

KAPICILARIN SOSYAL HAKLARI VE ÖDEVLERİ

“Kapıcılık” işi kent yaşamının bir olgusudur. Apartman ve site şeklindeki toplu konutlardaki sosyal yaşam, bazı hizmetlerin tek elden yürütülmesini zorunlu kılmaktadır. Konut Kapıcıları Yönetmeliğinde, konut kapıcısı, ana taşınmazın bakımı, korunması, küçük çaptaki onarımı, ortak yerlerin ve döşemelerin bakımı, temizliği, bağımsız bölümlerde oturanların çarşı işlerinin görülmesi, güvenliklerinin sağlanması, kaloriferin yakılması ve bahçenin düzenlenmesi ve bakımı ve benzeri hizmetleri gören kişi olarak tanımlanmıştır. Yönetmelikte, 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 da kapıcının görev ve sorumlulukları arasında sayılmıştır.

Kapıcılar Gelir Vergisinden Ve Damga Vergisinden Muaf

Kapıcılar toplumunda düşük gelir grubu içinde yer almakla birlikte, kapıcıları koruyan gerek özel gerek genel düzeyde bazı hukuki düzenlemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemeler arasında gelir vergisi muafiyetini ve damga vergisi istisnasını sayabiliriz. Gelir Vergisi Kanunun 23/6 ncı maddesinde “kapıcıların ücretleri gelir vergisinden, Damga Vergisi Kanunun 2 sayılı Tablosunun IV/34 üncü maddesinde ise ücret ödemeleri “damga vergisinden” müstesna tutulmuştur. Diğer bir ifade ile kapıcılar asgari ücretli bir çalışana göre avantaja sahiptir. Ayrıca, hizmet verdiği apartman veya siteye ait oturduğu konuttan kira alınmaması, bazı durumlarda su, elektrik ve ısınma giderlerinin oturanlar tarafından karşılanması, kapıcıların asgari ücretle çalışan pek çok çalışana göre avantajlı bir durumda olduğunu göstermektedir. Kapıcıların da diğer çalışanlar gibi asgari ücretin altında çalıştırılması yasaktır. Bu nedenle bir kapıcının eline tabloda görüldüğü gibi asgari ücretle çalışan aynı durumdaki bir işçiden daha fazla ücret geçmektedir. Asgari ücretin üzerinde yapılacak ödemelerden de vergi kesintisi yapılmaz. Kapıcı ücretinden gelir vergisi kesilmediği için asgari geçim indirimi hesaplanmaz.

	ASGARİ ÜCRETİ (BEKAR)	ASGARİ ÜCRETİ (EVLİ+2 ÇOCUK+ EŞ ÇALIŞMIYOR)	ASGARİ ÜCRETİ (KAPICI)
Brüt Asgari Ücret	1.201,50	1.201,50	1.201,50
SGK Prim İşçi Payı	168,21	168,21	168,21
SGK İşsizlik İşçi Payı	12,02	12,02	12,02
Toplam SGK Primi	180,23	180,23	180,23
Vergi Matrahı	1.021,28	1.021,28	1.021,28
Gelir Vergisi Kesintisi	153,19	153,19	0,00
Damga Vergisi Kesintisi	9,12	9,12	0,00
NET İŞÇİYE ÖDENECEK TUTAR	858,96	858,96	1.021,28
Asgari Geçim İndirimi	90,11	135,17	0,00
Toplam İşçiye Ödenecek (+AGİ)	949,07	994,13	1.021,28
SGK Prim İşveren Payı	246,31	246,31	246,31
SGK İşsizlik İşveren Payı	24,03	24,03	24,03
TOPLAM İŞÇİ MALİYETİ	1.471,84	1.471,84	1.471,84
SGK'ya Ödenecek Tutar	450,56	450,56	450,56
Ödenecek Vergi Tutarı	72,20	27,14	0,00

Evlerde özel hizmette çalıştırılan şoförlük, bahçıvanlık, çocuk bakıcılığı, dadılık, hizmetçilik gibi işlerde çalıştırılanların durumu da kapıcıların durumu gibidir. Ancak işhanları ve ticarethanelerde benzer işlerde çalışanlar söz konusu için vergi muafiyetleri geçerli değildir.

Kapıcıların Sosyal Hakları

Kapıcılar da İş Kanununa tabi olup, ücret akdi ile çalışan diğer işçiler gibi sosyal haklara sahiptir. Bu haklar arasında, emeklilik maaşı ve sağlık yardımı gibi sosyal güvenlik haklarını, hafta sonu tatili hakkını, yıllık ücretli izin hakkını, fazla çalışma ücreti hakkını, işten ayrılma durumunda kıdem ve ihbar tazminatı alma, işsiz kaldığında işsizlik sigortasından işsizlik maaşı talep etme hakkını sayabiliriz.

İşçilere verilecek yıllık ücretli izin süresi, hizmet süresi; bir yıldan beş yıla kadar (beş yıl dahil) olanlara ondört günden, beş yıldan fazla onbeş yıldan az olanlara yirmi günden, onbeş yıl (dahil) ve daha fazla olanlara yirmialtı günden az olamaz. Özetle, kapıcıların çalışma mevzuatı karşısında diğer çalışanlardan hiç bir farkı yoktur. Örneğin, kapıcınız kadınsa, doğum öncesi ve doğum sonrası ücretli izin hakkından yararlandırmanız gerekir. Apartman veya site yöneticileri işveren vekili durumundadır.

Kapıcı İle Sözleşme Yapılmalıdır

Kapıcı ile iş sözleşmesi yapılmalı ve bu sözleşmede, iş sözleşmesinin türü ve çalışma biçimi ile işveren ve işyeri adı ve adresi, kapıcının kimliği, işe başlama tarihi, yapacağı işler, temel ücreti ve varsa ücret ekleri, ücret ödeme şekli ve zamanı, çalışma süresi ve ara dinlenmesi, varsa özel hükümler, düzenleme tarihi ve tarafların imzası hususlarının bulunması gerekir. Haftalık çalışma saati 45 saatten fazla olamaz. Bu sürenin aşılması halinde fazla çalışma ücreti ödenmesi gerekir.

Kapıcı yıllık ücretli izin, hastalık izni veya tatil günlerinde görevinden ayrıldığında yerine geçici kapıcı çalıştırılabilir. Geçici kapıcıya asgari ücretin altında ücret ödenemez. Kullanılmayan izin günleri için hesaplanacak ücretin herhangi bir nedenle işten ayrıldığı tarihte topluca ödenmesi gerekir. Bu nedenle kapıcıların yıllık izin hakkı kullanılmalı ve bu durum izin defterinde izlenmelidir. Yıllık ücretli izin ücretleri, işçinin izne hak kazandığı tarihte değil, işçinin işten ayrılmasıyla talep edilebilir hale geldiği ve bu tarihten itibaren **ileriye doğru beş yıl** geçtikten sonra zamanaşımına uğradığı kabul edilmektedir. Ancak geriye doğru zaman aşımı konusunda görüş birliği yoktur. Bazı kararlarda geriye doğru da beş/on yıllık zaman aşımı kabul edilirken bazı kararlarda geriye doğru zamanaşımı süresinin işlemeyeceği, kullanılmayan izin ücretinin tamamının işten ayrıldıktan sonra beş yıl içinde talep edilmesi halinde ödenmesi gerektiği kabul edilmiştir.

Kapıcıya görevi nedeniyle verilmiş olan konut için iş sözleşmesinin devamı süresince kira istenemez. Yargıtay kararlarına göre kapıcının kira bedeli karşılığında kapıcılık hizmeti görmesi şeklinde yapılacak iş sözleşmesi, işverenin ücret ödeme yükümlüğünü ortadan kaldırmaz. Kapıcının su, elektrik, ısınma ve sıcak su giderlerine kısmen ya da tamamen katılıp katılmayacağı sözleşme ile belirlenebilir.

Bazı konutların merkezi ısıtmadan ferdi ısıtmaya geçmesi nedeniyle kapıcılara olan ihtiyaç azalmıştır. Bu nedenle bazı kapıcılar aynı sokak veya semtteki 3-5 apartmanın çöplerinin toplanması, merdivenlerinin temizliği gibi hizmetleri verebilmektedir. Bu durumdaki kapıcıların sigortalılığı apartmanın birisi tarafından yerine getirilmekte, diğer apartman sakinlerinden ise elden ücret alınmaktadır. Bu durum sigortasız işçi çalıştırma fiili niteliğinde olduğundan idari para

cezası kesilmesine neden olabilir. Yasaya göre her apartmanın ayrı ayrı sigorta bildirimi vermesi ve ödenen ücret üzerinden sigorta primi ödenmesi gerekmektedir.

Kıdem Tazminatının Hesabı

1475 sayılı Kanunun 14 üncü maddesine göre bir tam yıl veya daha fazla sürede bir işyerine bağlı olarak çalışanlara; çalışanın kusuru olmaksızın işten çıkarılması, emeklilik, askerlik, kadınlarda evlilik nedeniyle işten ayrılması halinde her bir yıl için bir aylık brüt ücreti tutarı kadar (2015 yılında 3.541,37 TL tutarındaki tavan) aşılmamak şartıyla kıdem tazminatı ödenir. 15 yılını tamamlayan ve 3600 prim gününü tamamlayanlara da, (yaş nedeniyle fiilen emekliliğini kazanmamış olsalar dahi) emeklilik hakkını kazanmış sayılmaları nedeniyle kendi istekleriyle işten ayrılmaları halinde kıdem tazminatı ödenmesi gerekir. Tazminata esas ücrete nakdi ve aynı şekilde yapılan ödemeler ve menfaatler dahildir. Süreklilik taşıyan fazla çalışma ücreti gibi ücretlerin de brüt ücrete ilave edilmesi gerekir.

Bu kapsamda kapıcıya tahsis edilen konutun emsal kira bedeli ile apartman sakinleri tarafından karşılanıyorsa su, elektrik ve ısınma giderleri ücrete dahildir. Aynı şekilde yapılan ödemeler ve menfaatler sigorta priminin hesabında dikkate alınmazken, kıdem tazminatının hesabında dikkate alınır. Örneğin 2015 yılının Ocak-Temmuz döneminde asgari ücretin brüt tutarı 1.201,50 TL'dir. Kapıcıya tahsis edilen konutun emsal kira bedeli 300 TL ise kıdem tazminatının $1.201,50 + 300 = 1.501,50$ TL üzerinden hesaplanması gerekir. 15 yıl aralıksız çalışan bir kapıcının emeklilik veya apartman yönetiminin işten çıkarması halinde hesaplanması gereken kıdem tazminatı tutarı $1.501,50 \times 15 \text{ yıl} = 22.522,50$ TL'dir. Bu tutardan hiçbir vergi ve sigorta primi kesintisi yapılmaz. Yıl ve ay kesirlerinin de hesaplamada dikkate alınması gerekir.

Kıdem Tazminatından Kat Maliki Mi, Kiracı Mı Sorumlu?

Kapıcıların işvereni kat malikleri olup kıdem tazminatının ödenmesinden de normalde kat malikleri sorumludur. Yöneticiler işveren vekilidir. Kiraya verilen dairelerde kıdem tazminatından kiracı mı yoksa mal sahibi mi sorumlu olacaktır? Kira sözleşmesinde kapıcıya ait kıdem tazminatının kiracıya ait olacağına ilişkin özel hüküm bulunması halinde, kiracı ödemeyi yapmadığı takdirde mal sahibi tazminattan sorumludur. Ancak mal sahibi kira sözleşmesindeki özel hükümden dolayı ödediği kıdem tazminatı için kiracıya/kiracılara rücu edebilir.

Mülkiyet Değişikliğinde Tazminattan Kim Sorumludur?

Diğer bir sorun da, mülkiyet değişikliği durumunda kapıcının kıdem tazminatından dairenin eski sahibi mi yeni sahibi mi sorumlu olacaktır? Normal koşullarda kıdem tazminatından dairenin yeni sahibi sorumludur.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 03.10.2001 tarih ve E: 2001/18-642; K: 2001/662 sayılı kararında özetle, “kapıcı giderlerine tüm maliklerin eşit olarak katılmakla yükümlü olduğu, bu katılım sorumluluğunun **borcun yasal olarak ödenmesi gereken tarihte malik olan kişiye ait** olduğu, 1475 sayılı İş Kanununun 14/2. maddesi gereğince işyerinin devri sebebiyle başka bir işverene geçmesi halinde işçinin kıdemi değişik işverenlerde geçen hizmet sürelerinin toplamı üzerinden hesaplanması gerektiği, her ne kadar daha önceki işveren işçiyi çalıştırdığı süre ve devir sırasında işçinin aldığı ücretle sorumlu ise de, son işverenin tüm süreden sorumlu olduğu, ancak sonraki işverenin önceki işverenlere sorumlulukları oranında rücu edebileceği” belirtilmiştir.

Örneğin, 20 yıl çalışan bir kapıcı, emekli olduğu tarihten 3 yıl önce daire el değiştirmiş ise kıdem tazminatının tamamından yeni kat maliki sorumlu olacaktır. Ancak yeni kat maliki borcun eski

mal sahibine isabet eden 17/20'sini eski malikten talep edebilir. Bu nedenle ikinci el daire alırken ve satarken, öteden beri çalışan kapıcıya ilerde ödenecek kıdem tazminatından doğabilecek sorumluluğun da göz önünde bulundurulması gerekir. Kapıcının kıdem tazminatı sorunu ile karşılaşmamak için apartman ve site yönetimlerinin bir bankada **“kıdem tazminatı fonu hesabı”** açmalarında ve bu fona her yıl belli bir tutarda para yatırmalarında büyük fayda var. Aksi halde kapıcının işten çıkarılması veya emekli olması durumunda, özellikle yeni kat malikleri beklemedikleri bir kıdem tazminatı borcu ile karşı karşıya kalabilir.

İhbar Tazminatı

İhbar tazminatının hesabında İş Kanunundaki süreler dikkate alınır. Buna göre bildirimsiz fesih ile işten çıkarılanlara; 6 aya kadar çalışanlara 14 gün, 6 ay - 1,5 yıl arası çalışanlar 28 gün, 1,5 yıl - 3 yıl arası çalışanlar 42 gün, 3 yıldan fazla çalışanlar için 56 günlük ücreti üzerinden ihbar tazminatı ödenmesi gerekir. İhbar tazminatının en son ödenen brüt ücret üzerinden hesaplanması gerekir. İhbar tazminatından gelir vergisi ve sigorta primi hesaplanmaz.

Sakıp ŞEKER
Yeminli Mali Müşavir