

KONUT KAPICILARI TÜZÜĞÜ

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam ve Tanımlar

Amaç ve Kapsam

Madde 1 - Bu Tüzüğün amacı, kapıcıların hizmetlerinin kapsam ve niteliği ile günlük çalışma süresi, hafta tatili, Ulusal Bayram ve genel tatil günleri, yıllık ücretli izin hakları ve kapıcı konutlarına ilişkin ulus ve esasları düzenlemektir.

Tanımlar

Madde 2 - Bu Tüzükte geçen;

Kapıcı: Kaloriferli konut kapıcıları ile çalışmasını aynı işverene veya aynı konuta hasreden konut kapıcıları,

İşveren: Konutun maliki veya ortakları,

Yönetici: İşveren vekili olarak hareket eden kişi,

İşyeri: Kapıcının çalıştığı konut ile bağımsız bölüm, ortak yerler, eklenti ve tesislerin tümü anlamında kullanılmıştır.

İKİNCİ BÖLÜM

Yetki, Görev ve Sorumluluklar

Yöneticinin yetki, görev ve sorumlulukları

Madde 3 - Konut yöneticisi, kişisel kusurundan doğanlar dışındaki mali sorumluluklar işverene ait olmak üzere, İş Kanunu ve bu Tüzük hükümlerinin uygulanmasında ve yargı uyumsuzluklarında işverenin temsilcisidir.

Yöneticinin görev, yetki ve sorumlulukları şunlardır:

- İşverence kendisine yazılı yetki verilmesi koşuluyla ilgili kanunlar ve varsa toplu iş sözleşmesi hükümlerine uygun olarak kapıcıyla hizmet sözleşmesi yapmak ve hizmet sözleşmesini feshetmek,
- Kaloriferli konutlarda, kapıcı için ateşçi belgesinin varlığını araştırmak,
- Kapıcının İş Kanunu ve sözleşmeden doğan ücret ve tazminat haklarını zamanında ve usulüne uygun olarak ödemek ve sigorta primlerin zamanında yatırmak,
- Kapıcıya işin gerektirdiği her türlü araç-gereç, koruyucu malzeme ve iş elbisesi vermek,
- Konut tesisatının özellikleri ve kullanma biçimiyle ilgili teknik bilgiyi kapıcıya vermek, düzenli bakımının teknik özelliklerine uygun olarak yapılmasını sağlamak,
- Kapıcı için ayrılan konutun sağlık ve yaşama koşullarına uygunluğunu sağlamak,
- Kapıcının çalışma koşulları ile görevlerini belirten bir belgeyi konutun girişine asmak,
- Kapıcı konutunun tahliyesi gerektiğinde, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince, idari makamlara başvurmak,

Kapıcının görev ve sorumlulukları

Madde 4 - Kapıcının görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Yöneticinin talimatı doğrultusunda konutun kaloriferini zamanında yakmak, ısıyı ayarlamak ve söndürmek,
- Hidrofor ve benzeri araçları çalıştırmak,
- Konutun yönetim planında belirtilen ortak yerlerini ve tesislerini temiz bulundurmak, demirbaşlarını, araç ve gereçlerini, düzenli, bakımlı ve işler şekilde tutmak,
- Binanın dış merdivenini, yola isabet eden bina önünü kardan ve sudan arındırmak, temiz tutmak,

- e) Kendisine ayrılan konutu başka amaçlarla kullanmamak, konutu korumak, kendisi veya ailesinden birisinin konuta vereceği zarar ve hasarları ödemek,
- f) Yöneticinin talimatı çerçevesinde konutun güvenliğini sağlayıcı önlemleri almak,
- g) Belirlenen saatlerde servis hizmetlerini görmek, çöpleri toplamak, bahçeyi sulamak,
- h) Hizmet veya toplu iş sözleşmesinde belirlenen diğer görevleri yerine getirmek.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Hizmet Sözleşmesi ve Çalışma Koşulları

Hizmet sözleşmesi

Madde 5 - Kapıcı ile yapılan hizmet sözleşmesinde:

İşverenin adı ve adresi,

Kapıcının kimliği,

İşyerinin adresi,

Kapıcının işe başlama tarihi,

Kapıcının yapacağı işler,

Ücret ödeme şekli ve zamanı,

İş süresi ve ara dinlenmesi,

Varsa özel hükümler,

Düzenleme tarihi ve tarafların imzası,

hususlarının bulunması gerekir.

Yazılı hizmet sözleşmesi yapılmaması halinde, kapıcıya işvereni ve yöneticinin kimliğini gösteren, çalışma koşullarını ve görevlerini belirten imzalı bir belge verilir.

İş süresi ve ara dinlenmesi

Madde 6 - Kapıcıların iş süresi haftada en çok 45 saattir. İş süresi, kapıcının işte geçirdiği zamandır.

Ara dinlenmesi, işin niteliğine göre en çok dörde bölünebilir. Ara dinlenmesi yarım saatten az olamaz.

Ara dinlenmesi iş süresinden sayılmaz.

Çalışma saatleri, yaz ve kış saat uygulamaları dikkate alınarak değiştirilebilir.

Ücret ödemesi

Madde 7 - Kapıcıya İş Kanunu hükümlerine göre ücret ödenirken ücret hesap pusulası verilir. Ücret en geç ayda bir ödenir.

Hafta tatili

Madde 8 - Kapıcı, İş Kanunu hükümlerine göre hafta tatilini kullanır.

Genel tatil ve ücreti

Madde 9 - 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da yer alan genel tatil günlerinde, kapıcının çalıştırılıp çalıştırılmayacağı hizmet veya toplu iş sözleşmelerinde belirlenir.

Bu günlere ilişkin ücretler, İş Kanunu'nun 42 nci maddesine uygun olarak ödenir.

Yıllık ücretli izin

Madde 10 - Kapıcıya, İş Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre yıllık ücretli izin kullanılır.

Geçici kapıcı

Madde 11 - Kapıcı yıllık ücretli izin, hastalık izni veya tatil günlerinde görevinden ayrıldığında yerine geçici kapıcı çalıştırılabilir.

Geçici kapıcıya asgari ücretin altında ücret ödenemez.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Kapıcı Konutu

Kapıcı konutu ve tahliyesi

Madde 12 - Kapıcı konutu 3194 sayılı İmar Kanunu ve Belediye İmar Yönetmelikleri ile öngörülen asgari koşullara uygun olmalıdır.

Kapıcı konutu için kira istenemez.

Kapıcının su ve elektrik giderleri ile ısınma ve sıcak su giderlerine kısmen ya da tamamen katılıp katılmayacağı hizmet veya toplu iş sözleşmelerinde belirlenir.

Kapıcı konutunun boşaltılmasında, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Ek 2 nci maddesi hükümleri uygulanır. Bu konuda hizmet veya toplu iş sözleşmesinden doğan haklar saklıdır.

Yürürlük

Madde 13 - **1475 sayılı İş Kanunu'nun** Ek 1 inci maddesi uyarınca hazırlanan ve Danıştay'ca incelenmiş olan bu Tüzük hükümleri Resmi Gazete'de yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 14 - Bu Tüzük hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.