısmi süreli iş sözleşmesine göre çalışıyorsa, her 7.5 saat bir gün kabul edilerek sigorta primi Sosyal Güvenlik Kurumuna yatırılır.

## ◆ KONUT İŞÇİSİNİN ÇALIŞMA SÜRESİ NEDİR?

Haftalık çalışma süresi 4857 sayılı İş Kanunu'na göre 45 saattir. Ancak tarafların anlaşması ile günde 11 saati geçmemesi kaydıyla bu haftalık çalışma süresi bazı günlerde yoğunlaştırılarak belirlenebilir.

Çalışma süresinden anlaşılması gereken ise konut işçisinin işte geçirdiği zamandır.





## ◆ KONUT İŞÇİSİNİN HAFTA TATİLİ İZNI NE KADARDIR?

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 konut işçisi, yedinci gün kesintisiz 24 saat dinlenecektir. Hafta tatilinin hangi gün olarak kullanılacağını belirleme yetkisi apartman yöneticisinde olup önemli olan konut işçisine kesintisiz 24 saat hafta tatili kullandırılmasıdır.

## ◆ KONUT İŞÇİSİNİN BAYRAM İZİNİ VAR MI?

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





## ◆ KONUT İŞÇİSİNİN YILLIK İZİN SÜRESİ NE KADARDIR?

İş Kanunu kapsamına giren işyerlerinde çalışan işçilere «yıllık ücretli izin hakkı» tanınmıştır.

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 işçilere verilecek yıllık ücretli izin 20 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.



İş kanununa tabi olanlar, sözleşmelerine «yıllık ücretli izin haklarından vazgeçtiklerine» dair bir hüküm koyamazlar.

İzin ücreti, konut işçisinin izne başlamasından önce peşin veya avans olarak ödenir.

Yıllık izin yönetici tarafından bölünemez. Ancak taraflar anlaşarak 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. Yıllık ücretli izin günlerinin hesabında izin süresine rastlayan ulusal bayram, hafta tatili ve genel tatil günleri izin süresinden sayılmaz.

### ◆ KONUT İŞÇİSİ YILLIK ÜCRETLİ İZİNİNİ KULLANIRKEN BAŞKA YERDE ÇALIŞABİLİR Mİ?

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

### ◆ KONUT İŞÇİSİ YILLIK ÜCRETLİ İZİNİNİ KULLANIRKEN, YERİNE BAKACAK BİRİNİ BULMA ZORUNLULUĞU VAR MIDIR?

Bu konuda iş sözleşmesine bakılır. Sözleşmede yerine birini bulacağına dair bir hüküm yoksa yerine bakacak birini bulmak zorunda değildir.

İzinde olan konut işçisinin yerine bakanın ücreti apartman yönetimi tarafından ödenir.

## ◆ KONUT İŞÇİSİNİN YILLIK İZİN SÜRESİNİ BAŞKA BİR YERDE GEÇİRMESİ HALİNDE ÜCRETSİZ İZİN HAKKI VAR MIDIR?

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)



## ◆ KİRA KARŞILIĞI KONUT İŞÇİLİĞİ YAPTIRILABİLİR Mİ?

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.

## ◆ KONUT İŞÇİSİ SENDİKALI OLABİLİR Mİ?

Konut işçisi Anayasal bir hak olan Sendikaya üye olma hakkına sahip olup üye olmaya veya olmamaya zorlanamaz.



## ◆ KADIN KONUT İŞÇİSİNİN HAMİLELİK DURUMUNDA HAKLARI NELERDİR?

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



## ◆ KONUT İŞÇİSİNİN ALACAKLARI NELERDİR?

- ▶ Aylık Ücreti
- ▶ Fazla mesaisi
- ▶ Varsa toplu iş sözleşmesinden ve iş sözleşmesinden doğan aynı veya nakdi yardımlar.

## ◆ KONUT İŞÇİSİNİN HASTALANMASI HALİNDE VİZİTEYE ÇIKMASI ENGELLENEBİLİR Mİ?

Apartman yöneticisi, konut işçisinin hastalanması halinde sağlık kuruluşlarına başvurmasına engel olamaz. Hastaneye başvurusu için her türlü belgeyi işçiye verir.

## ◆ KONUT İŞÇİSİNİN İŞ KAZASI GEÇİRMESİ DURUMUNDA YÖNETİCİNİN SORUMLULUKLARI NELERDİR?

Apartman 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 yöneticisi yapmış olduğu harcamalarını alamaz.

## ◆ İŞ KAZASI VE MESLEK HASTALIĞI DURUMUNDA KONUT İŞÇİLERİNİN HAKLARI NELERDİR?

Konut işçisinin, 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.

## ◆ KONUT İŞÇİLERİNİN İŞ KAZASI VEYA MESLEK HASTALIĞI DURUMUNDA TAZMİNAT ALMA HAKKI VAR MIDIR?

Konut işçisi iş kazası ve meslek hastalıkları nedeni ile maddi ve manevi tazminat isteme hakkına sahiptir.

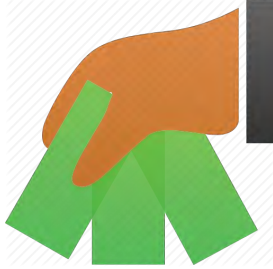


## ◆ KONUT İŞÇİLERİN ÜCRETİ NASIL BELİRLENİR?

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

Brüt asgari ücret	= 1.777,50 TL
Sigorta primi işçi payı (%14)	= 248,85 TL
İşsizlik Sigortası işçi payı(% 1)	= 17,78 TL
Damga Vergisi (%0,66)	= -----
Ücret Gelir Vergisi	= -----
Kesintiler Toplamı	= 266,63 TL
Net Ücret	= 1510,88 TL

Konut işçisinin ücreti apartman genel giderlerinden karşılanır. Apartman aidatlarının yeterli miktarda toplanıp toplanmamasına bakılmaksızın ödenmesi zorunludur. Konut işçisinin ücretinin tam olarak ödendiğinin ispatı apartman yöneticisine aittir.



### ◆ ÜCRETİN ZAMANINDA ÖDENMEMESİ DURUMUNDA NE YAPILABİLİR?

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. Bu nedenle iş akdini fesheden işçi kıdem tazminatı alabilir.

### ◆ ÜCRET ALACAKLARINA İLİŞKİN DAVALARDA ZAMANAŞIMI NE KADARDIR?

Alacağın tahakkukundan 5 yıl içinde dava açılmak zorundadır.



### ◆ FAZLA ÇALIŞMA ÜCRETİ NEDİR?

Günlük çalışma süresinin dışında fazla çalışma yapılabilir, ancak;

Fazla çalışma 1 yılda 270 saatten fazla olamaz.

Her 1 saat fazla çalışma için verilecek ücret, normal çalışma ücretinin saat başına düşen miktarının en az yüzde elli yükseltilmesi suretiyle ödenir.

Fazla saatlerde çalıştırmak için konut işçisinin muvafakatinin alınması gerekir. Taraflar anlaşırca yüzde 50'nin üzerinde fazla mesai ödenebilir ama taraflar yüzde 50'nin altında anlaşamaz.

Cumartesi günü iş günüdür.

## ◆ DİNİ BAYRAMLAR KAÇ GÜNDÜR?

**Ramazan Bayramı:** Arefe günü saat 13.00'te başlar ve 3.5 gündür.

**Kurban Bayramı:** Arefe günü saat 13.00'te başlar ve 4.5 gündür.

## ◆ ARA DİNLENMESİ SÜRESİ NE KADARDIR?

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 sayılamaz.



### ◆ HESAP PUSULASI NEDİR?

Ücret öderken sadece bordro imzalanması yeterli değildir. İş Kanununun 37. maddesine göre apartman 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 ile fazla çalışma, hafta tatili, bayram ve genel tatil ücretleri gibi asıl ücrete yapılan her çeşit eklemeler tutarının ve vergi, sigorta primi, avans mahsubu, nafaka ve icra gibi her çeşit kesintilerin ayrı ayrı gösterilmesi gerekir.



## ◆ KONUT İŞÇİSİNİN KENDİSİNE TAHSİS EDİLMİŞ YERİ NE ZAMAN VE HANGİ KOŞULLARDA TAHLİYE ETMESİ GEREKİR?

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 konut işçisi, 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 zabıtaça boşalttırılır. İdare ve yargı organlarına yapılacak başvuru, bu kararların yerine getirilmesini durdurmaz. İlgililerin kanun ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır.

## ◆ YÖNETİCİNİN YETKİ, GÖREV VE SORUMLULUKLARI NELERDİR?

Yönetici adli ve idari mercilerde, uyuşmazlık konusu ile ilgili olarak işvereni temsil eder. Konut yöneticilerinin görev, yetki ve sorumlulukları Konut Kapıcıları Yönetmeliğinin 4. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre yöneticinin görev ve yetkileri şunlardır:

- ▶ İşverence kendisine yazılı yetki verilmesi koşulu ile iş ve toplu iş sözleşmesi yapmak, değiştirmek ve feshetmek.
- ▶ Merkezi ısıtmalı kaloriferli konutlarda konut işçisi için ateşçi belgesinin varlığını araştırmak, belgesi olanı işe almak,
- ▶ Konut işçisinin işe girişinde sağlık raporunu istemek, uygun olanı işe başlatmak ve yılda bir sağlık kontrolünü yaptırmak,
- ▶ Konut işçisinin İş Kanunu ve sözleşmesinden doğan ücret ve tazminat haklarını zamanında ve usulüne uygun olarak ödemek, sigorta primlerini zamanında yatırmak,

- ▶ Konut tesisatının kullanma biçimiyle ilgili teknik bilgiyi yazılı olarak konut işçisine vermek ve özelliklerine uygun olarak bakımının yapılmasını sağlamak,
- ▶ Konut işçisi için ayrılan konutun sağlık ve yaşama koşullarına uygunluğunu sağlamak,
- ▶ Konut işçisinin çalışma koşulları ile görevlerini belirten bir belgeyi konut sakinlerinin bilgisine sunmak ve bu belgeyi ilgililerin görebileceği konutun girişinde bir yere asmak,
- ▶ Konut işçisi konutunun tahliyesi gerektiğinde, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince idari makamlara başvurmak.





## ◆ KONUT İŞÇİSİ İLE DÜZENLENECEK İŞ SÖZLEŞMESİNDE NELER OLMALI?

Konut işçisi ile yapılacak iş sözleşmesinde;

- a) İş sözleşmesinin türü ve çalışma biçimi ile işveren ve işyeri adı ve adresi,
- b) Konut işçisinin kimliği,
- c) İşe başlama tarihi, yapacağı işler,
- d) Temel ücreti ve varsa ücret ekleri, ücret ödeme şekli ve zamanı,
- e) Çalışma süresi ve ara dinlenmesi varsa özel hükümler,
- f) Düzenleme tarihi ve tarafların imzası hususlarının bulunması gerekir. (Konut işçisinin çalışma süresi genel olarak haftalık 45 saattir. Bu süre çalışma biçimine göre sözleşme ile azaltılabilir. Ayrıca İş Kanunu 63'üncü maddesindeki süreyi aksatmamak koşulu ile yoğunlaştırılmış çalışma ilişkisi de kurulabilir. Çalışma saatleri yaz ve kış saat uygulamaları ve iklim şartları dikkate alınarak düzenlenebilir.



## ◆ KONUT İŞÇİLERİNİN KIDEM TAZMİNATI NASIL HESAPLANIR?

Kıdem tazminatı, kıdem tazminatı tavanını (01.01.2017 tarihi itibarıyla 4.426,16 TL) aşmamak üzere para ve para ile ölçülebilir her türlü hak ve menfaatlerin birer aylık toplamıdır.

► Konut işçisi görev yaptığı işyerine ait konut işçisi dairesinde oturur, elektrik, su ve yakıt gideri işveren tarafından karşılanır ise bu masraflar da kıdem tazminat hesabına dahil edilir. Kıdem tazminatına eklenecek kira bedeli; konut işçisinin oturduğu konut işçisi dairesinin emsal kira bedeli,

Kıdem tazminatına eklenecek elektrik, su ve yakıt gideri ise ortalama birer aylık elektrik, su ve yakıt gideridir.

► Ancak konut işçisi, konut işçisi dairesinde oturmuyor ise kıdem tazminatı hesabına kira bedeli eklenmez. Konut işçisinin su, elektrik, ısınma ve sıcak su giderlerine kısmen ya da tamamen katılıp katılmayacağını sözleşme ile belirlenmesi gerekir. Yani elektrik, su ve yakıt bedellerini sözleşmeyle konut işçisinin ödeyeceği bağlanmış ve konut işçisi ödemişse o zaman bunlar da eklenmez. Sözleşme imzalanmamışsa bu giderler konut işçisi tarafından ödeniyorsa yine eklenmez fakat kat malikleri tarafından karşılanmışsa yine eklenmesi gerekir.

Bu tür giderlerde son faturalara bakılmaz, son bir yılın faturalarının ortalaması kıdem tazminatına eklenir.



## ◆ KIDEM TAZMİNATINA DAHİL OLMAYAN ÖDEMELER HANGİLERİDİR?

- ▶ 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
- ▶ İşsizlik sigortası primi işveren payı
- ▶ İşle ilgili malzeme bedelleri
- ▶ Süreklilik arz etmeyen, bir defaya mahsus ödemeler

## ◆ KIDEM TAZMİNATI ÖDENMESİNDE MUHATAP KİMDİR?

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

Kıdem tazminatında bir yıldan az süreler de hesaplama oransal olarak dikkate alınır. Konut işçisinin kıdem tazminatından 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununun 23. maddesi gereğince Gelir Vergisi, 488 sayılı Damga Vergisi Kanununun (2) Sayılı Tablonun IV. bölümünün (34) numaralı fıkrası gereğince Damga Vergisi kesilmez.



## ◆ KIDEM TAZMİNATINI HAK ETME KOŞULLARI NELERDİR?

### **a- Hizmet akdinin işçi tarafından;**

- ▶ 4857 sayılı İş Kanununun 24 üncü maddesinde belirtilen ve işçiye hizmet akdini derhal fesih hakkı veren sebeplerden dolayı,
- ▶ Muvazzaf askerlik hizmetinden dolayı,
- ▶ Bağlı bulunduğu kanunla kurulu kurum veya sandıklardan yaşlılık, emeklilik veya malullük aylığı ya da toptan ödeme almak amacıyla,
- ▶ Kadının evlendiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde kendi arzusu ile feshedilmiş olması.

**b- Hizmet akdinin işveren tarafından 4857 sayılı İş Kanununun 25 inci maddesinde belirtilen ve işverene hizmet akdini derhal fesih hakkı veren ve II numaralı bentte belirtilen ahlak ve iyi niyet kurallarına uymayan haller ve benzerleri dışındaki sebeplerden dolayı feshedilmiş olması.**

**c- Hizmet akdinin işçinin ölümü sebebiyle son bulması.** (Tazminat işçinin kanuni mirasçılarına ödenir.)

İşçinin bağlı bulunduğu kanunla kurulu kurum veya sandıklardan yaşlılık, emeklilik veya malullük aylığı ya da toptan ödeme almak amacıyla hizmet akdini sona erdirmesi halinde, kıdem tazminatı hakkından faydalanabilmesi 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. İşçinin ölümü halinde bu şart aranmaz.

Eğer hizmet akdi yukarıda belirtilen haller dışında, işçinin kendi isteği ile sona erdirilmiş veya ahlak ve iyi niyet kurallarına uymayan haller nedeniyle işveren tarafından sona erdirilmişse, işçinin kıdem tazminatı hakkı doğmaz.

## ◆ 15 YILLIK ÇALIŞMA SÜRESİNİ DOLDURMUŞ OLANLAR İÇİN KIDEM TAZMİNATI HAKKI

Kıdem tazminatına hak kazanma koşullarını düzenleyen 1475 sayılı İş Kanununun 14 üncü maddesinde 15 yıl çalışma süresini dolduranlar için özel bir hüküm yer almadığı gibi yine maddede belirtilen ve yukarıda açıklanan özel bazı durumlar dışında işten kendi isteğiyle ayrılan işçilere kıdem tazminatı ödenmemektedir. Ancak daha önceleri sigortalılar yaş şartı aranmaksızın belli gün sayısını doldurunca emekli olabilmekte (yaşlılık aylığı bağlanmakta) ve kıdem tazminatı alabilmekteydiler. 08.09.1999 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan 4447 sayılı Kanunla emeklilik için yaş şartı da getirildiğinden, prim ödeme gün sayısını tamamlayıp işten ayrılarak emeklilik yaşının dolmasını bekleyecek kişilerin kıdem tazminatı alabilmelerini sağlamak için aynı Kanunla 14 üncü maddeye yukarıdaki 2.a.4. maddede belirtilen bent eklenmiştir.



Buna göre;

08.09.1999 tarihinden önce: İlk sigortalı olduğu yani sigortalı 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 işten ayrılırsa, işten kendi isteğiyle ayrılmış olsa dahi, 1475 sayılı İş Kanununun 14 üncü maddesine 4447 sayılı Kanunla eklenen ve yukarıda belirtilen söz konusu 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 dair yazı alması gerekir.

## ◆ KIDEM TAZMİNATINDA ZAMAN AŞIMI SÜRESİ NEDİR?

Kıdem tazminatının zaman aşımı süresi genel hükümlere tabiidir, yani 10 yıldır. Zaman aşımı süresinin başlangıç tarihi yani işlemeye başladığı tarih ise işçi açısından hizmet akdinin feshedildiği tarihtir.



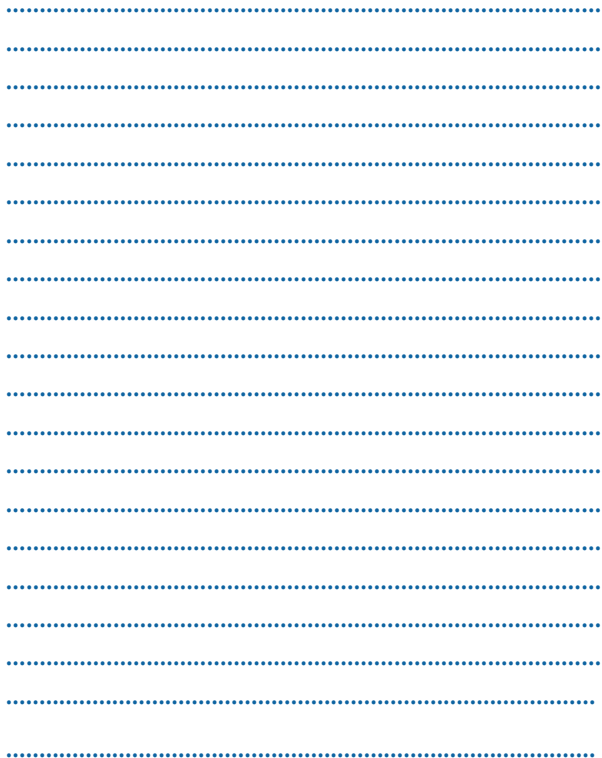
## ◆ SİTELERDE ÇALIŞMA BİÇİMLERİ NASILDIR?

Sitelerde konut işçilerinin çeşitli şekillerde çalıştırıldıkları gözlenmektedir. Örneğin bazı sitelerde site görevlisi, bina görevlisi ayrımları yapıldığına rastlanmakta, sitelerde ayrıca bina yönetimi adı altında yapılanmalara rastlanılmaktadır. Bu türden çalışma biçimleri, bazen tapuya da işlenen site yönetim planı, bazen de yerleşik uygulamadan kaynaklanmaktadır. Ancak aslında buralarda da işveren tektir ve site yönetimleri işveren konumundadır.

İşin düzenlenmesi, izin, çalışma saatleri gibi konularda site yönetimi belirleyici konumdadır. Örneğin bir bina görevlisinin izin alması halinde site yönetimi, diğer bina ve site görevlilerini izin alan işçi yerine çalıştırabilir. Buna karşılık görevlendirilen işçinin iş yükünün artması nedeniyle işyeri uygulamasına göre uygun bir ek ücret ödenebileceği gibi İş Yasası uyarınca yaptığı fazla mesaiye karşılık ücret de ödenebilir.

*NOTLAR...*

A series of 20 horizontal dotted lines, spaced evenly down the page, intended for writing notes.





Mazot kokusu  
kanalizasyon kokusu ve  
haşare yuvası  
güneş görmez rutubetli havası  
**İŞTE BUDUR KAPICININ ODASI...**

*Kaynak: Genel-İş Emek, Sayı: 333*

*01/03/1979*

*Kapı Kalörifer işçilerinin  
beklediği yasa çıktı*